



GESTION IMMOBILIÈRE DURABLE

Identifier les risques pour se donner la chance de les prévenir



Conclusions et perspectives

Bernard Matthey-Doret
Représentant de la KBOB
Vice - directeur de l'OFCL

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



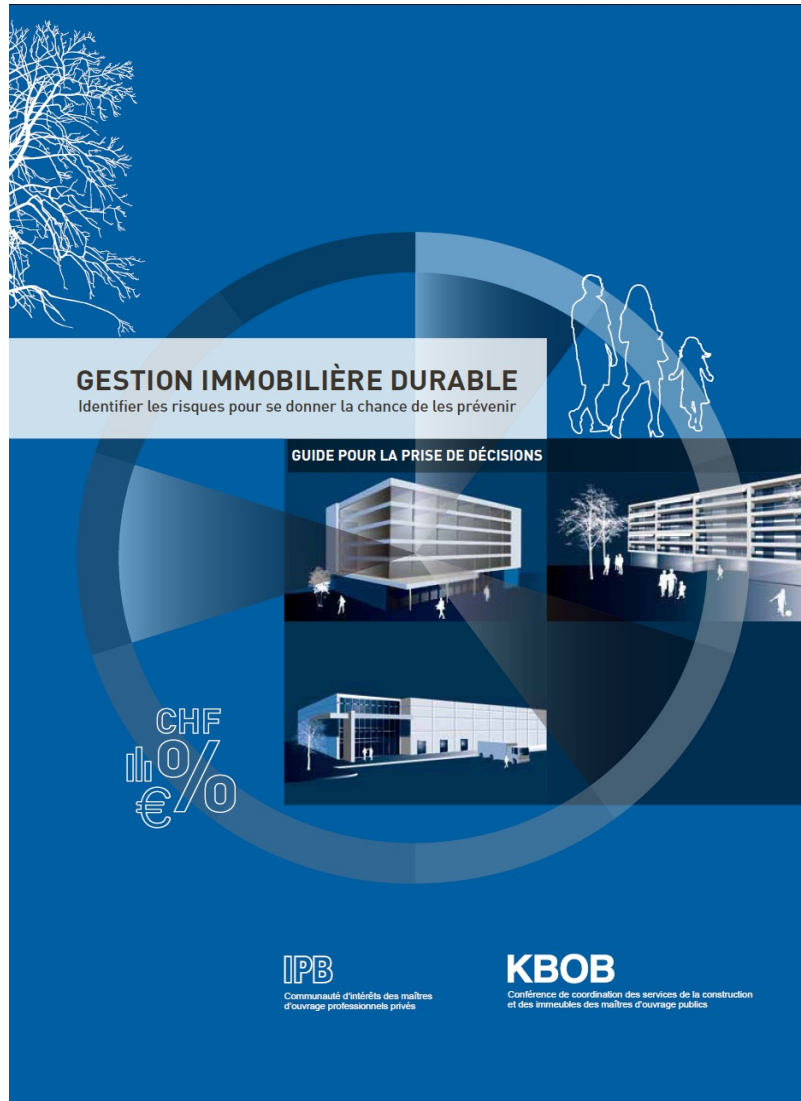
Deux brochures séparées

> Brochure principale

- Théorie illustrée par des exemples réels

> Fiches d'information

- Informations détaillées sur les 44 objectifs de durabilité



Brochure principale

- > Présente les tendances futures importantes
- > Définit la notion de développement durable et les objectifs de durabilité
- > Montre comment la durabilité doit être intégrée dans la gestion
- > Montre la marge de manœuvre dont on dispose à différentes étapes du cycle de vie des bâtiments pour mettre en œuvre les objectifs de durabilité
- > Traite la question de la rentabilité des investissements dans le développement durable
- > Applique les critères de durabilité aux types de bâtiments suivants:
 - immeubles d'habitation
 - bâtiments de bureaux et administratifs
 - bâtiments de commerce de détail et industriels



1.1.1 Intégration, mixité	
<p>1.1.1 Intégration, mixité</p> <p>Veiller à une bonne mixité intergénérationnelle et culturelle</p> <p>Effets:</p> <ul style="list-style-type: none"> Quartiers caractérisés par une mixité socio-démographique ainsi que par une infrastructure sociale et commerciale avec un bon équilibre logement travail, commerces, équipements publics et de bureau permettant l'accès des locaux publics (par ex. le week-end). La mixité d'un quartier relève l'évaluation des biens immobiliers immobiliers permettant de la valeur commerciale et de bureau permettant l'accès des locaux publics (par ex. le week-end). <p>Coûts d'objets / effets négatifs possibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> Coûts de construction plus élevés en raison de l'absence d'espaces flexibles et des différences fortes des appartements. Qualité entre les locaux en raison de modes de vie très divergents les tenir compte dans les petits bâtiments d'un quartier, d'une commune. 	
<p>2.1.2 Substance construite</p> <p>Obtenir une durabilité de la valeur et de la qualité en lien avec la durée de vie</p> <p>Effets:</p> <ul style="list-style-type: none"> La notion de substance construite englobe tous les éléments directement reliés au bâtiment et donc au sol. La qualité et l'esthétique de la substance construite doivent être adaptées à la durée de vie du bâtiment tout au long de sa durée de vie. <p>Coûts d'objets / effets négatifs possibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hausse des coûts de construction, due à des matériaux de qualité et surdimensionnés choisis. 	
<p>3.2.4 Couverture des besoins en énergie d'exploitation</p> <p>Utiliser au maximum les énergies renouvelables</p> <p>Effets:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ce critère vise à renforcer la proportion d'énergie renouvelable dans la couverture des besoins énergétiques. Les sources d'énergie renouvelables comptent une importance particulière: l'électricité de sources hydrauliques et éolienne, l'énergie de la biomasse, dont le bois pour la production de gaz, de chaleur et d'électricité. L'énergie solaire produite par des capteurs solaires, la chaleur de l'air utilisé au moyen de pompes à chaleur, l'électricité photovoltaïque, ainsi que la chaleur solaire via une utilisation passive. <p>Coûts d'objets / effets négatifs possibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> Augmentation des frais de construction du fait de travaux destinés à produire de l'énergie alternative. Augmentation des coûts d'exploitation / loyers. Augmentation des coûts d'exploitation en raison du renchérissement de l'énergie renouvelable. <p>Synergies / effets positifs possibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> Réduction du risque en relation avec l'augmentation des prix de l'énergie. Exemple: Image. 	

Fiches d'information sur trois catégories d'objectifs de durabilité

- > 16 objectifs de durabilité sociale
- > 8 objectifs de durabilité économique
- > 20 objectifs de durabilité écologique

La durabilité suppose une vision à long terme, de la prévoyance et une gestion professionnelle des risques

- > Anticipation des tendances
- > Processus d'optimisation des bâtiments individuels et du parc immobilier
- > Décisions fondées sur des bases solides

Prise en compte des trois dimensions du développement durable

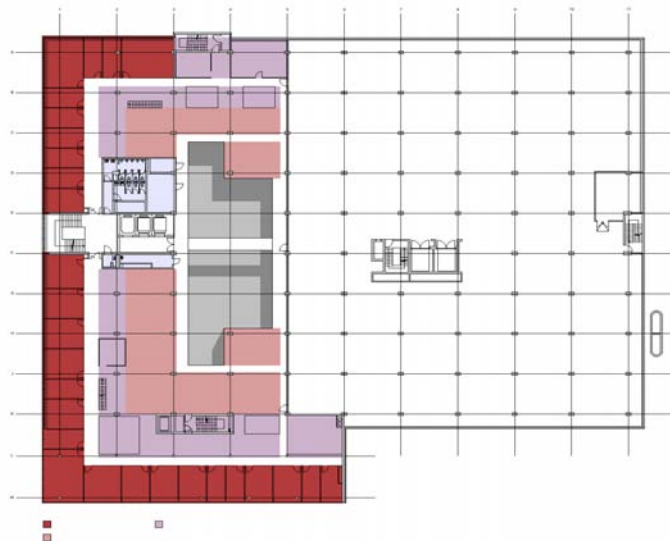
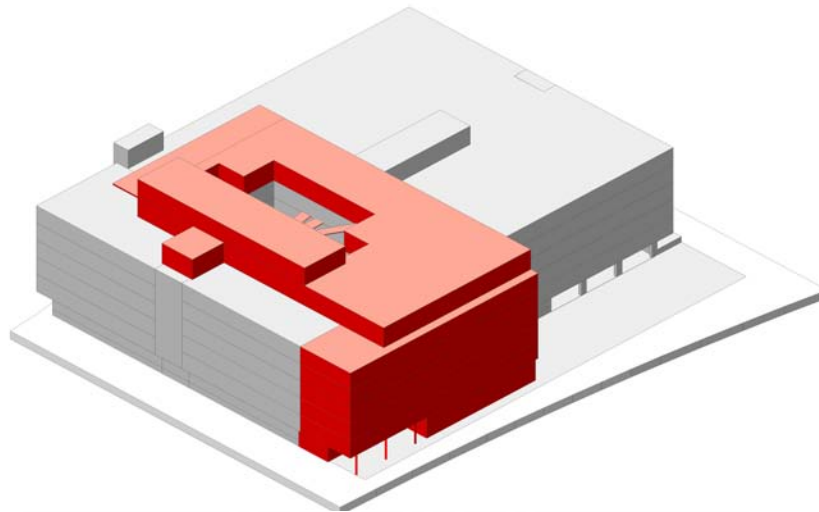
- > La mise en balance de ces trois dimensions conduit à de meilleures solutions, les synergies sont renforcées

Implications pour la gestion

- > Intégration des objectifs de durabilité dans la politique, la stratégie et les processus de l'entreprise
- > Contrôle de gestion efficace
- > Communication avec les utilisateurs

RECONVERSION D'UN BÂTIMENT DATANT DE 1967

Office fédéral des constructions et de la logistique, Berne



C'est au début du cycle de vie des bâtiments que la marge de manœuvre est la plus grande

- > La durabilité doit faire partie de la planification stratégique
- > Collaboration avec les acteurs du cycle de vie des bâtiments

Les décisions portant sur des investissements économiquement durables doivent être fondées sur des bases solides

- > Analyse des coûts du cycle de vie
- > Simulation de différents scénarios (taux d'intérêt, renchérissement, durée de vie, etc.)
- > Estimation de l'évolution des revenus

La durabilité a une influence positive sur la valeur des immeubles

Elle a également un effet positif sur l'image

Conseil fédéral: Stratégie pour le développement durable

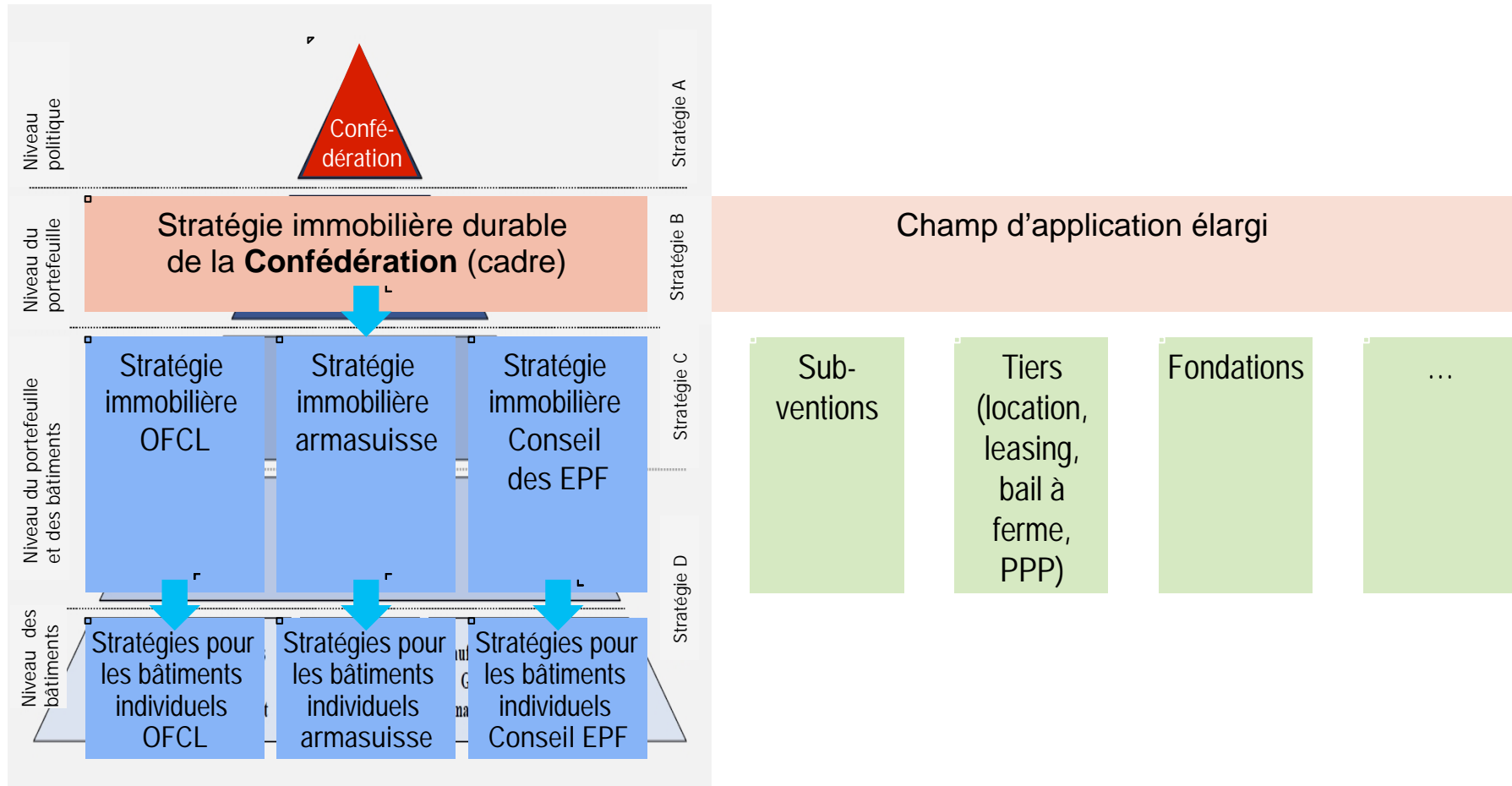
Mesure 4-2: construction durable

Les mesures partielles comprennent notamment les mesures suivantes:

- > stratégie immobilière durable de la Confédération
- > renforcement du réseau pour la construction durable en Suisse



Stratégie immobilière durable de la Confédération

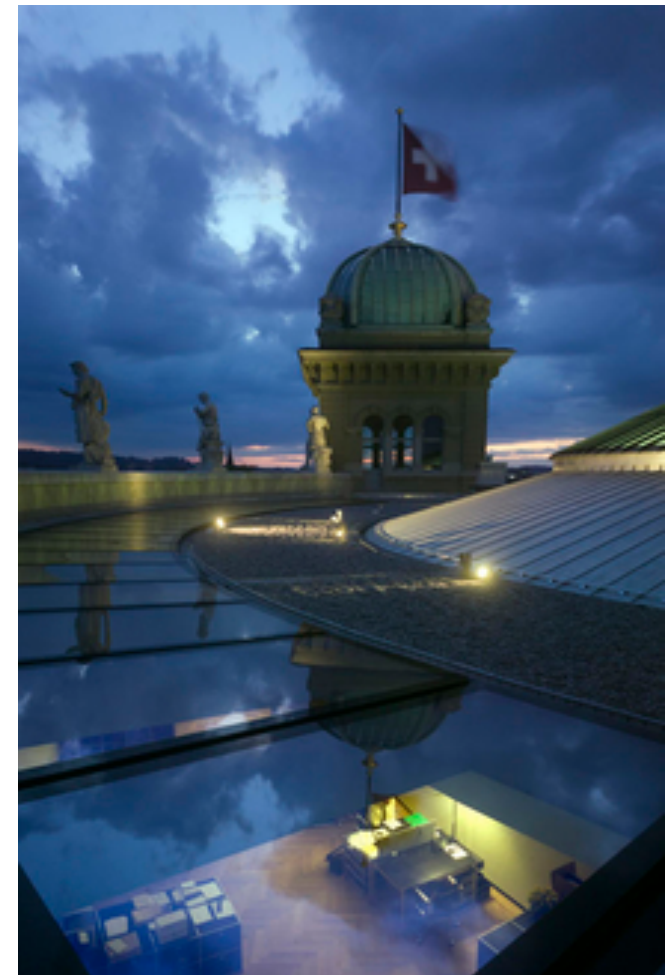


Stratégie immobilière durable de la Confédération



La nouvelle ambassade à Washington

Palais du Parlement:
places de travail des parlementaires



Arguments en faveur d'un renforcement du réseau pour la construction durable en Suisse

- > Le poids économique de la construction en général et de la construction durable en particulier est tellement grand qu'il est nécessaire de renforcer l'échange d'informations entre les acteurs concernés et de piloter l'évolution dans ce secteur.
- > Il faut éviter que des choses identiques soient faites en parallèle, les activités analogues doivent être réunies.
- > Au niveau international, le domaine de la construction durable est très dynamique. En adoptant une position claire et commune aux différents acteurs concernés, la Suisse peut continuer à améliorer ses normes afin de jouer un rôle sur le plan international.
- > Le domaine des labels globaux de construction durable est en pleine expansion. Dans ce secteur également, la Suisse devrait se positionner clairement.

Renforcer le réseau pour la construction durable permet de renforcer l'économie suisse.

Acteurs jouant un grand rôle dans le renforcement du réseau pour la construction durable en Suisse



Publication sur le renforcement du réseau pour la construction durable en Suisse



Renforcement du réseau pour la construction durable en Suisse

KBOB

Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane
der öffentlichen Bauherren
Conférence de coordination des services de la construction et
des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione e
degli immobili dei committenti della costruzione pubblici
Coordination Group for Construction and Property Services

ETH

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Swiss Federal Institute of Technology Zurich

Les documents qui ont été projetés pendant cette conférence peuvent être téléchargés sur les sites suivants:

www.kbob.ch

www.ipb-news.ch

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

Nous vous remercions de votre attention et vous souhaitons beaucoup de succès dans la mise en œuvre d'une gestion immobilière durable!

Agir sur la base d'une vision à long terme permet d'être mieux armé pour affronter l'avenir.

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