



TROP CHER !

Qui maîtrise le coût effectif de la construction durable ?

Compte-rendu du débat

1. Introduction de Yves Golay :

Y. Golay introduit le sujet du débat : le développement durable sous la question environnementale et économique. Trois items principaux sont énoncés : qu'est-ce qu'un investissement durable ? Comment définit-on le cycle de vie d'un projet ? Quelle implication a-t-il sur l'exploitation des bâtiments ?

2. Intervention de Caroline Schum :

C. Schum propose le point de vue d'un investisseur (Nest Fondation Collective) sur la construction durable sous une dimension économique. Caisse de pension depuis 30 ans avec une gestion de fortune avoisinant les 2.3 milliards €, dont 25% dans la catégorie Immobilier (355mio en immobilier direct en Suisse) Nest est constituée de 3'000 entreprises affiliées pour une majorité de PME. Ce chiffre n'a cessé de croître. Durable et pionnière, Nest s'applique à respecter des critères de placement écologiques et éthiques. L'objectif est de suivre une stratégie de placement durable, sans être des *fundamentalistes* du développement durable. Néanmoins, Caroline Schum précise que l'immobilier est le secteur pour lequel Nest est le « moins durable ». En outre, Nest suit des directives de placement prioritaires telles que le maintien de la valeur, l'amélioration du rendement sur du long terme, ou encore la contribution à « l'évolution structurelle vers une économie et une société durable ». En outre, la gestion de fortune doit pouvoir tenir compte de chaque partie prenante à savoir le mandat légal (directives pour les placements de 30% max dans l'immobilier), des conditions cadres internes (sous l'égide de la durabilité) ainsi que les personnes assurées chez Nest. Nest affiche aujourd'hui un indice de rendement moyen annuel sur 10 ans de 3.6% (l'indice du Crédit Suisse indique 2.6%/an). En 2016, la performance de l'allocation 'Immobilier' est notable avec 566mio investis pour 6.2% de rendement dont 3.4% pour l'immobilier direct (contre 3.7% en 2017, signe d'une performance stable).

Non soumis aux marchés boursiers, l'immobilier direct bénéficie d'un horizon de placement à long terme en lien avec l'horizon d'une caisse de pension. La compétitivité est alors avantageuse en tant qu'organisme écologique et éthique mais aussi pour l'acquisition de biens. C. Schum expose la vision de Nest pour l'immobilier direct. Sans pratiquer de spéculations, Nest se veut être un partenaire fiable qui promeut le dialogue avec les autorités. Les besoins locaux sont pris en compte lors du développement du projet pour construire des logements de qualité. De plus, afin de conserver un circuit économique suisse, Nest valorise le travail avec les entreprises locales. L'immobilier direct doit ainsi pouvoir répondre à 5 critères : localisation, situation attractive, qualité de l'habitat et de la construction, efficacité énergétique.

Caroline Schum conclut en spécifiant qu'une construction dite durable est certes plus chère à la construction mais si l'investissement est pensé à long terme (en anticipant notamment sur des évolutions légales, un meilleur taux d'occupation ou encore la qualité) le coût devient inversement proportionnel à sa temporalité.

3. Intervention de Laurent Schaller :

L. Schaller explique son expérience dans le domaine du Facility Management notamment à travers des projets tels que la gare Cornavin et le projet Pont-Rouge. Il expose tout d'abord les étapes du cycle de vie d'un projet en mettant en exergue l'importance de la phase Exploitation. En effet, cette phase s'étend sur une longue durée (30 à 80 ans) et les revenus se font principalement durant cette période. Les coûts d'exploitation représentent environ 75 à 85% des coûts globaux. L'optimisation de ces coûts doit par conséquent se faire au plus tôt dans le processus de projet. L. Schaller soulève alors l'intérêt de la démarche du *Facility Management anticipatif*, d'autant plus que les Maîtres d'Ouvrage sont intéressés par cette vision d'exploitation. Un moment clé doit être considéré comme point de départ de l'exploitation : la mise en service, responsabilité du constructeur et non de l'exploitant. Chez CFF Immobilier, le processus d'exploitation est enclenché très tôt. Plus le projet avance, plus l'implication de l'exploitant devient importante.

Suivre une démarche de Facility Management anticipatif c'est respecter des objectifs ciblés. L'ouvrage doit répondre en premier lieu aux besoins de l'exploitant. Dans le but de respecter les délais, il s'agit de planifier et organiser l'exploitation tout en optimisant les coûts du cycle de vie, d'où l'association de l'exploitant en amont du projet.

L. Schaller poursuit son intervention en relevant quelques points pour une mise en œuvre réussie. Les organigrammes de projet doivent intégrer l'exploitant tout en l'associant aux décisions du comité de pilotage afin d'anticiper au maximum sur les coûts futurs. De plus, il est capital que les équipes maîtrisent techniquement leur sujet. Et l'interdisciplinarité doit fonctionner avec une transparence et un esprit d'équipe. Il termine en relevant le poids économique des coûts d'exploitation. La démarche du Facility Management anticipatif devient alors intéressante pour apporter des solutions. Il n'en demeure pas moins que le Maître d'Ouvrage doit également s'investir et anticiper.

4. Intervention de Stéphane Maye :

Le cycle de l'immobilier est-il trop cher ? Au regard des étapes majeures du cycle de vie de l'immobilier, S. Maye relève l'identification des besoins. La phase d'exploitation est une étape à long terme cruciale qui a toute son importance pour la

réussite d'un projet. 70% des coûts d'exploitation sont déterminés après 1% d'investissement durant la phase d'étude. De plus, le processus de construction doit tenir compte des intérêts de chacun. De l'architecte aux investisseurs, en passant par les entreprises générales et l'exploitation, « on a tous le devoir de comprendre le rôle de chacun ». La SIA 113 recommande un Facility Management adapté à la planification et à la réalisation de constructions sous 3 thèmes majeurs : le programme d'exploitation, l'optimisation de l'ouvrage suivant l'exploitation et la conception de l'exploitation. Les objectifs principaux d'un *Facility Management anticipatif* relèvent d'un souci d'optimisation des conditions-cadres de construction pour l'utilisation, d'une garantie des faibles coûts sur toute la durée de vie, de la création de documents pour l'usage, l'exploitation et l'entretien du bâtiment, de la mise en place d'une organisation d'entreprise pour les besoins des utilisateurs et enfin d'une gestion efficace des exigences d'utilisation et d'exploitation. Il souligne quelques points souvent délaissés qui doivent être considérés en amont tels que le concept de fermeture, le contrôle d'accès, la surveillance, le nettoyage, la logistique... . Des outils de comparaison des coûts d'exploitation ont été développés à ce jour. *FM Monitor* permet de comparer ces coûts en fonction de l'affectation du bâtiment. *ScalaReim* explore une stratégie du portefeuille en intégrant des données telles que l'organisation du personnel, l'état du bâtiment ou encore la satisfaction du locataire. *IFMA Tool* propose une méthode précise sur la comparaison des coûts d'exploitation en tenant compte notamment du nettoyage, de l'efficacité énergétique. Sur la base de coûts existants, il est désormais possible d'estimer ces mêmes coûts pour les bâtiments futurs. Ces outils deviennent alors pertinents dans la mesure où, par comparaison, ils rendent visibles les domaines dans lesquels une amélioration est possible mais surtout ils informent les investisseurs, MO et mandataires sur la part réelle de l'exploitation dans le cycle de vie d'un bâtiment. Autre exemple d'outil pour l'exploitation : la visualisation 3D. Avec l'ère du BIM, la 3D devient de plus en plus courante. Elle est également nécessaire pour des investisseurs et exploitants de par une immédiateté de l'information et une compréhension rapide. Des tests réels pour le choix des matériaux ou encore des tests sur la logistique des déchets (souvent oubliée) et la livraison sont précieux dans un souci de durabilité et d'une exploitation aisée. Les tests grandeur nature permettent d'optimiser la durabilité du bâtiment et lui procurent une flexibilité laissant possible de futures adaptations. Le domaine des nanotechnologies est également à explorer pour trouver des solutions qui facilitent l'exploitation, telle que les vitrages autonettoyants pour les surfaces difficilement accessibles. En conclusion S. Maye rappelle que le prix du coût de la vie d'un bâtiment est essentiel. La prise en compte des besoins d'exploitation est capitale et les avantages à suivre une stratégie de planification de FM Anticipatif sont réels.

5. Table ronde :

Aujourd'hui, le respect du standard énergétique coûte-t-il en réalité plus cher ? S. Maye précise que les investisseurs propriétaires de l'ouvrage sont davantage sensibles à investir pour une qualité supérieure pour un coût d'exploitation en baisse avec le temps. Il est plus difficile pour des investisseurs qui souhaitent faire de l'argent. Mais les constructions durables sont plus faciles à vendre. L. Schaller souligne que les CFF vendent des objets pour lesquels la première question porte sur le coût d'exploitation.

Est-ce durable d'avoir 25% de la fortune de Nest dans la catégorie Immobilier ? C. Schum explicite que le suivi d'une démarche entre actions et obligations est en premier lieu durable. Nest veut redéfinir les secteurs de la finance et celui de l'immobilier doit encore être développé.

Qu'en est-il des efforts à fournir dans l'économie pour engendrer des améliorations sur la qualité sociale et lutter contre les loyers abusifs ? C. Schum explique que Nest essaie de prendre ses responsabilités. La part de risque n'est pas négligeable dans les stratégies employées par la caisse de pension.

Qu'est-ce qui se vend aujourd'hui en termes de qualité des matériaux, en lien avec la santé ? Quels sont les labels connus ? L. Schaller informe que les CFF ont opté pour le critère DGNB (Deutsche Gesellschaft Nachhaltiges Bauen) qui doit être conduit par un spécialiste. L'importance est portée sur le bien-être des locataires basé sur un certain nombre de critères. S. Maye explique que le choix de matériaux durables est plus facilement accepté auprès de clients qui ont déjà une fibre sensible pour ce sujet.

Conjurer les 3 thèmes du développement durable (économique, social et environnemental) peut parfois s'avérer très difficile. Quels sont les arguments à tenir auprès des clients pour finalement lutter contre cette peur de la complexité ? L. Schaller confirme qu'il est effectivement plus facile de travailler avec des personnes déjà convaincues de la construction durable. La difficulté se porte le plus souvent sur la question des coûts. Il est vrai que les gens doivent être prêts à discuter sans crainte. S. Maye rebondit en soulignant dans ce cas l'intérêt des outils de comparaisons présentés lors de son intervention. Ils servent de base pour rassurer le client et montrer la possibilité de gagner de l'argent à long terme. S. Maye souligne que l'accompagnement des clients après la mise en service du bâtiment par les mandataires est nécessaire.

Pour répondre à la satisfaction de tous, coordonner des business plan s'avère souvent chaotique. Quel est le facteur le plus important pour trouver un équilibre ? Selon S. Maye, la réussite vient du réseau de tous les intervenants. Avant tout il s'agit de faire comprendre à l'investisseur que c'est 80% du coût de la vie. Investir plus au départ c'est moins de coût plus tard. Y. Golay relève que la complexité est aussi un élément qui rend l'équation difficile. Aujourd'hui, qui maîtrise réellement des projets toujours plus complexes techniquement ? Il devient logique d'avoir une attitude plus pragmatique. Du point de vue de L. Schaller, la complexité n'est pas une finalité. Elle doit apporter une plus-value réelle sans augmenter les coûts d'exploitation.

Dans quelles mesures tient-on compte des aménagements extérieurs dans cette thématique de la construction durable ? Si l'investisseur exploite le site, l'intérêt est réel. En revanche, pour des bâtiments destinés à être vendus, l'intérêt est très faible.

Ce débat s'est essentiellement concentré sur la question financière. Depuis 15 ans, les discussions sur le coût du cycle de vie sont présentes. Avec la loi sur l'Energie de 2006, le canton de Vaud montre d'ailleurs un intérêt à privilégier des constructions de bâtiment selon des choix énergétiques intelligents. Par cette conférence, l'objectif est de faire découvrir que le monde de l'exploitation existe auprès de tous les mandataires et ce à travers une anticipation.

Aurélié Harlin, SIA Vaud.