



# GESTION IMMOBILIÈRE DURABLE

Identifier les risques pour se donner la chance de les prévenir



## Introduction

Jürg Burkhard  
Président IPB  
Head Development + Construction,  
AXA Real Estate

**IPB**

Communauté d'intérêts des maîtres  
d'ouvrage professionnels privés

**KBOB**

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

## Introduction

Jürg Burkhard, Président IPB, Head Development+Construction, AXA Real Estate

## Présentation de la publication

Christian Coppey, Membre Commission „développement durable“ IPB, Responsable Construction Maus Frères SA

## Application des principes de développement durable

### Dans la commande et la gestion d'objets immobiliers

Yves Roulet, Chef section Energie, Environnement et Infrastructures du Canton de Vaud

### Dans la conception et la réalisation d'objets immobiliers

Willy Frei, Associé Bauart Architectes et Urbanistes SA

### Dans l'évaluation d'objets immobiliers

Hervé Froidevaux, Senior Consultant Wüest & Partner

## Conclusion et perspectives

Bernard Matthey-Dorey, KBOB, Vice-Directeur de l'Office fédéral des constructions et de la logistique

## IPB

Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés



## KBOB

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

- > Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL)
- > Conseil des Écoles polytechniques fédérales (EPF)
- > armasuisse immobilier
- > Office fédéral des transports (OFT)
- > Office fédéral des routes (OFROU)
- > Conférence suisse des directeurs des travaux, de l'aménagement et de la protection de l'environnement (DTAP)
- > Association des Communes Suisses (ACS)
- > Union des villes suisses (UVS)

## Constat et objectifs de l'IPB et du KBOB

## Constat

Les bâtiments représentent environ 45% de la consommation d'énergie en Suisse

- > Les connaissances dans le domaine de la construction durable sont très étendues, en particulier dans le secteur de l'efficacité énergétique
- > Des incitations financières sous forme de subventions ou de déductions fiscales sont mises en place depuis plusieurs années
- > Malgré tout, les potentiels ne sont pas exploités.
  - Des bâtiments, qui représentent tant pour les investisseurs que pour la société un risque à long terme, sont actuellement construits ou rénovés.

## Objectifs

- > Enoncer les objectifs de développement durable pour un portefeuille immobilier
- > Montrer les synergies et conflits potentiels entre ces objectifs de développement durable et les objectifs traditionnels des divers acteurs de l'immobilier
- > Chercher les solutions « win-win »
- > Identifier les risques que comporte une vision à court terme et les avantages qu'offre une vision à long terme

## Destinataires

- > Promoteurs, planificateurs
- > Investisseurs, propriétaires
- > Maîtres d'ouvrage
- > Gestionnaires de portefeuilles ou d'immeubles
  - Décideurs dans le secteur immobilier

## Organisation du projet

## Donneurs d'ordre

- > Communauté d'intérêts des maîtres d'ouvrage professionnels privés, IPB
- > Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics, KBOB

## Groupe de projet

- > Rütter + Partner, Rüschlikon
- > Pom+ Consulting AG, Zurich
- > Senarclens, Leu + Partner AG, Zurich
- > Beat Kämpfen, Kämpfen für Architektur, Zurich

## Groupe d'accompagnement

- > René Beeler, Banque cantonale de Zurich
- > Primo Bianchi, Swiss Re
- > Albert Buchmueller, Novartis
- > Christian Coppey, Maus Frères
- > Reinhard Friedli, BBL
- > Heinrich Gugerli, Ville de Zurich
- > Markus Jauslin, armasuisse immobilier
- > Hans Kaufmann, IKEA
- > Kurt Michel, Clariant
- > Michael Quetting, Conseil des EPF

## Experts externes

- > Dr. Erika Meins, CCRS
- > Prof. Dr. Holger Wallbaum, ETHZ

## Méthodologie

## Recherche de littérature

- > Identifier les tendances futures, qui pourraient s'avérer pertinentes dans la gestion durable de biens immobiliers
- > Etudier les systèmes en vigueur concernant les objectifs de la construction durable
  - Adopter un système permettant d'atteindre les objectifs de durabilité
  - la recommandation 112/1 « Construction durable – Bâtiment, Compléments au modèle de prestations SIA 112 »

## Interview d'experts

- > Répertorier les objectifs des investisseurs, propriétaires, maîtres d'ouvrage et gérants immobiliers
- > Rechercher des exemples représentatifs en rapport avec les objectifs de la gestion durable dans le cadre d'une politique d'entreprise et d'une stratégie
- > Mettre à profit les expériences du passé dans la transposition des objectifs durables (marge de manoeuvre, effets financiers)

## Workshops

- > Discussion des résultats entre les membres du groupement d'accompagnement et des experts externes