

# Rapport annuel Branch Do Tank 2021 - 2022



# *Index*

• <b>Rapport des coprésidents</b>	<b>4</b>
• <b>Mission de l'association</b>	<b>6</b>
• <b>Objectifs de l'association</b>	<b>7</b>
• <b>Événements</b>	<b>8</b>
• <b>Politique et activités politiques</b>	<b>12</b>
• <b>Groupes de travail</b>	<b>13</b>
• <b>Perspectives</b>	<b>24</b>
• <b>Conseil de direction, comité et membres</b>	<b>25</b>
• <b>Organisation</b>	<b>26</b>

## Rapport des coprésidents

**L'association Branch Do Tank a été fondée, il y a presque exactement deux ans. Si l'on considère l'année 2021/22 en particulier et que l'on passe en revue les nombreuses activités et engagements productifs, on ne peut qu'être impressionné par la quantité et la variété des réalisations et résultats concrets.**

L'association doit son succès rapide à l'équipe de gestion et de direction hautement motivée et professionnelle, ainsi qu'aux nombreuses personnes intelligentes, attentives et raffinées qui sont membres de l'association, du comité et du conseil. C'est pourquoi nous tenons à remercier sincèrement tous ceux qui contribuent à ce grand projet.

Fidèle à notre objectif de représenter l'ensemble de la chaîne de valeur en termes d'économie circulaire des biens immobiliers et de remettre fondamentalement en question, de repenser puis d'appliquer les méthodes, les

processus et les outils, cette approche est alimentée par toute l'étendue des compétences et de l'expérience de nos membres. Outre la quantité impressionnante de connaissances et d'expertise, c'est surtout l'enthousiasme et la passion de toutes les personnes impliquées qui permettent d'obtenir des résultats aussi innovants et prometteurs en si peu de temps. La passion réellement perceptible pour la réflexion et la création est très encourageante et impressionnante. L'idée stratégique initiale, qui consistait à promouvoir les thèmes centraux les plus importants au sein de groupes de travail d'experts sélection-



nés et à présenter ce travail dans des documents de synthèse, etc., et à rendre les thèmes accessibles à un public plus large sous la forme de contributions et de tables rondes correspondantes, a en revanche pris un excellent départ.

Des apéritifs bien organisés après ces événements développent toujours un effet complémentaire grâce aux riches bénéfices du réseautage individuel. Il est de plus en plus important de créer des « projets pilotes » aussi divers que variés, dans lesquels de nouvelles thèses, approches et idées sont testées, toujours dans un court délai entre « essai et erreur », ce qui accélère l'innova-

tion et la digitalisation. Les échanges avec les associations professionnelles et les universités concernées se développent également de manière positive ; diverses coopérations et projets en sont la conséquence logique. Le démarrage de notre division Do Tank en Suisse romande constitue également un projet de grande importance ; là aussi, les impulsions mutuelles sont prometteuses.

En définitive, la croissance régulière du nombre de membres est très pertinente ; nous semblons initier des sujets, cultiver des activités et fixer des enjeux qui rencontrent un écho et de l'enthousiasme. Nous tenons à remercier sincèrement nos collègues du management, du conseil de direction, mais aussi tous les autres supporters - en particulier Halter SA - pour la collaboration positive, agréable, constructive et fructueuse. Nous sommes très reconnaissants de faire partie de l'idée de The Branch et travailler avec vous est très amusant !

Au nom des coprésidents :  
Dani Ménard

## Mission de l'association

- Encourager le travail collaboratif dans le contexte de généralisation du numérique
- Accroître l'efficacité et la compétitivité de l'industrie suisse de la construction et de l'immobilier au profit de tous les groupes concernés
- Promouvoir des solutions exemplaires sur le plan socio-culturel pour amplifier la densification, i. e. des solutions qui permettent la mixité et la flexibilité des usages à long terme et intègrent des concepts de mobilité optimisés
- Elaborer des solutions garantissant l'utilisation efficace des ressources pour l'industrie suisse de la construction et de l'immobilier au sens large, et en particulier des solutions pour réduire les émissions de CO<sub>2</sub> du parc immobilier suisse

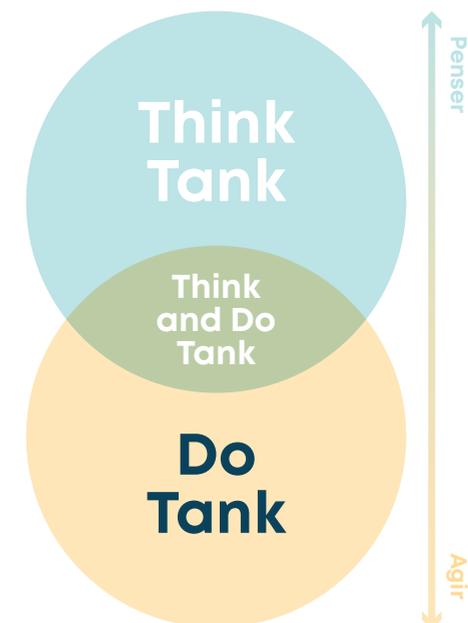
## Objectifs de l'association

### Pour de nouveaux processus dans l'industrie de la construction et de l'immobilier

Le Branch Do Tank a pour objectif de regrouper des entreprises tout au long de la chaîne de valeur du cycle de vie de l'immobilier, dans le but de promouvoir l'intégration horizontale et verticale de la construction et de l'immobilier. Sa fonction est de se concentrer sur l'application pratique et la mise en œuvre de nouvelles connaissances en matière d'intégration horizontale et verticale et, à cet égard, de jouer un rôle pionnier et d'offrir une plateforme idéale de communication et de dialogue.

Le Branch Do Tank participe à des événements, des ateliers, des réunions d'experts, des afterworks et des partenariats avec des établissements universitaires.

Pour répondre aux besoins régionaux spécifiques, ces activités sont organisées sous la direction des comités régionaux.



Le Branch Do Tank est organisé en tant qu'association indépendante et autonome. En principe, elle détermine ses propres activités et n'entreprend aucune tâche au nom des autorités, des institutions et autres.

# Événements

## 10.2021

### Innovationsverlust in der digitalen Immobilienwelt?

- Référent : Stefan Zanetti, fondateur et directeur général d'Allthings SA
- 43 participants
- Lieu : The Branch, Schlieren

## 12.2021

### Wettbewerbsverfahren im Attisholz-Areal: innovativ und zukunftsgerichtet oder eine Provokation?

- Référent : Andreas Campi, directeur Développement Halter SA
- 25 participants
- Lieu : The Branch, Schlieren

## 01.2022

### Integrierte Projektentwicklung: Praxis im Werkgruppen- und Design Build Modell

- Référent : Markus Mettler, CEO Halter SA
- 78 participants
- Lieu : JED Events, Schlieren

## 03.2022

### Vom Generalplaner zu integrierten Modellen: Buchvernissage Generalplaner « all in one »

- Référent : Ivo Lenherr, propriétaire et CEO fsp Architekten SA
- 80 participants
- Lieu : JED Events, Schlieren

## 05.2022

### Integrierte Projektentwicklung: Praxis im Werkgruppen- und Design-Build-Modell

- Référent : Markus Mettler, CEO Halter SA
- Lieu : Swissbau, Bâle

## 08.2022

### Branch Talk Summer Edition

- Workshop-Leaders : Ivo Lenherr, propriétaire et CEO fsp Architekten SA ; Stefan Zanetti, fondateur et directeur général d'Allthings SA ; Matthias Knuser, CTO et partenaire Tend SA ; CDO Integral design-build SA ; Peter Blume, chef de projet Planification et construction numériques Halter SA
- 45 participants
- Lieu : Attisholz-Areal, Riedholz

## 09.2022

### Merkblatt IPA und Beschaffungen durch öffentliche Auftraggeber

- Référents : Hannes Pichler, chef du département de gestion immobilière EMPA ; Wolf Seidel, fondateur et propriétaire Seidel & Partner
- 25 participants
- Lieu : Wankdorffeldstrasse, Berne

## 09.2022

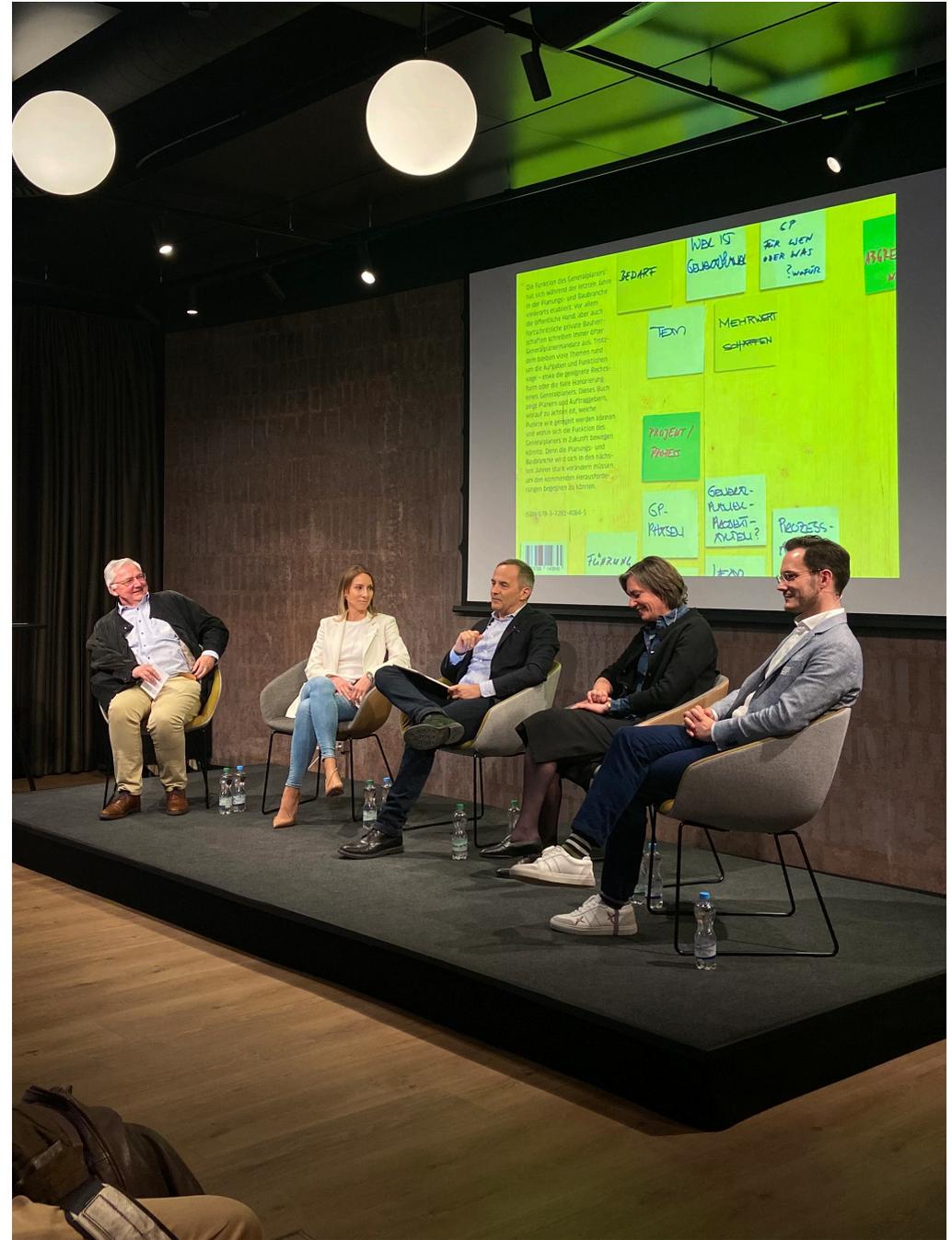
### Zusammenarbeit statt Silodenken: die Vorteile der Digitalisierung maximal nutzen

- Référent : Markus Weber, président Bauen digital Schweiz / BuildingSMART
- Lieu : JED Events, Schlieren

## 11.2022

### Valorisation / revalorisation de l'immobilier ; les contraintes d'aujourd'hui face aux défis de demain

- Référent : Corentin Fivet, Prof. EPFL
- Lieu : Lausanne



## Politique et activités politiques

Cette année, la Branch Do Tank s'est prononcée sur les consultations politiques suivantes :

- Contre-projet à l'initiative sur la biodiversité (juillet 2021)
- Loi sur la protection de l'environnement (protection contre le bruit ; décembre 2021)
- Loi sur la protection de l'environnement (économie circulaire ; janvier 2022)
- Loi sur la protection de l'environnement (loi sur le CO<sub>2</sub> ; mars 2022)
- Loi sur l'énergie (mai 2022)

En outre, l'association Construction Suisse a rédigé deux documents de position et de stratégie qui intègrent également les idées et les réflexions du Branch Do Tank :

- Etat des lieux sur l'approvisionnement énergétique dans le secteur de la construction
- Document stratégique sur la « construction et la gestion durable »

Le Branch Do Tank continuera à s'exprimer ponctuellement et en fonction de la situation sur le plan politique et à défendre les intérêts de la branche, principalement là où ses membres estiment que d'autres associations d'intérêts n'agissent pas déjà dans leur intérêt.

## Groupes de travail

Les différents groupes de travail ont déjà repris leur activité, et nous en sommes ravis. Les thèmes traités par les groupes sont la compétence du maître d'ouvrage, du design-build (conception-réalisation) et de l'opération.

En outre, le comité francophone a créé un quatrième groupe de travail qui s'occupe de développer des solutions efficaces en matière de ressources pour le secteur suisse de la construction et de l'immobilier.



## Groupe de travail Operation

**Les opérations immobilières d'aujourd'hui se caractérisent par d'innombrables applications individuelles, indépendantes les unes des autres.**

**Ceux-ci doivent être transformés en une infrastructure avec des applications basées sur le cloud et connectées en continu, permettant une standardisation et une automatisation radicales des processus de gestion.**

Au cours des derniers mois, le groupe de travail Operation (à l'origine : processus clients) a intégré un groupe de sociétés de logiciels qui travaillent sur les bases techniques et commerciales des interfaces ouvertes (openAPI) depuis fin 2020. Il s'agit notamment de emonitor, Jarowa, Conreal et d'autres. Ils rejoignent des sociétés de logiciels telles que Garaio, smarter-place, placeB et Allthings, qui sont déjà impliquées dans ce groupe de travail. En outre, d'autres sociétés immobilières telles que HIAG et Pensimo ont également rejoint ce groupe. Dans un deuxième temps, le groupe de travail s'est divisé en deux

sous-groupes : le sous-groupe orienté « technologie », développe la base de l'interopérabilité entre les systèmes d'exploitation immobiliers sur la base d'API (Application Programming Interfaces).

Le sous-groupe « orienté vers le marché » examine comment ancrer au mieux ces approches dans l'industrie, notamment dans les processus de commande. Il est concevable que d'autres sous-groupes émergent pour tester de manière pragmatique des modèles pour une meilleure coopération horizontale et verticale sur des projets existants, par exemple dans le domaine du BIM2FM.



Un projet de démonstration du groupe sur la conception d'une plateforme d'opérations parfaitement intégrée à travers treize systèmes numériques et intelligents différents sur le site Westfeld de la coopérative wohnen&mehr, a été sélectionné comme l'un des projets Digital Top4 de POM+ et Bauen digital Schweiz / buildingSMART Switzerland en Allemagne et en Suisse.

Dans une troisième phase, le groupe a décidé de redistribuer le travail, cette fois en différents segments. Le segment technologique (dirigé par Alex Schmid) a pour objectif de créer

une meilleure transparence technique concernant l'interopérabilité des systèmes logiciels dans le domaine de l'immobilier. Le segment Customer Journey (dirigé par Markus Streckeisen) a pour objectif d'identifier les principaux potentiels du point de vue du client, qui résultent de processus intelligents, gérés de bout en bout. Il s'agit de penser explicitement du point de vue de l'utilisateur / du client, d'où le nom du groupe « Customer Journey ». Le dernier segment, intitulé Segment du marché (dirigé par Stefan Zanetti), se penche sur la manière d'ancrer systématiquement les thèmes des systèmes interopérables ouverts dans l'industrie immobilière, et en particulier chez les acheteurs. En outre, dans ce groupe de travail, Zühlke SA le rôle de facilitateur a pris en charge.

Direction du groupe :  
Stefan Zanetti, Allthings Technologies SA

## Groupe de travail Design-Build

**Le groupe de travail Design-Build développe des modèles de services et de prix contemporains et présente la manière dont les partenaires de la chaîne de valeur verticale peuvent être impliqués à un stade précoce pour permettre les processus de travail les plus efficaces et les plus efficaces possibles, réduisant ainsi également les erreurs et les coûts.**

Il identifie et nomme également les « emplois à laisser de côté ». Ce faisant, le groupe de travail a identifié et traité trois thèmes principaux. Le premier thème est celui des processus standardisés. L'objectif est de définir des processus et des documents standardisés, afin que chaque projet ne doive pas partir de zéro et puisse donc être mis en œuvre plus rapidement. Cet objectif sera atteint par la création d'un recueil servant de ligne directrice pour la gestion des projets de conception-construction selon le modèle du fournisseur total.

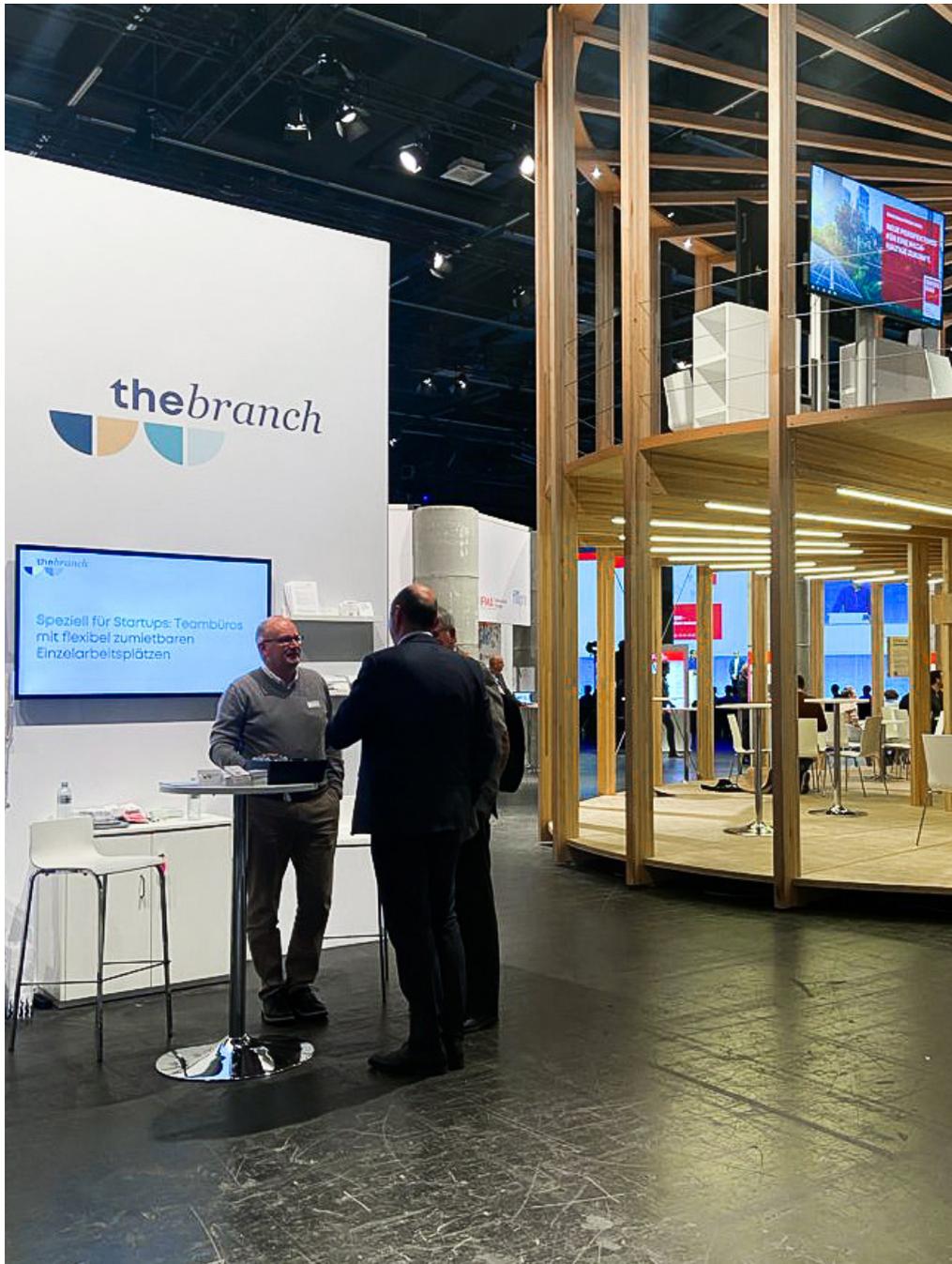
À l'avenir, il faudra également clarifier comment la collaboration avec les groupes de travail pourrait avoir lieu en cas de concurrence totale des fournisseurs dans la phase d'appel d'offres. Le deuxième sujet concerne les questions juridiques. Il existe aujourd'hui d'innombrables contrats types et modèles pour la gestion classique de projets selon le modèle de phases SIA. L'objectif est de créer de nouveaux contrats types standardisés pour la gestion intégrée des projets. Celles-ci garantissent la cohérence des règles, créent une sécurité juridique et réduisent donc également



les craintes et les seuils d'inhibition. En même temps, les contrats standardisés simplifient l'acquisition de commandes et réduisent les coûts : par exemple, il n'est plus nécessaire d'établir des contrats individuels qui prennent beaucoup de temps. Le groupe analyse donc les solutions possibles pour les contrats entre le client et le fournisseur global et pour les contrats au sein de la construction de services globaux, en considérant quatre sujets qui sont centraux pour le développement de tels contrats modèles pour les alliances de projets : la transparence, le risque, la qualité et les

incitations. Le troisième sujet est le « Spinner Group » au sein du Design-Build, qui examine les développements futurs dans le secteur de la construction et de l'immobilier et les solutions possibles, en s'écartant des règles et conventions actuelles. L'objectif est de développer de nouveaux modèles commerciaux dans le domaine de la gestion intégrée des projets, grâce auxquels il est possible de gérer encore mieux et plus efficacement la mise en œuvre des travaux sur site. Le plus grand défi ici sera probablement d'établir l'entreprise de logistique spécialisée comme un acteur important de la mise en œuvre. Elle ne doit pas être considérée comme un concurrent par les autres entreprises du chantier, mais comme une aide neutre qui optimise le flux de travail sur le chantier au profit de tous.

Direction du groupe :  
Ivo Lenherr, fsp Architekten SA



## Groupe de travail Compétence du maître d'ouvrage

**Le groupe de travail Compétence du maître d'ouvrage se concentre sur la première phase du cycle de vie de l'immeuble. Le développement urbain virtuel a l'énorme potentiel de révolutionner le processus de planification urbaine et le développement architectural.**

L'objectif est de fournir aux clients plus de transparence et une meilleure base pour la prise de décision et la communication dans les concours numériques et de jeter les bases d'un processus numérique de bout en bout. À cette fin, le groupe s'est penché de manière intensive sur le thème de la manière dont les besoins des propriétaires de bâtiments peuvent être mieux saisis et satisfaits à l'avenir. En répondant aux besoins réels des clients, nous permettons aux propriétaires de bâtiments de disposer d'un processus optimal de bout en bout, dans lequel ils peuvent activer une commande

fonctionnelle et prendre les décisions pertinentes pour eux sur la base de faits, grâce à un univers de données complet et avec le soutien d'outils de pointe. Cela leur permet d'adapter de manière optimale leurs bâtiments aux clients actuels et futurs, sur la base de critères économiques et écologiques. Depuis la dernière assemblée générale, il est devenu évident que le groupe de construction a besoin d'un processus continu et optimal, dans lequel il peut déclencher un ordre fonctionnel et prendre des décisions pertinentes basées sur des faits et soutenues par des outils de pointe provenant d'un univers



de données complet. Cela leur permet d'adapter de manière optimale leurs bâtiments aux clients actuels et futurs, sur la base de critères économiques et écologiques.

Après la dernière assemblée générale, il était clair que le groupe compétence du maître d'ouvrage souhaitait approfondir successivement sa vision du « développement de projet reloaded ». Afin de diviser le paysage thématique varié en domaines individuels facilement absorbables et surtout traitables, les différents intérêts ont été rassemblés et un accord a finalement été trouvé dans un premier temps sur les

thèmes suivants : orientation stratégique, organisation de projet, gestion de l'information, design & architecture, énergie & durabilité et procédures de concurrence numériques. Pour chaque thème, entre quatre et six membres du groupe se sont concentrés sur le travail afin d'atteindre une bonne vitesse. L'objectif est d'élaborer un outil ou une liste de contrôle qui permette aux commanditaires de résumer et de définir facilement les projets dans les premiers temps.

Parallèlement, un cycle de conférences a été mis en place à partir de cette année, au cours duquel les différents membres du groupe de travail, qui compte désormais 30 personnes, racontent dans un format compact comment ils abordent déjà concrètement le thème des compétences des acheteurs.

Entre autres, il y a eu des contributions sur l'analyse du potentiel, la narration rapide et la gestion de l'espace de travail, qui ont à plusieurs reprises déclenché des discussions passionnantes et servi d'inspiration.

Direction du groupe :  
Matthias Knuser, Tend SA

## *Groupe de travail Suisse romand*

**Le cycle de vie d'un projet immobilier est confronté à différents défis à chaque étape du processus : urbanisme, architecture, autorisation, construction, gestion immobilière, recyclage. Cependant, l'analyse de chacune de ces questions prend beaucoup de temps et le résultat de l'analyse serait inefficace et ne correspondrait pas à l'esprit de l'association.**

En effet, le groupe de travail romand veut obtenir des résultats concrets en passant de la théorie à la pratique, éviter les clusters et utiliser la force de l'association pour communiquer avec les experts du domaine afin d'échanger des opinions et des solutions pour un monde immobilier intégré.

Les intentions sont celles d'aligner les objectifs de tous les participants sur les résultats de l'équipe, d'aligner les objectifs du client sur les performances

du bâtiment, d'intégrer les mandataires aux entrepreneurs, d'éliminer ou de réduire les silos entre les métiers pour mettre en commun les ressources techniques et matérielles et d'optimiser la gestion des projets immobiliers.

Dans ce contexte, les membres du groupe de travail ont décidé de couvrir trois macro-sujets lors des sessions de travail : la valorisation / revalorisation, la gestion et le facility management, l'autorisation et les conditions financières.



Ces trois macro-sujets ont tous un rapport avec l'architecture, l'urbanisme, la construction et les normes.

Le premier sujet abordé par le groupe de travail est la valorisation / revalorisation. Ces deux termes se traduisent par la réutilisation et la flexibilité du parc immobilier existant et l'adaptation des réglementations pour réduire l'utilisation des ressources et de l'énergie. Le deuxième sujet concerne les permis et les conditions

économiques. Le groupe de travail veut collaborer avec les autorités, afin de revoir les conditions et les exigences pour les permis de construire dans le but de maîtriser davantage les conditions économiques de sortie pour les investissements dans les projets immobiliers. Le dernier thème est lié à la gestion et au facility management dans le but de construire des bâtiments pour leur utilisation, c'est-à-dire construire pour exploiter et gérer efficacement un bâtiment et intégrer les contraintes des utilisateurs dès le début du processus de développement et de création.

Les thèmes des autorisations et des conditions financières ainsi que de la gestion et du facility management seront abordés au cours de l'année 2023.

Direction du groupe :  
Frédéric Boy, Halter SA

## Perspectives

**Au cours de la nouvelle année financière, le Branch Do Tank continue à remettre en question les modèles de travail existants dans l'ensemble du cycle de vie de l'immobilier et à soutenir de nouveaux processus et approches de solutions pour le développement futur de l'industrie et de la coopération dans le domaine de la construction et de l'immobilier.**

Avec le lancement du nouveau site web prévu pour novembre 2022, la branche Do Tank s'efforce de se présenter de manière plus informative et plus actuelle pour les membres de notre association et les parties intéressées. Grâce à la réorganisation de l'association en Suisse romande et au lancement du groupe de travail, le Branch Do Tank sera plus présente en Suisse romande et ouvrira ainsi ses portes à nos collègues francophones.

Des projets pilotes permettront de tester activement le savoir-faire acquis et les nouvelles connaissances

acquises dans les groupes de travail et de mettre la théorie en pratique.

En outre, les Branch Talks, déjà très fréquentés, avec des sujets intéressants, attendent les membres de l'association au cours du nouvel exercice. Une nouvelle année commerciale passionnante attend l'association et ses membres et, comme toujours, nous soutenons le Branch Do Tank avec toute la vigueur et l'engagement nécessaires - pour un monde immobilier intégré !

Sandra Romagnolo,  
directrice générale de The Branch

## Conseil de direction, comité et membres

Mi-septembre 2022, l'association compte son 500e membre ; 20 d'entre eux font partie du conseil de direction et 16 du comité romand.



**En savoir plus  
sur nos membres**

# Organisation



**Sandra  
Romagnolo**

[sandra.romagnolo@thebranch.ch](mailto:sandra.romagnolo@thebranch.ch)

- Directrice générale
- Stratégie et coordination
- Marketing, relations publiques, événements
- Assistance au conseil de direction et aux membres de l'association



**Beatrice  
Catalani**

[beatrice.catalani@thebranch.ch](mailto:beatrice.catalani@thebranch.ch)

- Responsable Suisse romande
- Marketing, relations publiques, événements
- Gestion du comité et membres de l'association



**Andreas  
Hänsenberger**

[andreas.haensenberger@thebranch.ch](mailto:andreas.haensenberger@thebranch.ch)

- Actualités « Newsflash »
- Communication interne
- Consultations et prises de position politiques



**Meret  
Riniker**

[meret.riniker@thebranch.ch](mailto:meret.riniker@thebranch.ch)

- Assistance et marketing The Collab
- Communication et événements

**thebranch**



**Zürcherstrasse 39, 8952 Schlieren**  
**[www.thebranch.ch](http://www.thebranch.ch)**  
**[info@thebranch.ch](mailto:info@thebranch.ch) | +41 44 434 27 77**