

L'avis de l'expert

En 2022, la meilleure énergie reste celle que l'on ne consomme pas

Sébastien HenchozResponsable
Service patrimoine
et gérance chez
Retraites Populaires

Le secteur du bâtiment est souvent pointé du doigt pour son impact sur les émissions de CO₂ à l'échelle mondiale. Et la Suisse ne fait pas exception. Ce secteur produit environ 30% des émissions dans notre pays. L'énergie dépensée pour chauffer ou refroidir nos maisons et immeubles doit donc être une préoccupation de premier ordre dans notre volonté d'agir pour le climat. Pour y parvenir, nous pouvons tous y apporter notre contribution.

L'évolution des normes cantonales, l'apparition de labels comme Minergie ou Société 2000W, et l'émergence de nouvelles technologies (matériaux de construction, procédés de production ou de distribution d'énergie, etc.) ont contribué, ces dernières années, à la réalisation de bâtiments plus performants, les plus ambitieux se donnant pour objectif de réaliser des ouvrages autosuffisants en énergie. Ces avancées profitent également aux opérations de rénovation des biens existants. Bien que nous puissions observer de nombreux échafaudages dans nos villes, la part de bâtiments rénovés en Suisse par année



Les nouvelles installations sont parfois mal paramétrées. KEYSTONE

représente aujourd'hui seulement 1%. Un taux plutôt faible poussant le Programme national de recherche à dire «qu'il faudrait un siècle avant que les bâtiments n'atteignent un standard conforme aux exigences du développement durable».

Par conséquent, si nous voulons atteindre les objectifs voulus par la société et fixés par nos autorités, nous devons aujourd'hui également agir sur les bâtiments existants avant qu'ils n'entament un cycle de rénovation. Selon les experts et pour une très large majorité de ces bâtiments, il est possible d'économiser jusqu'à 15% d'énergie sans effectuer d'investissement. Avec comme solution la mise

en place d'un programme d'optimisation des équipements existants. Pour les propriétaires qui disposent de plusieurs biens, il est conseillé d'effectuer au préalable une priorisation sur la base d'une analyse très sommaire des consommations, afin de commencer par les bâtiments qui disposent du meilleur ratio efforts/bénéfices.

Le programme d'optimisation est fait sur la base d'un audit des installations (chaudière, régulation, etc.) et d'une analyse des consommations. Il consiste ensuite à identifier et mettre en œuvre des mesures pratiques (correction de dérives, affinage des réglages en tenant compte de la confi-

guration et des caractéristiques des bâtiments) qui sont ensuite suivies sur la durée. Bien souvent les températures dans les logements, indépendamment de la volonté des occupants, sont trop élevées. Il convient donc de les baisser graduellement sur un ou plusieurs hivers pour que les effets ne soient pas (ou peu) ressentis par ces mêmes résidents.

Cette notion de confort fait de moins en moins débat: les experts s'accordent à dire que la température idéale durant la saison froide est comprise entre 21° et 22°, cette dernière pouvant être abaissée à 18° dans les chambres à coucher. Cette démarche est également une opportunité intéressante pour former et sensibiliser les collaborateurs des gérances et les concierges sur ces enjeux et le rôle qu'ils peuvent jouer comme première personne de contact des locataires.

L'expérience tend à nous démontrer que les immeubles récents disposent également d'un potentiel d'optimisation, les installations de chauffage étant bien souvent paramétrées selon les données d'usine, sans intégrer les caractéristiques et particularités du site. Ces petites améliorations permettront non seulement d'avoir des bâtiments efficaces mais également d'agir durablement sur la réduction des émissions de CO₂.

www.retraitespopulaires.ch

Chronique

Par Julien D'Amore,
membre du comité de l'ARCID*

Les aiguilleurs de l'immobilier

En ce début d'année, vous avez un projet immobilier à mener à bien et ne savez pas comment vous y prendre. Procéder à la vente de votre propriété, gérer un immeuble que vous avez reçu en donation ou faire estimer le parc immobilier de votre entreprise, il n'est jamais évident de savoir par où commencer dans ces situations.

Quand vous vous décidez, à juste titre, de solliciter les services d'un professionnel, vous ne savez guère

où chercher. Entre les entreprises de renom qui ont pignon sur rue, celles qui paient Google pour être affichées en tête sur les propositions de sites ou encore les nouvelles entreprises issues de la technologie digitale qui émergent chaque mois, vous avez de quoi hésiter, c'est certain.

Comment s'assurer de trouver un professionnel hautement qualifié qui sera à la hauteur de vos attentes? C'est notamment à cette occasion que l'ARCID peut vous conseiller et

vous guider pour élaborer la meilleure stratégie pour répondre à votre besoin. Cette association de la Chambre suisse des diplômés de l'immobilier créée en 1988 regroupe 229 membres titulaires de diplômes fédéraux et de brevets en économie immobilière.

Ces femmes et ces hommes forts de leurs formations académiques et de leurs nombreuses expériences de terrain seront à même de vous aiguiller et vous apporter les bonnes

pratiques pour répondre à vos besoins.

N'hésitez pas à les solliciter au travers de l'association. Ils sauront de façon personnalisée, et cela certainement bien mieux que certains articles ou blogs sur internet, vous apporter écoute et conseils dans votre projet immobilier.

www.arcid.ch

*Chambre suisse des diplômés de l'immobilier