

Que fait la CPEG dans le domaine de l'immobilier durable ?

Depuis de nombreuses années, la CPEG porte une grande attention au suivi et à l'amélioration de la performance énergétique de son parc immobilier. Elle met en œuvre des projets concrets permettant de baliser la voie vers une transition énergétique de son parc, tout en intégrant les contraintes d'exploitation et de rentabilité induites par son statut de caisse de pension publique.

Nous faisons le point avec John Lateo, responsable de la division Immobilier, et Frédéric Perone, responsable du service Construction et Travaux, sur les actions en cours pour améliorer l'impact environnemental de notre parc immobilier, aussi bien dans la consommation énergétique que dans la végétalisation.

Pourriez-vous résumer vos principales actions pour diminuer la consommation énergétique de notre parc ?

Nous pouvons résumer notre action avec ces trois thématiques :

1. Amélioration de l'enveloppe thermique de nos bâtiments, notamment à l'occasion des travaux de

rénovation (cf. article « Améliorer le bilan énergétique du parc immobilier tout en le valorisant » dans notre [CPEG INFO n° 8](#)).

2. Optimisation de la performance énergétique des installations techniques.
3. Substitution des énergies fossiles par le raccordement des installations au réseau de chauffage à distance (CAD) ou par la mise en place de solutions renouvelables alternatives.

Comment planifiez-vous concrètement ces raccordements au CAD ?

Nous travaillons en étroite collaboration avec l'Office cantonal de l'énergie (OCEN) et les Services industriels de Genève (SIG). Les SIG sont chargés par le Canton de rechercher de nouvelles sources d'énergie renouvelable pour alimenter Genève par le biais du chauffage à distance. Ces sources peuvent être très diverses : solaire photovoltaïque, hydraulique, géothermique, centrales à bois, ordures des Cheneviers, eau du lac, etc.).

Les SIG ont élaboré un outil de planification du réseau thermique qui permet d'identifier l'ensemble de notre parc immobilier et de planifier à court et long termes la jonction à ce réseau de CAD. Nous avons pour objectif stratégique de ne plus utiliser du tout de mazout pour nos installations d'ici 2030 (actuellement, il nous en reste 12%), pour faire notre part dans la lutte pour préserver le climat, tout en respectant les nouvelles lois fédérales et cantonales.

Pouvez-vous nous en dire plus sur la géothermie ?

La géothermie utilise les ressources naturelles du sol pour récupérer de l'énergie que ce soit dans la chaleur du sol, la chaleur des roches plus ou moins profondes ou bien celle de l'eau qui y circule. Cette énergie peut ensuite servir pour alimenter en chauffage des bâtiments. Les SIG sont en train de cartographier tout le bassin genevois pour repérer les possibilités en la matière. Nous menons avec eux un projet pilote sur certains de nos immeubles à Versoix pour l'utilisation de la géothermie en alternative aux énergies fossiles.

Quelle est votre politique vis-à-vis du solaire photovoltaïque ?

Nous installons des panneaux solaires dans nos constructions comme dans nos rénovations, en utilisant l'énergie solaire pour alimenter des pompes à chaleur, les installations techniques et les communs des immeubles, voire nos logements. Nous accompagnons l'installation de ces panneaux par de la végétalisation. C'est par exemple ce que nous avons pratiqué dans notre dernière grosse réalisation dans le quartier des Sciers, à Plan-les-Quates (212 nouveaux logements).



Dans la cour située entre la rue de la Ferme et la rue de la Colline, nous avons végétalisé et fleuri les toitures des entrepôts.

Nous sommes en train de tester sur un de nos immeubles le système RCP (regroupements de la consommation propre), soit l'autoconsommation par le bâtiment de l'énergie électrique produite par des panneaux photovoltaïques. Un modèle qui pourra être utilisé dans le futur, notamment pour faire face aux besoins accrus d'électricité, par exemple pour les véhicules électriques de nos locataires (électromobilité).

La végétalisation, c'est plus qu'une mode ?

Bien sûr ! La végétalisation, combinée sur les toits à l'installation de panneaux solaires, permet d'améliorer leur rendement, de prolonger la durée de vie des étanchéités, tout en contribuant à la lutte contre les îlots de chaleur. C'est une part non négligeable de notre contribution au développement durable et nous y travaillons en adéquation avec plusieurs projets de lois cantonales dans ce domaine. Nous venons de recenser tous les lieux que nous pourrions améliorer. Nous étudions les possibilités de densifier la végétalisation dans nos parcelles (sur les toits et au sol autour des bâtiments) et d'améliorer nos cours pour en faire des espaces de vie plus agréables pour les locataires.

Nous développons également divers partenariats dans ce domaine. Avec l'Office cantonal de l'agriculture et de la nature (OCAN) et l'Office cantonal de l'eau (OCEau), nous poursuivons quatre projets pilotes pour densifier la végétalisation autour de nos bâtiments. Le premier, dans le quartier du Pommier au Grand-Saconnex, a permis de planter une quinzaine d'arbres, à la satisfaction des habitants. C'est du gagnant-gagnant : l'OCAN s'occupe de la plantation et de son financement et la CPEG assure l'entretien des arbres sur le long terme.

Avec la Haute École du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève de Lullier (HEPIA), nous poursuivons une collaboration pour installer des essences indigènes sur les toitures. Avec la Ville de Genève, nous avons des échanges pour rendre certaines de nos cours accessibles à la population. Quant à l'aménagement même de ces cours, nous essayons quand

c'est possible de les végétaliser et de remplacer leur surface étanche par des surfaces plus perméables.

Plus de nature en ville, quelle belle nouvelle !

En théorie, évidemment ! Cependant, quand on étudie de plus près, des difficultés apparaissent, comme des servitudes de passage, des accès au service d'incendie à préserver, des espaces en copropriété, ou des espaces trop étroits pour planter des arbres sans altérer la luminosité des logements. Par ailleurs, les cours sont aussi souvent occupées par des places de parking, qui sont précieuses pour les locataires, mais aussi pour le rendement de la Caisse de prévoyance, qui ne doit jamais oublier que sa raison d'être est d'assurer le paiement des rentes de ses membres !

Pouvez-vous nous donner quelques exemples ?

Dans le cadre de la rénovation/valorisation d'ateliers situés dans l'îlot de nos immeubles rue Alcide-Jentzer et boulevard de la Cluse, la cour, accessible aux locataires, sera désencombrée des véhicules motorisés, l'arborisation densifiée et les toitures des ateliers végétalisées.

Ce projet pilote est mené en partenariat avec l'association *Terrasses sans frontières* active dans le domaine de la végétalisation en ville, l'OCAN, l'OCEau et le Service de géologie, sols et déchets, ainsi qu'avec l'HEPIA qui suivra l'évolution de la vitalité des plantations.

En conclusion, la végétalisation se développe sur le long terme ?

Oui, cela prend du temps, mais c'est très important d'améliorer à notre échelle la qualité de vie de nos locataires. Cette dernière année a notamment montré l'importance que représente le domicile quand le télétravail s'intensifie. Offrir un peu plus de verdure et de fraîcheur à nos locataires est donc un projet qui se construit sur la durée.

Opération « Efficience PME »

Dans le cadre de notre collaboration fructueuse avec les Services industriels de Genève (SIG) initiée en 2014 et qui a abouti à la signature d'une convention de partenariat en 2015, une nouvelle action du programme Eco21 fait l'objet d'un projet pilote sur un des immeubles de la Caisse. Par le biais de l'opération « Efficience PME », l'immeuble situé à la rue Alexandre-Gavard 16 a été choisi pour cette nouvelle action. Les petites et moyennes entreprises de tous secteurs d'activité situées dans le bâtiment ont été invitées à profiter de cette opération encouragée par la CPEG et menée en coordination entre les SIG-éco21 et la régie Grange, en charge de cet immeuble.

Cette initiative a pour objectif d'aider les entreprises à réduire leur consommation d'énergie. Concrètement, il

leur a été proposé gratuitement, lors d'une visite effectuée par un-e conseiller-ère énergie partenaire du programme éco21, un diagnostic énergétique, un plan d'action personnalisé sur les économies d'énergie potentielles et un soutien pour réaliser les actions et bénéficier des aides financières. L'optimisation et/ou le changement d'installation ainsi que la mise en œuvre d'écogestes peuvent notamment permettre aux entreprises d'améliorer la fiabilité de leurs installations, d'augmenter leur niveau de confort et de mettre en valeur leurs marchandises, tout en réduisant leur facture énergétique.

Cette démarche, si elle s'avère concluante, sera déployée auprès d'autres locataires d'immeubles d'activités et de bureaux propriétés de la CPEG.