

IMMOBILIER COMMERCIAL

AU SERVICE DE L'IMMEUBLE

Le gestionnaire technique, expert en efficacité énergétique



André Dubuc

andre.dubuc@transcontinental.ca

Avec un baril de pétrole à 70 \$ US et des tarifs d'électricité à la hausse, les propriétaires d'immeubles courent après les économies d'énergie. À ce chapitre, le gestionnaire technique d'immeubles s'avère un précieux collaborateur.

« Dans la plupart des grands

immeubles que nous gérons, nous garantissons la consommation énergétique, mais pas la tarification, qui ne dépend pas de nous. Si ça coûte plus cher que notre garantie, nous absorbons les coûts, assure François Dépelteau, président et directeur général d'Axima Services, un gestionnaire technique qui a la responsabilité de la moitié des bureaux de catégorie A et B au centre-ville de Montréal. C'est une proposition sans risque

pour le client », souligne cet ingénieur de profession.

Un gestionnaire technique, à la différence du gestionnaire immobilier qui se préoccupe plutôt des aspects du marketing, financier et du service à la clientèle d'un immeuble, se concentre sur l'aspect électromécanique du bâtiment. Il reçoit un mandat de la part du gestionnaire d'immeubles pour en gérer les aspects techniques, à savoir les systèmes de ventilation, de climatisation, de

chauffage, les systèmes de glacières et d'appels d'urgence, des systèmes de contrôle de l'immeuble et, bien sûr, de la gestion énergétique.

« Nous avons une équipe de 17 experts de l'exploitation d'immeuble et de l'optimisation continue de son exploitation », dit M. Dépelteau, dont la société a remporté en 2005 un prix *Energia*, décerné par l'Association québécoise pour la maîtrise de l'énergie (AQME).

L'optimisation continue consiste à s'interroger continuellement pour trouver des moyens d'améliorer l'exploitation et l'entretien des systèmes, sans hésiter à bousculer les vieilles mentalités s'il le faut.

Un plan d'intervention en trois étapes

Quant Axima entre dans un immeuble, elle pose d'abord un diagnostic. Ensuite, elle met en marche un plan d'optimisation continue du fonctionnement des équipements, plan qui va chercher des économies de 10 à 15 % sur la facture d'énergie, sans nécessiter d'investissements majeurs.

Au Centre de commerce mondial, dans le Quartier international de Montréal, le dit programme a permis des économies de près de 1 M\$ en quatre ans sur une facture totale des coûts en énergie de 6 M\$, soit 15 % d'économies ou 0,23 \$ du pied carré.

Après les taxes, l'énergie est



« Dans la plupart des grands immeubles que nous gérons, nous garantissons la consommation énergétique de nos clients », soutient François Dépelteau, président-directeur général du gestionnaire technique Axima Services, de Montréal.

la deuxième dépense en importance dans l'exploitation d'un immeuble.

Dans un troisième temps, Axima identifie des projets d'investissements en efficacité énergétique. Toujours au Centre de commerce mondial, Axima a installé une chaudière électrique d'une puissance de 2 000 kilowatts, pour du chauffage hors pointe. Le chauffage électrique hors pointe est le moins onéreux, à 0,027 \$ du kWh.

L'efficacité énergétique est au cœur du travail quotidien du gestionnaire technique. Ce dernier s'occupe de l'entretien

préventif et correctif des systèmes, en plus de gérer au quotidien les équipements électromécaniques.

Fondée en 1992 sous le nom d'Alizé gestion technique d'immeubles, rebaptisé Axima Services en 2005, le gestionnaire emploie 250 employés, des cols bleus, comme des mécaniciens, des techniciens, des plombiers, et des électriciens, dont 200 travaillent à l'intérieur des immeubles sous gestion.

Axima appartient à SITQ, filiale de la Caisse de dépôt, et à Axima Services SA, du groupe Suez. ■