

NELSON and JAM SUSTAINABILITY

A resilient vision (25 août 2019)





*« L'homme qui veut s'instruire doit Lire d'abord,
et puis voyager pour rectifier ce qu'il a appris. » (Casanova G.)*

Avant-propos

Le présent document établit les concepts de durabilité et résilience pour les JAM Hôtels. Il s'agit d'un document de travail, permettant d'acter l'avancement du projet et de figer les différents critères établis avant réalisation d'un outil d'aide à la décision.

1. Une vision cohérente de la durabilité

Grâce au travail réalisé par l'ensemble des acteurs, le résultat offre au groupe Nelson une vision holistique de la durabilité dans le secteur de l'hôtellerie. Les objectifs ont été affinés et quelques actions (non exhaustives) ont été définies pour exemple.

Pour rappel, ces actions devront être teintées des colorations sélectionnées par l'équipe lors du dernier brainstorming, à savoir principalement la cohérence et l'aspect inspirant :

Cohérence	III
Inspirant	II
Economie circulaire	I
Local	I
Regenerative design	I
Amélioration continue	I

2. Les thématiques, objectifs et actions proposées :

Pour optimiser l'utilisation de l'outil, nous avons pris le parti de restructurer ces thématiques à 3 groupes, chacun subdivisé en 3 thématiques :



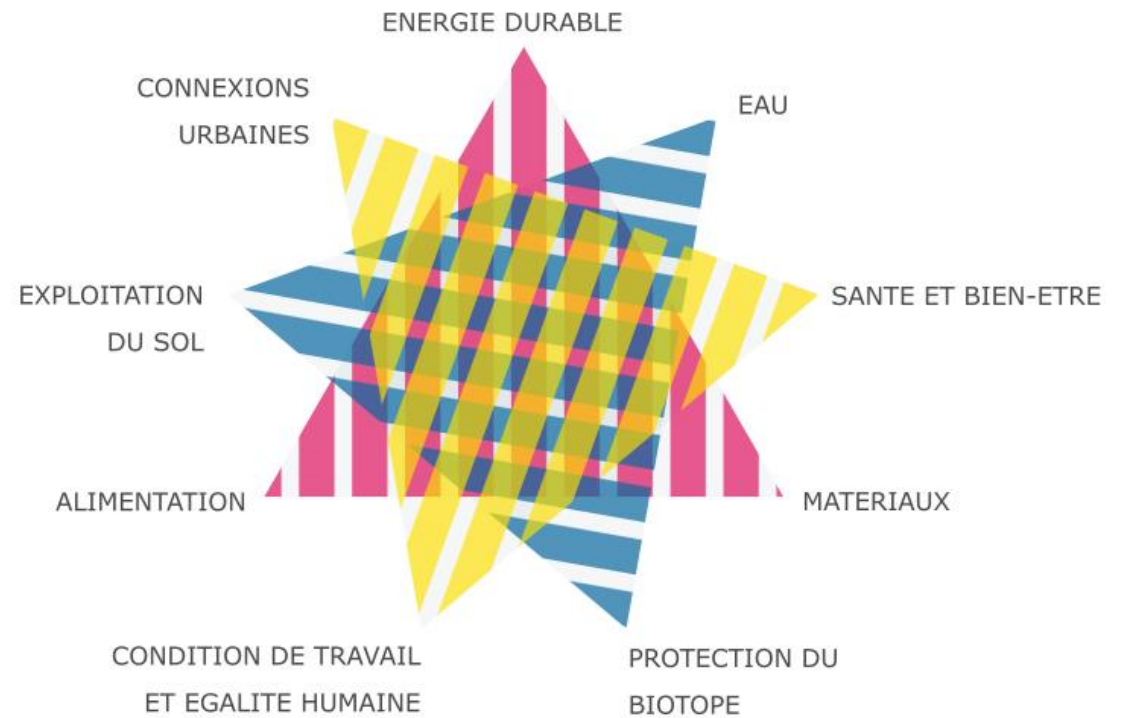
Chacun des groupes est également subdivisé en trois autres thématiques :



Environnement	Ressources	Humain
Protection du biotope	Energie durable	Connexions urbaines
Exploitation du sol	Alimentation	Santé et bien-être de l'utilisateur
Eau	Matériaux	Conditions de travail et égalité humaine

Au total, dans ces 9 thématiques, 56 objectifs ont été définis. Ils sont parfois proposés à court terme (aujourd'hui), parfois à plus long terme (5 ans) et parfois de manière évolutive (15 ans).

Les actions proposées le sont à titre d'exemple. Elles devront être adaptées et évaluées au sein de l'outil.



Sujet	Objectifs	Court terme	Moyen terme	Long terme	Exemple d'actions
1 Eau					
1.1	Réduction de la consommation d'eau de ville par rapport aux moyennes hôtelières locales	-20%	-30%	-50%	<ul style="list-style-type: none"> - récolte et réutilisation des eaux de pluie - installation de pommeaux économiques - sensibilisation des utilisateurs (compteurs, etc.)
1.2	Utilisation optimale de 100% des eaux récoltées sur le bâtiment	V	V	V	<ul style="list-style-type: none"> - Just do it
1.3	Traitement optimal des eaux usées	Solutions optimales économiquement disponibles	100% traitées de manière optimale		<ul style="list-style-type: none"> - Analyse de la pertinence du système de gestion des eaux usées publiques - Réduction des rejets d'eaux usées (recyclage) - systèmes d'épuration interne si nécessaire

2 Exploitation du sol					
2.1	Exploitation du sol naturel (bâtiment)	100% de compensation du sol naturel exploité	ZERO utilisation de sol naturel		- Uniquement rénovation ou achat de terrain qui aurait déjà été occupé (friche)

3 Protection du biotope					
3.1	Analyse du biotope existant sur site	Analyse du biotope existant sur site	Analyse du biotope sur site + les alentours (urbain)		- Just do it
3.2	Action pour le biotope	Conservation du biotopeS présent : 100%	Régénération du biotope local en difficulté		- Suivant le point 3.1
3.3	Suivi annuel de la qualité du biotope	immédiat			- Suivant le point 3.2

4 Energie durable					
4.1	Besoins énergétique du bâtiment	Passif	Passif	Passif	- Just do it
4.2	Consommation énergétique du bâtiment	50% énergie renouvelables	90% énergie renouvelables - avec priorité de production locale	100% énergie renouvelables - avec priorité de production locale	- Just do it
4.3	Emissions de CO2eq du bâtiment (incluant ACV et usage)	Kill the overshoot day concept (excluant le transport des clients)	CO2 neutre (excluant le transport des clients)		- Just do it
4.4	Transport des clients	Réflexion stratégique pour la réduction des émissions de CO2 des clients dues à leur locomotion Mesure des émissions.	Mise en place de la stratégie de réduction	Compensation des émissions de CO2 pour atteindre le concept de CO2 neutre, incluant le transport des clients	- Just do it
4.5	Adaptation aux changements climatiques	Immédiat			- Principe de résilience : prévoir divers scénarios en fonction des évolutions prévues de la carte de Köppen et construire un hôtel qui pourra anticiper ces prévisions

5 Alimentation					
5.1	ZERO waste	Etablir un plan de stratégie ZERO déchets dans 5 ans	ZERO déchets		<ul style="list-style-type: none"> - Etablir un plan de stratégie Zero Waste en collaboration avec l'ensemble du personnel mais également avec les concepteurs - Favoriser le vrac dès que possible
5.2	Fair Trade ou équivalent	100% Bio - Fair Trade ou équivalent			<ul style="list-style-type: none"> - Just do it - Proposer aux sous-traitants une liste de critères à respecter pour la collaboration
5.3	Réduction des déchets alimentaires	Réduction alimentaire de 75% des déchets alimentaires du petit déjeuner			<ul style="list-style-type: none"> - Définir une stratégie avec le personnel en mode brainstorming pour relever ce challenge : réduire les déchets alimentaires du petit déjeuner tout en assurant son côté attrayant
5.4	Circuit court	50% de la vente de produit issue du commerce local (<50km)	90% de la vente de produit issue du commerce local (<50km)		<ul style="list-style-type: none"> - Just do it

	5.5 Production de ses propres produits	Plan stratégique à mettre en place	10% de la vente de produit	20% de la vente de produit	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir un potager dans le projet d'hôtel - Prévoir un espace pour animaux (poules, etc.) (objectif principalement pour sensibilisation, nécessité de rester réaliste quant à la pertinence d'une production au sein de l'hôtel par rapport à la production locale)
6 Ressources matérielles					
	6.1 Faire un recensement des matériaux locaux à disposition	Immédiat	Prise de contact avec les producteurs, évaluation de leurs déchets, leur niveau d'adaptabilité		<ul style="list-style-type: none"> - Recenser les matériaux intéressants sur site - Recenser les matériaux disponibles dans un rayon proche (<50 km) - Prise de contact avec les fournisseurs locaux pour définir avec eux quels sont les matériaux adéquats (chutes, déchets, découpes, etc.) et à utiliser suivant quelles techniques - S'intégrer dans le BAMB (en fonction de la localisation du projet)
	6.2 ZERO utilisation des matériaux en pénurie	Plan stratégique et listing de matériaux à mettre en place	Mise en application		<ul style="list-style-type: none"> - Just do it

6.3	Zero waste	Plan optimal de réduction des déchets de construction	Mise en application du plan		- Just do it
6.4	Paper free	Immédiat			- Just do it
6.5	Adaptabilité du projet	Définir un plan d'évolution du projet (avec l'architecte) à 15 ans.			- Définir un plan d'évolution du projet - Adapter le projet en fonction du plan d'évolution (notamment la démontabilité des matériaux)

7 Conditions de travail et égalité humaine					
7.1	Intégration des locaux	Assurer x% de locaux dans les activités professionnelles de l'hôtel			- Just do it
7.2	Mettre fin à l'égard de toute discrimination à l'égard des femmes	Immédiat			- Just do it
7.3	Etablir une étude des salaires locaux, et être dans le percentile 25 des rémunérations locales pour un travail équivalent	Immédiat			- Just do it

7.4	Donner accès aux professions à responsabilité aux femmes	Stratégie d'évolution professionnelle spécifique aux femmes dans l'entreprise	Objectif atteint (min 50% des postes à responsabilité)		- Just do it
7.5	Prévoir un plan d'évolution salariale clair et communiqué	Immédiat			- Just do it
7.6	Assurer la protection sociale des travailleurs	Immédiat			- Just do it
7.7	Management bienveillant et responsabilisant	Immédiat			- Just do it
7.8	Engager de personnes présentant un frein à l'engagement (personne à mobilité réduite, en réinsertion professionnelle, en manque de formation, en difficulté sociale)	5% du personnel	Objectif atteint des 10% (5% assuré via la prise en charge des collaborateurs)		- Just do it
7.9	Participation citoyenne de l'hôtel via la mise à disposition d'infrastructure	Immédiat			- Ouvrir les services Horeca au-delà de la clientèle de l'hôtel - Proposer des espaces locatifs réellement accessibles aux locaux - Mise à disposition d'espaces artistiques - Organisation d'évènements ouverts à tous
7.10	Participation à des actions bénévoles payées par l'entreprise (actions des employés pendant leurs heures de travail)	Immédiat (2jours par an)			- Just do it

8 Santé et bien-être de l'utilisateur						
8.1	Utilisation de finitions intérieurs sans émissions toxiques	Immédiat				- Just do it
8.2	Mise en évidence de l'escalier	Immédiat				- Just do it
8.3	Proposition d'activités à énergie positive (yoga, stretching, fitness, etc.)	Immédiat				- Just do it
8.4	Avoir un niveau de CO2 inférieur à 500ppm dans l'ensemble des espaces de vie	Immédiat				- Prévoir cette contrainte au niveau des exigences pour les bureaux d'études HVAC et architecture
8.5	Avoir un niveau de COV inférieur à 500µg/m ³	Immédiat				- Prévoir cette contrainte au niveau des exigences pour les bureaux d'études HVAC et d'architecture
8.6	Avoir un niveau de formaldéhydes inférieur à 0,02ppm	Immédiat				- Prévoir cette contrainte au niveau des exigences pour les bureaux d'études HVAC et d'architecture
8.7	Assurer une isolation acoustique optimale dans les chambres (respect de la réglementation au minimum suivant le niveau d'exigence du pays, ou au mieux, respect des NR (Noise Rating) 20 ou 30 suivant l'espace).	Immédiat				- Définir une norme de confort selon l'optimum réel (sachant que la norme belge est médiocre) - Proposition de solutions à des coûts raisonnables
8.8	Assurer le bien-être visuel des occupants ainsi que du personnel	Immédiat				- Réaliser une étude d'éclairage naturel pour définir le niveau d'autonomie des différents espaces - Réaliser une étude des vues et obstacles des différentes orientations du bâtiment - Assurer certains espaces avec une vue ciblée en fonction de la localisation - Assurer un niveau d'éclairage naturel suffisant dans les locaux destinés au personnel

8.9	Assurer un niveau de CO inférieur à 9ppm	Immédiat				- Prévoir cette contrainte au niveau des exigences pour les bureaux d'études HVAC et d'architecture
8.10	Assurer un niveau PM10 (particules de diamètre inférieur à 10 µm) inférieur à 50µg/m ³	Immédiat				- Prévoir cette contrainte au niveau des exigences pour les bureaux d'études HVAC et d'architecture
8.11	Assurer un niveau de PM2,5 (particules de diamètre inférieur à 2,5 µm) inférieur à 15µg/m ³	Immédiat				- Prévoir cette contrainte au niveau des exigences pour les bureaux d'études HVAC et d'architecture
8.12	Respecter le cercle circadien des occupants	Etablissement d'un plan stratégique d'éclairage artificiel intérieur	Mise en place du plan stratégique			- Réaliser le plan de stratégie - Choix des luminaires, des systèmes de gestion d'éclairage, des revêtements des ouvertures en fonction du plan de stratégie
8.13	S'assurer du confort thermique	Calcul de simulation dynamique d'une chambre selon les PMV/PPD				- Prévoir cette étude dans le cadre du contrat avec le bureau d'étude HVAC
8.14	Biophilie extérieure : 25% des surfaces horizontales extérieures du site sont des surfaces vertes, 20% des surfaces vertes sont arborées	50% de l'objectif atteint	100% de l'objectif atteint			- Just do it
8.15	Biophilie extérieure : 50% des surfaces vertes sont accessibles	50% de l'objectif atteint	100% de l'objectif atteint			- Just do it
8.16	Biophilie intérieure : minimum 1% des surfaces intérieures au sol sont converties en surfaces vertes (au sol ou sur les murs)	50% de l'objectif atteint	100% de l'objectif atteint			- Just do it

8.17	Confort olfactif	Immédiat				- Proposer des solutions de neutralité ou d'apports d'ambiance olfactive avec des solutions saines et naturelles via un bureau d'experts.
------	------------------	----------	--	--	--	---

9 Connexions urbaines						
9.1	Organiser des événements artistiques récurrents ouverts à tous (artistique, sportif, intellectuel, mise à disposition de locaux)	Prévoir les locaux qui seront mis à disposition	Avoir un calendrier culturel actif			- Just do it
9.2	Création de partenariats commerciaux avec les locaux qui favorisent le tourisme profitable aux locaux	Immédiat				- Just do it
9.3	Transport aux alentours de l'hôtel : favoriser la mobilité douce	Immédiat				- Just do it
9.4	Etre connecté aux transports en commun	Immédiat				- Just do it
9.5	Favoriser les échanges culturels	Immédiat - prévoir les locaux qui seront mis à disposition	Avoir un calendrier culturel actif			- Just do it

9.6	Flexibiliser les places de parking	Immédiat				- Prévoir des parkings si nécessaires mais dont l'espace peut être utilisé à d'autres fins (à terme, ou de manière alternée par exemple lors de certains events)
9.7	Favoriser les transports à faible émissions pour les longues distances	Application d'une sensibilisation passive	Application d'une sensibilisation active			- Féliciter et encourager le transport en train - Créer des partenariats avec les sociétés de transport ferroviaire (ou fluvial) - Proposer des réductions financières pour chaque km parcouru en transport en commun dans le but d'arriver à l'hôtel (par exemple, 0,02 €/km... 1000km = 20€)

Environnement	Ressources	Humain	TOTAL
7 objectifs	15 objectifs	34 objectifs	56 objectifs

La pondération de ces différents objectifs sera réalisée au sein de l'outil d'aide à la décision.

Avec cette charte, Faast souhaite fournir à Nelson un outil de travail didactique. Thématiques, objectifs et actions seront organisés selon une suite chronologique au sein de l'outil. Ceci permettra à l'équipe de pouvoir, à un moment donné, avoir une vue concrète de l'état d'avancement de leur travail. Ils pourront anticiper les coûts et optimiser leur efficacité face à ces nouveaux critères à intégrer.

Nous travaillerons avec des éléments d'infographie, permettant une meilleure compréhension.

Par exemple, pour l'action A, une courbe sera proposée. Comme présentée schématiquement ci-dessous à gauche : il y a toujours un optimum économique temporel à réaliser une action.

