



La Caisse de Prévoyance de l'État de Genève est le plus grand propriétaire de logements du canton.

Avec plus de 10 000 logements à gérer, la CPEG est un interlocuteur essentiel pour SIG dans de nombreux projets.

John Lateo, responsable immobilier de la CPEG, gère l'agrandissement et les rénovations de cet impressionnant parc immobilier.

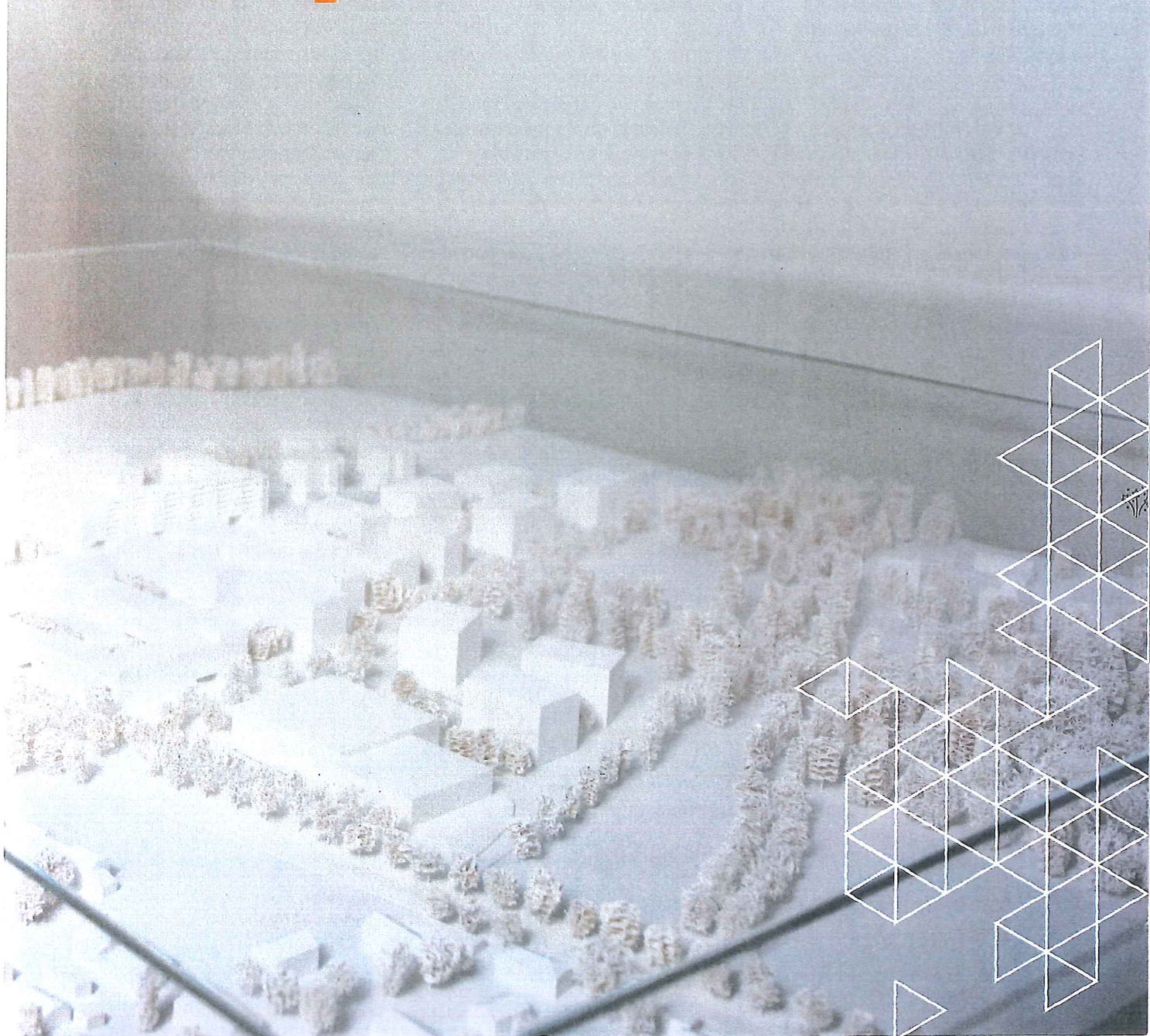


MICHAËL PERRUCHOUX | GENÈVE
CHARGÉ COMMERCIAL: STÉPHANE MÉTRY



HISTOIRE D'UN CLIENT

CPEG, un besoin d'expertise



Histoire d'un client

Comment se fait-il que vous soyez un propriétaire si important à Genève ?

Notre fortune sociale de 12 milliards est composée d'un tiers d'actions suisses et étrangères, d'un tiers d'obligations suisses et étrangères et d'un tiers de biens immobiliers suisses, et même genevois à 90 %. Nous souhaitons que cette proportion soit identique à l'avenir. Sans entrer dans le détail, nous sommes dans une phase de recapitalisation et notre parc va même s'agrandir dans les années à venir. Nous sommes d'ailleurs impliqués dans plusieurs grands projets.

Vous vous caractérisez par une vision à long terme du marché ?

Nous avons pour principe de ne pas nous séparer de nos biens immobiliers. Ce que nous avons acquis, nous le gérons, nous le rénouvons et nous le valorisons. Dès lors, nous n'avons pas une même vision qu'un propriétaire qui se séparerait d'un bien si l'avenir immédiat ne lui offre pas de solution satisfaisante.

Quelle importance donnez-vous à l'efficacité énergétique dans vos acquisitions ?

Pour chaque projet immobilier, nous avons une équation à résoudre. Il faut que l'objet acquis génère du rendement. Nous le devons à tous ceux dont nous gérons le deuxième pilier, et devons également songer au confort des locataires et aux loyers qui leur sont demandés. Une fois ce cadre posé, nous essayons d'aller vers des solutions propres, des énergies si possibles renouvelables.

Dans cette optique, quels sont vos rapports avec SIG ?

SIG, par sa taille, et par son savoir-faire, constitue pour nous un interlocuteur privilégié, car il faut bien comprendre que nous ne sommes pas des experts en questions énergétiques. Lorsque nous mettons en œuvre des programmes d'économies d'énergie, nous voulons une assurance de résultats. Nous ne pouvons pas nous permettre de perdre du temps et de l'argent en maintenance et en réparations.

C'est la raison de la convention signée avec SIG ?

Nous sommes partenaires sur de nombreux dossiers, et il était normal de donner un cadre un peu plus solide à tout cela, de préciser les attentes. Nous avons besoin à la fois d'une vision sur les prix à terme, et d'une assurance de bon fonctionnement des technologies installées. Sur ces deux points, SIG dispose de toute l'expertise nécessaire pour nous répondre.

Quelle est la principale difficulté dans vos rapports avec SIG ?

Il y a eu un grand travail de simplification, des améliorations ces dernières années, mais je trouve les rapports avec SIG encore trop complexes. Pour ma part, j'aurais besoin d'un interlocuteur unique, ou presque. Lorsqu'on gère une multitude de dossiers, avec des régies, des professionnels du bâtiment, des locataires, on est déjà dans une complexité très forte. C'est pourquoi la simplicité des procédures, le bon suivi, la relation de confiance avec nos interlocuteurs sont si importants.

Est-il plus facile de s'occuper de nouveaux projets ou de rénovation ?

Notre maîtrise est plus grande sur les nouveaux projets. Les rénovations peuvent poser des défis très complexes, en raison de la protection du patrimoine des immeubles, de leur situation et des exigences de la loi sur l'énergie. Je trouve d'ailleurs que le cadre de la loi est trop serré. Pour un acteur immobilier de notre taille, qui s'occupe de plusieurs centaines d'objets, il est contre-productif de vouloir appliquer les mêmes normes à chaque immeuble. Certains biens recèlent un très faible potentiel d'économies et nécessiteraient des investissements considérables... Nous préférons mettre nos forces là où le potentiel d'économies est le plus important, aller plus loin dans les économies là où c'est réalisable. Le résultat global est bien meilleur. C'est d'ailleurs un important sujet de

L'efficacité énergétique au cœur des préoccupations

Pour l'équipe d'éco21, les rapports avec la CPEG ont toujours été particulièrement fructueux. En effet, depuis le travail sur les communs d'immeuble, à savoir la première action d'ampleur d'éco21, la CPEG a été un partenaire ouvert, prompt à s'engager sur la voie des économies d'énergies. De ce rapport de confiance à la fois sain et exigeant sont nées de nombreuses innovations qui profitent aujourd'hui aux acteurs du milieu de l'immobilier.





dialogue avec l'OCEN, comment appliquer la loi sur l'énergie de la manière la plus efficiente, comment trouver la souplesse nécessaire pour faire mieux.

On dirait que vous êtes plus sensibles aux notions de conseils et de suivi qu'aux facilités financières offertes par éco21, par exemple ?

Les deux sont importants. Mais il est vrai que les questions d'efficacité énergétique ont changé la donne. Ce que nous attendons de SIG témoigne d'une petite révolution qui touche les entreprises de votre secteur.

Aujourd'hui, nous sommes plus sensibles aux services et à l'expertise énergétique que vous pouvez nous offrir qu'à la stricte distribution d'énergie. Le marché de la maîtrise

99

Notre portefeuille est composé d'un tiers de biens immobiliers suisses, et même genevois à 90 %

des coûts prend une très grande ampleur, et pourrait devenir l'activité principale de nombreux spécialistes des énergies. SIG est, à mes yeux, un prestataire de services énergétiques avant même d'être un distributeur.

Quel est votre principal souci pour l'avenir ?

J'ai l'impression que les grands projets immobiliers nécessitent une part de créativité que l'on essaie trop d'oublier, par volonté de gommer le risque. Nous vivons dans une société qui a peur de l'incertitude. C'est pourtant dans l'incertitude que l'on trouve les meilleures solutions. Je pense que, sur ce plan, notre volonté de tout maîtriser n'est pas bonne conseillère.

Et votre plus grand plaisir ?

Il m'arrive de me promener dans le quartier du Pommier, au Grand-Saconnex, quartier que nous avons piloté et réalisé. Là, je me dis, oui, je me démène pour quelque chose. Et je suis heureux que mon travail débouche sur du concret.