FICHE D'INFORMATION CONCERNANT LA GESTION IMMOBILIÈRE DURABLE

3. ENVIRONNEMENT / 3.4 Gestion de l'environnement

3.4.12 Impact environnemental des projets

Dernière modification: 27.11.2017

Objectifs
Optimiser systématiquement les projets du point de vue de leur impact environnemental

Effets
Les différentes phases du cycle de vie d'un immeuble – construction, entretien, transformation, déconstruction – ont chacune un fort impact environnemental. Une conception et une exécution soignées contribuent toutefois à réduire autant que possible les atteintes à l'environnement, et c'est pourquoi la législation prévoit que tout projet susceptible d'avoir des effets considérables sur ce dernier doit faire l'objet d'une étude d'impact sur l'environnement (EIE). Les mesures qui en découlent sont ensuite arrêtées par les autorités dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire. Comme prévu à l'art. 1 de l'ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE, RS 814.011), les installations soumises à l'obligation de réaliser une EIE sont listées exhaustivement dans l'annexe de l'ordonnance. Le principe même de la gestion immobilière durable requiert toutefois que les effets sur l'environnement soient réduits au minimum également pour les installations non obligatoirement soumises à l'EIE. De plus, en complément à l'EIE, il faut prendre en considération non seulement les effets affectant l'environnement du site de l'ouvrage lors de la construction, mais également ceux produits en amont et aval (p. ex. fabrication des matériaux de construction, production d'énergie, élimination des déchets). Il existe à cet effet un instrument éprouvé, qui permet de mettre en évidence les différents aspects environnementaux de chaque phase du projet: la «matrice d'identification des impacts». Les normes fournissent le soutien méthodologique nécessaire à son utilisation. Elles montrent quels sont les principaux champs d'action, mais laissent à chaque acteur le soin de les pondérer. Dans le domaine de l'immobilier, c'est le standard Construction durable suisse (SNBS) qui s'est imposé comme norme de référence proche de la pratique.

Fiches d'information apparentées	SIA 112/1:2017	SNBS 2.0
Aucune	C.1–C.7	301–307

Influence / Tâches des acteurs

INVESTISSEUR / PROPRIÉTAIRE / GESTIONNAIRES DE PORTEFEUILLE
- Définir des normes et veiller à ce qu'elles soient respectées
- Fixer les priorités, par exemple à l'aide de la matrice d'identification des impacts
- Prendre une décision en matière de certification (oui / non)
- Tirer des enseignements du projet en vue des projets ultérieurs

MAÎTRE DE L'OUVRAGE
- Intégrer les exigences des normes dans la conception et la soumission
- Si nécessaire, faire appel à des spécialistes
- Prévoir un contrôle externe

FACILITY MANAGER / GÉRANT
- Connaître les exigences des normes et les respecter pendant la phase d'utilisation

UTILISATEUR
- Aucune action possible

Niveau de prestations
★ **Base:** suivre le standard SNBS comme un fil rouge dans les projets, notamment en utilisant la matrice d'identification des impacts
★★ **Bonne pratique:** autoévaluer les projets selon la méthode du standard SNBS ou d'une autre norme équivalente
★★★ **Exemplarité:** viser la certification SNBS ou celle d'une autre norme équivalente

Critères
- Utilisation de la matrice d'identification des impacts (oui / non)
- Évaluation selon le standard SNBS (points)
- Certification (oui / non)

Synergies / effets positifs possible
- Effet positif sur l'image
- Maintien de la valeur de l'objet à un niveau élevé
- Diminution de l'impact environnemental, prévention de coûts liés à l'environnement

Conflits d'objectifs / effets négatifs possibles
- Charges liées à l'identification des exigences et à la fourniture de preuves
- Coûts de certification externe

Exemples
- Bâtiment administratif de l'ARE, Ittigen: évaluation de la durabilité (lien)

Aides à la mise en œuvre	– La construction durable dans les contrats d'études et les contrats de réalisation. Recommandation KBOB 2008/1:2017 (lien) – Standard Construction durable Suisse SNBS – Bâtiment. Recommandation KBOB 2016/1 (lien) – Manuel EIE, module 5 – contenu des documents d'étude d'impact. Office fédéral de l'environnement (OFEV) 2009 (lien)
Informations complémentaires	– Fiches-critères bâtiment SNBS (lien) – Leitfaden zur Anwendung des Kriterienbeschriebs SNBS (seulement en allemand, lien) – Outil en ligne SNBS (lien) – SméO, outil en ligne d'évaluation de la durabilité des projets. Ville de Lausanne et canton de Vaud (lien)
Preuve de modification	