

Améliorer le bilan énergétique du parc immobilier tout

Un des objectifs immobiliers défini par les instances de la Caisse consiste à « améliorer le bilan énergétique des immeubles de manière économiquement supportable et à conserver le patrimoine immobilier et architectural ». John Lateo, responsable de la division Immobilier et Frédéric Perone, responsable du service Construction et Travaux, nous expliquent comment ils répondent au défi d'améliorer le bilan énergétique du parc immobilier tout en garantissant des revenus pour financer les rentes.

Quelle est la composition du parc immobilier de la CPEG ?

La Caisse possède un parc immobilier d'une valeur totale de CHF 4 milliards, composé de biens situés à 90% dans le canton. Il se compose de 10'000 logements, répartis dans 600 entrées d'immeubles (nous sommes le premier propriétaire de logements du canton), de 180'000 m² de surfaces d'activités (bureaux, commerces et dépôts) et de 4 résidences pour personnes âgées.

Comment procédez-vous pour améliorer le bilan énergétique du parc de la CPEG ?

C'est un travail de longue haleine, qui se fait en continu et qui a commencé dans les années 90 : nous avons été précurseurs lors de la réalisation du quartier du Pommier, avec un bâtiment labellisé Minergie. Tout d'abord, les architectes du service Construction et Travaux font un état des lieux régulier des immeubles dont ils ont la charge : ils évaluent leur état de vétusté, planifient les rénovations, étudient le potentiel de surélévation et les améliorations énergétiques possibles. Il s'agit d'avoir toujours un équilibre entre le techniquement faisable et l'économiquement supportable.

Améliorations énergétiques en quelques chiffres

7% de diminution de l'indice de dépense de chaleur (IDC) depuis 2012

48 immeubles à mettre aux normes (remplacement des simples vitrages) : 22 réalisés, 8 en cours de réalisation, 18 planifiés jusqu'en 2026

1 projet pilote pour la pose de panneaux photovoltaïques réalisé

55 actions éco21 sur les communs d'immeubles réalisées, 44 planifiées dans les 3 ans

26 allées équipées de récupération de chaleur sur l'extraction de ventilation avec pompes à chaleur

82 allées raccordées à un réseau de chauffage à distance

70% des immeubles sous contrat d'optimisation énergétique (COE) et/ou monitoring



Exemple emblématique d'une rénovation en cours à Versoix, avec amélioration thermique de l'enveloppe et installation de pompes à chaleur sur le toit : un investissement de plus de CHF 10 millions pour des améliorations énergétiques. (Photo CPEG)

Sur quels éléments peut-on intervenir pour améliorer le bilan énergétique ?

Dans le cadre de rénovations lourdes, on peut agir en améliorant l'enveloppe des bâtiments (isolation, fenêtres, etc.) ou en modernisant les installations techniques de production de chaleur ou de ventilation. Cela peut se concrétiser par l'installation de pompes à chaleur (plus intéressantes selon nos expériences que les panneaux solaires thermiques), le raccordement au chauffage à distance, le recours à la géothermie ou plus généralement aux énergies renouvelables. Par ailleurs, le monitoring de la consommation énergétique des installations nous permet d'optimiser leur production et de faire des réglages fins (eau chaude, chauffage, etc.).

Quelle différence pour les projets à venir ?

Il est bien entendu plus facile d'agir sur l'efficacité énergétique avec de nouveaux immeubles conçus de A à Z que sur des constructions anciennes, souvent à valeur patrimoniale. La CPEG a un programme de réalisations de nouvelles constructions comprenant 1'300 logements et 60'000 m² de surfaces d'activités, pour un volume d'investissement de plus de CHF 1.2 milliard. Pour ces projets, la Caisse a pour objectif de réaliser des immeubles à haute ou très haute performance énergétiques, conformément aux standards de la loi cantonale sur l'énergie.

en le valorisant, un défi pour la division Immobilier

Objectifs pour les 5 ans à venir

- Finaliser une **convention cantonale tripartite** sur la performance globale du parc avec l'OCEN et SIG
- Poursuivre l'**amélioration de la performance énergétique** des immeubles avec des **investissements justes et économiquement supportables** pour la Caisse
- Diminuer la consommation et **accroître la part renouvelable** des sources d'énergie pour la production de chaleur
- Poursuivre les projets pilotes avec SIG pour la mise en place de **solutions innovantes** d'efficacité énergétique pour remplacer les énergies fossiles
- Mise en place d'**actions Eco-logement** pour accompagner les locataires dans la gestion de leur consommation de leur logement

Quelles sont les contraintes légales à ce sujet ?

Notre travail est notamment régi par la loi cantonale sur l'énergie. Les rénovations répondent au double objectif d'adapter aux normes les immeubles qui en ont besoin et d'améliorer leur bilan thermique.

Comment collaborez-vous avec l'office cantonal de l'énergie (OCEN) ?

Nous avons une relation ouverte avec l'OCEN et des contacts très réguliers. Sur la base de l'état des lieux de notre parc immobilier et du suivi des indices de dépense de chaleur (IDC), nous avons défini les priorités de nos travaux de rénovation et élaboré un programme décennal (2016-2026). Ce dernier a été homologué par l'OCEN et nous sert de fil rouge.

Et quelles sont vos relations avec les Services Industriels de Genève (SIG) ?

L'entreprise SIG représente en quelque sorte le bras industriel du canton et un acteur clé dans la transition énergétique genevoise. Nous avons voulu sortir de notre simple relation

de client pour créer avec SIG une relation gagnant-gagnant. Ainsi, la CPEG a mis à la disposition de SIG son parc immobilier, qui lui sert de « terrain de jeux » pour mener des projets pilotes. En contrepartie, SIG nous accompagne dans la recherche de solutions pour améliorer notre bilan énergétique.

Concrètement, comment cela se manifeste-t-il ?

Grâce au programme incitatif éco21, nous avons déjà pu équiper la moitié des parties communes de nos immeubles de luminaires à basse consommation, avec des détecteurs. Nous bénéficions aussi de contrats d'optimisation énergétique de nos installations : après une phase pilote avec une quinzaine d'immeubles, nous avons pu étendre l'expérience (voir encadré sur les améliorations énergétiques). Enfin, nous avons également proposé que SIG mène des expériences pilotes Eco-logement, en lui permettant de suggérer directement à nos locataires des solutions d'économie d'énergie (eau chaude, luminaires plus performants, appareils ménagers avec une meilleure performance énergétique).

Combien consacrez-vous chaque année aux travaux de rénovation ?

Nous avons un budget annuel de CHF 30 millions pour des opérations de rénovation de notre parc immobilier, dont une grande partie est en lien avec les économies d'énergie.

Souhaitez-vous passer un message auprès de vos locataires ?

La Suisse et les Genevois en particulier ont accepté en mai dernier la Stratégie énergétique 2050 proposée par la Confédération. Mais la transition énergétique ne pourra pas s'accomplir dans la durée sans coûts ni sans efforts. Les propriétaires immobiliers ont bien entendu à assumer leurs responsabilités en la matière, nous en sommes convaincus. Mais les locataires ont aussi un rôle important à jouer individuellement, par exemple en signalant les surchauffes à leur régie, en réglant leur vanne thermostatique, en gardant leurs fenêtres fermées sauf quand ils aèrent, en utilisant parcimonieusement l'eau (froide et chaude) et l'électricité (ampoules économiques, etc.).

La CPEG primée pour sa gestion dans le domaine immobilier

La CPEG a été distinguée cet automne à Zurich dans le cadre des **Alternative Investments Institute Awards**, décernés par un éditeur s'adressant aux investisseurs institutionnels. La Caisse a reçu le prix annuel 2017 de la « meilleure utilisation de l'immobilier dans l'allocation d'actifs » dans une catégorie regroupant l'Allemagne, l'Autriche et la Suisse.

Plusieurs critères ont été pris en compte pour l'attribution de cette distinction : l'excellente performance du portefeuille global de 2016, les opportunités d'investissement immobilier en Suisse développées en collaboration avec d'autres entités institutionnelles menées par la CPEG, et bien sûr le travail des collaborateurs de la division Immobilier pour gérer et faire fructifier son parc immobilier. Signalons que la CPEG détient un des plus gros parcs immobiliers en Suisse.