

Planifier la transition énergétique d'un parc immobilier vers la société à 2000 watts

Les besoins et les inquiétudes d'un propriétaire

Claudio Dini – Responsable Immobilier – 13 novembre 2018

Plan de présentation

1. Contexte CAP Prévoyance
2. Situation actuelle
3. Evolution 20 dernières années
4. Société à 2000 watts
5. Constats et inquiétudes
6. Besoins et attentes

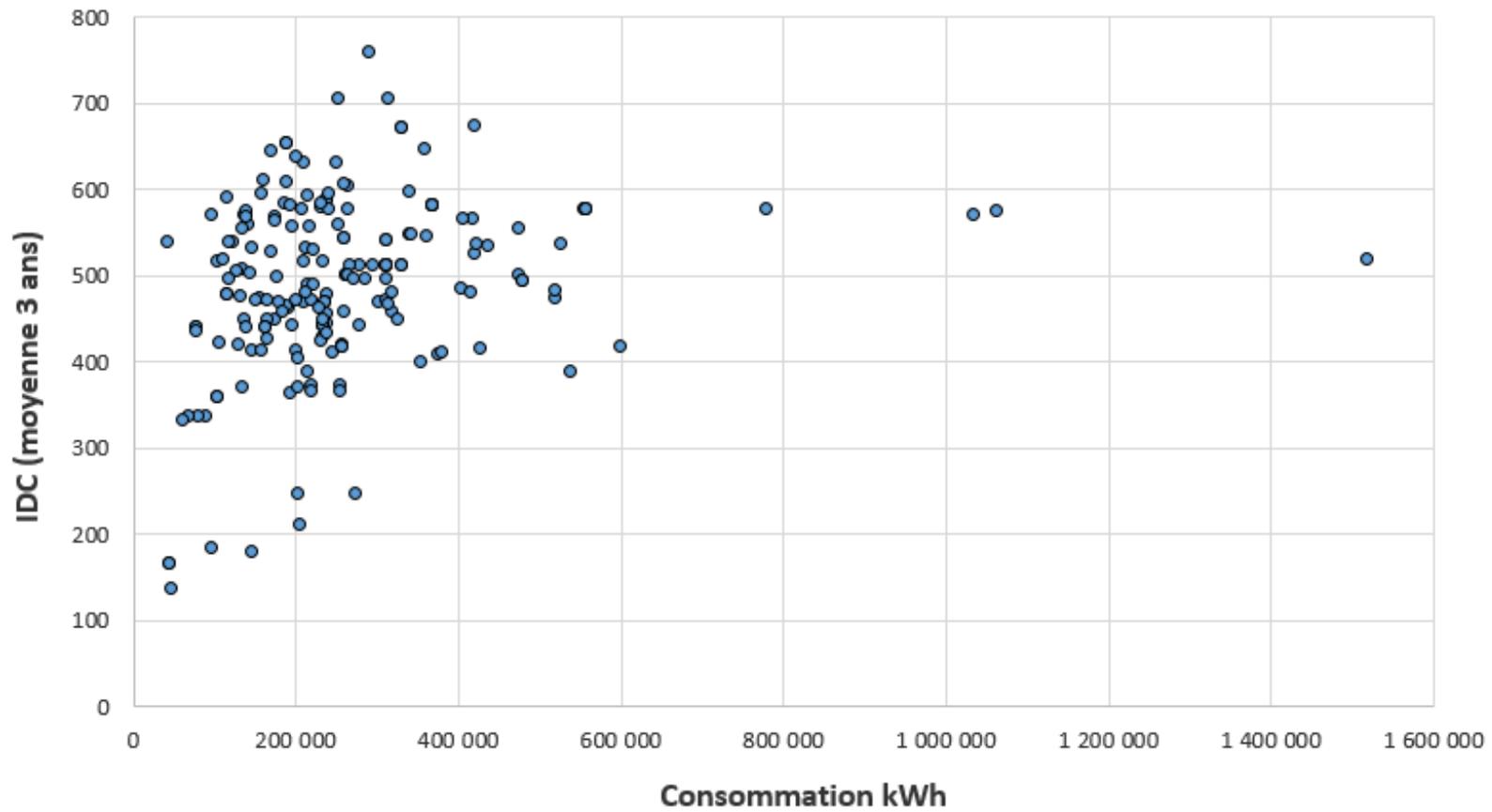
1. Contexte CAP Prévoyance

- Institution de prévoyance de droit public des **villes et communes genevoises**, des **services industriels de Genève (SIG)** et d'autres employeurs affiliés
- Partenaires **sensibles aux enjeux environnementaux**
- Fortune répartie entre 70% de placements mobiliers et **30%** d'immobilier direct, soit environ **200** immeubles d'une valeur totale de **1.25 Mrd CHF**
- Objectif principal de l'immobilier direct pour l'institution : véhicule de placement chargé de **stabiliser les rendements**
- Les fluctuations des rendements et de la fortune ont potentiellement un impact sur le **degré de couverture**, le **plan de prévoyance** et donc les **prestations**

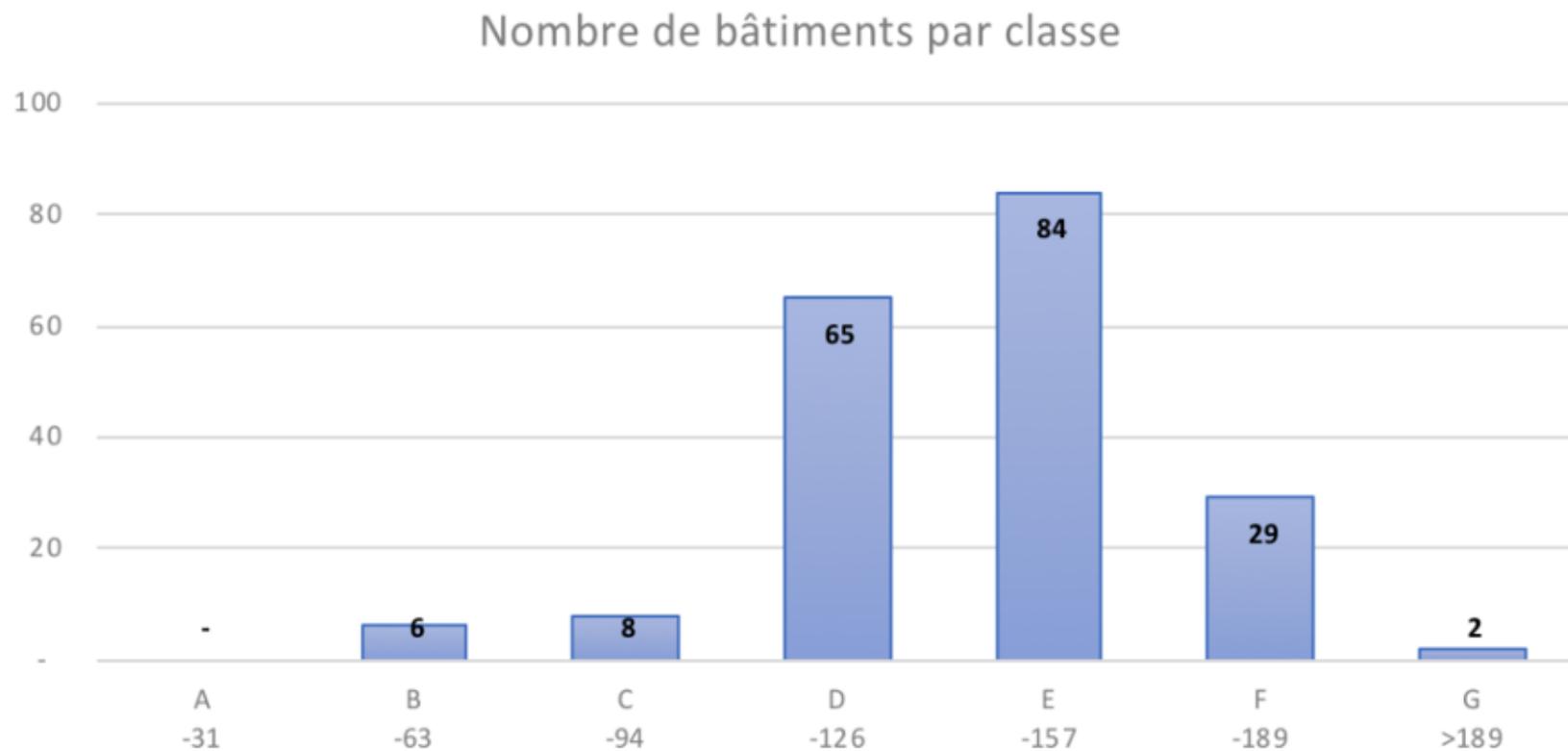
2. Situation actuelle – chiffres-clés

Nombre de bâtiments	194
SRE	375 499 m²
Consommation totale	49 GWh
IDC moyen	472 MJ/m²
IDC moyen	131 kWh/m²
Classe énergétique	entre D et E
Emissions CO ₂	12 447 tonnes CO₂
Emissions CO ₂ /m ²	33 kg CO₂/m²

2. Situation actuelle – IDC

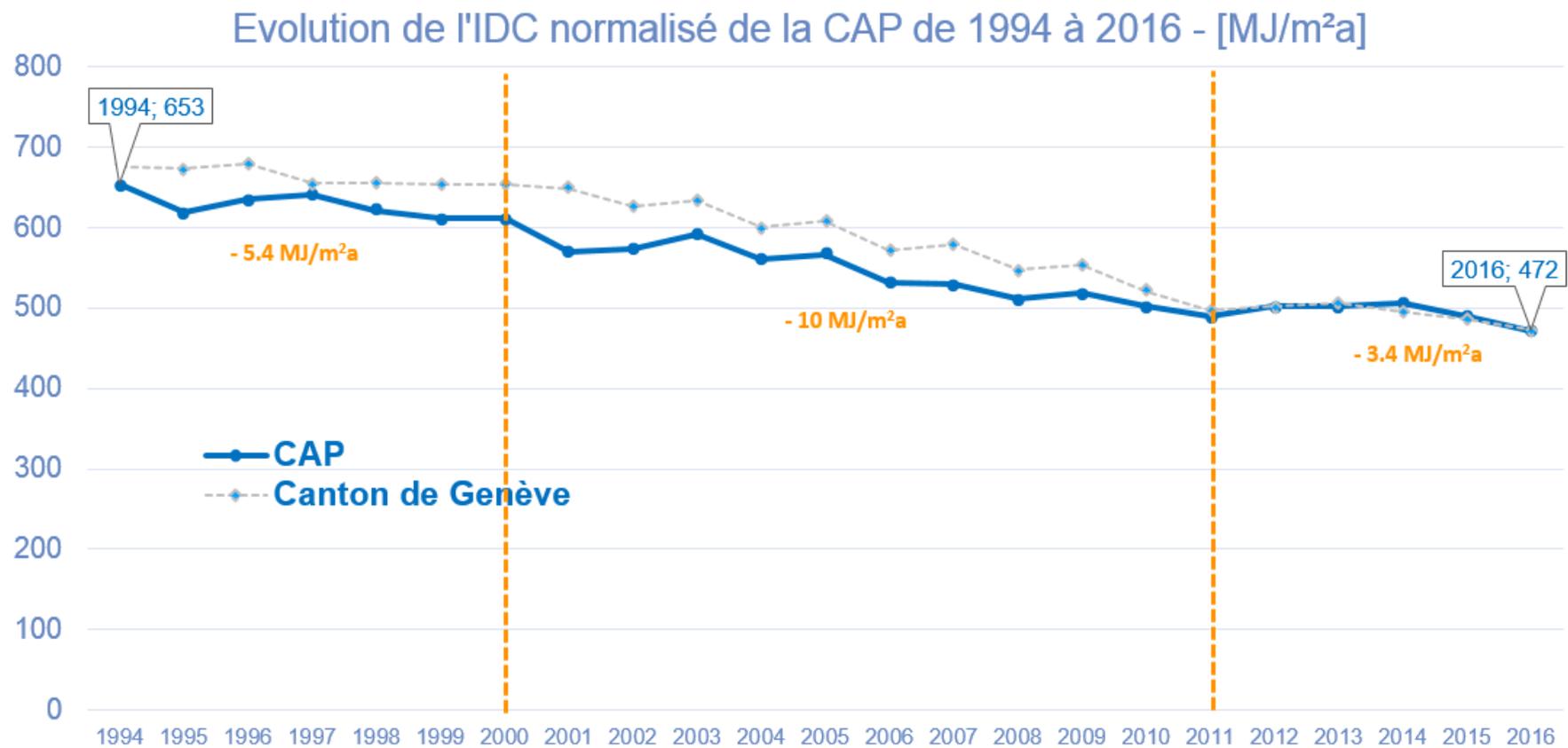


2. Situation actuelle – classe énergétique

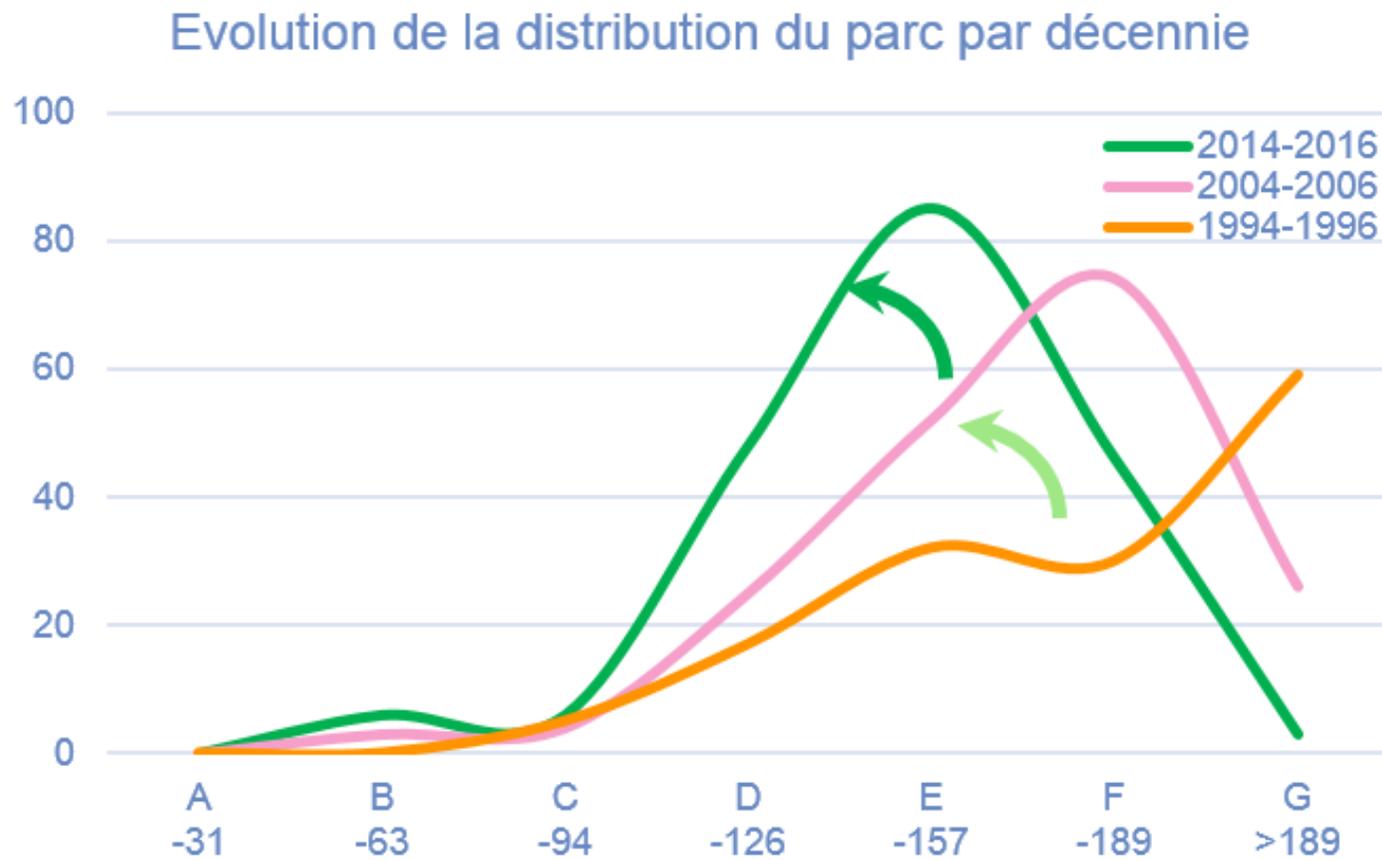


3. Evolution 20 dernières années

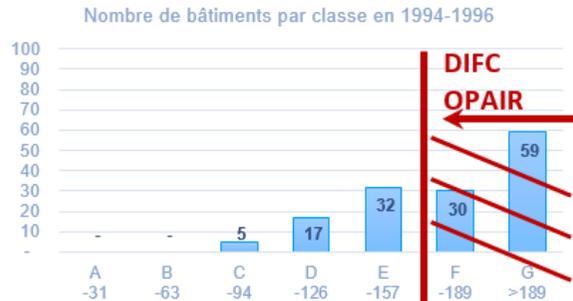
- 28% de consommation



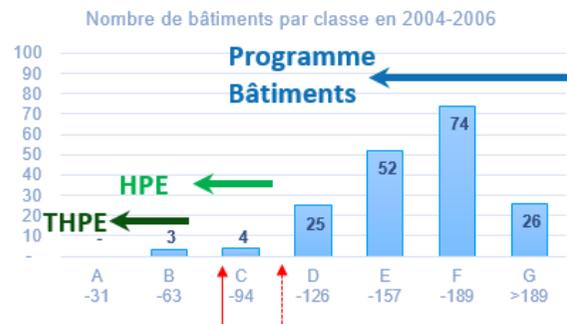
3. Evolution 20 dernières années



3. Evolution 20 dernières années vs lois, régl., normes

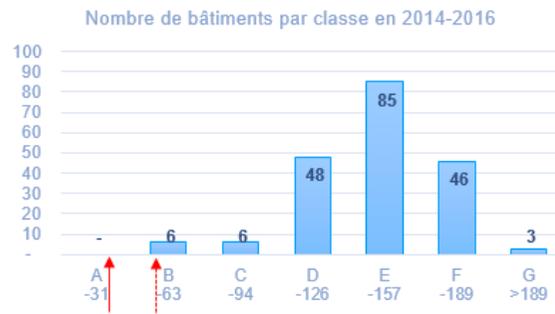


Prix de l'énergie
Prise de conscience du changement climatique
Événements géopolitiques



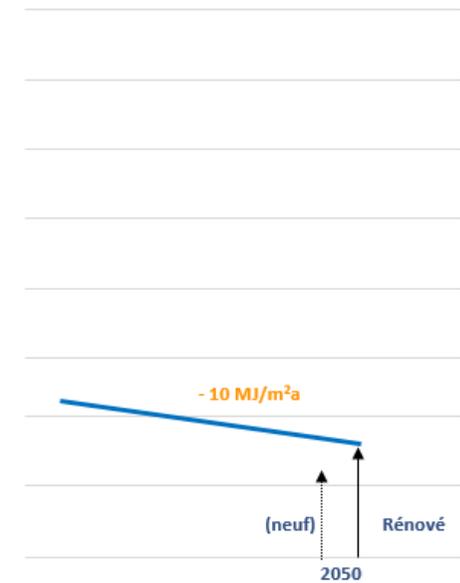
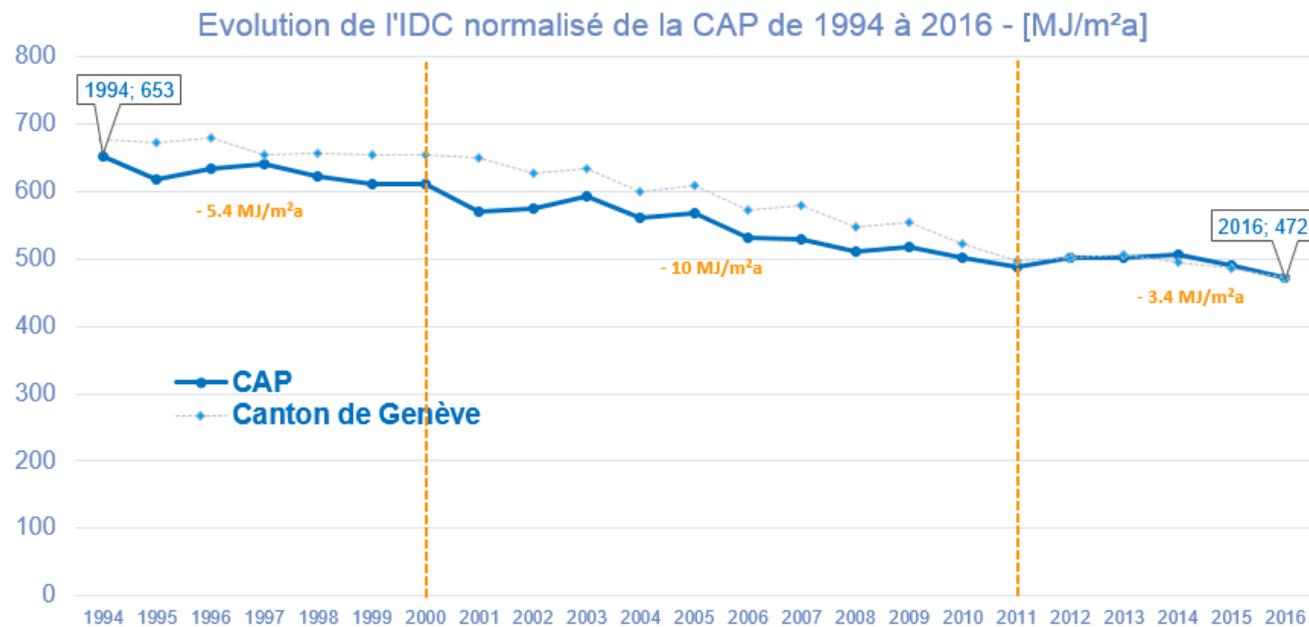
Simple vitrages
800 MJ/m² => mesures d'assainissement
MOPEC valeurs U
MOPEC capteurs solaires

↑ Valeur limite SIA 380/1: 2007 neuf: 87 kWh/m²
 ↑ Valeur limite SIA 380/1: 2007 Rénov.: 114 kWh/m²



↑ MOPEC 2014 neuf: 35 kWh/m² d'énergie pondérée
 ↑ Minergie Rénovation: 55 kWh/m² d'énergie pondérée

4. Société à 2000 Watts



5. Constats et inquiétudes (1/2)

- L'**écart** entre la situation actuelle et les objectifs de la société à 2000 watts **est important**
- A l'échelle du parc, les économies d'énergie réalisées jusqu'à présent sont le résultat pour la plupart de mesures ponctuelles et peu coûteuses. Ce **gisement sera probablement épuisé d'ici 8-10 ans**
- Le focus est à mettre sur les rénovations globales, nécessitant des **investissements conséquents**
- La plupart des rénovations globales réalisées et les derniers bâtiments construits **consomment plus d'énergie que ce qui était prévu** en phase projet
- **Augmentation des charges d'exploitation et d'entretien** (causes: complexité technique, mise en place de suivis réguliers, chauffages à distance, etc.)

5. Constats et inquiétudes (2/2)

- Avec les paramètres actuels, notamment le taux d'intérêt hypothécaire de référence à un niveau très bas, **le rendement direct** des projets de rénovation globale est souvent **faible**, voire **nul**.
- Questions ouvertes: en fonction des objectifs fixés en matière d'économie d'énergie, quels seront les **impacts à moyen et long terme** sur les **revenus**, les **charges**, les **rendements**, les **valeurs**?

6. Besoins et attentes (1/2)

- Définition du cadre général en établissant la **stratégie énergétique** du parc immobilier, sur la base de divers scénarios, avec les variables suivantes:
 - **objectifs de réduction** des consommations moyen/long terme
 - budgets d'**investissements**
 - évolution des **revenus** et des **charges d'exploitation**
 - évolution des **rendements** et des **valeurs**
- En décliner et **planifier la mise en œuvre** à diverses **échelles**, en accord notamment avec les objectifs financiers, techniques, patrimoniaux :
 - **entretien** (optimisation, régulation, suivi des consommations, etc.)
 - **rénovations partielles** (chaudières, vecteur énergétique, vitrages isolants, ventilations, isolation toitures et planchers, ECS, etc.)
 - **rénovations globales et nouvelles constructions** (standard énergétique, etc.)
 - **gestion locative** proactive et anticipative

6. Besoins et attentes (2/2)

- A l'échelle d'un immeuble, **savoir-faire** de la part des **planificateurs** et des **entreprises** pour:
 - établissement de divers **scénarios de projet** (économie d'énergie, coût investissement, revenus et charges, rendement direct)
 - **économies d'énergies réelles** à la fin de la réalisation conformes aux attentes et prévisions
- **Savoir-faire** et proactivité de la part des **régies**:
 - type de baux
 - communication locataires avant/pendant/après travaux
 - proposition de travaux d'entretien aux locataires
- **Outils de gestion** permettant les simulations en fonction des divers scénarios retenus, la planification des mesures, l'établissement de budgets, le suivi constant de toutes les variables réelles (économies d'énergie, coûts, revenus, charges, rendements, valeurs)

Merci de votre attention

