

# FORMATION IMMOÉNERGIE LES RÉGIES RELÈVENT LES DÉFIS ÉNERGÉTIQUES

*Dans le domaine stratégique de l'énergie, les régies doivent offrir des conseils d'avant-garde aux propriétaires et les accompagner de manière efficace dans les travaux envisagés, qu'il s'agisse d'entretien ou de rénovation. C'est probablement une première en Suisse : les professionnels de l'immobilier, l'Etat de Genève et les Services industriels de Genève ont travaillé main dans la main pour lancer une nouvelle offre de formation continue. « ImmoÉnergie » permet aux collaborateurs des régies de développer les compétences nécessaires pour contribuer à la transition énergétique. Interview des partenaires de la formation.*

TEXTE DE  
VÉRONIQUE STEIN



*« LA FORCE DE CE PROGRAMME EST LA RENCONTRE, AINSI QUE LA COLLABORATION ÉTROITE ENTRE CES ACTEURS PRIVÉS ET PUBLICS, TOUS ESSENTIELS DANS LES DÉFIS ÉNERGÉTIQUES QUI NOUS ATTENDENT. »*

Christophe Aumeunier, directeur de CGI Conseils

## **Comment est née ImmoÉnergie ?**

Christophe Aumeunier. Confrontée aux besoins des professionnels sur le terrain, l'initiative est venue de l'Association professionnelle des gérants et courtiers en immeubles (APGCI) et a été prise en main par Frédéric Fancello, président de la Commission de la formation, ainsi que Magali Scholaert, membre de la Commission technique et du « Label vert » de l'USPI-Genève. Pour satisfaire les professionnels de l'immobilier, les partenaires se sont rencontrés et ont conçu ensemble ImmoÉnergie en modules délivrés sur quatre ou cinq jours. CGI Conseils s'est chargé de l'exploitation des cours, les autres partenaires, SIG et l'OCEN, ont respectivement assumé l'ingénierie de formation et la cohérence des aspects en lien avec la stratégie énergétique cantonale. La force de ce programme est la rencontre, ainsi que la collaboration étroite entre ces acteurs privés et publics, tous essentiels dans les défis énergétiques qui nous attendent.

## **Quel est le but de la nouvelle formation ?**

C. A. Depuis la loi sur l'énergie de 2010, il est devenu évident que l'assainissement des bâtiments constitue un enjeu majeur, le parc immobilier genevois consommant environ 50% de l'énergie globale du canton. La transition énergétique ne pourra avoir lieu sans le recours massif à de nouvelles technologies, notamment celles orientées vers les énergies renouvelables, combinées à une utilisation plus rationnelle de l'énergie. En ce sens, les régisseurs se doivent d'accompagner de manière très pointue et performante les propriétaires. Deux cursus ImmoÉnergie leur sont donc maintenant dédiés, l'un étant orienté vers le conseil et la stratégie, l'autre vers les aspects techniques. Avec des intervenants très qualifiés et des supports de cours adaptés aux participants, le niveau de compétences des collaborateurs de régies va s'élever considérablement : c'est le défi posé par cette « révolution énergétique ». Je n'ai aucun doute qu'avec des conseils de plus en plus élaborés les propriétaires seront mieux à même de procéder aux choix les plus rationnels possibles. L'intérêt public progressera et certaines difficultés pourront être levées même si la LDTR qui restreint le rendement des fonds investis reste très péjorative en matière de rénovation.

## ***Que contiennent les cours et à qui s'adressent-ils ?***

C. A. La formation ImmoÉnergie offre deux cursus distincts et ciblés sur les questions énergétiques du bâtiment. Le premier est destiné aux responsables des Services travaux, qui sont en contact avec des propriétaires détenteurs d'un ou de plusieurs immeubles. Les participants au cours vont acquérir une vision globale de l'efficacité énergétique dans le domaine de l'immobilier. Les modules s'attachent aux aspects stratégiques, tel que le cadre général, les lois et les subventions. Le fonctionnement global du bâtiment sera également présenté, avec ses principaux gisements d'économie d'énergie, les possibilités d'exploiter les ressources renouvelables locales et les éléments nécessitant des autorisations ou des mises en conformité. Enfin, la planification des travaux est abordée, afin d'améliorer la cohérence et l'efficacité des actions.

Un second cursus s'adresse aux gestionnaires techniques présents sur le terrain; le but est de les aider à faire les bons choix au quotidien et de garantir une meilleure exploitation des installations techniques. L'accent est porté sur les aspects liés aux travaux (enveloppe thermique, chauffage, ventilation/climatisation, électricité/eau). Les éléments-clé à intégrer dans les cahiers des charges destinés aux entreprises, ainsi que les processus administratifs font partie des modules de ce cursus. La dimension relationnelle avec les occupants est également abordée, car il ne faut pas oublier que les plaintes des locataires peuvent contribuer à diagnostiquer un dysfonctionnement du bâtiment. Relevons toutefois que les limites de

compétences et de responsabilités sont clairement identifiées : avec une formation de cinq jours, on ne va pas former des ingénieurs ou des architectes ! Mais les participants sauront comment mettre à jour leurs connaissances, quand et où aller chercher des experts.

## ***La collaboration entre les trois entités en charge de la formation est exemplaire. Comment avez-vous formalisé ce partenariat privé-public ?***

C. A. En premier lieu, il convient de remercier les SIG et l'OCEN qui ont mis d'importantes ressources à disposition pour permettre l'élaboration de ces formations. Cette volonté, si elle est compréhensible, est remarquable et novatrice. Il faut le relever. Nous avons simplement traduit cette volonté forte qui nous unit en établissant une Convention qui définit les objectifs à atteindre, ainsi que les rôles de chacun (CGI Conseils, OCEN, SIG). Nous serons en charge de la partie opérationnelle. Les autres partenaires sont particulièrement présents dans la construction de la formation, ceci avec l'appui de l'Hepia. ▲



**« AVEC LA VISIBILITÉ SUR LE LONG TERME VISÉE PAR CETTE FORMATION, NOUS ESPÉRONS AVOIR À GENÈVE DES BÂTIMENTS MIEUX EXPLOITÉS, ET DES RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES AMBITIEUSES ET DE MEILLEURE QUALITÉ. »**

**Gisela Branco**, chargée des programmes de formation et de communication à l'Office cantonal de l'énergie (OCEN)

## ***Quelle était la motivation de l'OCEN à participer au montage d'ImmoÉnergie ?***

Gisela Branco. Nous avons la volonté de renforcer nos actions d'accompagnement des professionnels dans le développement de leurs connaissances et savoir-faire nécessaires à la transition énergétique. C'est dans ce contexte que nous avons entamé une collaboration avec les SIG, notamment dans le cadre du programme GÉnergie2050 qui vise à développer des actions concrètes pour la mise en œuvre de la transition énergétique aux meilleures conditions possibles. La formation ImmoÉnergie s'inscrit clairement dans ce programme, le parc immobilier géré par les régies représentant entre un quart et un cinquième de la consommation énergétique du canton.

## ***Comment concilier les besoins des propriétaires avec les objectifs de la transition énergétique ?***

G. B. C'est là tout l'enjeu de la formation ImmoÉnergie ! Il s'agit de mettre en miroir les besoins des propriétaires – les clients finaux des régies – avec les ambitions et exigences de l'Etat en matière d'énergie. Les régies se situent à l'interface entre les deux et doivent être en mesure de proposer des prestations pertinentes pour que chacun soit gagnant, y compris l'utilisateur final. A l'issue des cours, les responsables Services travaux seront capables de mieux anticiper et planifier les interventions, ce qui incontestablement sera un gain pour les

propriétaires. Avec la visibilité sur le long terme visée par cette formation, nous espérons avoir à Genève des bâtiments mieux exploités, et des rénovations énergétiques ambitieuses et de meilleure qualité.

### **Quel est le message que l'OCEN souhaite transmettre aux régies par le biais d'ImmoÉnergie ?**

G. B. Pour nous, la compréhension du but de la loi sur l'énergie, qui consiste en quelques mots en l'utilisation rationnelle de l'énergie et l'exploitation des ressources renouvelables locales, est fondamentale. Ceci permettra aux collaborateurs

des régies d'orienter chacune des actions en phase avec les attentes de l'Etat. Cependant, si la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> et de la consommation d'énergie dans le domaine du bâtiment est notre préoccupation première, nous sommes partis dans la construction de cette offre de formation des impératifs propres au monde immobilier. A l'issue de la formation, les participants auront entre leurs mains des compétences et outils pratiques pour pouvoir répondre au quotidien, même dans l'urgence, aux problématiques énergétiques. ▲



« AVEC IMMOÉNERGIE, LES RÉGIES DISPOSERONT DE COLLABORATEURS HAUTEMENT FORMÉS AUX THÉMATIQUES DE L'ÉNERGIE ET DE L'EFFICIENCE. »

Boris Reynaud, responsable du programme éco21 des Services industriels de Genève (SIG)

### **Quel est le rôle des SIG dans la formation ImmoÉnergie ?**

Boris Reynaud. Dans le cadre de la formation ImmoÉnergie, SIG a la responsabilité de l'ingénierie de formation. En effet, depuis maintenant dix ans, nous avons acquis une solide expérience dans le développement et la mise en place de formations continues relatives à l'énergie et destinées à des métiers techniques, tels que chauffagistes, électriciens ou encore ingénieurs. Toutes nos formations éco21 sont en lien avec des plans d'actions concrets et permettent la montée en compétences des acteurs de la transition énergétique. Dans le domaine de l'immobilier, cela concerne par exemple l'amélioration de l'efficacité de l'éclairage dans les communs d'immeubles, la performance des installations de chauffage ou encore les systèmes de ventilation. Avec ImmoÉnergie, les régies disposeront de collaborateurs hautement formés aux thématiques de l'énergie et de l'efficacité.

### **Quels sont les bénéfices de la formation ImmoÉnergie pour les propriétaires ?**

B. R. Les propriétaires souhaitent que leur bien soit géré de manière optimale, tant sur le plan énergétique que sur les aspects réglementaires. Le gestionnaire de biens immobiliers doit savoir orienter le propriétaire vers les bons choix : un franc investi aujourd'hui peut être payant sur le long terme et, à l'inverse, certaines actions non déployées peuvent coûter très

cher dans le futur. Les conseillers des régies doivent être en mesure de présenter des variantes pertinentes à la fois en termes financiers (exploitation sur le long terme) et efficaces au niveau énergétique. Prenons l'exemple des systèmes de chaufferie : les contrats d'optimisation énergétique de SIG-éco21 permettent aux propriétaires et aux régies immobilières d'optimiser leur chauffage. Ce service unique en Suisse ne nécessite aucun investissement et est entièrement financé par les économies d'énergie réalisées. Dans ce cas comme dans d'autres, la valeur ajoutée des régies est bel et bien le conseil, des conseils avisés que pourront apporter les collaborateurs des régies formés au domaine de l'énergie ! ▲



#### *En pratique*

Tous les professionnels peuvent bénéficier de la formation. Chaque module est un prérequis du suivant. A l'issue de l'ensemble des modules, le participant devra passer un test, afin de valider les acquis du cursus et obtenir un certificat de formation.

Informations et inscriptions auprès de CGI Conseils:  
Tél. : 022 715 02 10 / [choukroun@immo-ge.ch](mailto:choukroun@immo-ge.ch)  
[www.cgiconsils.ch](http://www.cgiconsils.ch)