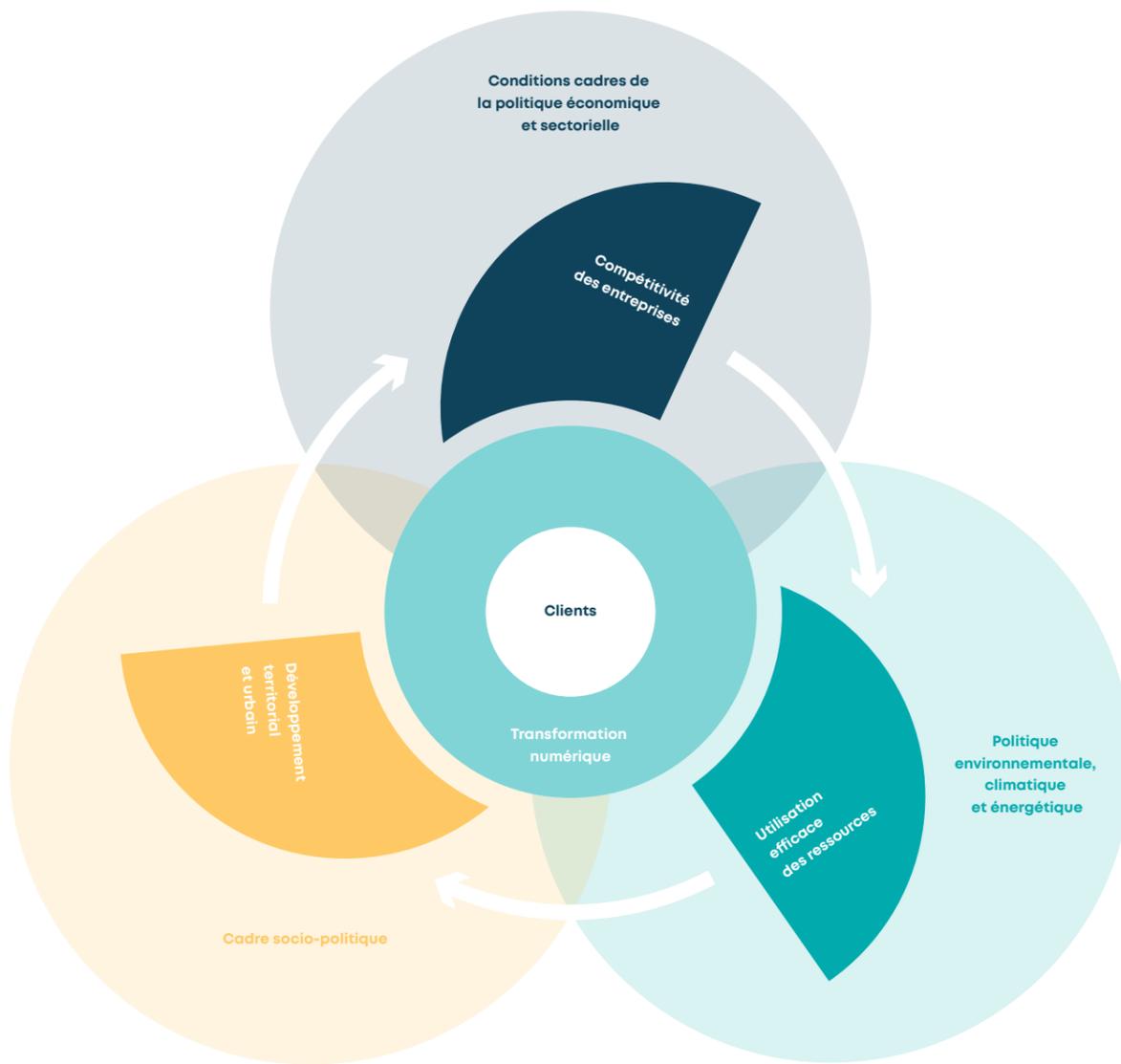


MANIFESTE POUR UN UNIVERS IMMOBILIER INTÉGRÉ

thebranch.ch



Clients

Utilisateurs

- Les besoins des usagers sont au cœur de notre réflexion et de nos actions.
- La volonté et la capacité de payer fixent le cadre.
- Les solutions et les produits doivent susciter l'enthousiasme.

Maîtres d'ouvrage

- Les maîtres d'ouvrage sont en droit d'exiger la transparence, la fiabilité et la sécurité tout au long du cycle de vie du bien immobilier.
- Les maîtres d'ouvrage compétents connaissent leurs besoins et formulent des commandes claires.
- Pour être compétents, ils doivent pouvoir s'appuyer sur des outils adaptés et sur des modèles de données, de contrats et de procédures idoines.

Société

- L'environnement bâti conditionne fortement notre qualité de vie.
- La beauté, l'utilité et la solidité sont les caractéristiques distinctives de l'architecture.
- L'urbanisme et l'architecture influent sur la qualité du produit bâti.
- Le chemin impacte le résultat, mais ce dernier est l'élément déterminant.
- Pour contribuer avec succès à un projet, toutes les parties impliquées doivent faire preuve d'un esprit constructif et coopératif; la mentalité NIMBY – Not In My Backyard (littéralement « pas dans mon arrière-cour »), désignant l'opposition d'intérêts privés à la réalisation d'un projet local d'intérêt général, est égoïste et néfaste.

Transformation numérique

Potentiels technologiques

- Être attentif, en amont, aux évolutions et innovations technologiques permet d'identifier le potentiel d'optimisation tout le long de la chaîne de valeur.
- L'interopérabilité et la standardisation des formats de communication sont essentielles à une collaboration interdisciplinaire performante.
- De nouveaux concepts entrent en pratique: BIM ou Building Information Modelling, accès aux données numériques, chantier intelligent, industrie 4.0, internet des objets, fabrication additive et construction hors site.
- Le big data est utile pour déceler des modèles et en tirer des conclusions intéressantes; il ouvre ainsi de nouveaux horizons en matière de simulation et de visualisation.

Potentiels des processus

- Nous devons tendre vers l'interconnexion, la synchronisation et l'intégration des processus de planification, de construction et d'exploitation selon le principe « reduce to the max » (littéralement, réduire au maximum).
- Il importe pour cela d'avoir toujours à l'esprit l'objectif à atteindre: « begin with the end in mind ».
- Les procédures de concours, de commercialisation et de permis de construire passent au numérique.
- Des plateformes d'approvisionnement numériques et des chaînes logistiques précises étayées par une logistique urbaine et de chantier numérique garantissent l'efficacité des commandes, des livraisons et des installations.

Potentiel humain

- Notre ligne de conduite repose sur le sens des responsabilités, le leadership, le bon sens et le principe du double contrôle.
- Notre forte culture de la gestion des erreurs et des conflits nous évite les litiges interminables. En la matière, nous appliquons l'approche: « fail cheap and fast » plutôt que « save my ass » (échouer vite, avec des pertes limitées, pour s'améliorer au lieu de ne prendre aucun risque).
- Nous sommes innovants, agiles, entreprenants, durables et évitons la « gestion Mikado ».

Compétitivité des entreprises

Ecosystèmes

- Nous exploitons des modèles économiques distincts et interconnectés au sein de groupes de travail.
- Dans ce cadre, nous misons sur la collaboration et sur de nouveaux modes et environnements de travail.
- Nous travaillons en réseau pour mettre au point des solutions de premier ordre.

Augmentation de la productivité

- La définition précise des produits et la grande compétence des maîtres d'ouvrage permettent de prendre des décisions plus rapides et plus pertinentes.
- Nous utilisons un modèle de construction numérique afin d'optimiser l'ingénierie pour la construction et l'exploitation.
- Une chaîne logistique optimisée en termes de processus, de coûts et de qualité se répercute positivement sur la réalisation.

Plateforme de savoir-faire

- L'innovation repose sur l'échange de savoirs entre les entreprises, les établissements de formation, les associations et les acteurs politiques.
- Nous mettons l'innovation en pratique concrètement dans nos projets, plutôt que théoriquement en laboratoire.
- Nous travaillons avec des start-ups qui apportent leurs modes de pensée et leurs solutions inédites.

Utilisation efficace des ressources

Economie circulaire

- Les modèles de réalisation linéaires et les procédures pas à pas sont dépassés.
- Nous veillons à la préservation des ressources dans le processus de construction.
- Nous développons l'intelligence économique à travers des données et des informations transversales réutilisables.
- Le dossier d'ouvrage numérique, associé à une utilisation transparente des matériaux durant tout le cycle de vie du bien immobilier, favorise la protection des ressources.

Coûts du cycle de vie

- Des données de référence ultra fiables concernant les coûts du cycle de vie enrichissent les compétences des maîtres d'ouvrage et accélèrent les décisions stratégiques d'investissement immobilier.
- Nous croyons à la symétrie des coûts de construction et des coûts du cycle de vie.
- A l'avenir, nous généraliserons la facturation des coûts d'utilisation selon un modèle forfaitaire.
- Le calcul des coûts intègre les émissions de CO₂.

Emissions de CO₂

- Pour une réduction rapide des émissions de CO₂ dans l'immobilier, la solution principale réside dans la rénovation énergétique du parc immobilier actuel.
- Nous évitons les combustibles fossiles.
- Nous misons sur les synergies des formes d'énergie et des consommateurs par-delà les limites de parcelles.
- Les études d'efficacité énergétique prennent en compte la totalité des paramètres, soit les appareils et les installations, mais aussi l'énergie grise inhérente au processus de construction et aux matériaux.
- Nous nous attachons à obtenir des effets concrets plutôt que des labels.

Développement territorial et urbain

Solutions de mobilité

- Nous misons sur des solutions combinées tenant compte des ressources.
- Les habitudes de travail, de consommation et de loisirs influent sur les besoins de mobilité.
- L'électromobilité et la conduite autonome seront deux dimensions marquantes de la mobilité individuelle du futur.
- L'évaluation des solutions de mobilité doit prendre en compte la vérité des coûts.
- Les directives de stationnement doivent s'appliquer de manière flexible.

Diversité des usages et biodiversité

- La mixité des usages et la diversité socio-culturelle sont sources de qualité.
- A travers des plans efficaces et un équipement intelligent, il est possible de réduire la surface habitable utilisée.
- Il convient d'étendre l'offre de logements abordables.
- La protection du patrimoine et des monuments historiques sont des préoccupations légitimes, tout comme l'est également le développement axé sur l'avenir.
- Une approche respectueuse de la faune et de la flore profite à la biodiversité.
- Nous tenons à exploiter le potentiel de l'économie partagée.

Densification vers l'intérieur

- La densité est bénéfique sur le plan écologique et compatible avec la qualité à condition de concilier les dimensions sociales, architecturales, économiques et environnementales.
- Nous veillons à une utilisation modérée des ressources foncières.
- Les espaces verts et les solutions d'ombrage pour les bâtiments, les places et les rues garantissent une atmosphère urbaine agréable et une qualité de séjour optimale.
- Les coûts fonciers par unité d'utilisation doivent baisser.
- Nous réclamons un bonus d'utilisation du sol pour les démolitions-reconstructions et les rénovations et un indice d'utilisation de 3.0 pour les zones centrales.