

Initiative des Innovateurs  
énergétiques

# Étude de cas Innovateurs énergétiques

■ Mars 2004

## KOLTER – CHEF DE FILE EN MATIÈRE DE GESTION D'IMMEUBLES À HAUT RENDEMENT ÉNERGÉTIQUE

La société Kolter Property Management Limited est le principal agent d'exécution de la Kolter Property Company, promoteur immobilier novateur ayant des activités à Toronto, en Ontario, à Dallas, au Texas, et en Floride. Le portefeuille immobilier torontois de Kolter comprend plusieurs immeubles de bureaux qui sont situés

dans la région du Grand Toronto, et dont la superficie totale est d'environ 375 000 m<sup>2</sup>.

### Engagement envers l'efficacité énergétique

Avant que l'économie d'énergie devienne une priorité dans l'industrie de la gestion des bâtiments, la société Kolter



Bureau de direction du SouthCreek Corporate Centre de Kolter



Ressources naturelles  
Canada

Natural Resources  
Canada

Canada

avait mis en œuvre des systèmes qui permettaient non seulement d'économiser l'énergie, mais également d'utiliser la chaleur résiduelle dans les immeubles de bureaux. En fait, Ontario Hydro Place, un immeuble de Kolter dont on a terminé la construction en 1975, était à cette époque le bâtiment ayant le plus haut rendement énergétique au monde. Il témoigne encore aujourd'hui de l'engagement de la société Kolter envers l'économie d'énergie.

« L'efficacité énergétique constitue un avantage concurrentiel, d'affirmer M. Randal Froebelius, vice-président des opérations commerciales. Au cours des dernières années, elle est presque devenue une nécessité, puisque les autres promoteurs font de leur mieux pour incorporer des matériaux et des systèmes à haut rendement énergétique dans leurs bâtiments. »

Vouée à l'amélioration de l'efficacité énergétique de ses immeubles de bureaux commerciaux, la société Kolter adopte une approche globale de la gestion énergétique afin de maximiser les avantages pour elle-même ainsi que pour l'environnement. En complément de cet engagement, elle a adhéré en février 1999 à l'Initiative des Innovateurs énergétiques (IIE). Ce programme de l'Office de l'efficacité énergétique de Ressources naturelles Canada aide les entreprises commerciales et les institutions publiques à améliorer l'efficacité énergétique et à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) qui contribuent aux changements climatiques.

## De la direction au personnel

Le soutien apporté par la haute direction de Kolter relativement à la politique environnementale de la société a été un facteur décisif dans ses réalisations en matière d'efficacité énergétique. Ce facteur a incité la société Kolter à opter résolument pour une gestion énergétique rentable dans toutes ses installations.

« Tout ce que nous réalisons dans nos immeubles aura des incidences sur notre consommation d'énergie », souligne M. Froebelius.

## Objectifs en matière d'énergie

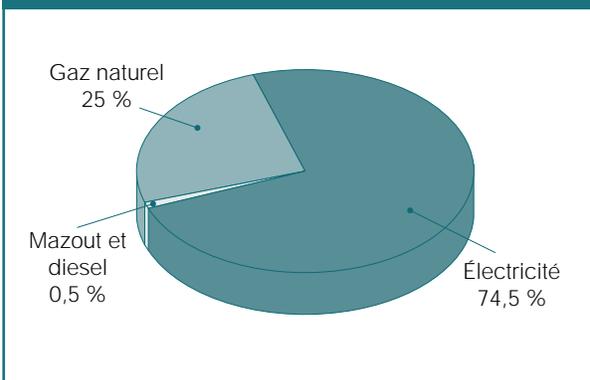
L'objectif de Kolter est de réduire de 15 p. 100 la consommation d'énergie et les émissions de GES par rapport aux niveaux de 1990, et ce, d'ici 2005. À cette fin, la société a adopté une stratégie d'efficacité énergétique et s'est fixé plusieurs objectifs à long terme :

- Améliorer l'efficacité de l'utilisation de l'énergie grâce à des moyens peu coûteux, tels que des pratiques saines d'exploitation et d'entretien, la formation des employés et la sensibilisation du personnel, des politiques d'achat écologiques et un système de suivi.
- Réduire les coûts d'exploitation en matière d'énergie en lançant un programme d'amélioration du rendement énergétique qui, à son tour, permettra de réduire les émissions de GES.
- Améliorer l'efficacité de l'utilisation de l'énergie en apportant des améliorations aux installations.
- Collaborer avec l'IIE afin de réduire la consommation d'énergie de l'ensemble de ses bâtiments.

## Le point sur l'utilisation de l'énergie

La facture annuelle d'énergie de Canada Square, à Toronto, s'élève à presque 3 millions de dollars. La société Kolter savait que les possibilités de réduction des coûts étaient grandes. Avant d'intégrer une quelconque mesure à ses activités, elle a vérifié comment l'énergie était utilisée et à quelles technologies on faisait alors appel. Parmi les sources d'énergie utilisées pour son portefeuille torontois, on retrouvait le gaz naturel pour le chauffage des locaux et de l'eau, l'électricité pour l'éclairage, la climatisation et les systèmes auxiliaires ainsi que le diesel et le gaz naturel pour les génératrices de secours. La figure 1 montre la répartition de l'énergie utilisée. Grâce à cette information et à la possibilité de cibler les zones de consommation

Figure 1. Répartition de la consommation d'énergie en pourcentage (portefeuille de Toronto)





Salle d'exercices du SouthCreek Corporate Centre de Kolter

importante d'énergie, la société Kolter s'est engagée dans un projet d'amélioration de l'efficacité énergétique, avec l'appui financier de l'IIE.

## Mises à niveau énergétiques

Le projet – qui concernait cinq bâtiments de Toronto comptant parmi les immeubles de bureaux commerciaux de Kolter – a été divisé en deux phases : un projet pilote touchant un bâtiment, suivi d'un projet de répétition dans les quatre autres bâtiments.

Les améliorations techniques mises en œuvre dans les cinq bâtiments de Kolter comprennent les éléments suivants :

- des ballasts électroniques
- des lampes-réfecteurs
- des lampes T-8
- des systèmes de commande de chauffage, de ventilation et de climatisation neufs et modernisés
- un système de compteurs divisionnaires

Afin d'effectuer le suivi de ses modèles de consommation d'énergie, la société Kolter – conjointement avec Hydro One Network Services Inc. – a en outre établi un système de contrôle et de suivi interne fondé sur un tableur permettant de déterminer, pour chaque site, le taux de consommation d'énergie avant et après les améliorations.

La société a également lancé un programme de formation et de sensibilisation à l'intention de ses employés, et le personnel d'entretien a pris part à divers cours de gestion de l'énergie. Les employés et les locataires reçoivent un bulletin annuel produit par le siège social de Kolter dans lequel on souligne les initiatives réalisées en matière de conservation de l'énergie ou celles planifiées pour l'année suivante.

On prévoit que le projet d'améliorations permettra d'économiser 17,3 p. 100 ou 503 264 \$ sur la facture annuelle d'énergie et de diminuer la consommation de 24 488 gigajoules (GJ) – ce qui équivaut aux besoins de chauffage de quatre immeubles de bureaux de 31 000 m<sup>2</sup> chacun. Le projet devrait également permettre de réduire les émissions de GES de 3 681 tonnes par an – ce qui correspond à la quantité produite annuellement par 920 voitures. Le tableau 1 présente des données complémentaires sur le projet.

Tableau 1. Données sur le projet d'amélioration

Données avant la réalisation du projet d'amélioration	
Zone améliorée	89 792 m <sup>2</sup>
Coût du projet	1 250 519 \$
Coûts énergétiques	2 901 759 \$
Consommation d'énergie (GJ)	124 055
Données sur les économies	
Économies d'énergie (\$)	503 264 \$
Diminution de la consommation d'énergie (GJ)	24 464
Diminution des émissions de GES (tonnes de CO <sub>2</sub> )	3 681
Diminution de la consommation (pourcentage)	19,7 %
Économies d'argent (pourcentage)	17,3 %

## Perspectives d'avenir

L'intérêt de la société Kolter pour l'efficacité énergétique ainsi que ses investissements visent l'économie d'argent. En outre, les rénovations ont permis d'améliorer les conditions de travail dans ses immeubles et Kolter est fière que ces initiatives aident à réduire les émissions de GES. « C'est une démarche couronnée de succès parce que nous allions une pratique commerciale prudente à un comportement responsable en matière d'environnement », explique M. Randal Froebelius.

M. Froebelius reconnaît que l'efficacité énergétique fait partie de l'image de marque de la société Kolter. « Nous faisons tout ce que nous pouvons dans les limites du raisonnable afin de maintenir l'efficacité énergétique à l'avant-plan de notre processus décisionnel. Ce que nous voulons réellement, c'est établir notre réputation en tant que propriétaire de premier ordre en répondant aux besoins de nos locataires grâce à notre expertise, nos compétences en matière d'organisation et de prestation de services. »

## Pour obtenir plus d'information

### Initiative des Innovateurs énergétiques

Office de l'efficacité énergétique  
Ressources naturelles Canada  
580, rue Booth, 18<sup>e</sup> étage  
Ottawa (Ontario) K1A 0E4  
Tél. : 1 877 360-5500 (sans frais)  
ATS : 613-996-4397  
(appareil de télécommunication pour sourds)  
Télé. : (613) 947-4121  
Courriel : info.francais@rncan.gc.ca  
Site Web : oee.rncan.gc.ca/iie

### Randal Froebelius

Vice-président des opérations commerciales  
Kolter Property Management Limited  
2200, rue Yonge, bureau 1600  
Toronto (Ontario) M4S 2C6  
Tél. : (416) 485-0479  
Télé. : (416) 485-4980  
Courriel : rfroe@kolterprop.com  
Site Web : www.kolterprop.com

*Engager les Canadiens sur la voie de l'efficacité énergétique à la maison, au travail et sur la route*

L'Office de l'efficacité énergétique de Ressources naturelles Canada renforce et élargit l'engagement du Canada envers l'efficacité énergétique afin d'aider à relever les défis posés par les changements climatiques.

© Sa Majesté la Reine du Chef du Canada, 2004

N° de cat. M144-32/2004F  
ISBN 0-662-76049-2

*Also available in English under the title: Kolter – Leading the Way in Energy-Efficient Property Management*



Papier recyclé

Canada