

La Régie du Rhône se lance dans l'«e-mobilier»!

ÉVÉNEMENT

LA FUSION ENTREPRISE FIN 2001 ENTRE LA RÉGIE DU RHÔNE ET LA RÉGIE DE LA CITÉ A ENTRAÎNÉ DE NOMBREUX CHANGEMENTS: LES STRUCTURES ET LES MÉTHODES DE TRAVAIL ONT ÉTÉ CONSOLIDÉES, ET L'INFORMATIQUE S'EST DOTÉE D'OUTILS PLUS PERFORMANTS. CETTE IMPRESSIONNANTE REFORTE AVAIT ÉGALEMENT POUR BUT D'OFFRIR À NOTRE NOUVEAU SYSTÈME D'INFORMATION, RÉGIERHÔNE-LINE, UN TERRAIN FAVORABLE.

ÉDITORIAL

E-RÉVOLUTION?

RégieRhône-Line, notre nouveau système d'information en ligne, doit permettre d'atteindre un double objectif: offrir à une clientèle principalement professionnelle une meilleure vision de ses investissements, et donner à la Régie du Rhône un avantage concurrentiel. Si les opportunités commerciales sont difficiles à évaluer par avance, ce système permettra en revanche d'offrir directement à nos clients les réponses à des questions qu'ils nous adressent à ce jour par téléphone ou par courrier. En outre, il constituera un outil d'information extraordinaire pour les investisseurs étrangers par exemple, acquérant, grâce aux effets de la Lex Friedrich, des immeubles commerciaux sur le marché genevois.

Bien sûr, il nous impose une discipline de tous les instants, notamment pour ce qui est de vérifier le travail effectué à l'interne, et pas seulement en termes comptables. En clair, ce système oblige à une qualité accrue, ce qui va d'ailleurs tout à fait dans le sens de notre Charte d'entreprise. Sur le long terme, ce travail de pionnier pourrait bien démontrer, c'est notre souhait en tout cas, l'esprit de dynamisme et de modernisme, ainsi que le souci de transparence de la Régie du Rhône. A court terme, et comme tout nouveau produit informatique offrant des solutions inédites, il va de soi que le système sera au point mais pas forcément rodé à 100% dès le 1^{er} jour. Si nous nous engageons à l'améliorer jour après jour, son évolution viendra aussi des remarques des utilisateurs, c'est-à-dire de vous. Car c'est vous qui nous permettrez de rendre cet outil plus pointu, plus performant et adapté à vos besoins. Empoignons donc ce nouveau défi en partenaires!

Bernard RIONDEL - Administrateur délégué

Un système qui va plus loin...

«Nous ne sommes pas les premiers à proposer un tel système à la clientèle, quelques confrères ont déjà franchi ce pas», précise **Enrique ORTIZ**, l'un des deux administrateurs délégués de la Régie du Rhône. «Mais nous allons plus loin, s'empresse-t-il d'ajouter. Avec RégieRhône-Line, nos clients vont avoir accès à une consultation en ligne complète, c'est-à-dire à toutes les informations concernant les immeubles qu'ils nous ont confiés en gérance, et que nous étions les seuls à détenir jusqu'ici».

La transparence pour stratégie...

Désormais, des informations vitales pour les propriétaires telles que listes des baux en cours de signature, des contentieux sur le paiement des loyers, des logements vacants, mais aussi les contrats de location, d'entretien, de chauffage, d'assurance, d'hypothèques, et bien davantage encore seront transmises **en temps réel** au client-proprétaire.

... la simplicité pour avantage

«Vous l'aurez compris, il y a là une relation de cause à effet. En offrant à nos clients davantage de transparence, nous simplifions le travail des clients. Et au bout du compte, nous travaillons à les satisfaire par des services de pointe», explique Enrique ORTIZ.

Un outil réellement adapté

Interrogé sur la compatibilité de RégieRhône-Line avec les besoins des clients, Enrique ORTIZ déclare: «Dans le contexte actuel, il serait erroné de vouloir imposer quoi que ce soit à un client. Il convient au contraire de s'adapter en permanence à sa demande. RégieRhône-Line permet de le faire facilement en allégeant, grâce à une information accessible en tout temps, les mille et une décisions simples qui constituent la gestion d'un immeuble. Annoncé il y a un an, nos clients sont impatients d'utiliser cet outil dont la mise à jour quotidienne sera assurée par nos soins». Par son contenu, RégieRhône-Line est en outre totalement modulable en fonction des besoins réels du client-utilisateur. Un coup d'œil à la description technique vous en apprendra davantage.

Exemple...

Admettons que vous soyez responsable des logements dans votre commune. Vous êtes aussi en contact avec vos locataires et avez donc besoin d'informations (par exemple l'évolution des loyers) mises à jour régulièrement et accessibles aussi rapidement que simplement.

Avec RégieRhône-Line, elles sont consultables en ligne et en temps réel. Cet outil est résolument en phase avec son temps puisqu'il permet d'accéder à l'information quand on veut, où on veut. Mais cela ne veut pas dire que la relation client-régie est amenée à disparaître car si RégieRhône-Line facilite la prise de décisions courantes, il ne remplacera jamais le contact pour les conseils et les décisions plus complexes.

Un progrès «e-norme» depuis dix ans

Au début des années 90, les régies envoyaient à leurs clients-proprétaires des comptes trimestriels, voire, pour certains, annuels. Dans ce contexte où la technologie a permis depuis à chacun de s'informer plus et mieux, la Régie du Rhône se devait de proposer un outil performant. Aujourd'hui, le service est en place, mais comme tout nouveau système, il a besoin d'une période de test qui s'échelonne au cours du 1^{er} semestre 2003. Durant cette phase, il sera proposé gratuitement sur trois mois puis, lorsque le système sera rodé, facturé sur la base d'un forfait mensuel en fonction du portefeuille du client. Le lancement sera progressif et planifié: les institutions (fonds de prévoyance, de placement, fondations...), les communes et quelques clients privés seront les premiers à en bénéficier.

SOMMAIRE

ÉVÉNEMENT

La Régie du Rhône se lance dans l'«e-mobilier»! p. 1

Comment fonctionne RégieRhône-Line? p. 2

QUOI DE NEUF DANS LES RÉNOVATIONS? p. 2

TENDANCES À LA UNE p. 2

LE POINT SUR LES PROMOTIONS p. 3

LA LOI ÉVOLUE p. 4

LA VIE DE LA RÉGIE p. 4

MARCHÉ DE LA LOCATION : pénurie à long terme?

Personne ne se risquera à le contester: avec un taux de logements vacants de l'ordre de 0,3 à 0,4%, nous vivons bien actuellement une pénurie criante de logements. Manque d'appartements, inadéquation de l'offre par rapport aux besoins, évolution démographique, nouveaux arrivants, développement des familles monoparentales : la demande en logements s'accroît et la construction ne répond pas aux attentes. Aussi, on doit construire et planifier car, dans l'immobilier, le facteur temps est déterminant.

Ce qui manque aujourd'hui ? Des logements de taille moyenne ou grande pour les familles, les cadres, les nouveaux arrivants à revenus moyens ou supérieurs; des logements répondant aux normes actuelles de confort; des petits appartements à loyer raisonnable pour les personnes seules ou les étudiants.

Concrètement, qu'est-ce que la crise pour le service Location du département gérance ?

- Une cohorte de candidats au logement face à des propositions anémiques,
- un flot de messages téléphoniques et électroniques sans possibilité de suite,
- la légitime insatisfaction de ceux qui n'obtiennent rien malgré des démarches sans fin,
- l'incompréhension des nouvelles entreprises s'installant dans le canton et ne trouvant pas à loger leur personnel,
- pour nos collaborateurs, l'épreuve quotidienne d'avoir à dire non tout en gardant le sourire.

Comparée à 2001, cette situation se traduit par :

- des résiliations en moins,
- des objets en moins chaque mois à proposer à la location,
- des téléphones en plus,
- des visiteurs en plus dans nos bureaux.

Marie-Claude GEVAUX
Directrice gérance

LOCAUX COMMERCIAUX: évolution attendue

L'accalmie relative entamée fin 2001 s'est poursuivie sur le marché de la location des surfaces commerciales. La demande a donc été moins élevée que l'an dernier et les loyers n'ont pas vraiment changé. En revanche, les ventes ont connu un essor dont nous avons bénéficié.

On notera aussi qu'une partie des entreprises qui ont démarré entre 2000 et 2001 ont été obligées de fermer leurs portes ou de procéder à une sérieuse restructuration, la conjoncture n'ayant pas confirmé leurs espoirs.

Plusieurs annonces de réorganisation et de fusion, notamment bancaires, vont certainement avoir des répercussions sur le marché dès l'année prochaine. Ainsi, de nouvelles surfaces devraient logiquement se libérer. Cela d'autant plus que plusieurs complexes administratifs sont en construction.

Reynald HUGON
Directeur

COMMENT FONCTIONNE RÉGIE RHÔNE-LINE?

REYNALD HUGON, DIRECTEUR EN CHARGE DU DÉPARTEMENT INFORMATIQUE, EST DISERT LORSQU'ON LE QUESTIONNE SUR LE NOUVEAU SYSTÈME...

Q: Quand RégieRhône-Line sera-t-il opérationnel?

Reynald Hugon: début janvier 2003. Il s'agit d'un outil de navigation simple que nous proposerons à certains de nos clients.

Q: Concrètement?

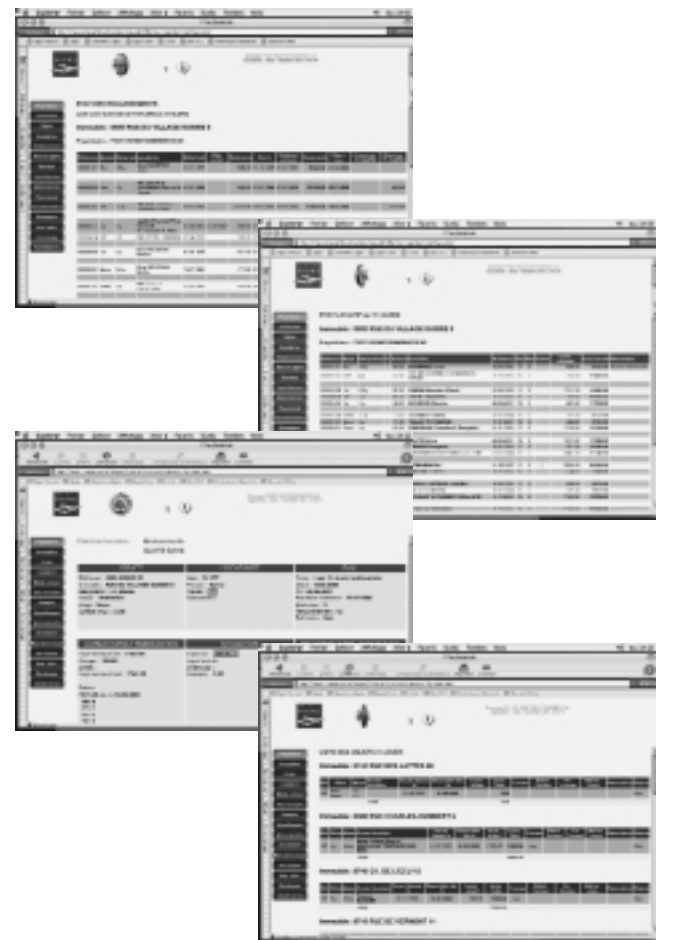
RH: Le client accèdera au système par un mot de passe et séparément du site de la Régie. Le contenu, paramétrable à volonté (par nos soins) et totalement sécurisé, sera construit en fonction de ses besoins réels. Cela signifie qu'il pourra consulter l'état de ce qu'il possède, de ce qui le lie et de ce qui est en cours. Tout cela en temps réel et au quotidien si besoin est, puisque le site et les informations seront adaptés tous les jours.

Q: Les avantages sont évidents...

RH: Oui, tout sera fait pour informer le plus clairement et le plus simplement possible afin d'éviter au maximum les aller-retour propriétaires-Régie. En fait, le client disposera des mêmes informations que nous, d'où une économie de temps et d'argent.



Sur la gauche de l'écran, l'intégralité des renseignements disponibles sur les éléments de gestion des immeubles du propriétaire. L'arborescence est conçue pour permettre de trouver immédiatement l'information recherchée. Les listes débouchent sur des fiches donnant un descriptif complet de la catégorie en question. Voici à quoi ressemble visuellement la fiche d'un locataire avec les informations au grand complet:



QUOI DE NEUF DANS LES RÉNOVATIONS?

Henri-Veyrassat 8



Les façades ont subi un décapage de la pierre et ont été crépies avant d'être rhabillées et repeintes. Pour remédier aux problèmes liés à la carbonatation, la surface des balcons a été recouverte d'une résine «polyuréthane» anti-dérapante étanche à l'eau. La toiture a été entièrement assainie et toutes les antennes ont pu être évacuées grâce à l'installation du télé-réseau.

Ces trois projets ont été pilotés par le responsable du service rénovations de la Régie du Rhône, Stéphane GUBERAN, architecte EPFL.

Village-Suisse 8



Les façades de cet immeuble ont reçu un traitement contre les fissures avant d'être crépies et repeintes. Toutes les parties métalliques ont été traitées contre la rouille et les baies vitrées de la cage d'escalier ont toutes été remplacées. Le socle du bâtiment a reçu un traitement anti-graffitis.

Roveray 7



La façade a été traitée contre les fissures avant d'être crépie et repeinte. Toutes les parties métalliques ont reçu un traitement anti-rouille et les fenêtres ont été rénovées.

LE POINT SUR LES PROMOTIONS



JARDINS DE GRANGE-COLLOMB

LE POINT DE VUE (IMPRENABLE) DE LA CHEFFE DE PROJET



Cheffe de projets chez Zschokke Développement SA, **Madame Stéphanie SAILLET** dispose d'une vue d'ensemble de l'opération: «Initialement sis en zone de villas, le périmètre développé a fait l'objet d'une densification, suite à une décision du Département des Travaux Publics (désormais Département de l'Aménagement, de l'Équipement et du Logement, DAEL). En 1989, Zschokke acquiert sa première parcelle sur le périmètre, alors que les procédures de déclassement de zone et d'adoption de plan localisé de quartier sont en cours. Il faut attendre 1997 pour que le plan localisé de quartier, fixant l'implantation des immeubles, leur gabarit et leur affectation, soit avalisé, suite à un recours. En 1998, la demande d'autorisation de construire est déposée auprès du DAEL. Elle fait alors l'objet d'observations de riverains, qui, suite à des négociations, ne formulent aucune opposition lors de sa délivrance en 2000. En revanche, les propriétaires privés du chemin d'accès imposé par le plan de quartier s'opposent au projet et il faudra près d'un an et demi de négociations pour aboutir à un accord. Le chantier de réalisation des immeubles ouvre enfin en mai 2002. L'ensemble immobilier comprend cinq immeubles HLM avec attique en location libre, totalisant 48 logements, et 3 immeubles de 8 appartements chacun (dont deux duplex) destinés à la vente en propriété par étages». Cette dernière rencontre d'ailleurs un vif succès, grâce à la situation privilégiée de l'opération dans un écrin de verdure, à proximité du centre de Carouge. A ce jour, 17 logements sur 24 sont déjà réservés, sans compter les options pouvant se réaliser d'ici fin 2002. (Renseignements: service des Ventes, 022 819 86 55)

UN PROJET ARCHITECTURAL...



tandis que les salles d'eau sont baignées par la lumière du jour au moyen de fentes horizontales. Enfin, côté nord, les cages d'escaliers jouissent d'un éclairage naturel grâce à de magnifiques verrières. La ventilation, quant à elle, se fera à double flux, garantissant le parfait renouvellement de l'air dans les logements, même à fenêtres fermées. Les cuisines seront agencées mais pas équipées (sauf les attiques de Caritas Cité-Joie) et les appartements comprennent de nombreux espaces de rangement.

... ET (EN PARTIE) SOCIAL



Fondée en 1966 par Alphonse Bernasconi, Maire de Lancy, l'Association Caritas Cité-Joie (CCJ) constitue la branche immobilière de Caritas et se compose exclusivement de professionnels de la construction. Elle s'est fixé pour but de construire des logements sociaux de qualité. Ainsi CCJ a-t-elle permis à quelque 300 habitations de voir le jour. Les Jardins de Grange-Collomb en font partie. **Monsieur Pierre MILLERET**, maître de l'ouvrage et président de CCJ, précise: «Pour la partie HLM, 2 ans seulement se sont écoulés entre les premiers contacts et l'installation du chantier. CCJ réalisera 3 montées de l'immeuble HLM (les deux autres montées revenant à la Fondation HLM de la Ville de Carouge), ce qui représente 29 appartements. Par cette réalisation, qui devrait permettre l'entrée des premiers locataires début 2004, notre association apporte une pierre de plus, bienvenue, à la lutte contre la crise du logement».

RÉSIDENCE DU PARC TREMBLEY UNE ESTHÉTIQUE TRÈS ÉTUDIÉE



M. Rodolphe GARABEDIAN, architecte genevois et auteur de ce projet, a conçu un ensemble cohérent répondant à une implantation d'angle. La façade a été conçue pour que verres et vitrages extérieurs soient affleurés à la maçonnerie extérieure. De plus, sa forme arrondie, y compris le verre, établit une relation de symétrie avec l'immeuble opposé en assurant une bonne intégration au quartier. Les ouvertures dans les façades donnent la meilleure vue sur l'ONU par l'avenue Giuseppe-Motta et sur les Alpes par la perspective de la rue du Grand-Pré.



La technique au service du confort

Les fondations de l'immeuble forment une enceinte de parois moulées en béton armé descendant sous trois sous-sols et contenant caves et garages, principalement en boxes. La structure de l'immeuble est entièrement en béton armé, murs et dalles, et les murs des façades sont réalisés en panneaux sandwichs préfabriqués en usine avec une isolation thermique intégrée.

Isolation phonique et système de ventilation

Sur les rues, les fenêtres sont doubles: à l'intérieur, un vitrage assurant l'isolation thermique comprend deux panneaux de verre d'épaisseur différente, ce qui permet en plus de mieux arrêter les ondes sonores. À l'extérieur, un écran phonique coulissant en verre extérieur doublant le vitrage intérieur est arasé à la façade. Le chauffage est réalisé dans une chape chauffante à basse température. Le renouvellement d'air peut se faire sans ouvrir les fenêtres. L'air tempéré sera insufflé près des fenêtres au niveau du sol à température ambiante et à flux très lent. L'air de la partie administrative au rez-de-chaussée et au premier étage va être rafraîchi et non climatisé. L'air extérieur sera filtré avant d'être insufflé à l'intérieur.

Des équipements haut de gamme

Deux exemples frappants: des cuisines très soignées aux équipements complets; les ascenseurs de dernière génération sont motorisés, non plus sur le toit, mais en sous-sol. Le moteur compact est encastré dans un mur. Résultats: confort et douceur, vitesse constante, silence exceptionnel et entretien moins coûteux. Que demander de plus?

Les surfaces commerciales

La conception urbaine de cet immeuble répond à une volonté d'éloigner le plus possible les appartements des nuisances de la rue, laissant les deux premiers niveaux aux commerces et à l'administration. De plus, il exploite à fond les plans d'utilisations du sol de la Ville de Genève exigeant une répartition de 70% d'appartements et de 30% de surfaces commerciales. Ces dernières, modulables à volonté, s'adresseront à des entreprises ayant des activités de bureau.



Vue depuis les attiques

Renseignements pratiques

Sur les 28 appartements, 25 sont déjà réservés dont 2 superbes attiques. La commercialisation des 1000 m² de surface administrative aux sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage commencera dès l'ouverture du chantier. (Renseignements: service des Ventes, 022 819 86 55)

La loi évolue

Subvention à la restauration: le 2 mai 2002, le Grand Conseil a voté une modification de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, dont le but est d'encourager la restauration de bâtiments à vocation d'habitation, dignes d'intérêt sur le plan du patrimoine. Les bénéficiaires de ces subventions sont les propriétaires d'immeubles qui déposent une requête en autorisation de construire pour des travaux de rénovation et qui demandent l'octroi de cette subvention. Pour bénéficier de ladite subvention, l'immeuble doit être affecté à l'habitation et présenter un intérêt sur le plan du patrimoine.

La nouvelle ordonnance sur les installations électriques à basse tension (OIBT) est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2002. Elle règle notamment les contrôles qui doivent être faits sur ce type d'installation (tous les cinq ans pour les locaux commerciaux et industriels, tous les dix ans pour les immeubles de bureaux, tous les 20 ans pour les appartements). Ces contrôles ont pour but le respect des exigences fondamentales de sécurité et de lutte contre les perturbations, et doivent être effectués par un électricien dûment autorisé. Les SIG procèdent actuellement au contrôle de l'ensemble des installations électriques du canton et enverront avant le printemps 2003 un avis indiquant la date du dernier contrôle et les mesures à prendre. Toutefois, dès maintenant, le nouvel acquéreur d'un immeuble a l'obligation de faire vérifier l'installation par un électricien (ou demander aux SIG pendant la période transitoire), à moins qu'il ne soit en possession d'un document prouvant que le dernier contrôle a été effectué il y a moins de 5 ans.

Cadastre des sites pollués: la législation fédérale impose aux cantons d'établir un cadastre des sites pollués d'ici au 31 décembre 2003. Le Service cantonal de géologie vient de terminer la première partie de ce travail consistant à recenser les sites à risque. L'évaluation continue par le biais d'enquêtes menées auprès des propriétaires. Ces questionnaires sont remplis avec le concours de l'exploitant, et concernent notamment son activité.

Guillaume ZUBER
Titulaire du brevet d'avocat

La vie de la Régie

Des collaborateurs en mouvement

Notre sous-directeur, **Philippe BLONDEL**, régisseur et courtier en immeuble diplômé, et notre gérant **Daniel PANSIER** ont décidé de donner une nouvelle orientation à leur carrière professionnelle. Nous les remercions pour la qualité de leur engagement et formulons nos meilleurs vœux de réussite.

Licenciée en biochimie et titulaire d'une maîtrise d'ingénieur, **Sabine RYCKEBOER** succède, au poste de Responsable Qualité, à **Jean-Pierre BURGI**, parti le 31 juillet dernier relever de nouveaux défis, et à qui nous souhaitons plein succès.

Emmanuelle FURRER sera promue assistante administrative au 1^{er} janvier 2003. Engagée comme apprentie il y a 3 ans, elle a ensuite passé avec succès son CFC d'employée de commerce en février 2002, puis a été nommée secrétaire polyvalente en septembre.

Christelle GARCIA a été engagée en qualité d'apprentie de commerce 1^{re} année. Sa formation interne fait l'objet d'un planning qui sera suivi chaque année.

La formation, gage de qualité

Misant sur la qualité de ses collaborateurs, la Régie applique une stratégie active de formation. **Valérie BOUCHET**, responsable des ressources humaines: «Pour les apprentis, par exemple, nous avons établi un programme qui leur permet d'être en contact avec les différents départements touchant à leur future activité. En outre, des cours spécifiques sont prévus selon un planning que nous déterminons à l'issue d'entretiens annuels d'évaluation. A l'interne: bureautique, droit du bail ou connaissances techniques d'un immeuble. A l'extérieur: management, accueil téléphonique et spatial, APGCI et langues, par exemple».

Enquête de satisfaction 2002: jouer le jeu jusqu'au bout

La notion de transparence étant chère à la Régie, **Valérie BOUCHET** a mis sur pied début septembre, en collaboration avec la direction générale, une enquête interne de satisfaction. Elle a créé un questionnaire, assuré le suivi des retours et établi des statistiques qui seront prises en compte dans la stratégie de la Régie et des ressources humaines. Merci à tous les collaborateurs qui ont participé à cette utile démarche.



Téléphone 022 319 97 97

Fax 022 319 97 00

Locations 022 319 98 88

Locations résidentielles 022 819 86 66

Locations commerciales 022 819 86 44

Ventes 022 819 86 55

Immofax 022 319 99 99

Régie du Rhône SA
3, place du Molard 1204 Genève

Site web www.regierhone.ch

Contact contact@regierhone.ch