

Salutations



Pankraz Freitag
Président energho

« Le développement de la nouvelle stratégie energho est le fruit d'un travail acharné mené pendant plus de 10 mois par le comité et la direction. Les deux membres de la direction Pierre Chuard et Peter Kähr ont notamment joué un rôle de gestionnaires clé. Ce travail minutieux, basé sur des faits et des chiffres, vient d'être récompensé: l'OFEN a donné son «feu vert» à energho ! Il s'agit donc pour nous de continuer sur notre lancée avec le même engagement, d'améliorer la stratégie pour une mise en œuvre couronnée de succès. Mettons-nous au travail ! »

Economies visées : 8'000 TJ

En étoffant son paquet de prestations, energho veut faire économiser à ses clients 1'400 TJ d'électricité et 6'600 TJ de chaleur sur une période de neuf ans.

Les bâtiments d'une certaine importance restent prioritaires



Dans le cadre des immeubles d'habitation (cf. page suivante) le principe reste le même, à savoir qu'avec energho aucun investissement majeur n'est requis pour les propriétaires et les exploitants de bâtiments existants.

Un concept ambitieux approuvé par l'OFEN pour la planification détaillée: :

«Feu vert !» pour la stratégie energho 2020

De nouveaux segments de clients, des prestations de conseils spécifiques pour la modernisation de bâtiments, la mise sur pied d'une académie energho – des éléments qui forment l'essence de cette stratégie d'avenir.

Après un travail acharné mené par la direction et le comité, la stratégie energho 2020 a été approuvée dans son principe par l'Office fédéral de l'énergie OFEN en septembre dernier.

Vision energho

- Etre le centre de compétence le plus important à l'échelle nationale pour l'efficacité énergétique globale dans les bâtiments existants.»
- Etoffer son offre de prestations afin de pouvoir augmenter l'efficacité énergétique des bâtiments existants jusqu'à 40 %.»
- Posséder un réseau solide de partenaires fournissant des prestations complémentaires pour les propriétaires / exploitants de bâtiments.»

Quatre principes stratégiques

Pour atteindre ses objectifs, energho suit le développement suivant:

- Maintien de toutes les prestations existantes
- Elargissement de l'offre des prestations, nouveaux produits
- Intervention accrue sur les segments actuels du marché
- Elaboration de nouveaux segments du marché

Nouvelle structure de prestations

L'offre actuelle de formation continue, proposée par energho, sera encore améliorée et la mise en réseau avec



« La modernisation de la technique du bâtiment représente un énorme potentiel d'économie. »

des partenaires et associations renforcée. Le thème dominant est l'efficacité énergétique. Tous les efforts se portent sur une véritable «académie» où le transfert du savoir-faire joue également un rôle important.

Notre prestation de base, l'optimisation des installations, doit non seulement être poursuivie mais également élargie à la modernisation de la technique du bâtiment. L'efficacité des ressources dans le bâtiment est une offre supplémentaire proposée aux clients d'energho et permet de renforcer l'optimisation des installations.

La modernisation de la technique du bâtiment vient s'ajouter comme nouvelle prestation. Le savoir-faire d'energho se prête à merveille pour conseiller les clients après une optimisation réussie, également en matière de modernisation/remplacement. Les offres suivantes sont concrètement prévues: «Concepts d'énergie et d'installations» et «Assistance des maîtres d'ouvrage».

Segments de clients supplémentaires

A l'avenir, energho s'adressera davantage aux investisseurs privés et institutionnels ainsi qu'aux exploitants de bâtiments existants, et ce dans les catégories

- Immeubles d'habitation (notamment pour un ensemble résidentiel)
- Immeubles de services (banques, assurances etc.) ■

Économies de CHF 200.– par appartement et par an sans investissement :

Projet-pilote couronné de succès pour des immeubles d'habitation à Lausanne

L'optimisation des installations avec le principe d'abonnement fonctionne aussi pour les immeubles d'habitation. Tel est le bilan d'un projet-pilote réalisé en Suisse romande, avec pour résultat des bénéfices nets pour les locataires.

Problématique des immeubles locatifs

Propriétaire – Usager : Le locataire en tant qu'usager paie les frais d'énergie et profite des économies d'énergie. Le propriétaire n'est aujourd'hui pas assez encouragé à faire des investissements parce qu'ils ne peuvent pas être imputés voir que partiellement aux locataires. Par contre, l'optimisation des installations est considérée comme «entretien normal» et peut être englobée dans la facturation des charges.

Concierge : Est partenaire sur place pour l'optimisation des installations. Cependant, l'exploitation du chauffage et de la ventilation n'est pas toujours clairement définie dans son cahier des charges - problèmes de compétences. En plus, il n'a en principe pas de compétences budgétaires.

Consommateur final = locataire : Le comportement des locataires ne peut être que très faiblement influencé dans le cadre d'une optimisation des installations (p. ex. aération).

Les travaux effectués dans le cadre des abonnements-pilotes se concentrent sur **l'optimisation de la production et de la distribution de chaleur ainsi que sur les heures de fonctionnement de la ventilation.**



energho a lancé fin 2005, un projet-pilote pour des immeubles d'habitation. L'objectif était d'évaluer si l'optimisation des installations avec le principe de l'abonnement s'appliquait aussi à des immeubles d'habitation. Deux gérances d'immeubles ont participé au projet-pilote.

Situation initiale et résultats

- 15 immeubles avec 1'570 appartements sous contrat, 146'000 m² de surface locative
- Consommation énergétique annuelle des bâtiments: 22'650 MWh de chaleur 1'630 MWh d'électricité des communs
- **Economies réalisées après corrections climatiques :** 12% en chaleur et 8% en électricité après 2 ans
- **Economies de frais d'énergie** de CHF 300'000.– par an
- **Bilan : Bénéfice net pour les locataires** (la réduction des frais de chauffage est plus élevée que le coût de l'abonnement energho)

Exemple d'optimisation pour immeubles d'habitation

Un immeuble d'habitation de 42 appartements sis à Lausanne bénéficiant de l'ensemble des prestations energho. La situation est la suivante :

Formation des concierges :

Malheureusement, le/la concierge ne profite en général que très peu de notre offre de formation («sacrifier» son temps libre, sans indemnisation).



Relevé énergétique hebdomadaire sur www.energhostat.ch :

La concierge, une dame d'un certain âge, gère bien le régulateur de chauffage. Cependant, la saisie des données sur Internet s'avère trop pour elle. Notre solution: relevé hebdomadaire des compteurs et envoi par poste à l'ingénieur abo par la concierge – saisie des données sur Internet et contrôle de la consommation par notre ingénieur abo.

Assistance sur place :

L'arrêt du régulateur en été se fait correctement, mais l'ingénieur abo doit apporter et documenter lui-même les autres modifications, en principe sans faire appel à un autre expert en chauffage.

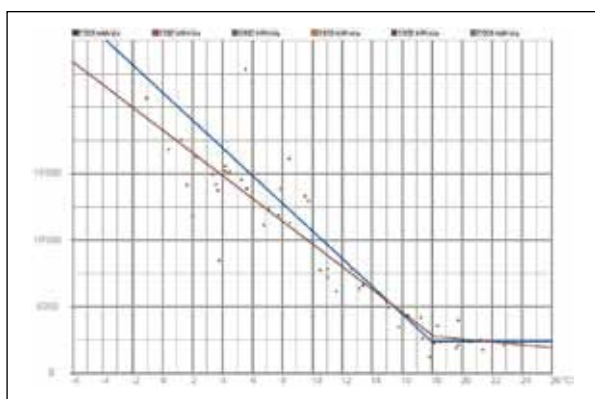


Mesures :

- Réduction de la température de la chaudière de 75 °C à 70 °C
- Réduction de la puissance des circulateurs de 1 niveau
- Ajustement des courbes de chauffe: réduction pour la position température extérieure à 15 °C et légère augmentation pour la position température extérieure à -5 °C afin de compenser le fort abaissement nocturne par des températures extérieures négatives
- Optimisation de la charge du chauffe-eau et de la circulation de l'eau chaude sanitaire
- Ajustement des heures de fonctionnement des installations d'évacuation d'air aux besoins effectifs

Evaluation: energhostat

Les résultats sont saisis et évalués dans l'outil energho standardisé www.energhostat.ch. Ainsi, il est possible de présenter l'évolution de la consommation de chaleur avec correction climatique.



Signature énergétique de l'immeuble d'habitation à Lausanne aux valeurs encourageantes: Chaleur -12%, électricité commun -8%

Nouveau modèle de financement testé

Il ne reste plus que la question de la rentabilité. Pour ces abonnements-pilotes, energho a testé un nouveau modèle de financement, basé sur le souhait d'avoir une petite prime de base fixe (de CHF 30.- à 50.- / 100 m² de surface locative) et, en plus, une



Distribution de chaleur



Eau chaude sanitaire



Chaudière à gaz



Régulateur de chauffage

part liée au succès. Ainsi la gérance immobilière est à même de supporter le risque financier en l'absence de résultats pour une optimisation. Il a également fallu tenir compte du volume de travail accru de l'ingénieur abo. Si le projet porte ses fruits, l'ingénieur a droit à une participation aux économies ce qui couvre les coûts des prestations. ■

Important projet également dans le canton de Genève



Dans le canton de Genève, nombre de bâtiments disposent pour le chauffage d'un contrat de maintenance. Cela signifie que la société, mandatée pour l'entretien, contrôle une à deux fois par mois le chauffage sur place. En collaboration avec le service cantonal de l'énergie de Genève et les associations concernées (propriétaires, gérances, installateurs), energho a participé à l'élaboration d'un avenant aux contrats d'entretien existants. Le service cantonal de l'énergie de Genève promeut et subventionne les 1000 premiers contrats en prenant à sa charge les coûts de la première année contractuelle.

« Optimisation des installations de 1000 immeubles d'habitation – contrats subventionnés financièrement. »

Principe du contrat:

- Contrat entre gérance et installateur en chauffage
- L'installateur en chauffage procède à l'optimisation sur place
- Honoraires de l'installateur en chauffage en fonction du résultat (bonus-malus)

Rôle d'energho:

- Formation des installateurs en chauffage
- Echange d'expériences
- Outil energhostat pour la maîtrise de l'énergie
- Regroupement de l'ensemble des résultats

Valeurs encourageantes du bâtiment exemple pour la 2e année contractuelle :

Economie des frais d'énergie	+ CHF 6'922.-
Prime de base fixe (2'530 m ² surface locative x CHF 50.- / 100 m ²)	- CHF 1'265.-
Participation à l'économie des frais d'énergie 50 %	- CHF 3'461.-
Bénéfice net pour les locataires	+ CHF 2'196.-

Le projet

Dans l'année en cours, energho a pu conclure avec le canton de Berne pas moins de 33 abonnements. **Les typologies et utilisations des bâtiments** sont variées. Elles vont de l'école professionnelle en passant par le Tierspital, le commandement de la police, le jardin botanique et les pénitenciers de Thorberg et Hindelbank. La **répartition géographique** des objets concernés par un abonnement montre une forte concentration en Ville de Berne mais également dans les autres agglomérations du canton (p. ex. Zollikofen, Bienne, St-Imier, Berthoud).

En chiffres

Les 33 bâtiments suivis dans le canton de Berne

- présentent une surface globale de référence énergétique (**SRE**) de **626'600 m²**
- correspondent à un **volume d'énergie** (électricité et chaleur) d'un total avoisinant **122'800 kWh**

Nouveau collaborateur à Ecublens



Joël Lazarus

Joël Lazarus a rejoint le team energho, succursale de Suisse romande, depuis mai 2009.

Formation

- Technicien ES en électronique

Expériences

- Technicien de maintenance, remontées mécaniques
- Technicien de test, microélectronique
- Spécialiste produits, automation industrielle
- Technico-commercial, optimisation énergétique

Activité chez energho

- Gestion technique et administrative des abonnements energho pour la Suisse romande
- Formateur energhostat

Mandat important du canton de Berne – 33 abonnements lancés en 2009

Le canton de Berne vise la «société à 4000 watts». Comment les abonnements energho peuvent-ils contribuer à atteindre cet objectif? Flash s'est entretenu avec Bruno Rankwiler, responsable Environnement/Technique du bâtiment à l'Office des immeubles et des constructions (OIC) du canton de Berne.

Quelle est la motivation du canton de Berne en matière de politique énergétique?

Bruno Rankwiler: Le canton s'appuie sur la «stratégie énergétique 2006» aux objectifs ambitieux, soit d'atteindre la «société à 4000 watts» d'ici à l'an 2035. Tel est l'objectif auquel nous travaillons en ce moment. La «société à 2000 watts» doit être atteinte à l'horizon 2050.



Clinique pour petits animaux

Pourquoi le canton de Berne attache-t-il autant d'importance aux abonnements energho?

Notre Office a réalisé une étude exhaustive pour sélectionner les priorités d'action. Il s'agissait de répondre à la question: «Comment atteignons-nous l'objectif des 4000 watts?». Nous avons choisi parmi les nombreuses variantes d'action les **quatre mesures clé** suivantes:

1. Appliquer uniquement le standard Minergie-P-ECO pour les nouvelles constructions.
2. Respecter au moins le standard Minergie mais viser Minergie-P pour les assainissements.
3. Rester actifs pour la maintenance et la gestion des sites, bonnes pratiques.
4. Réaliser l'optimisation des installations avec energho.



Bruno Rankwiler, responsable Environnement/Technique du bâtiment à l'OIC du canton de Berne.

Nous accordons une grande importance à l'**optimisation énergétique des installations** qui joue un **rôle clé** dans notre future orientation stratégique.

Avez-vous déjà du succès?

Il va de soi qu'il est encore trop tôt pour parler d'économies d'énergie. Mais nous avons déjà constaté deux effets positifs:

- Les activités, liées à l'abo ont bien été accueillies par les exploitants de bâtiments et les concierges, même si la charge de travail pour les services techniques et les concierges n'est pas à sous-estimer.
- La qualité de la gestion des fichiers et de la sécurité des données a augmenté, ce qui est très appréciable car actuellement nous saisissons et évaluons déjà quelque 1'000 bâtiments.

Comment avez-vous vécu la collaboration avec energho?

Très bien – car, comme client, nous donnons tout de même une marge de manœuvre et une responsabilité importantes à energho. Ce qui est particulier est que nous avons mis en place un «bureau de projets» comme charnière entre nous et energho.

Monsieur Rankwiler, nous vous remercions pour cette entrevue. ■

Jardin botanique

