

Gestion immobilière durable

2017/3

**Saviez-vous,
que la gestion immobilière durable ...**

- ... concerne toutes les phases du **cycle de vie d'un bien immobilier**?
- ... permet d'anticiper autant que possible les **risques** des changements sociétaux, économiques et environnementaux?
- ... tient compte des **objectifs sociaux du développement durable** tels que la sécurité, la santé, la facilité d'utilisation, etc.?
- ... promeut la **rentabilité** d'un bien immobilier en garantissant sa conformité au marché durant tout son cycle de vie et la valeur de l'investissement?
- ... ménage les **ressources naturelles** et tend à réduire l'impact sur l'environnement?
- ... prévoit des mesures qui peuvent influencer positivement sur la **qualité** d'un bien immobilier?
- ... évalue la mise en œuvre des objectifs individuels de durabilité grâce à des **niveaux de prestations** concrets?

Gestion immobilière

La gestion immobilière est une notion générique qui regroupe la planification, le pilotage et le contrôle de toutes les activités sur l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier ou d'un portefeuille. Elle intervient dans les sous-domaines suivants: gestion de portefeuille, gestion de projets de construction, facility management, etc.

Les publications de la KBOB/IPB

Gestion immobilière durable, «Un guide pour la prise de décisions» (2010): la **brochure explicative principale (bleue)** résume la problématique et reste le document de référence sur la question.

Les **fiches d'information complémentaires (brochure verte)** ont été revues et complétées sur la base des profonds changements dans la pratique. Elles peuvent dorénavant être consultées individuellement sur le **KBOB-Internetseite** de la KBOB et sont mises à jour régulièrement. D'autres fiches aborderont de nouveaux thèmes.

Buts de la présente recommandation et des fiches d'information

La présente **recommandation** s'adresse aux décideurs chargés de la mise à disposition, de la gestion et de la liquidation de biens immobiliers, de même qu'aux propriétaires et aux investisseurs. Elle expose les bases d'une gestion immobilière durable et en montre les avantages et les effets positifs.

Les **fiches d'information** précisent certains thèmes et aspects spécifiques d'une gestion immobilière durable, et servent d'aide pour définir et atteindre des objectifs pertinents. Elles indiquent les possibilités d'influence des divers acteurs. Les niveaux de prestations de base, de bonnes pratiques et d'exemplarité permettent d'auto-évaluer son approche du thème. La mise en évidence des synergies et des conflits d'objectifs favorise une discussion ciblée, tandis que des exemples tirés de la pratique montrent des solutions actuelles. Les fiches renvoient à d'autres outils ou documents pour approfondir les thèmes.

Les **fiches d'information** permettent d'aborder chaque thème individuellement en fournissant une vue d'ensemble. Elles établissent le lien entre les orientations générales et les documents ou exigences techniques détaillés. Elles ne remplacent pas ces documents ou des normes telles que SNBS, les instruments de la SGNI, de Minergie ou autres. Les thèmes respectent en principe les normes SIA 112/1 ou 112/2, mais ils sont adaptés et complétés en permanence.

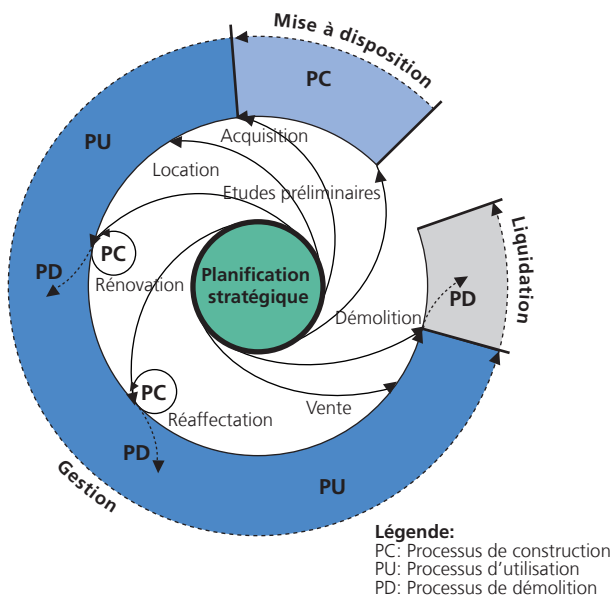
Principes de la gestion immobilière durable

Au sein de la Confédération: avec sa **stratégie pour le développement durable**, le Conseil fédéral entend, entre autres, planifier, construire, exploiter et développer les bâtiments conformément aux principes de la durabilité. Dans les «**Directives concernant la gestion immobilière durable**», le Département fédéral des finances (DFF) a fixé onze principes qui expliquent comment les services de la construction et des immeubles (SCI) de la Confédération doivent atteindre cet objectif. La présente recommandation et les fiches d'information qui les complètent précisent ces principes.

Au sein des cantons, des villes, des communes et de l'IPB: la KBOB et l'IPB invitent leurs membres à suivre les principes directeurs, la présente recommandation et les fiches d'information.

Gestion immobilière durable durant le cycle de vie

Le cycle de vie d'un immeuble comporte trois phases: la mise à disposition (construction), la gestion (y c. la remise en état et la transformation) et la liquidation. La planification stratégique est menée en parallèle, en tant que processus transversal.



Ill. 1: Cycle de vie d'un bien immobilier (source: Schalcher, H. R., 2007, légèrement adaptée)

Planification stratégique: définition de la durabilité

L'investisseur et le propriétaire sont les principaux acteurs de la planification stratégique, qui couvre tout le cycle de vie. La planification stratégique est la phase au cours de laquelle la marge de manœuvre concernant la durabilité est maximale.

Dans un projet de construction, la planification stratégique permet de poser des jalons essentiels et, notamment, de définir la qualité du nouvel édifice ainsi que le montant de l'investissement. On détermine de cette manière en grande partie les coûts du cycle de vie.

Éléments déterminants:

- définition des objectifs prioritaires de durabilité;
- appréciation des divers objectifs de durabilité dans le cadre d'une pesée des intérêts;
- intégration des objectifs de durabilité dans les réflexions stratégiques concernant l'acquisition, la construction ou la location;
- contrôle de la diversification du portefeuille quant à l'emplacement, à l'âge, au type et à l'utilisation de bâtiments, à la taille des logements et des bureaux, à la microsituation, etc., en fonction des objectifs de durabilité;
- définition des priorités quant à l'évolution du portefeuille et à l'utilisation des moyens, généralement limitée: veut-on une croissance quantitative ou investir dans la qualité du bâti?

Mise à disposition: concrétisation de la durabilité

La phase de **mise à disposition** d'un immeuble débute par la décision de principe, issue de la planification stratégique, de répondre aux besoins en locaux par un projet concret. Les acteurs principaux de cette phase sont le maître d'ouvrage, les futurs utilisateurs et le facility manager. On définit la qualité de l'immeuble et le montant des investissements. Ce faisant, on détermine en grande partie les coûts du cycle de vie. Le maître d'ouvrage est le mieux à même d'influer sur la quasi-totalité des objectifs de durabilité. Toutefois, les conséquences ne se font sentir que durant la phase d'exploitation, raison pour laquelle le facility manager doit impérativement être consulté.

Éléments déterminants:

- définition précise et exhaustive du projet ou du cahier des charges par le propriétaire ou le maître d'ouvrage dans une optique à long terme;
- évaluation et compression maximale des coûts du cycle de vie. Ces coûts dépendent en premier lieu des coûts générés lors de la phase d'utilisation;
- intégration impérative à la planification de l'expérience et du savoir de l'exploitant ou du facility manager.

Gestion: optimisation de la durabilité

La **gestion** d'un immeuble commence par l'achat ou la réception de la construction. Elle représente la période la plus longue du cycle de vie et génère la plupart des coûts. Le facility manager et les utilisateurs deviennent les acteurs principaux. La phase de mise à disposition a permis de définir les exigences en matière de construction. Une gestion durable doit garantir que l'immeuble exploitera son potentiel.

Éléments déterminants:

- exploitation énergétique optimale / monitoring;
- recours aux énergies renouvelables;
- nettoyage durable: produits, fréquence;
- bonne formation de l'équipe de gestion, définition claire de l'organisation d'exploitation, responsabilités;
- information / sensibilisation des utilisateurs, règlement intérieur;
- planification à long terme de l'entretien.

Liquidation: durabilité récompensée

La phase de **liquidation** comprend la résiliation, la vente ou la déconstruction d'un immeuble. On peut alors voir à quel point les objectifs préalables de durabilité ont été respectés. Dans le meilleur des cas, le prix de vente sera plus élevé ou la vacance, plus courte.

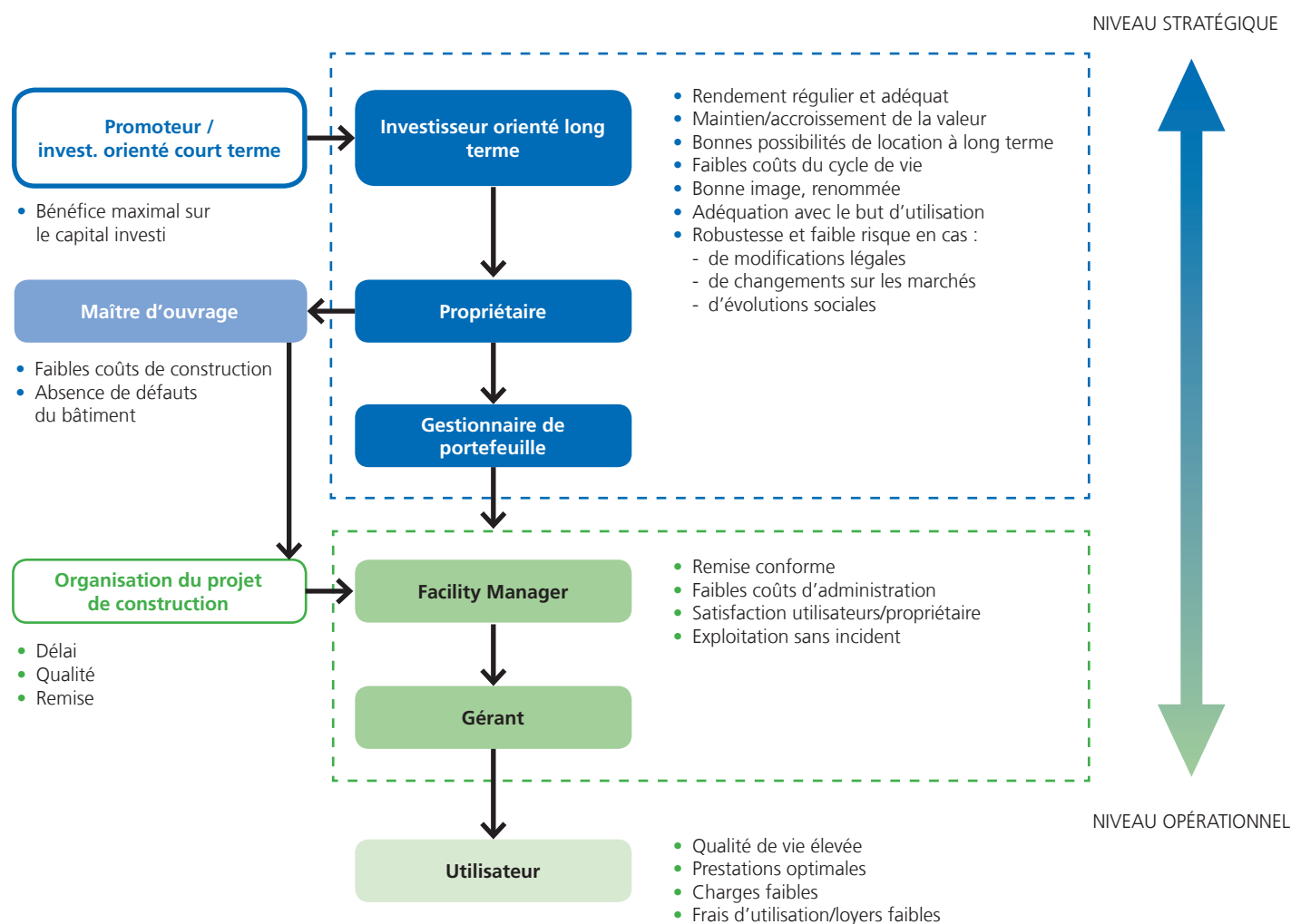
Éléments déterminants:

- fort taux de recyclage et déconstruction avantageuse grâce à un simple tri des matériaux;
- absence de pollution grâce au recours à des matériaux écologiques;
- gestion responsable des utilisateurs.

Les acteurs et leurs objectifs / avantages

C'est au début du cycle de vie que la marge de manœuvre pour la mise en œuvre des objectifs de durabilité est la plus grande. Cela vaut aussi bien pour le choix de l'emplacement et la qualité du bâtiment que pour les coûts du cycle de vie. Les décisions stratégiques en faveur de la durabilité doivent donc être prises dès le début du cycle de vie, en pleine connaissance de cause.

L'intégration précoce des aspects de durabilité et leur développement systématique dans le cadre du projet et durant tout le cycle de vie garantissent que les synergies entre les objectifs des divers acteurs pourront être exploitées. La durabilité contribue ainsi à une meilleure réalisation des autres objectifs.



Ill. 2: Les acteurs de la gestion immobilière durable et leurs objectifs primaires (graphique: pom+, légèrement adapté); un acteur peut endosser plusieurs rôles à la fois

Promoteur / investisseur orienté sur le court terme

En fonction des demandes ou des mandats, le promoteur ou l'investisseur obtient un meilleur prix de vente en raison de la qualité durable.

Investisseur orienté sur le long terme / propriétaire / gestionnaire de portefeuille

Les investisseurs orientés sur le long terme et les propriétaires profitent de la haute stabilité de la valeur de l'immeuble ou du portefeuille. En raison de leur souplesse d'utilisation et de leur proximité avec les utilisateurs, les immeubles résistent aux changements. Le risque d'une perte de valeur due aux changements se réduit.

Maître d'ouvrage / organisation du projet de construction

La mise en œuvre et le contrôle des objectifs de durabilité favorisent

la gestion de la qualité. Tous les acteurs en bénéficient sous la forme d'une construction présentant le moins de défauts possible et un processus de construction efficace.

Facility manager / gérant

Pour les décisions stratégiques, le facility manager est la courroie de transmission entre le propriétaire et l'utilisateur. Il accompagne la remise d'un ouvrage, depuis sa planification jusqu'à son exploitation. La gestion profite de la planification plus approfondie et d'une meilleure intégration des besoins des utilisateurs.

Utilisateur

L'utilisateur profite immédiatement d'une construction saine, du confort acoustique, thermique et visuel, et de la haute qualité du bâti. Une bonne desserte et des extérieurs aménagés sont un plus.

Définition des objectifs

La mise en œuvre d'une gestion immobilière durable nécessite de définir des objectifs à caractère contraignant. Constituant une aide à la compréhension, cette phase sert de fil conducteur pendant toute la durée d'un projet et permet de concevoir de nouvelles idées, de prendre des décisions et de mesurer les résultats atteints. La discussion sur les objectifs doit être entamée suffisamment tôt. La mise en œuvre ciblée de la tâche confiée sera d'autant plus facilitée que les acteurs sont d'accord avec les objectifs et qu'ils s'engagent fortement à les atteindre.

Synergies et conflits d'objectifs

La durabilité comprend une large palette d'objectifs écologiques, sociétaux et économiques. L'ancrage de cette notion implique une approche globale, car le développement durable marque aussi bien les processus que les produits. Le but n'est cependant pas d'atteindre une performance maximale dans tous les aspects – ce qui ne serait ni possible, ni souhaitable –, mais plutôt de hiérarchiser et pondérer ceux-ci. Certaines combinaisons dégagent des synergies ou se renforcent mutuellement, ce qui permet de regrouper les objectifs, qui sont dès lors plus faciles à atteindre. D'autres combinaisons sont contradictoires et entraînent des conflits d'objectifs. Ces rapports dépendent toutefois du type de portefeuille ou des projets prévus ainsi que des conditions générales données.

Définir les objectifs à un stade précoce

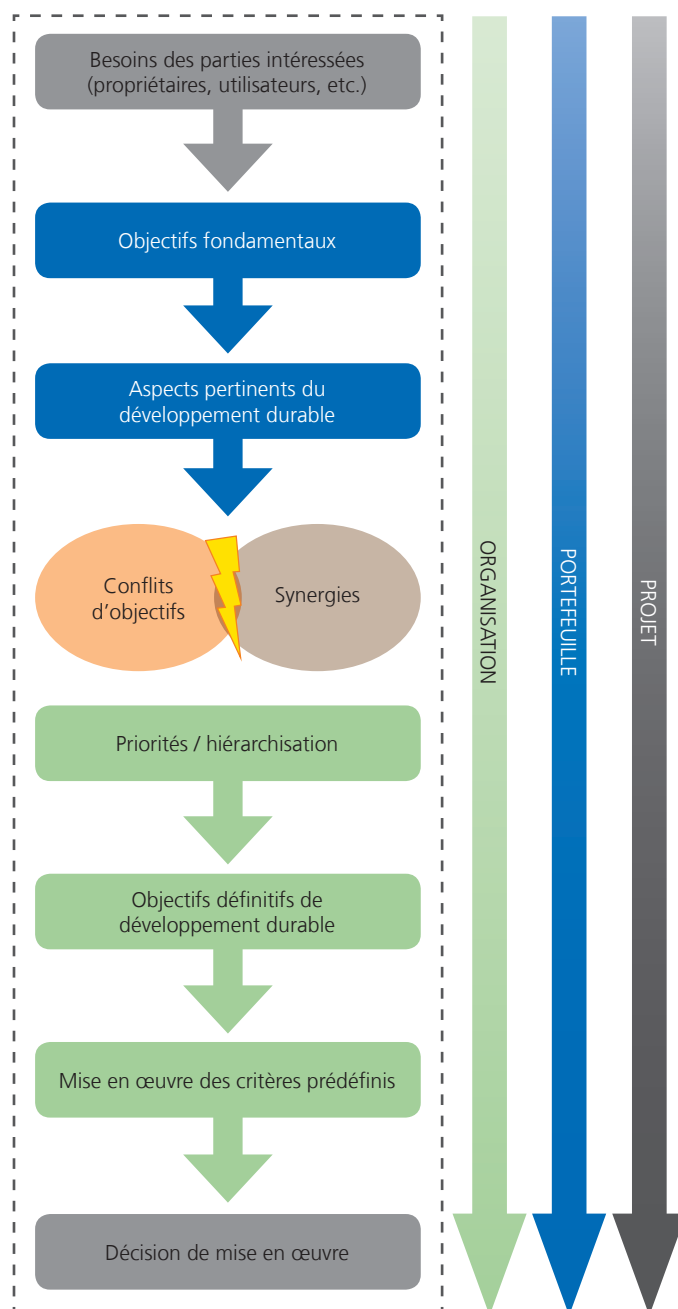
Chaque processus débute par une discussion de fond au cours de laquelle on élabore les objectifs et on hiérarchise les différents aspects, certains étant mis au second plan. La norme de compréhension SIA 112/1 Construction durable – Bâtiment recommande de mener une discussion à l'aide de questions-clés réparties par grands thèmes. Cet échange permet d'élaborer une conception commune, de dresser un état des lieux et de déterminer plus facilement l'orientation à prendre. En suivant ce schéma, on s'assure que la discussion reste circonscrite au cadre voulu.

Fixer les priorités

Dans un premier temps, il est indiqué de fixer les priorités fondamentales du portefeuille ou du projet – soit parce qu'elles sont particulièrement critiques, soit parce qu'elles apparaissent comme particulièrement souhaitables – et de définir les objectifs, en plaçant haut la barre des exigences. Dans un deuxième temps, on recherchera les aspects qui concourent à l'atteinte des objectifs. Il sera ainsi possible de dégager et d'exploiter au mieux les synergies (spécifiques aux projets) qui résulteront d'un ensemble d'aspects assortis d'objectifs à caractère social, économique et écologique. La discussion permet aussi de révéler à temps les éventuels conflits d'objectifs. Il faut les aborder et les résoudre en reformulant les objectifs. Tantôt, des compromis seront nécessaires, tantôt une priorisation claire constituera la solution appropriée, l'important étant le caractère obligatoire des objectifs finaux.

Accompagner la mise en œuvre

Intégrer la durabilité dans tous les processus immobiliers pose des exigences élevées, notamment au niveau de la planification et de la réalisation. La définition des objectifs permet d'accompagner cette intégration tout en assurant la continuité et l'avancement par rapport aux objectifs. La prise en compte équilibrée des différents aspects de durabilité rend les stratégies immobilières solides, innovantes et viables.



III. 3: Processus de planification stratégique

Principes directeurs et fiches d'information

Dans ses directives concernant la gestion immobilière durable, la Confédération a établi onze principes directeurs ([lien](#)). Pour les services de la construction et des immeubles (SCI) de la Confédération, ces principes sont contraignants. On trouve au sein des SCI de la Confédération les quatre catégories d'acteurs: investisseurs ; propriétaires ; gestionnaires de portefeuille, maîtres d'ouvrage, facility manager; gestionnaires; utilisateurs.

Remarque: d'autres fiches d'information sont prévues.

La KBOB et l'IPB recommandent à leurs membres d'appliquer les principes directeurs par analogie en les adaptant, si nécessaire, à leur situation. Les fiches d'information peuvent toutefois être utilisées, abstraction faite des principes directeurs.

1.1 Sécurité et santé des utilisateurs, aptitude au service

Les SCI garantissent que les immeubles dont ils assurent la gestion remplissent les conditions techniques indispensables à une utilisation sûre et non dommageable pour la santé. Ils tiennent compte de manière appropriée des besoins spécifiques des utilisateurs et veillent à l'aptitude au service des immeubles.

1.1.10	Sécurité subjective
1.1.20	Lumière du jour
1.1.21	Protection contre le bruit
1.1.22	Qualité de l'air ambiant
1.1.30	Construction sans obstacles
1.1.31	Confort en été / en hiver

1.2 Innovation et exemplarité

Les SCI veillent, dans la limite de leurs possibilités, à mettre à disposition des utilisateurs des immeubles de qualité exemplaire, et encouragent les solutions novatrices. Ils collaborent à cet effet tant avec les différents offices de la Confédération qu'avec les cantons, l'économie privée et les organisations spécialisées.

1.2.10	Innovation
1.2.20	Exemplarité

1.3 Participation

Les SCI informent les milieux concernés des projets importants qu'ils prévoient de réaliser, et offrent à ces milieux suffisamment de possibilités de participation. Ils limitent autant que possible les effets négatifs que peuvent engendrer la construction, l'exploitation, la transformation ou la déconstruction d'immeubles, et s'efforcent de renforcer les effets positifs. Ils recherchent le dialogue avec les milieux concernés.

1.3.10	Participation
--------	---------------

1.4 Protection du patrimoine, protection du paysage, architecture

Les SCI tiennent compte des intérêts culturels dans l'accomplissement de leurs tâches. Ils contribuent à la préservation du patrimoine culturel et au développement de l'architecture et des animations artistiques. Ils veillent à la protection du paysage en encourageant la mise en œuvre de solutions de haute qualité sur le plan de l'architecture, de la valeur d'usage des immeubles et de l'identification des usagers au lieu.

1.4.20	Paysage
1.4.30	Identité spatiale, reconnaissance

2.1 Prise en compte du cycle de vie

Pour toute prise de décision en matière de location ou d'investissements comme en ce qui concerne les mesures d'optimisation de l'exploitation, les SCI tiennent compte de la rentabilité des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie, ou de la durée des locations.

2.1.10	Coûts du cycle de vie
2.1.11	Coûts d'exploitation et d'entretien

2.2 Achats

Les SCI effectuent de manière transparente, dans le respect des directives sur les marchés publics et de critères économiques, les achats de biens, de travaux de construction et de services pour le domaine immobilier. Ils tiennent compte à cet effet, dans la limite des possibilités techniques et juridiques, de critères sociaux et écologiques conformément aux directives émises par la Confédération.

2.2.10	Achats durables
--------	-----------------

2.3 Principe de causalité

Les SCI veillent à ce que, en ce qui concerne la gestion de l'immobilier, les dépenses soient supportées autant que possible par ceux qui les occasionnent.

2.3.10	Principe de causalité
--------	-----------------------

3.1 Ressources naturelles

Les SCI veillent à faire une utilisation mesurée des ressources naturelles telles que les matières premières, l'eau, les sols, l'air et le paysage. Ils encouragent le maintien de la biodiversité.

3.1.10	Disponibilité des matières premières
3.1.11	Utilisation du sol
3.1.20	Biodiversité

3.2 Impact environnemental et énergie

Les SCI réduisent autant que possible l'impact environnemental de l'immobilier au niveau des polluants, du bruit et des rayonnements. Ils respectent à cet effet les principes de précaution et de réduction des émissions à la source.

3.2.11	Impact environnemental des matériaux de construction
3.2.12	Émissions lumineuses
3.2.13	Déchets d'exploitation et d'utilisation
3.2.21	Réduction des besoins en énergie finale
3.2.22	Fourniture efficace d'énergie
3.2.23	Énergies renouvelables (énergie d'exploitation)

3.3 Mobilité

Les SCI améliorent, dans la limite de leurs possibilités, l'accessibilité de leurs immeubles pour les utilisateurs des transports publics et de la mobilité douce.

3.3.10	Mobilité douce et transports publics
--------	--------------------------------------

3.4 Gestion de l'environnement

Les SCI mettent en place les instruments nécessaires à l'évaluation et à la gestion des répercussions de leurs activités sur l'environnement, et procèdent à des relevés périodiques des indicateurs pertinents. Ils identifient en temps utile les coûts environnementaux importants des projets de construction et en tiennent compte lors de la conception et de la réalisation de ces projets.

3.4.10	Système de gestion environnementale de l'organisation
3.4.12	Impacts environnementaux des projets

Explications concernant les divers champs des fiches d'information

1. DIMENSION DE LA DURABILITÉ (société, économie, environnement) / 1.1 Titre du principe directeur

1.1.4. Thème de la fiche d'information (sous-thème du principe directeur)

 Dernière modification:
27.11.2017

Objectif

Quel résultat la fiche d'information vise-t-elle?

Effets

 Introduction au thème: pourquoi le thème est-il important pour une gestion immobilière durable?
Description de la manière d'atteindre l'objectif

Fiches d'information apparentées

 Renvoi à d'autres fiches d'information au contenu directement lié
Des liens nécessitant explications ne sont pas mentionnés pour des raisons de place

SIA 112/1:2017
Référence aux
contenus théma-
tiques des normes
SIA 112/1 :2017

SNBS 2.0
Référence aux
contenus théma-
tiques des SNBS
2.0

Influence / Tâches des acteurs

INVESTISSEUR / PROPRIÉTAIRE / GESTIONNAIRE DE PORTEFEUILLE

- Description des tâches et des possibilités d'influence de l'investisseur / du propriétaire
- Les considérations portent en principe sur l'ensemble du cycle de vie d'un immeuble

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

- Description des tâches et des possibilités d'influence du maître d'ouvrage
- Les considérations portent en principe sur la phase de planification et de construction

FACILITY MANAGER / GÉRANT

- Description des tâches et des possibilités d'influence du facility manager / gérant
- Les considérations portent en principe sur la phase d'utilisation

UTILISATEURS

- Description des tâches et des possibilités d'influence de l'utilisateur
- Les considérations portent en principe sur la phase d'utilisation

Niveau de prestations

Les niveaux de prestations indiqués servent de repères pour l'auto-évaluation. Il ne s'agit pas d'exigences au sens d'une norme. Si cela se révèle utile, ils renvoient à des normes et sont ainsi cohérents avec d'autres usages.

★ **Base:** niveau minimal à respecter sauf exception fondée.

★★ **Bonnes pratiques:** reflète un niveau de prestations que l'on peut généralement atteindre.

★★★ **Exemplarité:** signifie un niveau de prestations atteignable par des efforts raisonnables et l'état de la technique, mais dépassant nettement un niveau moyen. Il ne s'agit pas de projets pilotes, ni de projets de démonstration ou de recherche.

Ces niveaux valent généralement pour les nouvelles constructions de logements et de bureaux, et pour les nouveaux bâtiments scolaires. Ils s'appliquent par analogie aux autres types d'immeubles, aux transformations et aux rénovations.

En fonction du thème, il existe des indicateurs quantitatifs de prestations, mesurables ou évaluables, de même que des valeurs de référence reconnues. Pour partie, il faudra recourir à des indicateurs qualitatifs et pour certains thèmes, seule une appréciation descriptive reste possible. Avec le temps, les niveaux de prestations peuvent se décaler, notamment par l'adaptation de lois ou de normes, ou par l'évolution technologique.

Critères

- Indicateurs qualitatifs ou quantitatifs permettant une appréciation en fonction des niveaux de prestations. Si possible, on recourt à des normes reconnues.

Synergies / effets positifs possibles

- Description d'effets réciproques favorables aux objectifs d'autres fiches d'information

Conflits d'objectifs / effets négatifs possibles

- Description d'effets contrecarrant les objectifs d'autres fiches d'information

Exemples

Exemples de constructions ou d'installations réalisées, de stratégies et de processus mis en œuvre ayant respecté au mieux le thème de la fiche d'information

Aides à la mise en œuvre

Aides à la mise en œuvre du thème, notamment les recommandations de la KBOB ou des manuels tels que ceux de l'OFEV

Informations complémentaires

Renvois vers des documents, des sites internet, des outils, etc. permettant d'approfondir le thème et de le concrétiser; renvoi notamment à des normes et à des labels

Preuve de modification

Exemple de fiche d'information

1. SOCIÉTÉ / 1.2 Innovation et exemplarité

 Dernière modification:
27.11.2017

1.2.10 Innovation

Objectifs

Développer et diffuser la gestion immobilière durable en encourageant l'innovation

Effets

L'innovation peut contribuer à la gestion immobilière durable. Dans la dimension environnementale de cette dernière, c'est particulièrement le cas de l'innovation technologique, par exemple dans les domaines de la science des matériaux, des techniques de commande et de réglage ou des énergies renouvelables. Des tendances comme l'automatisation, la préfabrication, la réalité virtuelle ou l'intelligence artificielle sont appelées à profondément transformer l'art et la manière de concevoir, de construire et d'utiliser les bâtiments. Il en résultera des chances mais aussi des risques économiques.

Le développement et la diffusion des innovations peuvent être encouragés par l'application précoce de nouvelles technologies et la réalisation de projets pilotes ou de projets de démonstration dans le cadre de partenariats entre les pouvoirs publics et les maîtres d'ouvrage privés institutionnels. Cette approche permet en outre aux uns et aux autres d'acquérir les connaissances nécessaires pour évaluer les chances et les risques liés à l'innovation.

Fiches d'information apparentées

1.2.20 Exemplarité

SIA 112/1:2017

[-]

SNBS 2.0

[-]

Influence / Tâches des acteurs

INVESTISSEUR / PROPRIÉTAIRE / GESTIONNAIRES DE PORTEFEUILLE

- Assurer une veille technologique et mettre en œuvre les enseignements tirés
- Définir les conditions-cadres et les principes stratégiques de la promotion de l'innovation
- Mettre des ressources à disposition (p.ex. personnel, moyens financiers, activités de communication)
- Nouer des partenariats novateurs (p. ex. avec des hautes écoles) Tester et appliquer des méthodes de conception novatrices (p. ex. Building Information Modeling, BIM)

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

- Assurer une veille technologique Examiner les possibilités d'utilisation de nouvelles technologies ou de participation à des projets d'innovation

FACILITY MANAGER / GÉRANT

- Assurer une veille technologique Examiner les possibilités d'utilisation de nouvelles technologies ou de participation à des projets d'innovation

UTILISATEUR

- Se montrer disposé à participer à des tests pratiques et à des expérimentations

Niveau de prestations

- ★ **Base:** être réceptif à la promotion de l'innovation (p. ex. donner suite à des demandes d'expérimentation pratique et se servir de technologies récemment lancées)
- ★★ **Bonne pratique:** promouvoir activement l'innovation (p. ex. collaborer à des projets d'innovation)
- ★★★ **Exemplarité:** promouvoir proactivement l'innovation (p.ex. mettre à disposition des ressources matérielles et immatérielles, lancer des projets d'innovation et participer à des transferts de connaissances)

Critères

- Nombre de mesures d'innovation dans un projet
- Nombre de projets à caractère novateur

Synergies / effets positifs possible

- Effet d'image
- Avance en matière de connaissances
- Effet d'impulsion sur la branche / sur le site

Conflits d'objectifs / effets négatifs possibles

- Augmentation des charges de conception et de coordination
- Risques opérationnels et financiers en cas d'utilisation de technologies non encore suffisamment éprouvées

Exemples

- Plateforme de recherche NEST EMPA ([lien](#))
- Greencity Zurich ([lien](#))
- Projets pilotes et de démonstration et projets phares actuels. Office fédéral de l'énergie (OFEN) ([lien](#))

Aides à la mise en œuvre

- Éléments novateurs du système d'évaluation de logements (SEL). Office fédéral du logement (OFL) 2015 ([lien](#))

Informations complémentaires

- Loi fédérale sur l'encouragement de la recherche et de l'innovation (LERI, RS 420.1)

Preuve de modification

Gestion immobilière durable: Des exemples tirés de la pratique

Habitations et commerces: lors de la réhabilitation du bâtiment résidentiel et commercial «Les Marronniers», à Lausanne, la CNA a décidé, en tant que propriétaire, de conserver le socle existant et de lui ajouter une structure. Des puits de lumière éclairent l'intérieur du bâtiment et assurent le refroidissement nocturne en été.



Ill. 4: Les Marronniers (sources: U15 Architectes)

La reconversion des ateliers des CFF à Zurich (Werkstadt Zürich) crée une nouvelle zone urbaine à vocation commerciale et d'activités dont les retombées bénéficieront également au quartier avoisinant. Réalisé par étapes, ce projet conserve dans une large mesure le bâtiment historique et prévoit des utilisations temporaires à titre d'élément flexible.



Ill. 5: Ateliers des CFF (source: Martin Zeller)

Impressum

Éditeur:

Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB)

Secrétariat de la KBOB, OFCL
Fellerstrasse 21
3003 Berne
kbob@bbl.admin.ch

Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés (IPB)

Siège social IPB
Mönchweg 24
3303 Jegenstorf
geschaeftsstelle@ipb-online.ch

Réalisation et rédaction:

Paul Eggimann, KBOB
Stefanie Bertschi, KBOB
Rémy Chrétien, geelhaarconsulting GmbH
Katrin Pfäffli, Architekturbüro K. Pfäffli

Administration: le caractère durable du siège principal de PostFinance, à Berne, se situe notamment dans son concept énergétique: 18 sondes géothermiques placées à 330 m de profondeur assurent la climatisation en distribuant la chaleur à basse température récupérée à travers un système de plafonds chauffants et rafraîchissants.



Ill. 6: Siège principal de PostFinance (source: Christine Elbe A.E.B.K.)

Bâtiments publics: le bâtiment du centre universitaire sur l'ancien site industriel von Roll allie design moderne et architecture historique. Conçu selon le principe de la «maison dans la maison», ce projet a permis de conserver l'enveloppe du bâtiment en faisant en sorte qu'il réponde aux exigences actuelles en matière d'efficacité énergétique et de flexibilité d'utilisation.



Ill. 7: Centre universitaire (source: Susanne Keller, Berner Zeitung)

Groupe d'accompagnement:

Christoph Affentranger, Conseil des EPF
Christian Aliesch, Schweizer Radio und Fernsehen (SRF)
Markus Jauslin, armasuisse
Andreas Steiger, CFF Immobilier
Felix Walder, Office fédéral du logement (OFL)
Thomas Zaugg, F. Hoffmann-La Roche SA

Informations complémentaires:

- › Fiches d'information sur la gestion immobilière durable ([lien](#))
- › «[Stratégie pour le développement durable 2016–2019](#)» du Conseil fédéral
- › [Directives](#) du DFF concernant la gestion immobilière durable

Liens importants:

www.kbob.admin.ch
www.ipb-online.ch
www.nnbs.ch
www.eco-bau.ch
www.minergie.ch