

# La perspective du maître d'ouvrages: Protection de la santé maximale vs. réalité financière

| **Michael Pöll**

Responsable de projet, Construction durable, Ville de Zurich

## PolluConf

---

Congrès sur les  
polluants du bâtiment

11.11.2019, Bienne

# Le point de vue du maître d'ouvrage : protection maximale de la santé et réalité financière

Michael Pöll, écobiologiste de la construction

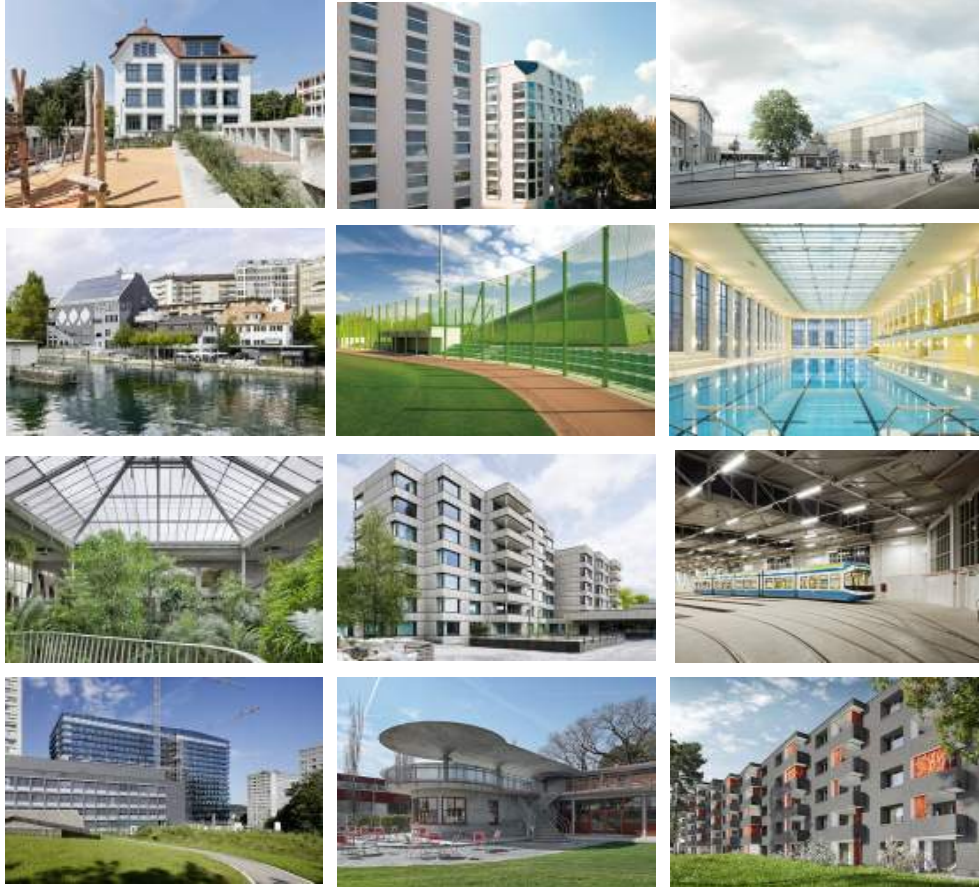
**PolluConf | CONFÉRENCE SUR LES POLLUANTS DU BÂTIMENT**

11 novembre 2019, Bienne



**Stadt Zürich**  
Amt für Hochbauten

# Bureau de la construction immobilière de la ville de Zurich (Amt für Hochbauten)



**140** employés

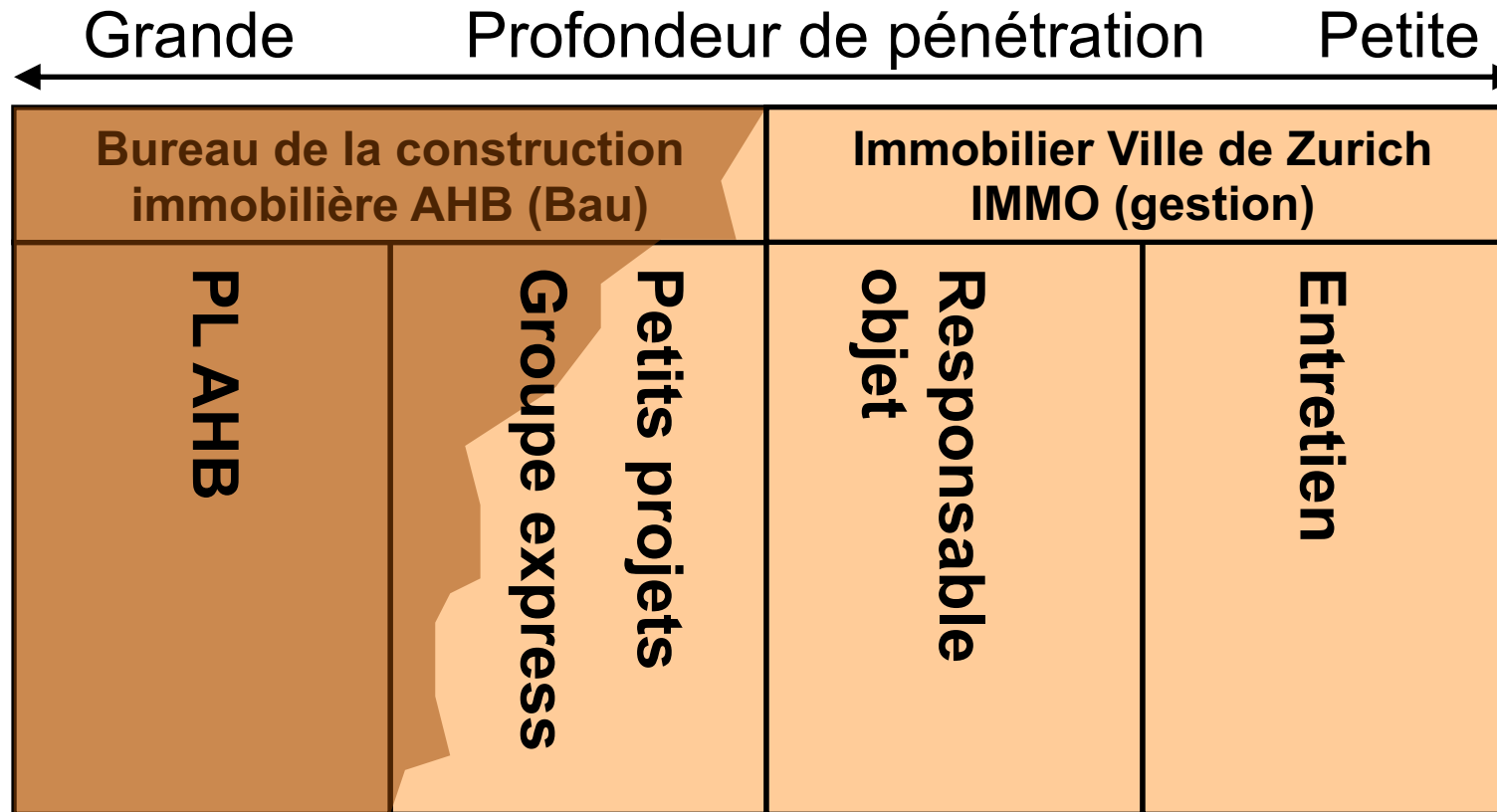
**4000**  
immeubles municipaux

**450** millions de francs  
suisses de dépense  
annuelle

**40** concours d'architecture  
et de recrutement de  
planificateurs par an

# Contrôle de bâtiment <-> Inspection de bâtiment

## Prise en charge de la ville de Zurich



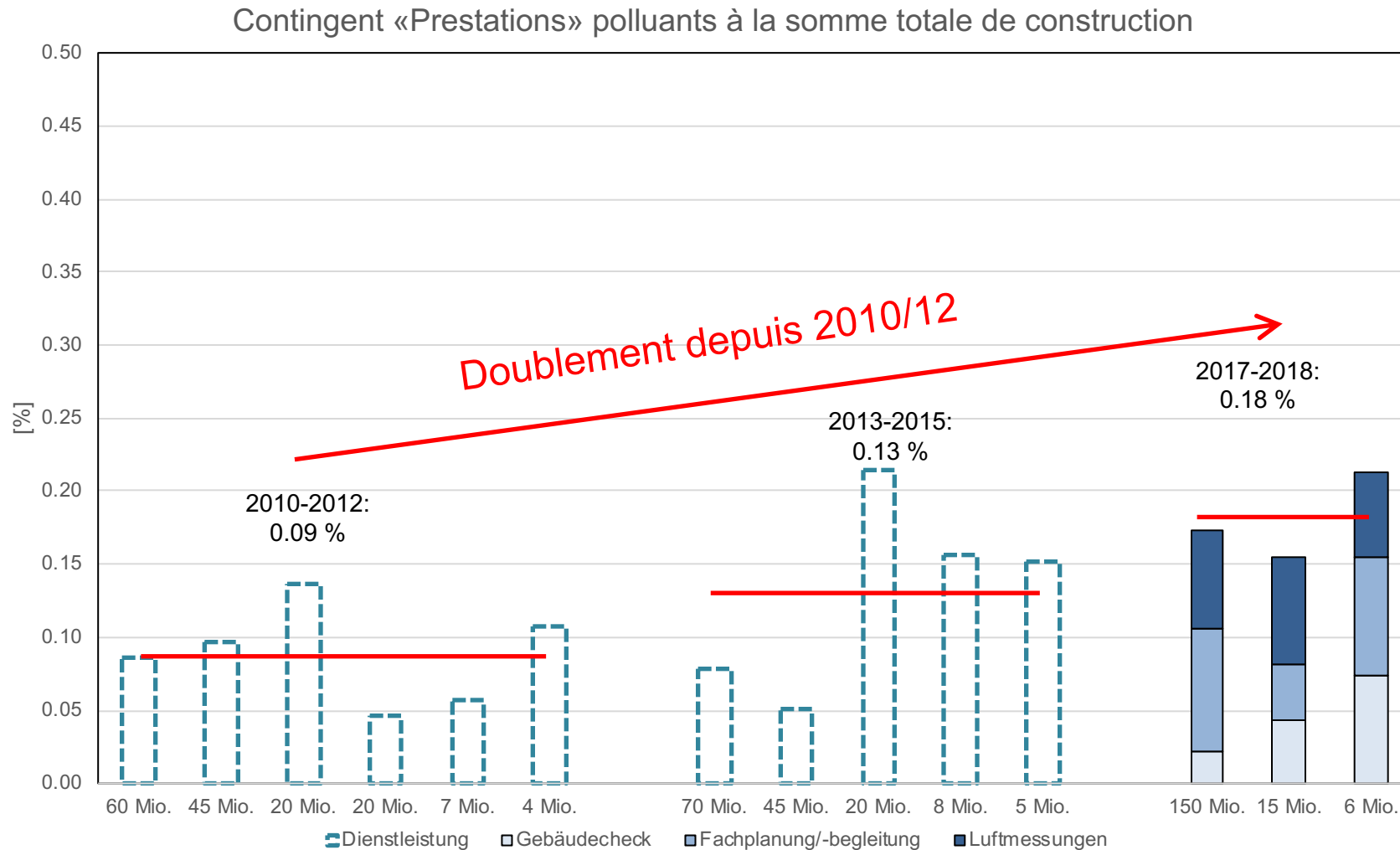
**Contrôle de base des bâtiments, revérification des périmètres de construction**

**Contrôle du bâtiment**

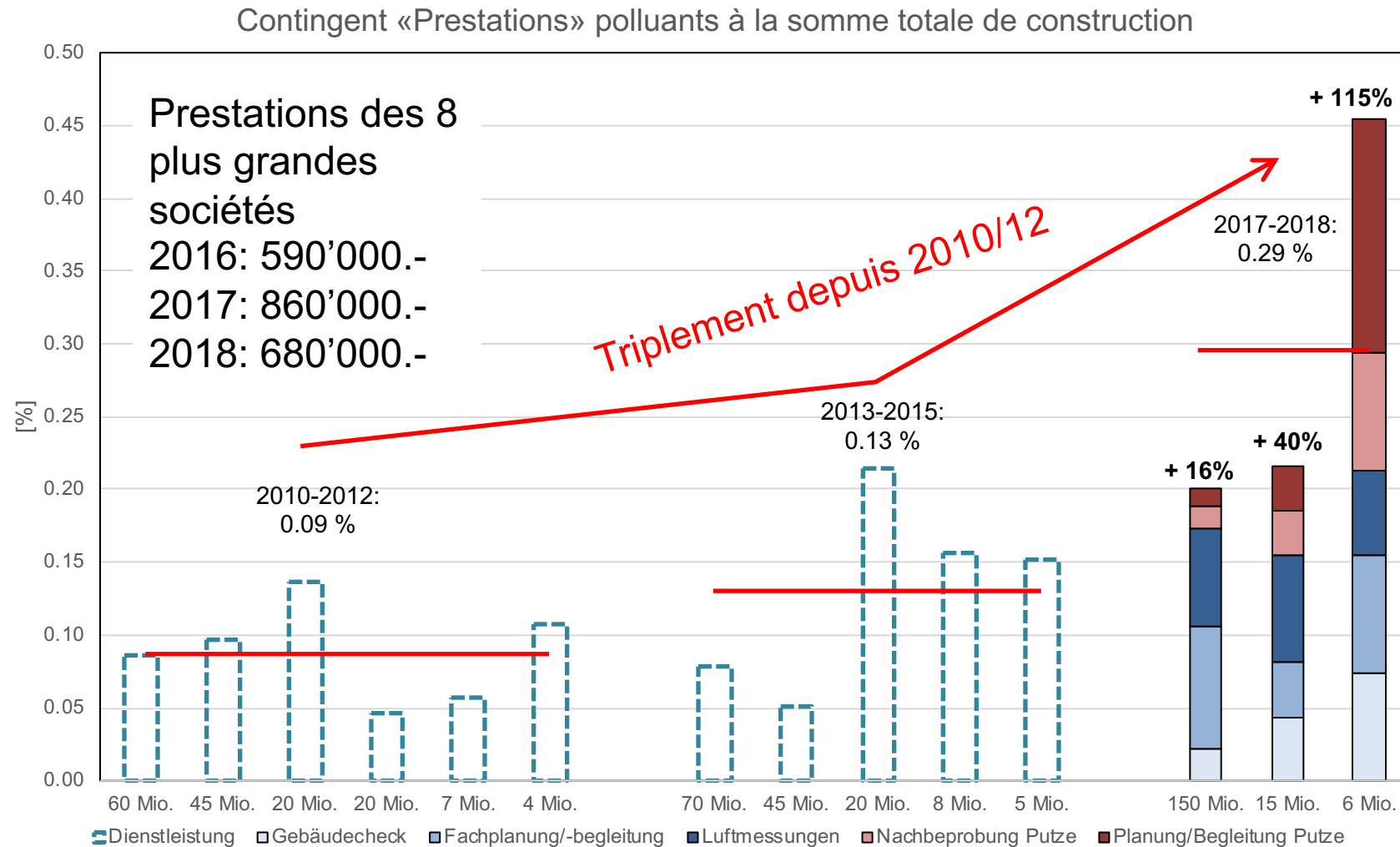
# Étapes importantes dans la gestion des polluants

Chronologie: renforcement continu	
Inspection de bâtiments	2004-2008
Publication intensifiée «Urgence des mesures à prendre», en particulier les demandes «fibres fines» concernées -> des centaines de demandes reclassées de la catégorie 2 à la catégorie 1	2008
Mastic pour vitres	2008
Mastics / colles pour carrelage	2014
Crépis	2018
Mesures de fibres VDI	2019
Spécialiste de la planification / direction de travaux	2020?

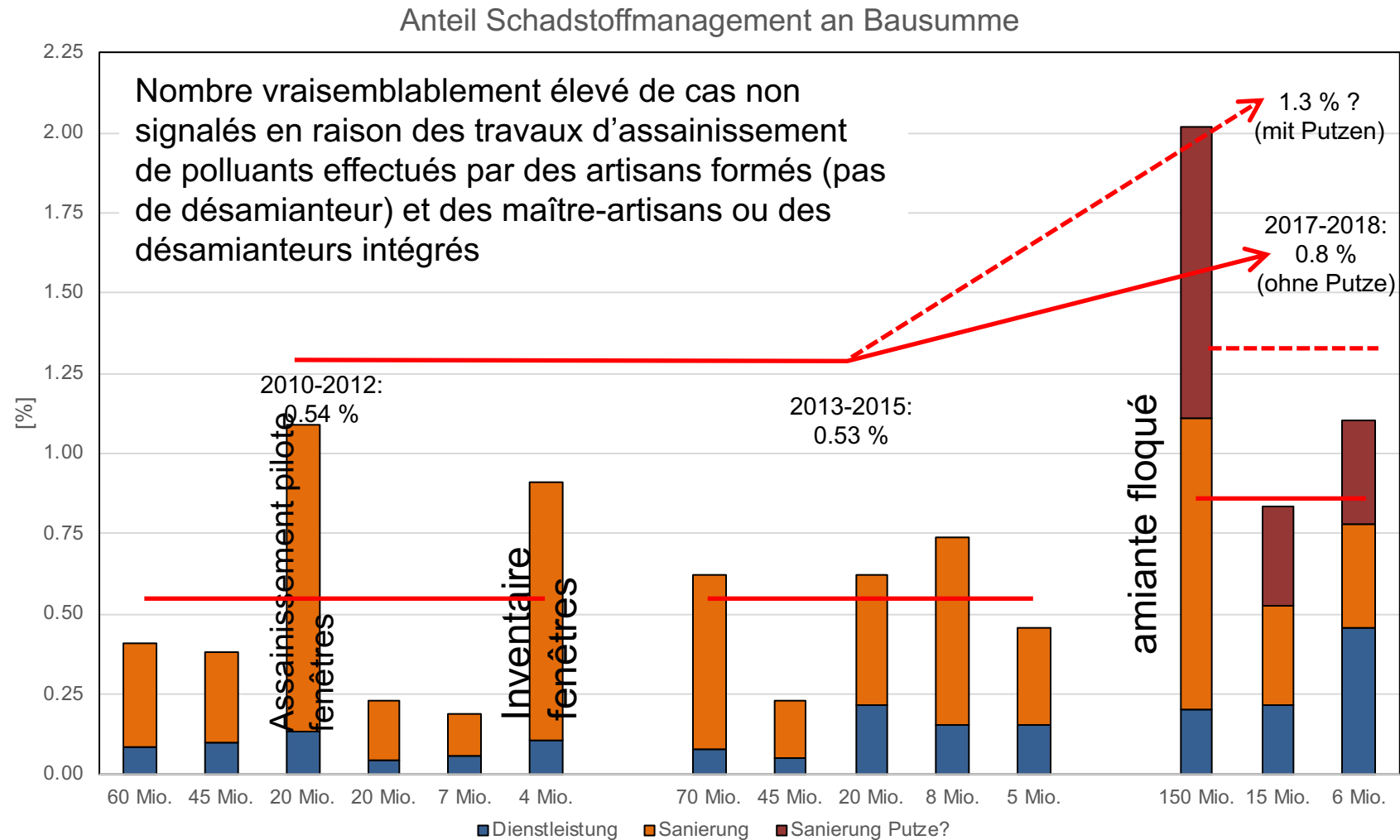
# Évolution des coûts du diagnostic des bâtiments sans crépis



# Évolution des coûts du diagnostic des bâtiments avec crépis



# Évolution des coûts de la gestion totale des polluants (y compris les coûts d'assainissement)





# Crépis : échantillonnage systématique ou prélèvement au hazard ?

The image displays a complex grid of data tables, likely representing sampling results for asbestos (Crépis) in various locations. The grid is organized into several vertical sections, each with its own set of columns. The columns include identifiers for sampling points, dates, and numerical results. The data is color-coded: green cells indicate results within a certain range, while red cells indicate results outside that range, possibly representing higher concentrations or specific findings. The tables are densely packed with information, and some rows are highlighted in orange, possibly indicating specific areas of concern or summary rows. The overall layout is highly structured and detailed, typical of a technical report or data log.

# Crépis : échantillonnage systématique ou prélèvement au hazard ?

• Assainissement d'un bâtiment en bordure de cour 1931/36

• > 100 échantillons provenant de 220 appartements

• Pourcentage d'appartements avec échantillons: 22.6 à 28.5 %

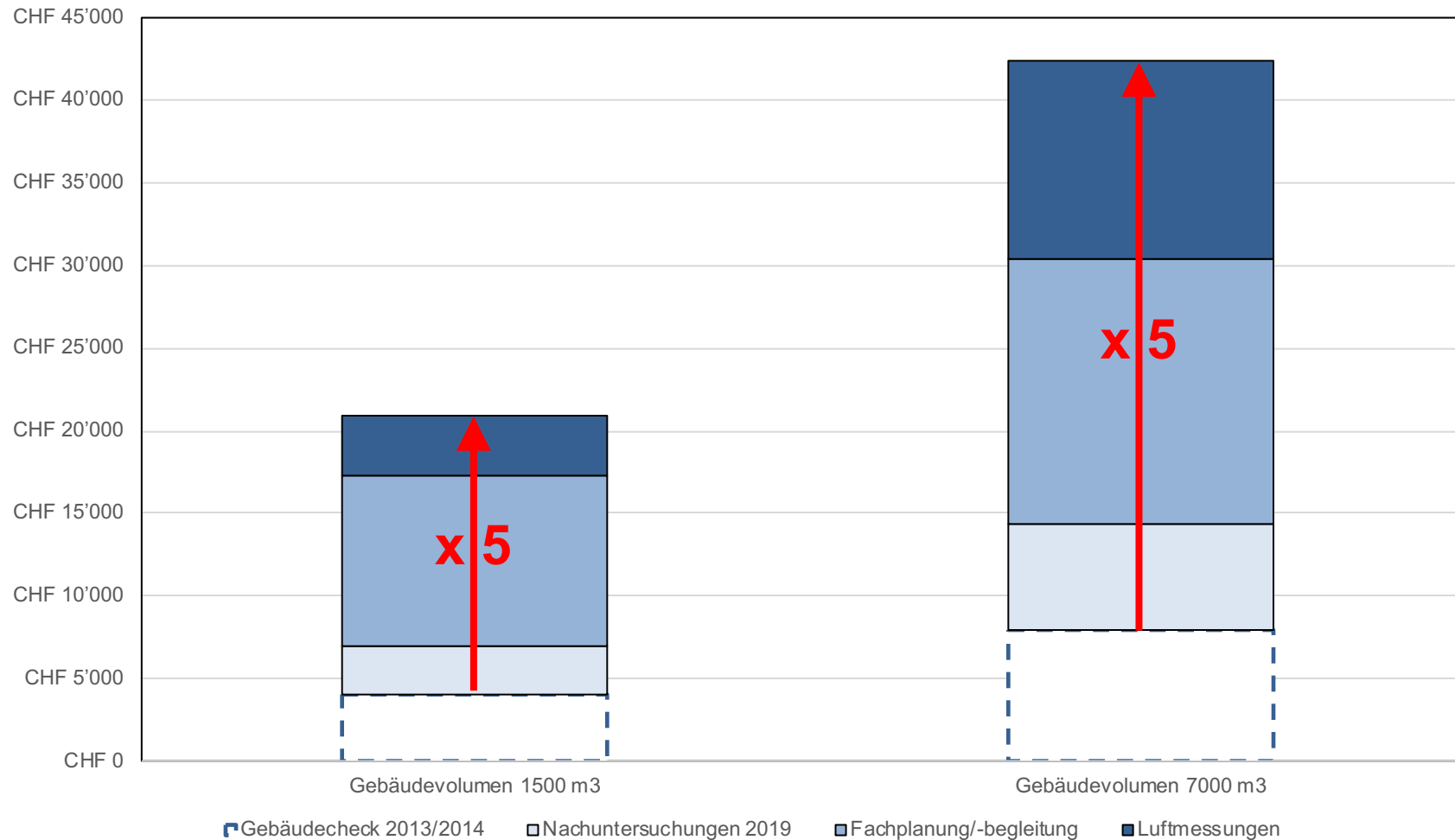
• Peu de motifs visibles

• Pourcentage d'échantillons faux positifs/négatifs non clairs

Bilan: toutes les zones avec des travaux de construction sont classés comme contenant de l'amiante. Grande zone avec 1 escalier et 8 appartements.

# Évolution des coûts des objets de démolition

Évolution des coûts 2013/14 -> 2019 démolitions de bâtiments



## Offre des diagnostics de bâtiment : parfois très large spectre de fréquences pour des tâches identiques

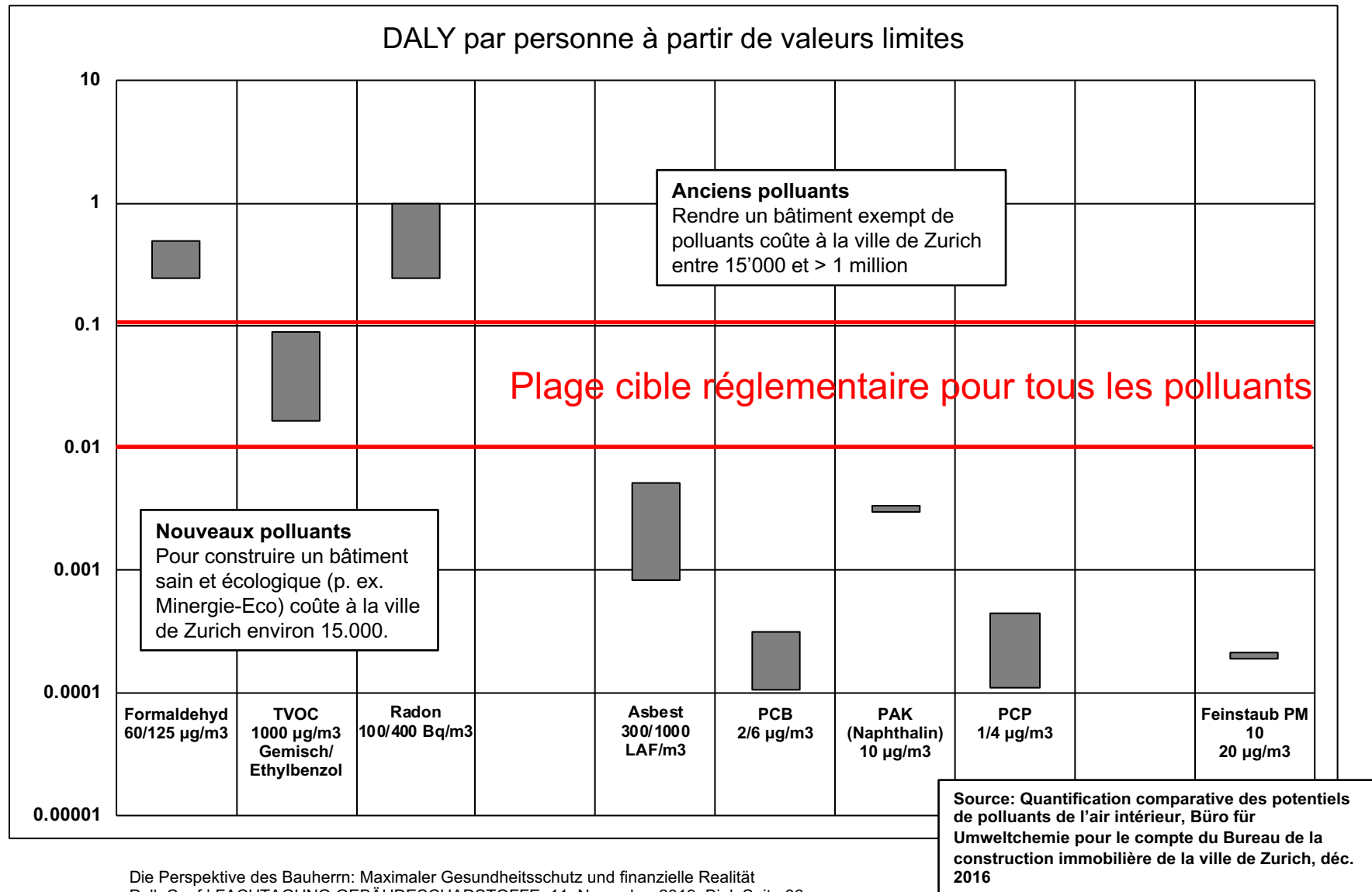
GF SIA 416 en m <sup>2</sup>	Entre- prise	Date de l'offre	Montant de l'offre en CHF	Coût par m <sup>2</sup>	Indice de référence en %
1000	1	5.18	3400.-	3.4	100
	2	5.18	4700.-	4.7	140
3000	3	9.19	11'700.-	3.9	100
	4	8.19	43'800.-	14.6	374
18000	4	6.17	9800.-	0.5	100
	5	6.17	12'600.-	0.7	129
	1	6.17	21'000.-	1.2	214

# Coûts des polluants du point de vue du maître d'ouvrage

## Bilan et souhaits

- Les coûts des polluants ne cessent d'augmenter et la gestion des projets devient de plus en plus complexe
- Facteurs de coût : crépis, planification de construction / direction de travaux, mesures VDI, deuxièmes expertises inutiles (canton de Zurich)
- Le concept du bâtiment sans amiante a dû être abandonné depuis l'inclusion des crépis.
  
- Imposer les procédés à faible émission de poussière pour les assainissement de crépis
- Permettre l'assainissement de crépis sans zone?
- Prudence en ce qui concerne la planification de construction / direction de travaux
- Remise en question de la grille de mesure VDI

# Coûts des polluants du point de vue du maître d'ouvrage Perspective



# Contrôle et responsabilité de chacun

| Camille Saudan

Conductrice de travaux Orllati SA

**PolluConf**

---

Congrès sur les  
polluants du bâtiment

11.11.2019, Bienne





# Contrôle et responsabilité de chacun

Comment faire évoluer la branche en entier, du diagnostic via les analyses, l'assainissement jusqu'à l'élimination

Camille Saudan, Conductrice de travaux

11 novembre 2019

# Présentation d'Orllati Désamiantage

Quelques chiffres clés :

- Création d'Orllati en 1997
- Rachat de AMI SA en 2006
- 800 collaborateurs dont 50 pour le secteur désamiantage
- Déjà plus de 300 chantiers en 2019
- Chiffre d'affaire multiplié par 4 depuis le rachat de AMI SA (2006)

## Tendance actuelles

- Fortes pression sur les prix
- Meilleurs salaires (passage au gros œuvre en 2019)
- Grande hétérogénéité des diagnostics / soumissions
- Diversités cantonales

# Les engagements d'Orllati Désamiantage

Certification ISO 9001 et 14001 en 2018

→ Amélioration continue → 4 axes principaux

1. Santé et sécurité
2. Environnement
3. Qualité des rapports de diagnostic / soumissions
4. Définition des méthodologies d'intervention

# Perspectives générales

Améliorer la branche dans son ensemble – du diagnostic à l'assainissement

1. Diagnostic amiante
2. Appel d'offres et suivi complet de travaux ?
3. Quels contrôles de chantiers de désamiantage ?
4. Diversités cantonales