



Professions de l'immobilier:
*demande en matière de savoir
relatif aux cleantech*

Pour une branche de l'immobilier axée sur le développement durable

greenjobs. met en évidence les possibilités d'application du savoir relatif au développement durable (aussi appelé durabilité) portant sur les professions de l'immobilier, afin qu'elles contribuent à la protection de l'environnement et à la négociation du tournant énergétique.

Les ménages suisses consacrent en moyenne au moins un tiers de leur consommation énergétique au secteur de la construction et de l'habitat. Outre l'énergie, d'autres facteurs tels que la superficie ou les matériaux entrent en ligne de compte. Si l'on veut atteindre les objectifs fixés par le Conseil fédéral concernant l'économie verte et négocier le tournant énergétique, il s'agit aussi de prendre en considération la branche de l'immobilier. Pour optimiser l'efficacité de ses ressources et lui donner une orientation plus écologique, il faut en matière de bilan des ressources, mis à part promouvoir la construction durable, mettre l'accent sur les mesures de modernisation et sur la gestion du parc immobilier, et cela aussi bien du point de vue économique que technique.

En l'occurrence, la formation constitue un aspect primordial si l'on veut mettre à profit les compétences opérationnelles recherchées par l'économie verte. L'immobilier dénombre à lui seul plusieurs professions établies au niveau de la formation pro-

fessionnelle initiale et à celui de la formation professionnelle supérieure ; toutes ces professions sont à même de faire face aux défis du développement durable.

Sur le plan économique, le développement durable revêt une grande importance dans l'immobilier. Comme le montre l'étude du Centers for Corporate Responsibility and Sustainability de l'Université de Zurich et du CB Richard Ellis Group, la place du développement durable prend toujours plus d'importance dans le domaine de l'immobilier¹. Toujours selon cette étude réalisée auprès de plus de 200 PME, le potentiel d'investissement dans des bâtiments durables se monte à 2 milliards de francs. Dans le même temps, la disposition des entreprises à investir dans des surfaces industrielles et commerciales durables a crû par rapport aux enquêtes antérieures. De nos jours, les entreprises sont prêtes à payer un surcoût pouvant atteindre 7% par rapport aux constructions traditionnelles. Par conséquent, il importe que les professionnels de l'immobilier connaissent les critères d'évaluation, les possibilités de financement de même que les tendances économiques et les labels prônant le développement durable. CCRS Economic Sustainability Indicator ESI[®] est un système d'évaluation. Parmi les possibilités de financement durable, on peut citer ici notamment les écohypothèques, les moyens d'encouragement publics et la réduction des coûts par le recours aux énergies renouvelables. Les principaux labels sont en l'occurrence MuKEn, SIA 112/1 et al., MINERGIE[®], MINERGIE-P-ECO[®], sans prétention aucune à l'exhaustivité de cette énumération.

Pour le développement durable, sa gestion et sa transmission dans le domaine de l'immobilier, outre le savoir-faire économique, diverses solutions techniques jouent un rôle déterminant. Selon le Centre pour l'environnement de la Chambre de commerce d'Hannovre (Zentrum für Umweltschutz der Handwerkskammer Hannover), de nombreux prestataires en Facility Management (gestion des infrastructures et des ressources matérielles) peinent à convaincre la clientèle des avantages des mesures écologiques dans le secteur immobilier. Le principal obstacle rencontré se situe dans la difficulté de rendre palpables les avantages de ces mesures sur le plan quantitatif et, durant les entretiens de vente, de les présenter dans un contexte approprié. Les possibilités d'optimisation écologique se situent dans les domaines suivants: économie d'énergie (chauffage, climatisation, aération, courant électrique, assainissement énergétique), recours à des énergies renouvelables (énergies solaire, éolienne, géothermique et biomassique), économie d'eau (mesures techniques dans le domaine des installations sanitaires, utilisation de l'eau de surface et de l'eau non potable, réduction des quantités de déchets résiduels (opti-

misation du tri des déchets lors de la production et de la gestion de ceux-ci, récupération des déchets issus de la production, évitement des déchets d'emballage), utilisation des produits écologiques (produits de nettoyage, matériaux de construction dans des bâtiments neufs et rénovés) et assainissement des sites pollués (moyens de production, déchets, sols et matériaux pollués [amiante, huiles, PCB, HAP, etc.]).

Qualification en développement durable dans les professions de l'immobilier

Conseil

Conseiller énergétique du bâtiment EP

Pour que, conformément au profil de leur profession, ils puissent assumer leurs responsabilités relatives à une analyse énergétique complète des bâtiments et à un conseil en assainissement des constructions tant étendu qu'axé sur l'efficacité énergétique, les conseillers énergétiques du bâtiment ne doivent pas, dans leurs activités spécifiques, privilégier les intérêts de telle ou telle branche.

Financement

Expert en estimations immobilières EP

Les compétences opérationnelles principales acquises par les experts en estimations immobilières doivent inclure la capacité d'évaluer des immeubles sur la base d'indicateurs de durabilité et de conseiller la clientèle dans divers domaines: consommation d'énergie, efficacité énergétique, possibilités d'assainissement et optimisation de l'utilisation de l'énergie.

Promoteur immobilier EP

Les promoteurs immobiliers doivent avoir acquis diverses compétences spécifiques: gérer le processus de développement immobilier et l'équipe de projet dans une perspective de développement durable, accompagner le processus de construction, créer et évaluer des produits immobiliers et des concepts de marketing, offrir des informations sur les produits durables (minergie, transports publics, entretien écologique des alentours des immeubles, abris pour vélos).

Courtier en immeubles EP

Précisément parce que le développement durable joue un rôle toujours plus important sur le marché de l'immobilier, les courtiers en immeubles doivent intégrer dans leurs analyses du marché de l'immobilier à petite et grande échelle des indicateurs de durabilité et conseiller la clientèle à propos des possibilités de financement (écohypothèques, moyens d'encouragement publics, rétribution à prix coûtant du courant injecté [RPC]).

Régisseur et courtier en immeubles EP

Lorsqu'il s'agit de promouvoir l'entreprise et ses services, il convient de fournir des offres aussi bien écologiques qu'adaptées aux besoins du marché et des informations sur les produits durables (minergie, transports publics, entretien écologique des alentours des immeubles, abris pour vélos). Il conviendrait toutefois que les professionnels incluent également les indicateurs de durabilité dans leurs évaluations immobilières.

Entretien et gestion

Dirigeant de maintenance EPS

Dans l'exercice de leur fonction de gestion, ces professionnels doivent diriger une organisation de maintenance de manière autonome ainsi que dans le respect des principes et des normes régissant l'efficacité énergétique et la gestion de bâtiments peu gourmands en ressources.

Dirigeant en facility management EPS

Les dirigeants en facility management doivent, en leur qualité de cadre, disposer des connaissances techniques et entrepreneuriales les autorisant à gérer une organisation spécialisée dans le facility management de manière autonome et dans le respect des principes et des normes régissant l'efficacité énergétique, et cela dans le cadre d'un facility management durable et peu gourmand en ressources.

Nettoyeur de bâtiments EPS

Les nettoyeurs de bâtiments recourent aux systèmes de nettoyage, appliquent les mesures d'hygiène spécifiques au nettoyage; ils procèdent aussi aux travaux de désinfection et sélectionnent les produits de nettoyage et d'entretien en fonction de leur compatibilité avec l'environnement. Ils prennent en considération l'efficacité énergétique lors de l'emploi de machines et d'appareils et connaissent les stratégies visant à la réduction de la pollution environnementale.

Gérant d'immeubles avec brevet fédéral EP

Il importe que ces professionnels gèrent les bâtiments dans une optique de développement durable. Sont concernés en l'occurrence les appareils ménagers efficaces sur le plan énergétique (fours, congélateurs, machines à laver le linge, machines à laver la vaisselle, etc.), les chauffe-eau, les systèmes d'éclairage dans les parties communes, les systèmes sanitaires économisant l'eau, les matériaux de construction écologiques (peintures), les abris pour vélos et les produits requis pour l'entretien des lotissements d'habitations.

Agent de maintenance avec brevet fédéral EP

Les agents de maintenance ayant réussi l'examen fédéral disposent des aptitudes et des connaissances nécessaires à la planification et à l'exécution d'une maintenance régie par les normes et les principes relatifs à l'efficacité énergétique et à la gestion des bâtiments économe en ressources.

Maître ramoneur EPS

Les maîtres ramoneurs respectent dans leur travail les principes écologiques; de même, ils entretiennent et optimisent les installations de production de chaleur sous l'angle environnemental et énergétique. Dans la discipline « Conseiller en énergie dans l'artisanat », ils apprennent à évaluer l'efficacité énergétique des immeubles comptant jusqu'à cinq unités d'habitation et à établir un certificat énergétique.

Spécialiste pour la sécurité des citernes avec brevet fédéral EP

Les spécialistes pour la sécurité des citernes dans les installations de stockage et de fonctionnement contenant des liquides potentiellement dangereux pour l'eau évaluent, assurent la maintenance, réparent, adaptent et montent des appareils, des éléments et des systèmes visant à la protection des eaux. Dans ce contexte, ils exécutent des travaux spéciaux relatifs à la protection des eaux et aux conteneurs d'énergie renouvelable.

1 Center for Corporate Responsibility and Sustainability de l'Université de Zurich et CB Richard Ellis Group, Corporate Real Estate and Sustainability Survey 2011/2012.

greenjobs.

● Green Jobs
Bernhard GmbH
Bollwerk 35
3011 Berne
www.greenjobs.ch

● Sur mandat de l'Office
fédéral de l'environnement
(OFEV).
Avril 2012

Green Jobs Bernhard GmbH est un bureau environnemental disposant d'un savoir expert sur le marché du travail et la formation. Il conseille les associations de branches et les associations professionnelles dans les réformes des professions et dans la politique durable des associations.