

# Conférence City Investments

Mercredi 18 juin 2025

**Raphaël Crestin**, Responsable de la Division Immobilier  
raphael.crestin@cpeg.ch

[www.cpeg.ch](http://www.cpeg.ch)

Personnel et Confidentiel



**CPEG**

Caisse de prévoyance  
de l'Etat de Genève

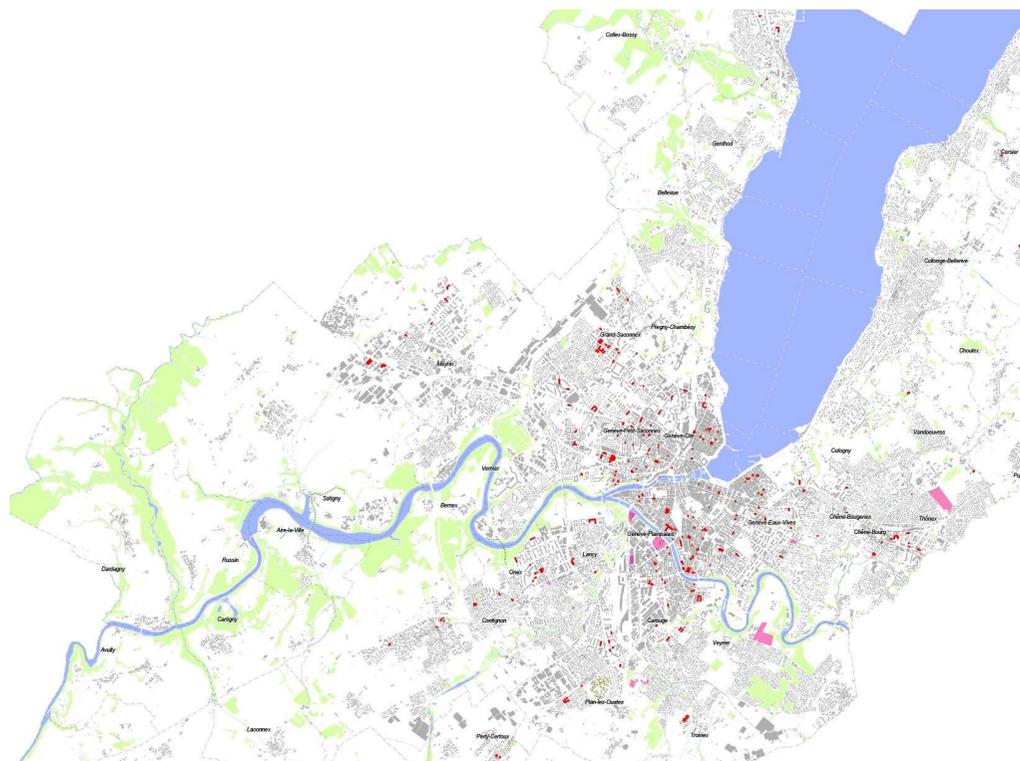
# La CPEG en quelques chiffres \*...

\* Valeurs à fin 2024



- **54** institutions affiliées
- **84'531** assuré.es  
Dont **28'590** pensionnés
- **6.3%** de performance  
Dont **5.2%** pour l'immobilier
- CHF **22,7** milliards de fortune

# Le parc immobilier CPEG



**274** immeubles locatifs avec **625** entrées

Dont :

- **4** résidences pour personnes âgées
- un parking public ( **9'040** places de parking)
- **10'350** logements
- 30 villas
- **115'000 m2** de bureaux
- **70'000 m2** de commerces et 'arcades
- **CHF 5'571'314'806.-** milliards de fortune immobilière

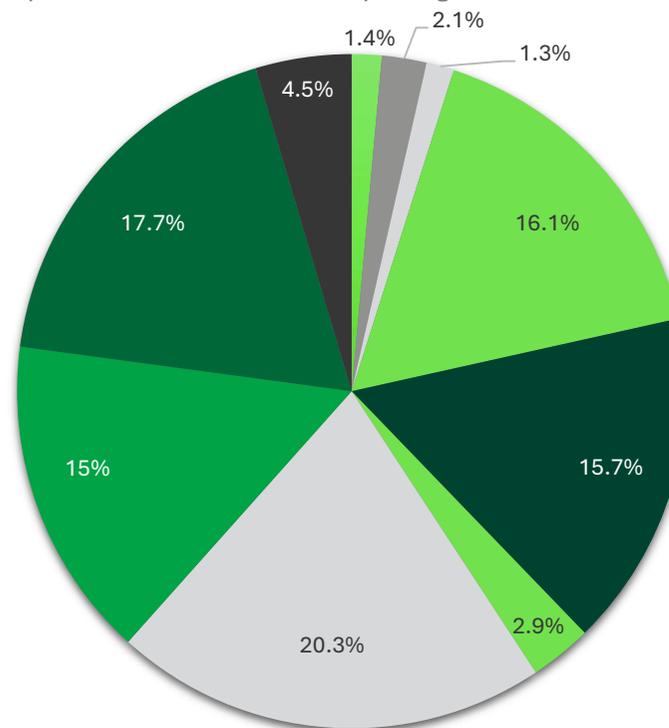


# Le parc immobilier CPEG



- **CHF 297'865'030.-** d'états locatifs
- **8 régies** dont 5 gérants 90% des EL

Répartition des états locatifs par régie au 31.12.2024

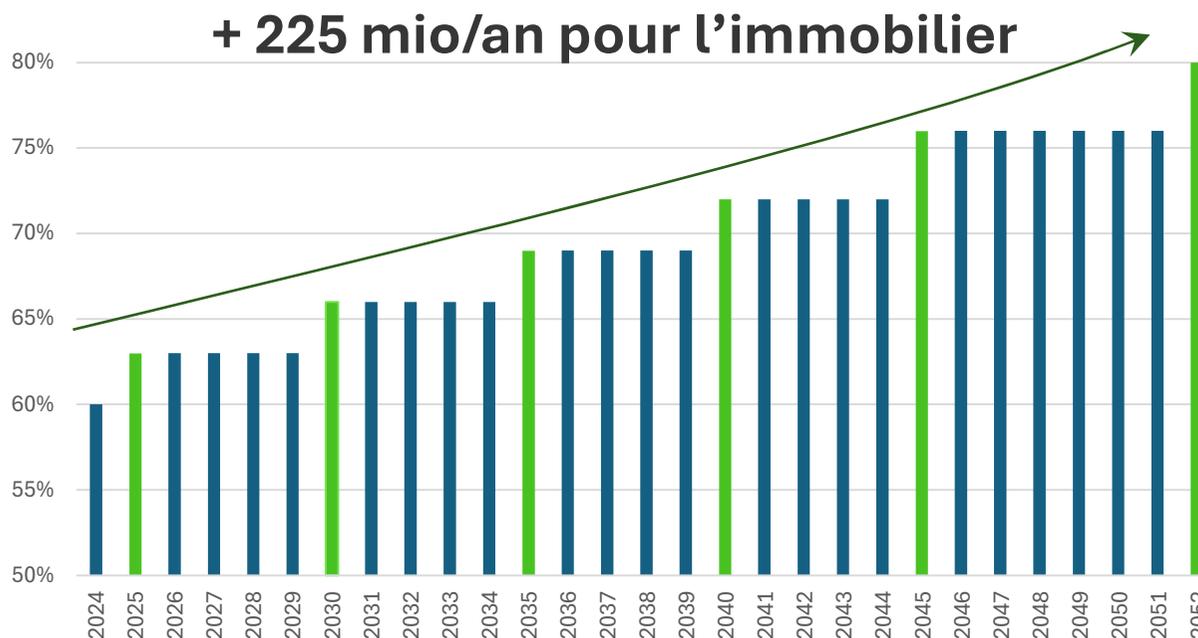


# Le chemin de croissance

Objectif 2052 : taux de couverture de 80 % / 76.6% aujourd'hui



- La CPEG est en **capitalisation partielle** :
  - Autorisé pour les institutions de droit public qui bénéficient de **la garantie de l'Etat**
  - les engagements futurs ne sont pas entièrement couverts par la fortune
  - Le degré de couverture est inférieur à 100%
- La législation fédérale exige notamment :
  - Couverture intégrale des engagements envers les rentiers
  - Le maintien des taux de couverture au moins à leur valeur initiale pour l'ensemble des engagements
  - Un taux de couverture de **75% en 2030** et de **80% en 2052**

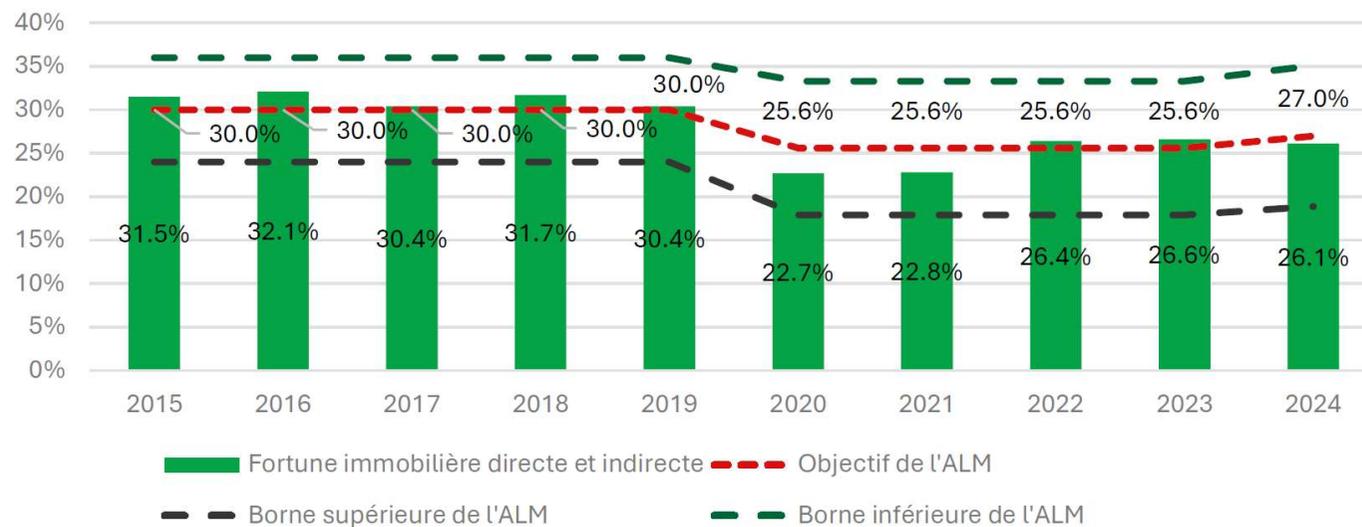


# L'allocation d'actifs (ALM) > 27 % immobilier

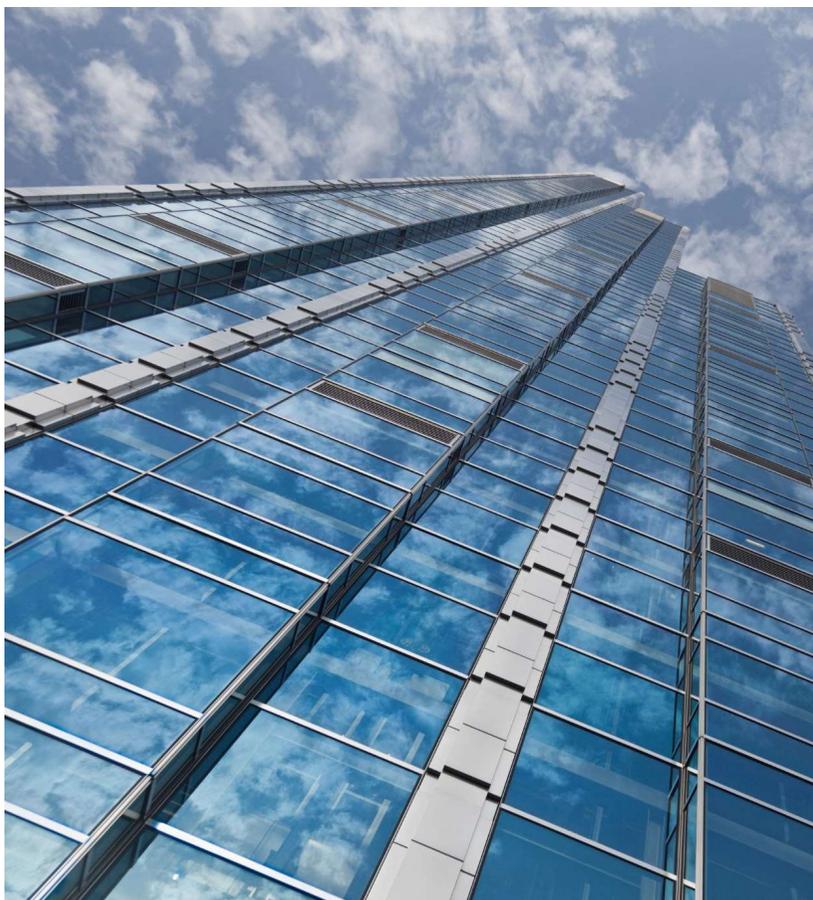


- Une allocation pour l'immobilier et une espérance de rendement en lien avec le scénario permettant de maximiser la probabilité du taux de couverture de 805 en 2052. (probabilité d'atteinte de l'objectif de 55.9%)
- Une allocation qui ne renforce pas le risque illiquidité pour la CPEG.

Respect de l'ALM pour l'immobilier direct et indirect  
2015 - 2024



# Focus sur l'immobilier – Enjeux de la classe d'actifs



- **Diversification > 27%**

Investir dans l'immobilier permet de diversifier les portefeuilles en répartissant les risques sur différents types de biens.

- **Cash flow stables et pérennes**

Les investissements immobiliers peuvent fournir un flux de trésorerie stable grâce aux revenus locatifs réguliers provenant de ces biens.

- **Volatilité faible**

Faible pour la CPEG

- **Concernant la stratégie immobilière**

**Immobilier suisse**, l'immobilier international cumule un certain nombre d'incertitudes et de désavantages. La classe d'actifs a été testée lors de l'ALM et n'a pas montré un apport particulièrement positif

**Immobilier direct et résidentiel**, l'immobilier commercial étant positivement corrélé à la conjoncture

- **Stratégie Buy & Manage**

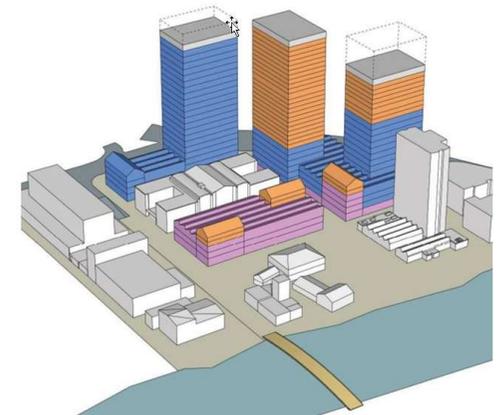
Vision 100% patrimoniale > Pas de vente > Art. 98 Cst





# 1. Le chemin de croissance

- Augmentation de la valeur (CHF + 120 Millions en 2024)
- Acquisition dans et hors canton (difficulté à acquérir et à se diversifier, importance du partenariat, dont 2<sup>nd</sup> pilier )
- Portefeuille de projets (1,5 milliards sur 10 ans + 112 millions en 2024)
- Transfert d'actif de l'état (COFIL, COTECH)
- Espérance de rendement et attractivité dans la classe d'actif





# Les Grands-Esserts – Cour de Vessy

## Un exemple d'investissement immobilier majeur



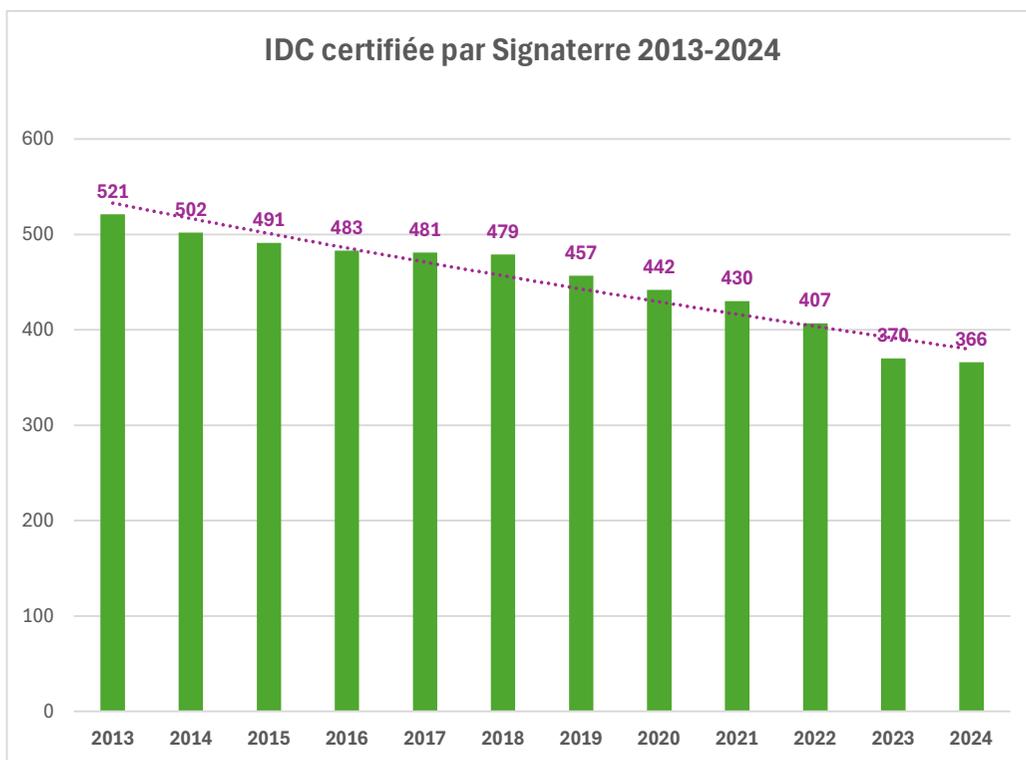


## 2. Rénovation énergétique

**-27% en 10 ans**

**3% de rénovation du parc**

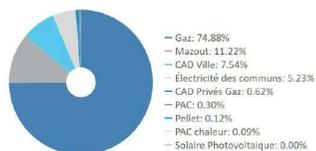
IDC 2020 : 707 MJ/an/m<sup>2</sup>  
IDC 2023 : 136 MJ/an/m<sup>2</sup> } **-80.76% !**



Rénovation et surélévation  
Wendt 35

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE SCOPE 1 & 2

INTENSITÉ DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE



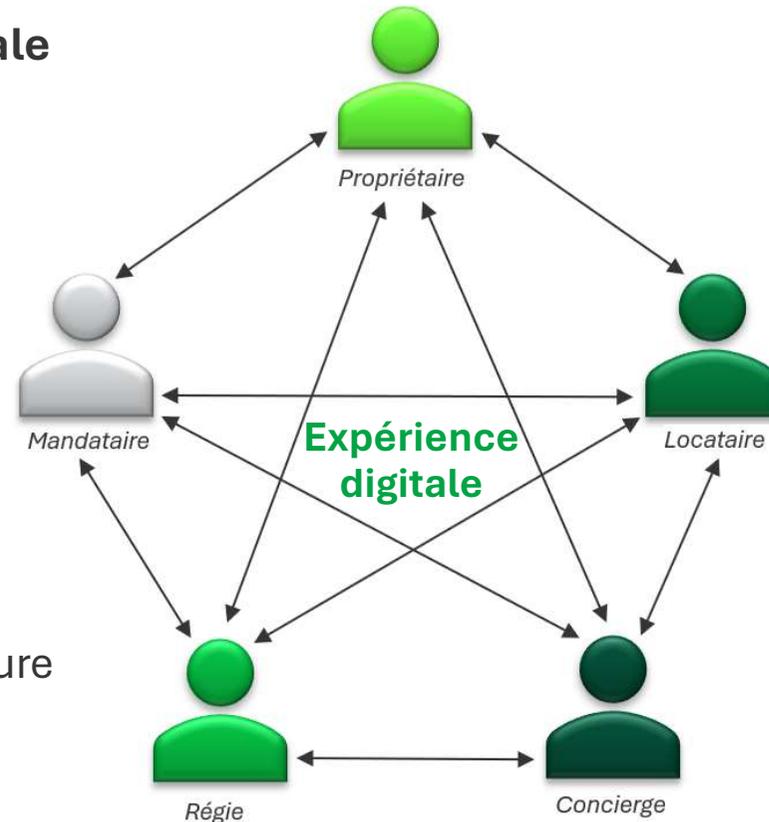
**18.53 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>** > **-34% entre 2021 et 2024**



### 3. Digitalisation

Quelle offre de service et expérience digitale entre parties prenantes ?

- Apps locataire / réseaux sociaux
- BIM → FM → Digital twins
- Migration ERP (Immopac)
- Data management
- IA + robotique – Signaterre courbe température



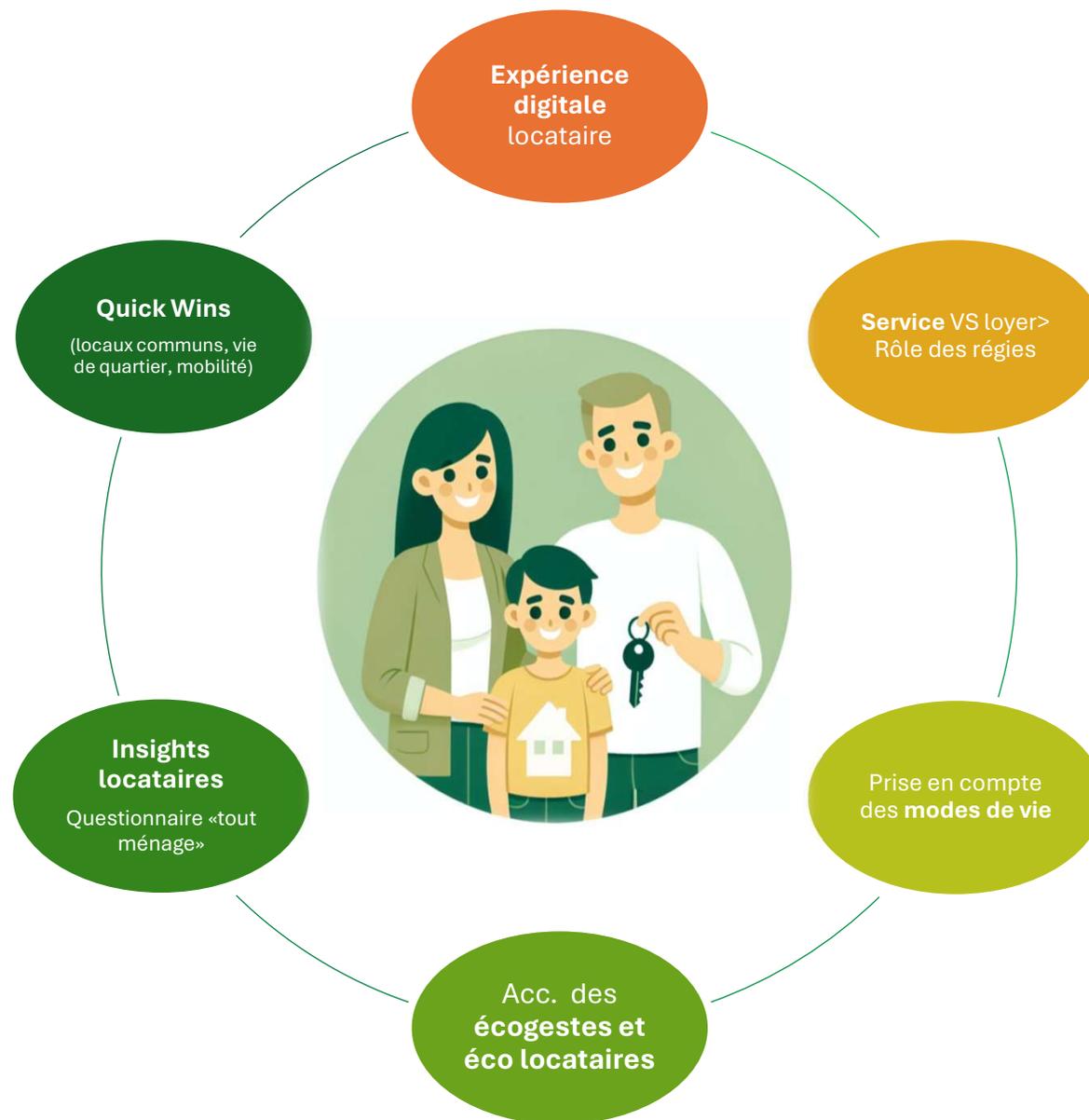
➔ **Gain de performance (interne et externe) et amélioration de la qualité du service**

# 3. Digitalisation





## 4. Réinventer l'expérience locataire





## 4. Renverser la tendance

### Améliorer l'expérience locataire pour :



#### **Diminuer le taux de rotation**

Stabiliser le parc immobilier et diminuer les coûts associés à la vacance des logements.



#### **Baisser le contentieux**

Diminution des coûts juridiques et amélioration des relations avec les locataires.



#### **Améliorer l'image de la CPEG**

Attirer davantage de locataires et renforcer la confiance dans la gestion du parc immobilier.



#### **Augmenter la satisfaction des locataires**

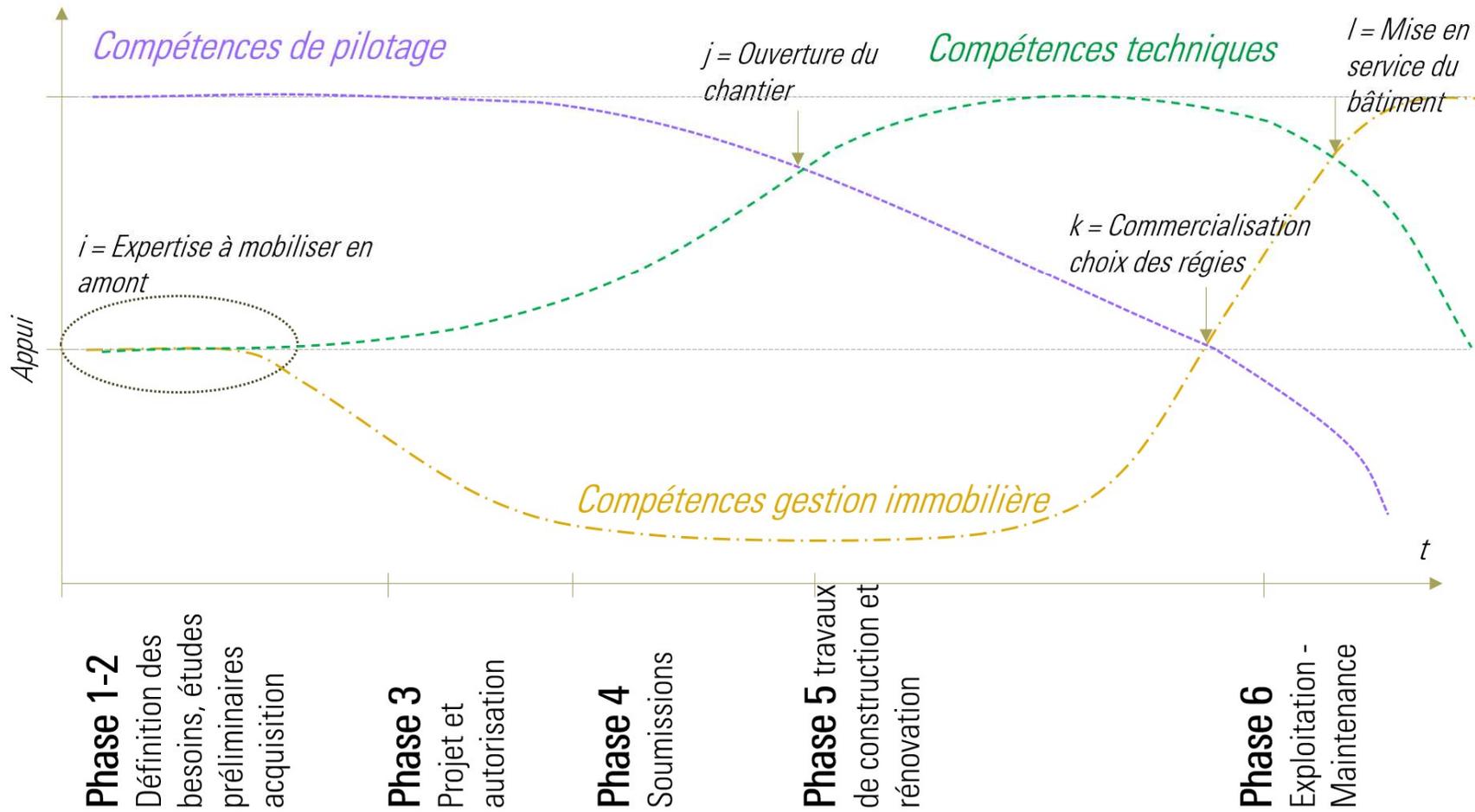
Favoriser la fidélisation et contribuer à un environnement plus harmonieux et prospère.



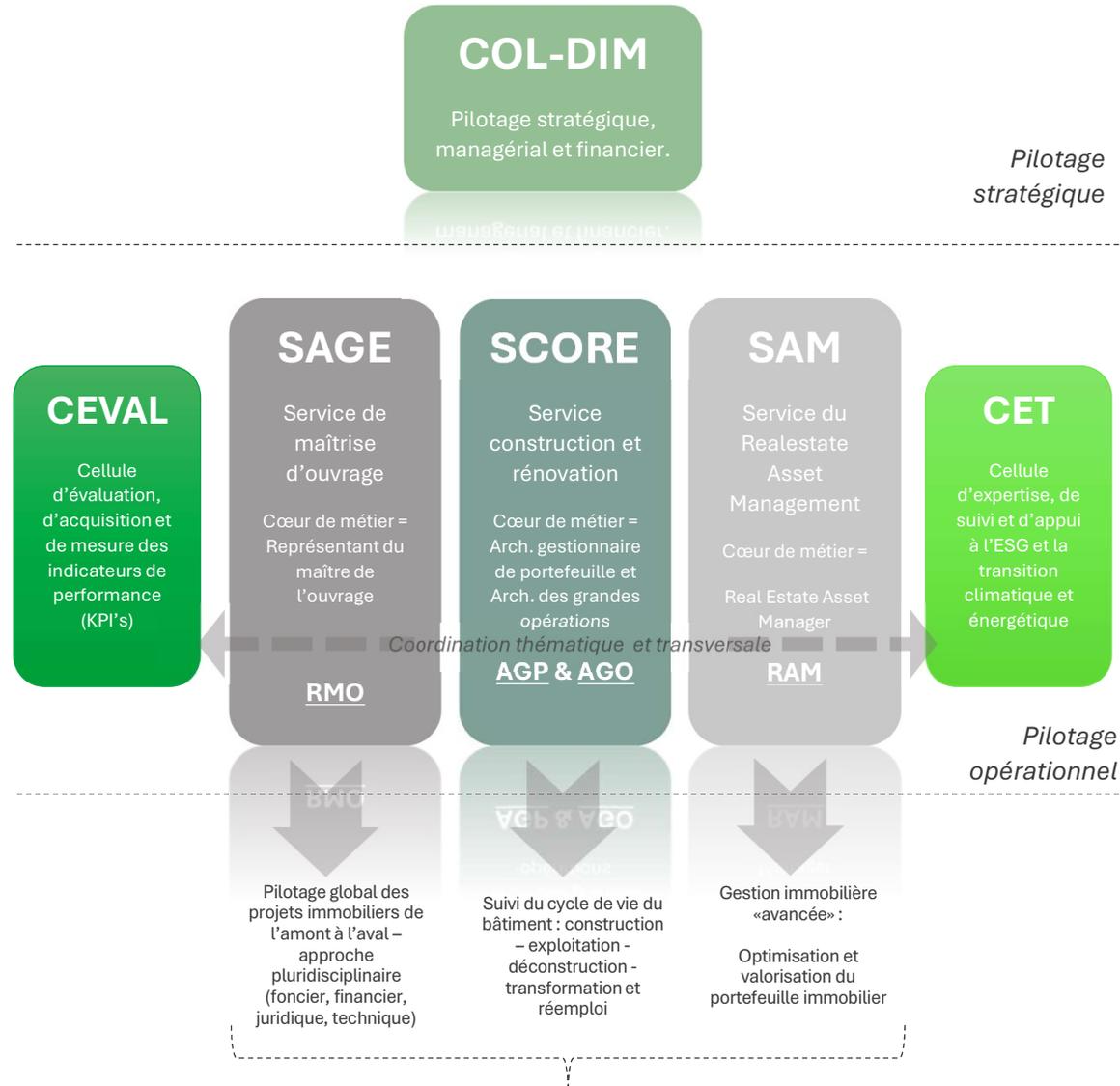
**Augmenter les EL et la performance financière du parc**

# 5. Organisation interne et externe

## S'adapter aux nouveaux enjeux



# 5. Organisation interne et externe





**Merci de votre attention !**

**Raphaël Crestin**, Responsable de la Division Immobilier  
[raphael.crestin@cpeg.ch](mailto:raphael.crestin@cpeg.ch)