



19. novembre 2020 DURABILITÉ

Le durable et la construction: duo gagnant

PAR REBECCA GARCIA

L'immobilier se construit par définition dans la durée. Difficile de savoir pourtant ce qui fera loi dans 30 ans. Le progrès technologique est là, reste encore à adopter, Il n'est pas toujours facile pour les propriétaires de savoir quels matériaux adopter et quelles normes suivre

L'immobilier est un secteur à la fois énergivore et polluant. Les efforts se poursuivent pour trouver des matériaux et méthodes de constructions efficaces et durables. «Il y a des opportunités liées aux matériaux, à l'utilisation d'énergie renouvelable comme celle de Genilac... il existe beaucoup de leviers» explique Raphaël Elio, responsable de portefeuille immobilier et du service valorisation durable pour DBS Group. Il mentionne l'évolution rapide du cadre légal, lequel s'adapte aux besoins des clients. Les réalités d'aujourd'hui sont différentes de celles d'il y a 10 ans, notamment en matière de bureaux. La démocratisation du télétravail couplée à une vision du travail par projet plutôt que par présentiel a mis à mal l'occupation de bureaux. «Le bureau tel qu'on le connaissait n'existe plus» tranche Jean-Baptiste Rogasik, qui travaille en tant que Responsable immobilier commercial et vente immeubles pour DBS Group. «Les organisations sont plus flexibles, ce n'est plus le travail seul mais surtout les échanges qui sont recherchés.» Il constate que les entreprises ont pris conscience de plusieurs choses, et notamment de l'importance de l'environnement.

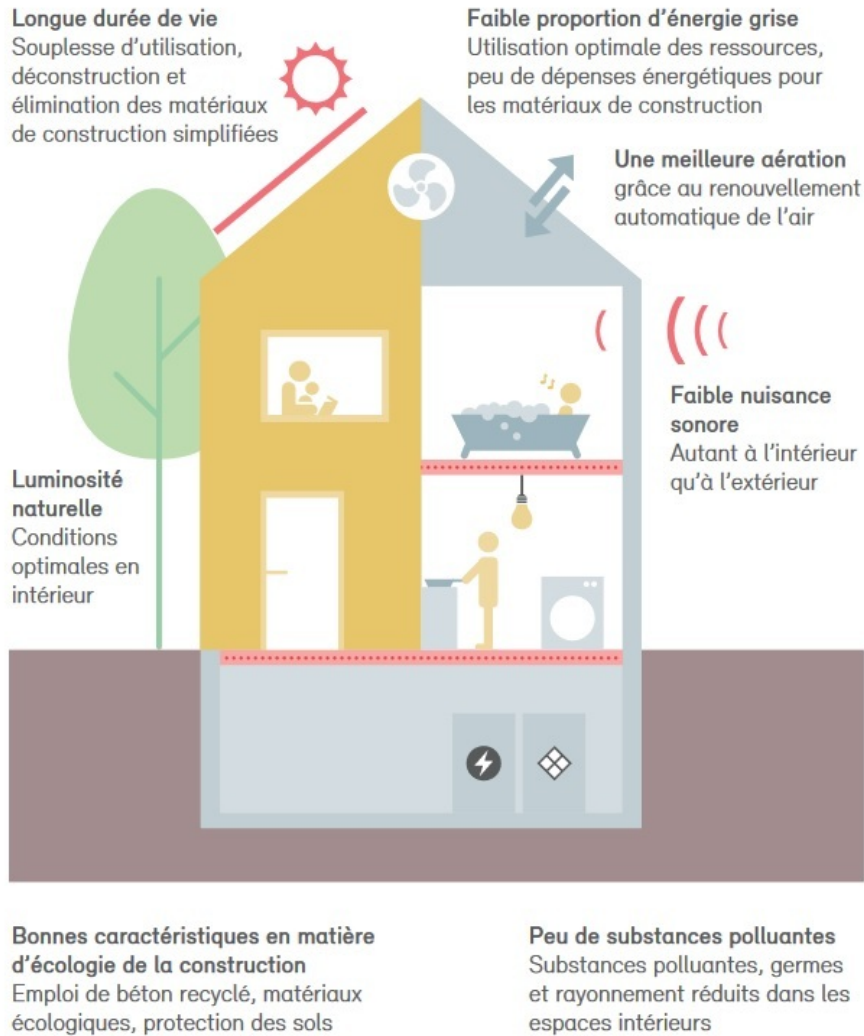
Parmi les demandes traitées par DBS Group, beaucoup s'intéressent à des labels comme celui de Minergie. Les installations changent petit à petit, si bien que certaines décisions sont prises par réalité environnementale et non par réalité économique. «Aujourd'hui, beaucoup ont conscience que l'on vit à crédit» constate Jean-Baptiste Rogasik. le service Valorisation durable rédige des rapports de valorisation énergétique qui indiquent le potentiel d'amélioration énergétique permettant de réduire les consommations d'énergie, tout en améliorant le confort des habitants. La stratégie des cantons et de la Confédération en matière de parc immobilier est d'ailleurs connue. Des objectifs mesurables sont fixés de manière à supprimer les systèmes trop énergivores.

Renouveler le parc immobilier existant

L'économie d'énergie peut déjà être conséquente sur bien des bâtiments. Ceux construits durant les trente glorieuses méritent souvent quelques rénovations. «Ils ont été construits rapidement, en nombre, et à moindre coût» explique Raphaël Elio. Des aménagements simples offrent une réduction importante de la consommation. «On peut par exemple agir sur l'éclairage du parking, en y installant des détecteurs de présence. Le retour sur investissement est déjà visible après deux ans» ajoute-t-il. Les rénovations plus lourdes prennent parfois des dizaines d'années à se transformer en économie monétaire. «Avant, les propriétaires choisissaient par exemple de continuer de chauffer au mazout, mais ils sont aujourd'hui bien plus sensibles aux questions de durabilité et d'écologie» lance son collègue.

Le label Minergie comporte plusieurs déclinaisons. L'un d'entre eux, le **Minergie-ECO**, ajoute les thèmes de la santé et de l'écologie de la construction au label déjà existant. L'objectif est de parvenir à des rendements énergétiques meilleurs avec un investissement un petit plus élevé qu'il ne le serait pour l'obtention du simple label Minergie.

Minergie-ECO – Points importants

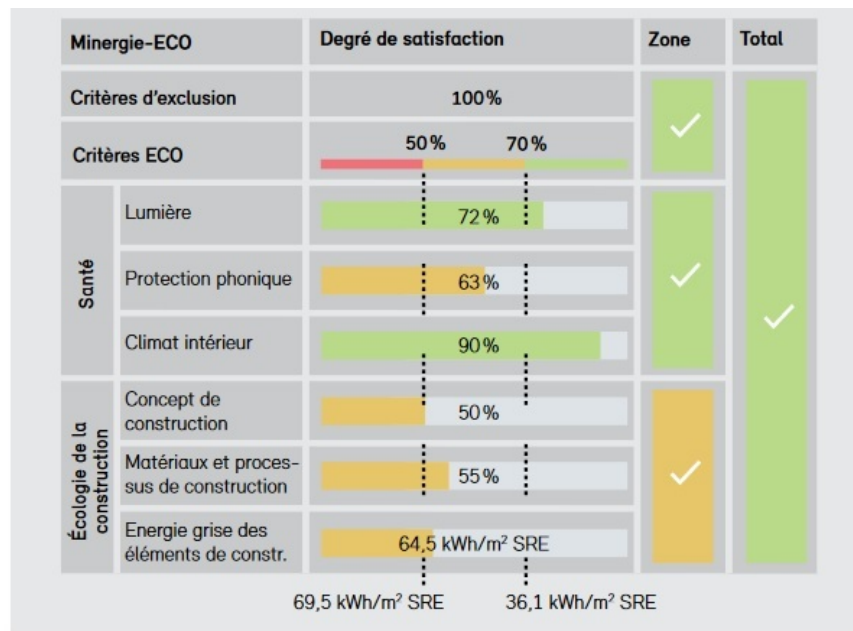


Source: Minergie.

Certains biocides ou produits de conservation du bois sont exclus. Pas de métaux lourds, ni de bois non-européen sans certificat de durabilité: les constructeurs sont appelés à utiliser des matériaux locaux. La lumière naturelle ainsi que l'isolation phonique occupent des places importantes pour le label.

Exemple d'évaluation selon Minergie-ECO avec degrés de satisfaction (les résultats et valeurs limites de l'énergie grise sont spécifiques à un objet et sont ainsi uniquement hypothétiques dans l'illustration).

- bon, degré de satisfaction supérieur à 70 %
- suffisant, degré de satisfaction 50 % – 70 %
- insuffisant, degré de satisfaction inférieur à 50 %



Source: Minergie.

Le standard de construction durable du bâtiment représente une autre validation. Il a été financé par le programme SuisseEnergie. Son but ? Evaluer la durabilité d'un bâtiment sur la base de 12 critères représentatifs. Trois grands secteurs englobent le tout: la société, l'économie et l'environnement. [Le site internet le précise](#), l'évaluation est indépendante. «Les bâtiments de bureaux/administration, résidentiels et éducatifs peuvent être certifiés - tant pour les bâtiments neufs que pour les bâtiments existants. Des utilisations mixtes avec des espaces commerciaux au rez-de-chaussée sont également possibles. Si la norme n'est pas certifiée, elle peut également être utilisée à d'autres fins. En pratique, par exemple, les bâtiments de production ont déjà été évalués avec elle. La norme, y compris les outils de travail figurant sur ce site web, peut être utilisée gratuitement. La certification est payante.»



CONTEXTE ET ARCHITECTURE

il s'intègre bien dans le contexte et qu'il prend en compte l'environnement architectural.



COÛTS

ses coûts sont optimisés durant tout le cycle de vie.



ENERGIE

fonctionne majoritairement avec les énergies renouvelables.



PLANIFICATION ET GROUPES-CIBLES

les intérêts des groupes-cibles sont pris en compte tôt.



FACILITÉ DE COMMERCIALISATION

il est facilement commercialisable à tout moment.



CLIMAT

il génère très peu d'émissions de gaz à effet de serre.



AFFECTATION ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES

la qualité d'utilisation et d'exploitation est élevée.



RENDEMENT POTENTIEL

le rapport du rendement potentiel par rapport aux coûts est bon.



ÉCONOMIE DES RESSOURCES ET PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

sa construction et son exploitation sont respectueuses des ressources et de l'environnement.



CONFORT ET SANTÉ

il offre un confort élevé et une bonne qualité de l'air ambiant.



ÉCONOMIE RÉGIONALE

son incidence économique est positive pour la région.



NATURE ET PAYSAGE

le potentiel de la nature et du paysage est exploité.

Source: NNBS.

L'AUTEUR



REBECCA GARCIA
JOURNALISTE À BILAN

Rebecca Garcia a tout juste connu la connexion internet coupée à chaque téléphone. Elle a grandi avec la digitalisation, l'innovation et Claire Chazal. Elle fait ses premiers pas en journalisme sportif, avant de bifurquer par hasard vers la radio. Elle commence et termine ensuite son Master en journalisme et communication dans son canton de Neuchâtel, qu'elle représente (plus ou moins) fièrement à l'aide de son accent. Grâce à ses études, elle découvre durant 2 mois le quotidien d'une télévision locale, à travers un stage à Canal 9.

A Bilan depuis 2018, en tant que rédactrice web et vidéo, elle s'intéresse particulièrement aux nouvelles technologies, aux sujets de société, au business du sport et aux jeux vidéo.