

FICHE D'INFORMATION CONCERNANT LA GESTION IMMOBILIÈRE DURABLE

2. ÉCONOMIE / 2.2 Achats

Dernière modification:
27.11.2017

2.2.10 Achats durables

Objectifs

Acheter des biens et des prestations de construction et de services satisfaisant à des exigences économiques, sociales et écologiques élevées tout au long de leur cycle de vie

Effets

Les achats jouent un rôle décisif pour garantir la durabilité des immeubles et leur gestion. Définir des critères d'adjudication économiques, écologiques et sociaux appropriés est déterminant pour assurer la qualité d'un produit ou d'un immeuble tout au long de son cycle de vie.

Les appels d'offres conformes aux conventions internationales (accord de l'OMC sur les marchés publics et accord entre la Confédération suisse et la Communauté européenne sur certains aspects relatifs aux marchés publics) doivent observer l'interdiction de discriminer les soumissionnaires, autrement dit l'obligation de garantir l'égalité de traitement de tous les soumissionnaires. Tant que le principe d'égalité de traitement est respecté et qu'aucun objectif en matière de protectionnisme n'est poursuivi, il existe une marge de manœuvre suffisante pour tenir compte des critères de durabilité.

Pour être économiquement durable, les acheteurs durables doivent prendre en considération l'offre la plus avantageuse économiquement, c'est-à-dire celle qui présente le meilleur rapport prix/prestations sur l'ensemble du cycle de vie de l'acquisition. L'offre la plus avantageuse économiquement n'est pas forcément l'offre la moins chère ou l'offre qui entraîne les plus faibles coûts en matière d'investissement.

Pour ce qui est de la durabilité écologique, elle doit être assurée par l'inclusion de critères appropriés dans les documents d'appel d'offres. Elle doit ensuite être démontrée par exemple au moyen de labels, de certifications ou de preuves équivalentes présentés par le fournisseur. Au niveau des contenus, les instruments de l'association eco-bau constituent à cet égard une base précieuse.

Les thématiques principales de la durabilité sociale sont, en Suisse, le respect des dispositions relatives à la protection des travailleurs et des conditions de travail en vigueur au lieu où la prestation est fournie, de même que l'égalité salariale entre hommes et femmes. Si le lieu d'exécution de la prestation se trouve à l'étranger, il convient de respecter au moins les huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail (ILO), qui condamnent entre autres le travail des enfants et le travail forcé. Sont concernés non seulement les partenaires contractuels directs, mais aussi leurs sous-traitants.

Fiches d'information apparentées

2.1.10 Coûts du cycle de vie;

3.2.11 Impact environnemental des matériaux de construction

SIA 112/1:2017

[-]

SNBS 2.0

208.1

Influence / Tâches des acteurs**INVESTISSEUR / PROPRIÉTAIRE / GESTIONNAIRES DE PORTEFEUILLE**

- Édicter des directives d'achat fondamentales (stratégie)
- Définir quels sont les achats soumis à des critères de durabilité

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

- Mener la procédure d'adjudication en respectant des critères de durabilité appropriés
- Si nécessaire, faire appel à des spécialistes
- Vérifier que les critères soient respectés sur la base des preuves correspondantes et / ou de visites sur site
- Punir les infractions conformément aux dispositions légales et contractuelles

FACILITY MANAGER / GÉRANT

- Acheter et mettre en œuvre les moyens d'exploitation et les services nécessaires (p. ex. entretien du bâtiment, nettoyage) en appliquant des critères de durabilité appropriés
- Vérifier que les critères sont remplis
- Punir les infractions conformément aux dispositions légales et contractuelles

UTILISATEUR

- Dans la mesure du possible, présenter ses propres besoins au cours du processus d'acquisition
- Utiliser les produits ou l'immobilier selon l'usage prévu (par ex. utilisation économe des produits de nettoyage, économie d'électricité)

Niveau de prestations

- ★ **Base:** suivre systématiquement les recommandations de la KBOB et respecter les dispositions relatives à la protection des travailleurs et les conditions de travail
- ★★ **Bonne pratique:** examiner les achats du point de vue de leur importance et définir et contrôler les critères de durabilité correspondants
- ★★★ **Exemplarité:** effectuer des achats durables sur la base d'une stratégie et de directives d'achat publiquement accessibles et s'engager activement en faveur d'achats durables dans le domaine de la construction

Critères	
<ul style="list-style-type: none"> – Type de critères de durabilité – Part des achats effectués moyennant l'application de critères de durabilité 	
Synergies / effets positifs possible	Conflits d'objectifs / effets négatifs possibles
<ul style="list-style-type: none"> – Diminution des coûts du cycle de vie – Protection contre les risques juridiques et de réputation – Effet positif sur l'image 	<ul style="list-style-type: none"> – Augmentation des charges liées à la procédure d'adjudication – Éventuelle limitation du cercle des soumissionnaires
Exemples	<ul style="list-style-type: none"> – Via Marcau 6 - 8, Laax – Swiss Re Next, Zurich
Aides à la mise en œuvre	<ul style="list-style-type: none"> – Achats durables à la Confédération. Conférence des achats de la Confédération (CA) 2014 (lien) – La construction durable dans les contrats d'étude et de réalisation. Recommandation KBOB 2008/1:2017 (lien) – Achat de bois produit durablement. Recommandation KBOB 2012/1 (lien) – Nachhaltige und innovative Beschaffung im Baubereich. Consortium SCI-Network 2012 (seulement en allemand, lien)
Informations complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> – Marchés Publics – Guide pour l'intégration de critères écologiques, sociaux et économiques. Communauté d'intérêt Écologie et Marché Suisse (CIEM) 2014 (lien pour commande) – Boussole de durabilité pour les services d'achat publics (lien) et pour les PME (lien) – Le Guide RESPIRO pour l'achat socialement responsable des travaux de construction. Les gouvernements locaux pour le développement durable (ICLEI) 2007 (lien) – The Procura+ Manual - A Guide to Implementing Sustainable Procurement. European Sustainable Procurement Network 2016 (lien)
Preuve de modification	