

C12-GESTION TECHNIQUE ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

CETTE FICHE CONCERNE LA GESTION TECHNIQUE ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS. ELLE ENGLOBE TOUS LES SERVICES PERMETTANT AUX USAGERS DE TRAVAILLER DANS UN ENVIRONNEMENT DIRECT ADÉQUAT:

- CONCIERGERIE: NETTOYAGE DES LOCAUX, GESTION DES DÉCHETS
 - MAINTIEN DU CONFORT SUR LA PLACE DE TRAVAIL: CHAUFFAGE, CLIMATISATION, ÉCLAIRAGE, QUALITÉ DE L'AIR
 - GESTION DES INSTALLATIONS TECHNIQUES: CHAUDIÈRES, SYSTÈMES DE REFROIDISSEMENT, DE VENTILATION, ETC.
 - GESTION DE L'EAU: ENTRETIEN DES CONDUITES, QUALITÉ DE L'EAU ET ÉLIMINATION DES EAUX USÉES
 - PROTECTION DE LA SANTÉ DES UTILISATEURS ET LIMITATION DES RISQUES DE POLLUTIONS: SIGNALÉTIQUE POUR LES SITUATIONS D'URGENCE (INCENDIE, PREMIERS SECOURS), GESTION DES APPAREILS D'EXTINCTION, STOCKAGE ET MANIPULATION CORRECTS DES PRODUITS CHIMIQUES.
- LA FICHE ÉMET DES RECOMMANDATIONS RELATIVES AU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT AINSI QU'À LA SÉCURITÉ DU PERSONNEL D'ENTRETIEN ET DES UTILISATEURS DU BÂTIMENT. ELLE N'INCLUT PAS NON PLUS LA GESTION DE LA SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS: CENTRALE DE DÉTECTIONS INCENDIE, SPRINKLER, CENTRALE DE SURVEILLANCE VIDÉO, CONTRÔLE D'ACCÈS, CONTRÔLE HORAIRE, ETC.

POUR LA GESTION DES ESPACES VERTS, VOIR LA FICHE [C13-AMÉNAGEMENT ET ENTRETIEN DES ESPACES VERTS](#).



C12-GESTION TECHNIQUE ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

PROBLÉMATIQUE

La demande concernant les services d'entretien et de gestion des bâtiments est en pleine évolution. Il est de plus en plus courant de recourir à un seul prestataire pour couvrir l'ensemble de ces domaines. On passe également d'une demande orientée uniquement sur les prestations (par exemple l'entretien des chaudières) à une demande orientée sur les résultats (température ambiante des bureaux comprise dans une certaine fourchette). D'un point de vue environnemental, ce modèle présente des limites. Par exemple :

- les résultats exigés n'incluent pas forcément des critères écologiques
- les prestataires ne payant généralement pas l'énergie et l'eau consommées par les utilisateurs des bâtiments, ils ne sont pas incités à privilégier les solutions limitant les consommations
- les prestataires n'étant pas propriétaires des bâtiments, leur marge de manœuvre pour choisir des installations performantes est faible. Ils ne choisissent pas non plus le type d'approvisionnement énergétique (**énergies renouvelables**, gaz naturel, mazout, etc.).

Il est possible de dépasser ces limites en incitant les prestataires à mettre en place des techniques de gestion des bâtiments respectueuses de l'environnement. Les parts de responsabilité liées à la mise en place d'une gestion écologique seront réparties entre les propriétaires et les prestataires de services, voire les locataires. Ainsi, dans le cas du chauffage, le contrat de surveillance de la chaufferie peut être complété par un avenant qui définit une rémunération variable du chauffagiste selon la performance qu'il a atteinte en fonction d'objectifs prédéfinis. Il est judicieux de préciser les responsabilités respectives lors de l'établissement des cahiers des charges, en incluant les principales recommandations présentées à la fin de cette fiche.

SERVICE DE CONCIERGERIE

Nettoyage

L'enjeu du nettoyage est de respecter le niveau d'hygiène requis tout en appliquant des méthodes efficaces, adaptées au personnel et aux utilisateurs des locaux, et respectueuses de l'environnement. Les mesures présentées dans le tableau ci-dessous permettent de diminuer les impacts négatifs liés au nettoyage.

Mesures organisationnelles	Mesures techniques
<ul style="list-style-type: none">→ Évaluer le niveau de propreté requis en prenant en compte le type et la fréquence d'utilisation des locaux, le style de revêtements et leur couleur, le niveau de saleté, la saison et les conditions météorologiques (le hall d'entrée devra être nettoyé plus souvent en hiver et en cas de pluie qu'en été et par beau temps)→ Établir des fréquences de nettoyage en fonction du niveau de propreté et d'hygiène requis (plan d'intervention)→ Conserver une marge de flexibilité permettant d'adapter la prestation en fonction du besoin réel	<ul style="list-style-type: none">→ Utiliser autant que possible des microfibrés (fibres synthétiques très fines permettant de réduire considérablement la consommation en produits de nettoyage)→ Sélectionner les produits les moins polluants et les moins nocifs pour l'utilisateur (voir la fiche C6-Produits de nettoyage)→ Doser correctement les produits de nettoyage→ Sélectionner des machines de nettoyage peu gourmandes en énergie et en eau

Le stockage des produits de nettoyage et autres substances chimiques (produits **biocides** et **phytosanitaires**, **peintures**, **verniss**, etc.) est un élément important à prendre en compte pour la sécurité des concierges et des utilisateurs des bâtiments, en raison des propriétés dangereuses de certains produits (**inflammable**, **explosif**, **irritant**, etc., voir la fiche [D8-Substances chimiques](#)).

Il est essentiel d'éviter tout risque d'écoulements, d'incendies ou d'explosions (provoquées par des réactions entre produits chimiques) suite à des rangements inadéquats, à des empilages hasardeux ou à des défauts de conception du local de stockage. Le départ ou la propagation d'incendies et les explosions peuvent être favorisés par des fuites lors du transfert d'un récipient à un autre, ou par un bidon endommagé. Une durée excessive de stockage peut également provoquer une dégradation du produit entraînant une différence entre le contenu de l'**emballage** et les indications de l'étiquette. Un stockage adéquat permet en outre de prévenir tout incident lié à un accès trop facile aux produits chimiques.

Pour limiter les risques liés au stockage, il convient de respecter plusieurs règles¹:

- ne pas stocker les produits **inflammables, toxiques** ou **comburants** dans la même armoire
- conserver les produits chimiques dans leurs emballages d'origine ou dans des flacons correctement étiquetés
- ne pas stocker côte à côte des produits acides (**eau de Javel**, produits pour WC, etc.) et des produits basiques (lessives, **soude caustique**)
- stocker des petites quantités de produits pour un usage courant dans un lieu bien aéré et éloigné de toute source de chaleur
- stocker tous les produits dans des locaux/armoires réservés à cet effet, ventilés et fermés à clé
- équiper les locaux ou armoires de bacs de rétention permettant de récupérer les produits en cas de fuites
- afficher une interdiction de fumer à l'entrée des locaux ou sur les armoires.
- ne jamais mettre de produits chimiques dans des bouteilles pour boissons ou des emballages pour denrées alimentaires

Déchets

La gestion des déchets peut être assurée par le service de conciergerie – de la mise à disposition du matériel de tri (avec signalétique correspondante) à l'organisation de la reprise par les différents recycleurs.

Dans un bâtiment administratif, les déchets suivants devraient être triés séparément pour être remis aux **recycleurs**:

- **papier**
- **carton**
- **PET**
- verre
- **aluminium, fer blanc**
- capsules à café (selon les modèles; se renseigner auprès du fabricant pour les possibilités de recyclage)
- déchets organiques.

Déchets devant être triés séparément pour être remis aux **fournisseurs**:

- toners²
- CD et DVD: il n'existe pas en Suisse de système de reprise unique pour tout le pays, mais il est possible de ramener les CD usagés dans la plupart des magasins informatiques ou dans les centres de collecte SWICO³. On veillera toutefois à ce qu'ils ne contiennent pas d'informations confidentielles en rayant profondément le CD ou DVD sur la face inférieure.

Déchets devant être triés séparément pour être éliminés selon une réglementation particulière:

- piles (selon l'ORRChim)⁴
- appareils électriques, électroniques et sources lumineuses (tubes fluorescents, ampoules fluocompactes et LED) (selon l'OREA).

Cette liste doit être complétée ou adaptée selon les spécificités de l'organisation et de ses activités ainsi qu'en fonction des filières de recyclage existant dans la région. Par ailleurs, la réduction du volume de déchets et leur tri en vue d'un recyclage jouent un rôle important dans les efforts visant à préserver les ressources, réduire les émissions de **gaz à effet de serre** (grâce à l'énergie économisée) et limiter la pollution de l'air, de l'eau et du sol.

¹ Règles de base de gestion des produits chimiques, Université de Genève, section de chimie > www.unige.ch/sciences/chimie

² Guide des déchets, Unité de développement durable, État de Vaud > www.vd.ch/durable

³ Voir Notice informative CD usagés, sur > www.bafu.admin.ch, rubrique déchets

⁴ Les commerçants remettant des piles ou des accumulateurs dont le poids n'excède pas 5 kg sont tenus de reprendre gratuitement toutes les piles et tous les accumulateurs de ce genre rapportés par le consommateur. ORRChim annexe 2.15 (Obligation de reprendre 5.2)

GESTION TECHNIQUE DES BÂTIMENTS

Confort thermique

Le confort thermique est un élément important pour le bien-être des employés. Il convient donc d'ajuster au mieux la température des pièces par un apport de chaleur ou de froid (chauffage, ventilation ou climatisation). En Suisse, plus de la moitié de l'énergie utilisée pour le chauffage provient de sources d'énergie fossile⁵. Il est essentiel d'optimiser ce chauffage afin de réaliser des économies d'énergie, tout en garantissant une température acceptable pour les occupants. Ceci est également le cas pour le refroidissement des bâtiments en été, extrêmement coûteux sur le plan énergétique, et qui, dans la majorité des situations, peut être évité par des mesures constructives pour limiter les apports extérieurs de chaleur. On renoncera bien entendu à mettre en marche simultanément le chauffage et la climatisation, afin d'éviter d'importants gaspillages d'énergie.

Le confort thermique est très subjectif. Certaines personnes sont à l'aise à 19 degrés, tandis que d'autres préfèrent quelques degrés de plus. Mais il faut savoir qu'en réduisant la température ambiante d'un seul degré, on peut économiser jusqu'à 7% d'énergie. Selon la norme, SIA 180, pour un travail en position assise en tenue de travail intérieur d'hiver, la température ambiante optimale se situe à 21,5 degré, avec une tolérance de +/-2,5 degré. Dans le cas où les employés peuvent adapter leur façon de s'habiller à l'intérieur des locaux en fonction de leur confort personnel, la température peut être réglée vers la partie basse de la fourchette.

De trop grands écarts de température entre l'extérieur et l'intérieur augmentent également les risques de maladie. En été, la température intérieure optimale doit être corrélée à la température extérieure.

Voici quelques problèmes pouvant être rencontrés au niveau des installations de chauffage:

Pertes d'énergie provenant du chauffage et de la chaufferie

Cause	Consommation d'énergie supplémentaire par rapport à une installation adéquate
Mauvaise combustion	→ 2 à 3 %
Temps de fonctionnement du brûleur trop court	→ 1 à 1,5 %
Air dans le système de chauffage (réseau mal purgé)	→ Jusqu'à 50 % de consommation électrique pour les pompes
Ouverture d'aération trop grande ou trop petite	→ Jusqu'à 1 %
Combustion entravée par la poussière et la saleté	→ Jusqu'à 1 %
Courbe de chauffage ne correspondant pas aux besoins	→ 4 à 7 %
Programme de chauffage non adapté aux heures d'utilisation de l'immeuble	→ 3 à 5 %
Chauffage non mis en service ou hors service selon les saisons ⁶	→ 1 à 2 %
Conduites non isolées traversant des pièces non chauffées	→ 5 à 10 %
Mauvais comportement des utilisateurs ⁷	→ Jusqu'à 7 %

Source: Le guide du chauffage à l'intention des concierges, suisse énergie

Concernant le **chauffage**, voici quelques recommandations générales pouvant être rappelées dans le cadre d'une campagne de sensibilisation auprès des utilisateurs:

- ne pas couvrir les radiateurs, ne pas placer devant eux des meubles ou des rideaux
- utiliser des vannes thermostatiques
- fermer les stores durant la nuit pour conserver la chaleur dans les locaux
- bannir les radiateurs électriques individuels.

En ce qui concerne le personnel chargé de l'exploitation de la chaufferie, qui peut être soit du personnel interne, soit une entreprise en charge de sa surveillance, son entretien et de sa maintenance, les actions qu'il faut entreprendre sont les suivantes:

- adapter les courbes de chauffe en fonction de la saison et des caractéristiques physiques du bâtiment (inertie thermique) et de son mode d'utilisation (heures d'occupation des locaux)

⁵ Fiche DD-info «Chauffage», Unité de développement durable, État de Vaud > www.vd.ch/durable

⁶ Enclenchement ou arrêt du chauffage selon les conditions météorologiques pour éviter en automne et au printemps une production inutile de chaleur due aux basses températures du matin, ce qui surchaufferait l'immeuble

⁷ Exemples: placer des meubles devant les radiateurs, mettre des rideaux devant les radiateurs, poser des objets sur les radiateurs, avoir les fenêtres constamment entrouvertes, ne pas utiliser les vannes thermostatiques, etc.

- instrumenter les générateurs de chaleur/froid pour permettre un comptage de l'énergie consommée; ainsi, un compteur volumétrique peut être installé à peu de frais pour la consommation de mazout, ainsi que sur la conduite d'eau froide qui alimente le bouilleur
- relever systématiquement, à intervalles réguliers (au moins tous les 15 jours en période de chauffe, au moins une fois par mois sinon) les compteurs et corrélés les consommations observées avec la température extérieure moyenne pendant la période considérée (i.e. «signature énergétique»), de façon à identifier les dérives de consommation et y remédier.

Il est recommandé enfin de déterminer des objectifs de réduction de la consommation et d'inciter le cas échéant l'entreprise en charge de la chaufferie à les atteindre en la rémunérant à la performance.

En ce qui concerne la **climatisation**, il est important de bien évaluer le besoin réel pour une pièce ou un bâtiment, qui peut résulter d'apports internes de chaleur ou d'apports externes faute d'une bonne isolation thermique ou d'une bonne protection solaire du bâtiment. Dans la mesure où une construction de qualité protège les occupants des apports externes et où la plupart des activités sont de type administratif, c'est-à-dire qu'elle ne font pas usage de machines dégageant de la chaleur à l'intérieur des locaux, la climatisation ne sera que rarement nécessaire. Si tant est qu'elle l'était, il conviendrait de privilégier, une fois épuisé l'examen des solutions pour diminuer les apports de chaleur, des climatisations écologiques (rafraîchissement adiabatique, recours au froid du sous-sol etc.). La climatisation traditionnelle (par compression de vapeur ou par sorption) est en effet un équipement particulièrement «énergivore» (environ 1 kW pour le plus petit climatiseur) et les fluides frigorigènes émis dans l'atmosphère ont un impact très important sur l'effet de serre (pouvoir de réchauffement global entre 100 et 12000 fois plus élevé que le CO₂). De plus, les installations de climatisation peuvent être sources de **légionellose** si elles sont mal entretenues. La climatisation par compression de vapeur ou par sorption est soumise à autorisation du canton dès lors qu'il s'agit d'assurer un confort aux personnes, dans la mesure où il convient, avant d'y recourir, de s'assurer que toutes les mesures préventives qui pouvaient être prises, sans coûts disproportionnés, l'ont été.

Aération des bâtiments

Un employé occupant un poste administratif passe près de 25% de son temps hebdomadaire à l'intérieur de locaux professionnels. Or, l'air intérieur des bâtiments peut être pollué par de nombreuses sources. **Peintures, colles, revêtements de sols, produits de nettoyage, appareils de chauffage, poussières de peinture au plomb, radon, etc.** sont autant de sources de pollution de l'air intérieur dangereuses pour la santé humaine. Une aération régulière est indispensable pour introduire de l'air frais et sain dans les pièces et retirer l'excès d'humidité, les odeurs et les émissions polluantes. Pour garantir une bonne qualité de l'air ambiant tout en limitant la consommation d'énergie⁸, il suffit d'aérer deux à trois fois par jour pendant cinq minutes.

Il est également essentiel que l'installation centrale de ventilation (qui assure l'extraction d'air dans les locaux humides voire la pulsion dans une partie des locaux) fasse l'objet d'un réglage de débit en fonction des besoins réels d'extraction d'air. Dans le cas où des objectifs de réduction des besoins de chauffage sont visés, les entreprises en charge du chauffage d'une part, de la ventilation d'autre part, doivent se coordonner pour une efficacité maximale.

Éclairage

Selon l'OFEN, l'éclairage représente 14% de la consommation d'électricité en Suisse. L'enjeu est de trouver un bon éclairage – ni trop éblouissant et trop gourmand en énergie, ni trop faible, ce qui peut provoquer un inconfort pour les utilisateurs (fatigue, troubles visuels).

Le choix des systèmes d'éclairage et des luminaires ainsi que des divers instruments permettant une extinction entièrement ou partiellement automatisée des lampes⁹ dépend rarement des entreprises en charge de la maintenance des bâtiments. Mais il est important que celles-ci entretiennent correctement le matériel d'éclairage: remplacement des ampoules à incandescence par des ampoules économiques (en Suisse, progressivement interdites à la vente depuis le 1^{er} janvier 2010 en fonction de leur puissance), dépoussiérage régulier des luminaires, des ampoules et des déflecteurs, nettoyage fréquent des vitres, etc.

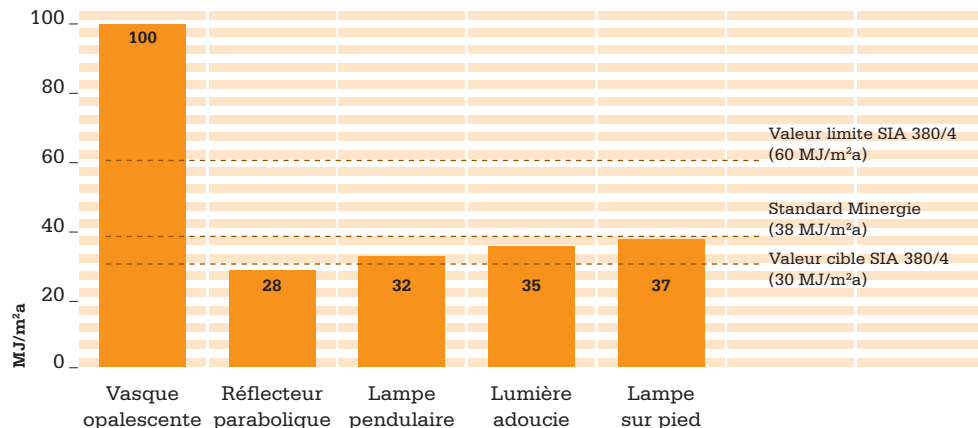
⁸ La consommation d'électricité pour le renouvellement d'air des immeubles de logements, des immeubles mixtes et similaires en Suisse doit se situer entre 500 et 1000 GWh/an, ce qui représente 1 à 2% de la consommation d'électricité totale.

⁹ Aux moments où elles ne sont plus utiles: détecteur de présence/absence, extinction systématique en fin de journée, variateurs automatiques d'éclairage en fonction de l'intensité lumineuse ambiante, etc.

Le graphique ci-dessous indique la consommation spécifique de divers systèmes d'éclairage ainsi que les standards de consommation électrique «éclairage».

Consommation spécifique de système d'éclairage

Besoin spécifique en électricité



Source: MINERGIE, rubrique Éclairage¹⁰

Les investissements pour des éclairages efficaces s'avèrent rentables, puisque l'achat du matériel représente environ 10% des coûts alors que les frais de consommation, d'entretien et de maintenance représentent les 90% restants¹¹.

On pourra demander au prestataire d'optimiser l'éclairage en appliquant certaines des mesures décrites ci-dessus.

Consommation d'eau

On produit chaque année en Suisse un milliard de mètres cubes d'eau potable. Il est indispensable d'appliquer une gestion rigoureuse afin de garantir la qualité et la quantité d'approvisionnement à un coût raisonnable. On veillera notamment à éviter tous rejets **toxiques** dans les eaux usées, ceux-ci étant difficilement traitables par les stations d'épuration.

L'acheminement de l'eau a également un coût. Les opérations de pompage de l'eau brute (nappes phréatiques, lac, etc.), de traitement (filtration, oxydation, absorption) et de pompage au sein même du réseau pour la distribution de l'eau potable, de même que les coûts d'épuration des eaux usées, engendrent des dépenses qu'il ne faut pas négliger.

La production d'eau chaude sanitaire présente elle aussi un coût énergétique élevé. Il est recommandé de limiter la température de l'eau à 55 – 60 °C (la consommation d'électricité excédentaire pour le chauffe-eau peut atteindre 10% si la température est supérieure, avec un risque d'entartrage accru)¹². En dessous de ces valeurs, on risque toutefois de voir se développer la **Legionella**, une bactérie pouvant s'avérer dangereuse pour l'être humain.

Un contrat de maintenance devrait intégrer plusieurs mesures à fournir par le prestataire. Exemples :

- contrôler et réparer systématiquement toute fuite d'eau
- installer des limiteurs de débit sur les robinets et les douches et les détartrer
- contrôler régulièrement la température de l'eau chaude sanitaire
- consommer l'eau avec modération lors des opérations de nettoyage (notamment pour les grandes surfaces).

¹⁰ www.minergie.ch


¹¹ Chambre de commerce et d'industrie de Paris > www.environnement.ccip.fr

¹² Le guide du chauffage à l'intention des concierges, suisseénergie.

C12-GESTION TECHNIQUE ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

PRÉPARATION DE L'ACHAT

ÉVALUATION DES IMPACTS LIÉS AU CYCLE DE VIE

Cette rubrique présente les principaux impacts décrits dans la rubrique  *Problématique* de cette fiche (*version approfondie du guide*). Elle ne traite pas des impacts liés à la construction du bâtiment.

Service de nettoyage:

- conditions de travail difficiles¹ (précarité des contrats, horaires discontinus, bas salaires, risques pour la santé selon les produits utilisés)
- pollution des eaux, selon les techniques et produits utilisés
- impacts liés à la gestion des déchets incinérables et recyclables (même s'il est préférable à l'incinération et doit être encouragé, le recyclage entraîne certains impacts)
- impacts sur l'environnement, ainsi que sur la santé du personnel de nettoyage et des usagers des bâtiments, liés à l'utilisation de produits chimiques (émissions de COV)

Gestion technique:

- consommation d'énergie liée à l'éclairage ainsi qu'à la production de chaleur, d'eau chaude et de froid et impacts en découlant (pollution de l'air, impacts climatiques, épuisement des ressources fossiles)
- consommation d'eau et impacts liés au traitement des eaux usées
- pollution de l'air intérieur, en fonction des équipements (les meubles, moquettes et peintures peuvent émettre des composés volatils dangereux pour la santé) et de l'aération (les moisissures ont des effets sur la santé, tels qu'allergies, sensibilisation, problèmes respiratoires²)

ANALYSE DES ACTEURS LIÉS À L'ACHAT

Les acheteurs – tout comme les chefs de projet, les utilisateurs, les fournisseurs et autres personnes en relation avec l'achat – peuvent agir de manière à atténuer les impacts liés au produit. Cette rubrique complète les rubriques «Critères d'achat» figurant plus loin dans cette fiche.

Service de nettoyage	
Qui peut agir?	Comment atténuer les impacts?
Entreprise de nettoyage	> Respecter les conventions collectives de la branche, privilégier des conditions de travail adéquates (horaires continus si possible, possibilité de travailler à temps plein, contrats à durée indéterminée, formation au nettoyage écologique et à la prévention des risques), proposer des produits écologiques → Les impacts sur les conditions de travail sont atténués
Personnel de nettoyage	> Respecter les dosages, limiter le recours aux produits toxiques, éliminer correctement les restes de produits → Les impacts sur la santé et l'environnement sont atténués
Direction, responsable des bâtiments ou des achats	> Privilégier les horaires de nettoyage durant la journée → Les impacts sur les conditions de travail sont atténués

¹ On entend par conditions de travail difficiles la violation d'un ou plusieurs des principes suivants: liberté syndicale, absence de travail des enfants, absence de travail forcé, égalité de traitement, rémunération équitable, temps de travail décent, santé et sécurité, sécurité sociale (selon la méthode d'analyse de cycle de vie social du PNUE).

² «Attention aux moisissures», Office fédéral de la santé publique, 2009

Gestion technique	
Qui peut agir?	Comment atténuer les impacts?
Responsable des bâtiments	> Planifier une gestion adéquate des bâtiments et des flux (énergie, eau, etc.) → Les impacts sur l'eau, l'énergie et la qualité de l'air sont atténués
Utilisateur	> Adopter les écogestes (éteindre les appareils de bureau et la lumière, réduire la température du chauffage, etc.) → Les impacts sur l'eau et l'énergie sont atténués

CRITÈRES D'ACHAT: L'ESSENTIEL EN BREF

Cette rubrique présente quelques critères permettant de choisir un produit et un fournisseur. Pour en savoir plus, voir la rubrique [Critères d'achat approfondis](#) de cette fiche (*version approfondie du guide*) ainsi que la fiche [E3-Bibliographie et webographie](#).

Choix du fournisseur

Que choisir?	Comment vérifier?
Préférer les prestataires s'engageant en faveur du développement durable, notamment en matière de gestion du bâtiment (principalement: énergie, déchets, eau, sécurité)	→ Voir les informations sur le site Internet (charte du développement durable, techniques de nettoyage utilisées, type de véhicules pour les déplacements, etc.) → Voir la fiche B1-Critères relatifs aux fournisseurs
Exiger que les prestataires aient signé la convention collective de leur branche (notamment pour les prestataires de nettoyage)	→ Copie de l'adhésion à la convention collective
Préférer les prestataires utilisant des techniques de nettoyage écologique	→ Description des techniques de nettoyage employées

CRITÈRES D'ACHAT APPROFONDIS

Cette rubrique détaille les critères à examiner pour la sélection d'un fournisseur et d'un produit. On peut également se référer aux fiches de la partie «Dimensions et outils à prendre en compte» [B2-Écobilans et énergie grise](#), [B3-Durée de vie et élimination](#), [B4-Transports de marchandises](#), [B5-Emballages et conditionnements](#) et [B6-Labels, certifications et autres distinctions](#).

RECOMMANDATIONS CONCERNANT LES FOURNISSEURS

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

Les exemples de justificatifs attestant le respect des critères sont présentés sous chaque critère.

Préférer les prestataires appliquant un système de management environnemental → ISO 14001
Exclure les prestataires n'étant pas signataires de la convention collective de leur branche
Préférer les prestataires favorisant les contrats à durée indéterminée ainsi que les horaires continus dans la mesure du possible (ce dernier point dépend surtout de la demande du client)

SERVICE DE CONCIERGERIE

NETTOYAGE

Les exemples de justificatifs attestant le respect des critères sont présentés sous chaque critère.

Exiger du prestataire qu'il utilise des produits de nettoyage respectueux de l'environnement (voir la fiche C6-Produits de nettoyage)
Préférer que le prestataire établisse un plan de nettoyage (fréquences de nettoyage selon les besoins réels en matière d'hygiène) et qu'il contrôle régulièrement la pertinence de ce plan en fonction de l'évolution de l'utilisation des surfaces
Demander au prestataire qu'il utilise autant que possible des microfibras
Exiger du prestataire qu'il forme systématiquement ses employés à des techniques de nettoyage écologique et qu'il vérifie l'application de ces dernières
Exiger du prestataire qu'il élimine les produits de nettoyage selon les recommandations d'application du fabricant

DÉCHETS

Les exemples de justificatifs attestant le respect des critères sont présentés sous chaque critère.

S'il n'existe aucun système de tri des déchets, préférer les prestataires fournissant eux-mêmes un tel système, avec une signalétique claire
Préférer les prestataires menant des actions de sensibilisation au tri des déchets auprès des collaborateurs employés dans le bâtiment
Préférer les prestataires mettant en place un suivi statistique des déchets

GESTION TECHNIQUE DES BÂTIMENTS

Les exemples de justificatifs attestant le respect des critères sont présentés sous chaque critère.

Préférer les prestataires soumettant régulièrement des propositions d'économie (au niveau de l'énergie, de l'éclairage, de l'eau, etc.)
--

ÉCLAIRAGE

Les exemples de justificatifs attestant le respect des critères sont présentés sous chaque critère.

Exiger du prestataire qu'il remplace les ampoules usagées par des sources lumineuses de classe A++ ou A+ sur l'Étiquette-énergie

→ Etiquette-énergie

Exiger du prestataire qu'il dépoussière régulièrement les luminaires

Exiger une élimination conforme des luminaires (voir la fiche [C15-Sources lumineuses](#))

QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

Les exemples de justificatifs attestant le respect des critères sont présentés sous chaque critère.

Préférer les prestataires effectuant régulièrement des tests de la qualité de l'air dans les bâtiments (bureaux et autres locaux) et des tests préventifs de la qualité des eaux afin d'éviter les risques de légionellose (tours aéro-réfrigérantes, réseau de ventilation, locaux humides tels que douches, sanitaires, piscine, etc.)

GESTION DES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les exemples de justificatifs attestant le respect des critères sont présentés sous chaque critère.

Exiger du prestataire qu'il effectue régulièrement des contrôles visuels du tableau électrique et des câbles et prises apparents ainsi que des contrôles de maintenance et qu'il tienne à jour et à disposition, le cas échéant, les documents d'entretien pour les équipements suivants :

→ installations de chauffage

→ citernes et réservoirs

→ installations de production de froid

→ installations de ventilation

→ systèmes de traitement d'eau

→ installations de production d'eau chaude sanitaire et de distribution d'eau

→ installations d'extinction contenant des halons³

Pour les installations de chauffage à bois, **exiger** que le prestataire soit au bénéfice d'un contrat d'entretien de l'installation

Demander au prestataire d'établir un suivi des consommations (eau, énergie, électricité) si celui-ci n'est pas déjà effectué via une signature énergétique

Demander au prestataire de s'engager sur des objectifs de réduction, dont la réalisation peut être rémunérée en fonction de la performance effective (contrats à la performance)

Exiger un suivi régulier (par une séance d'information par exemple), afin de réviser les besoins en fonction de l'évolution de l'utilisation des bâtiments

RESPECT DE LA LÉGISLATION

Le fournisseur doit pouvoir garantir des produits et prestations conformes à la législation suisse, ce qui inclut notamment les critères ci-dessous. Ces critères peuvent être intégrés pour rappel dans la demande d'offres.

ÉMISSIONS

Les exemples de justificatifs attestant le respect des critères sont présentés sous chaque critère.

Exiger du prestataire qu'il fasse traiter les déchets par les recycleurs en conformité avec la législation environnementale OMoD, OTD, OREA

³ La mise sur le marché de fluides frigorigènes contenant des HCFC ou des halons et leur utilisation pour la recharge d'installations productrices de froid sont interdites depuis le 1.1.2004. ORRChim, annexe 2.10

SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Les exemples de justificatifs attestant le respect des critères sont présentés sous chaque critère.

Exiger du prestataire qu'il mette à disposition des équipements de protection individuels pour les produits dangereux et fasse respecter le port de ces derniers dans les situations où ils sont nécessaires (Loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce, article 6)

Exiger du prestataire qu'il stocke les produits chimiques de manière à éviter tout danger pour l'être humain et pour l'environnement (contenants conformes, bacs de rétention, armoires de sécurité, comportement adapté des utilisateurs, etc.) et qu'il mette à disposition du matériel permettant de pallier les différents incidents qui pourraient survenir avec les produits chimiques (OChim, article 72)

Exiger du prestataire qu'il informe les personnes concernées au sujet des dangers des produits utilisés sur le lieu de travail et des mesures à prendre en cas d'accident (signalétique, mesures d'urgence, contacts en cas d'urgence, etc.) (Loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce, article 6)

Pour une vision plus précise et exhaustive du cadre légal, se référer à la législation en vigueur.

PRINCIPAUX LABELS ET STANDARDS

INDIQUÉS EN EXEMPLES DANS LES RECOMMANDATIONS



Etiquette-énergie

Valeurs seuils adaptées annuellement. L'étiquette peut être utilisée pour le remplacement des sources lumineuses.



ISO 14001

Norme relative au système de management environnemental



Les sites Internet des labels présentent leur descriptif complet, ainsi qu'un catalogue des produits labellisés. Cela permet de vérifier le nombre d'articles de ce type sur le marché.

 = critères environnementaux

Pour en savoir plus, voir la fiche [B6-Labels, certifications et autres distinctions](#).

POUR EN SAVOIR PLUS

Voir la fiche [E3-Bibliographie et webographie](#)