

## FICHE D'INFORMATION CONCERNANT LA GESTION IMMOBILIÈRE DURABLE

### 1. SOCIÉTÉ / 1.1 Sécurité et santé des utilisateurs, aptitude au service

Dernière modification:  
27.11.2017

#### 1.1.10 Sécurité subjective

##### Objectifs

Accroître le sentiment de sécurité, réduire les dangers potentiels

##### Effets

La protection contre les accidents, les dangers naturels et la violence contribue au bien-être et à la stabilité économique et sociale. Les utilisateurs des bâtiments doivent se sentir et être en sécurité tant à l'intérieur des bâtiments que dans leurs environs immédiats. Qu'il s'agisse de mesures de conception, d'aménagement ou d'exploitation, ou encore de mesures techniques ou organisationnelles, toutes peuvent contribuer à prévenir les accidents et à accroître le sentiment de sécurité.

Dans la phase d'étude de projet, le choix du site et la conception générale du bâtiment sont déterminants pour assurer un niveau de sécurité élevé. Lors de la conception et de la construction, il faut mettre l'accent sur la prévention des accidents dans la phase d'utilisation et sur la réduction au minimum des conséquences d'un éventuel événement. Il y a lieu de tenir compte en l'occurrence de nombreux dangers, en particulier les dangers naturels (p. ex. tremblement de terre, inondation, foudre, grêle), les actes de tiers (p. ex. criminalité, accidents de la circulation) ou les risques de blessures liés à l'utilisation du bâtiment (p. ex. chutes, coupures, brûlures, électrocution). Souvent, le sentiment de sécurité subjectif n'a qu'un lointain rapport avec les dangers effectivement courus. Il est influencé non seulement par les équipements de sécurité existants, mais aussi par la conception du bâtiment, par le modèle d'utilisation de ce dernier et par l'aménagement des espaces ouverts. Une large visibilité, un éclairage suffisant, le contrôle social, l'animation des lieux et de bonnes liaisons visuelles sont autant de facteurs qui accroissent le sentiment de sécurité. Enfin, les relations sociales entre les utilisateurs ainsi que les structures sociétales présentes sur le site sont aussi des facteurs jouant un rôle important en matière de sécurité subjective.

##### Fiches d'information apparentées

Aucune

**SIA 112/1:2017**

C.6

**SNBS 2.0**

104.3

#### Influence / Tâches des acteurs

##### INVESTISSEUR / PROPRIÉTAIRE / GESTIONNAIRES DE PORTEFEUILLE

- Examiner l'exposition à des dangers naturels potentiels lors de la définition du site
- Choisir le site compte tenu de la sécurité sociétale (mixité sociale, criminalité)
- Définir des objectifs relatifs au sentiment de sécurité et à la protection contre les accidents, les cambriolages et les dangers naturels
- Favoriser les interactions sociales entre les utilisateurs ainsi que l'identification de ces derniers avec le bâtiment (p. ex. mise en place de processus de participation, création de canaux de communication)

##### MAÎTRE DE L'OUVRAGE

- Évaluer le potentiel de dangers
- Apprécier sommairement les risques et les exigences et fixer des priorités en matière de conception.
- Élaborer des modèles architecturaux, techniques et organisationnels détaillés permettant d'atteindre les objectifs de sécurité définis (modèles de statique, de protection contre les incendies, d'installations de sécurité et de fermeture, de signalétique, de dangers naturels, etc.), éventuellement avec le concours de spécialistes
- Tenir compte du sentiment de sécurité subjectif lors de l'étude de projet (p. ex. éviter les structures favorisant des sentiments d'insécurité et de peur)
- Définir les exigences techniques de sécurité à remplir par les éléments de construction et les matériaux utilisés (p. ex. en matière de protection contre les incendies, de résistance à la grêle ou de risques de blessures)
- Vérifier le respect des exigences techniques de sécurité lors de la réception de l'ouvrage (p. ex. participation d'un chargé de sécurité du Bureau de prévention des accidents, bpa)

##### FACILITY MANAGER / GÉRANT

- Édicter des instructions concernant le modèle de sécurité (p. ex. dans le règlement intérieur et d'utilisation) pour l'information des utilisateurs du bâtiment
- Élaborer un cahier des charges pour le service de sécurité
- Faire appel aux conseils de spécialistes
- Élaborer un plan d'alarme (p. ex. en y associant les voisins)
- Prévoir la tenue de statistiques et la réalisation de contrôles de résultats
- Élaborer des notices sur le comportement à adopter en cas d'événements particuliers

##### UTILISATEUR

- Signaler les risques de sécurité et les défauts de l'ouvrage au service d'immeuble
- Informer le service d'immeuble ou la police de tout événement inhabituel
- Entretenir des contacts sociaux

## Niveau de prestations

★ **Base:** examiner les questions de sécurité

★★ **Bonne pratique:** élaborer un/des modèle(s) de sécurité, définir les mesures appropriées et les appliquer

★★★ **Exemplarité:** assurer l'organisation de la sécurité dans chaque phase du cycle de vie du bâtiment et en tenir activement compte dans les projets

## Critères

- Évaluation des dangers liés au site (oui / non)
- Modèle de sécurité (oui / non)
- Organisation de la sécurité (oui / non)

## Synergies / effets positifs possible

- Diminution des risques liés à des événements futurs
- Prise en compte des besoins actuels en matière de sécurité
- Augmentation de la valeur de marché et meilleur maintien de la valeur
- Prévention des dommages corporels et matériels
- Diminution des charges et des perturbations pendant et après un événement

## Conflits d'objectifs / effets négatifs possibles

- Augmentation des coûts de construction
- Éventuelle augmentation des coûts d'utilisation et des frais accessoires résultant de celle des coûts de construction
- Éventuels conflits entre les mesures de protection et les exigences de la construction sans obstacles (cf. fiche d'information 1.1.30)
- Préjudice visuel ou esthétique résultant des mesures de construction
- Conflit entre éclairage nocturne et pollution lumineuse

## Exemples

### Aides à la mise en œuvre

- Check-up en ligne des dangers naturels. Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) ([lien](#))
- Conseils sur la sécurité des constructions (diverses brochures en ligne). Bureau de prévention des accidents (bpa) ([lien](#))
- Guide de sécurité de la police – Informations et conseils en matière de prévention de la criminalité. Prévention suisse de la criminalité (PSC) 2010 ([lien](#))
- Liste de publications et des sites Internet sélectionnés sur le thème «Bureau». Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail (CFST) 2015 ([lien](#))

### Informations complémentaires

- Recommandations – Protection des objets contre les dangers naturels gravitationnels. Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) 2005 ([lien](#))
- Recommandations – Protection des objets contre les dangers naturels météorologiques. Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) 2007 ([lien](#))
- Sécurité parasismique des bâtiments – Question juridique et responsabilités. Documentation SIA 0227:2010 ([lien vers le shop](#))
- Actions sur les structures porteuses. Norme SIA 261:2014
- Aménagements extérieurs. Norme SIA 318:2009
- L'étanchéité des bâtiments. Norme SIA 271:2007
- Installations pour évacuation des eaux des biens-fonds – Conception et exécution. SN 592000:2012

### Preuve de modification