

Avril 2021

greenproperty – étude comparative de plusieurs systèmes de certification



Label de qualité pour les immeubles durables
Une initiative du Credit Suisse

greenproperty est le premier label suisse de qualité intégral pour les immeubles durables. Le certificat poursuit une approche ESG cohérente, qui tient compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance d'entreprise.
(ESG: Environmental, Social and Governance)

Le label de qualité greenproperty établit des normes élevées pour la gestion durable des biens immobiliers et soutient parfaitement la comparaison avec les systèmes habituels de certification des bâtiments.

Dix ans après le lancement du label de qualité greenproperty, une nouvelle version a été publiée en 2019. Le manuel désormais accessible au public présente les évolutions actuelles et futures dans le domaine de la construction durable et améliore la transparence.

Outre le label de qualité intégral greenproperty, d'autres systèmes de certification des bâtiments sont utilisés pour les projets faisant partie du portefeuille de Credit Suisse Asset Management Global Real Estate. C'est pourquoi la nouvelle version de greenproperty tient également compte des exigences d'autres labels, afin d'exploiter les synergies et de réduire la charge de travail due à de multiples certifications. Le cabinet de conseil indépendant Amstein + Walthert AG a effectué une étude comparative des labels, qui répertorie les points communs et les différences entre greenproperty et les principaux systèmes de certification en vigueur sur le marché suisse. Cette comparaison a été effectuée en toute objectivité, et les résultats sont présentés de manière différenciée.

Conclusions

Les résultats montrent que greenproperty présente le plus de points communs avec les labels de durabilité complets SNBS, DGNB (SGNI), BREEAM et LEED. Parmi ces derniers, SNBS et DGNB (SGNI) sont ceux qui peuvent le mieux être comparés avec greenproperty. Une des raisons est que tous trois reposent sur des normes et des prescriptions de construction suisses.

Le label de qualité greenproperty se caractérise par un système d'évaluation axé sur la performance. La priorité est donnée à la mise en œuvre de mesures. Le but est de poser les bons jalons – dès la planification et pendant la construction – pour toutes les parties prenantes et pour une exploitation optimale. Par ailleurs, l'accent est mis non seulement sur l'efficacité énergétique et des émissions de CO₂ basses, mais aussi sur des critères appartenant aux dimensions suivantes: utilisation, infrastructure, matériaux et cycle de vie. Quant aux critères d'innovation, ils garantissent la dynamique du système.

En ce qui concerne la structure et les processus, les principales différences apparaissent entre les labels classiques et les «standards» comme SIA 2040 et le CECB. La vérification par un organisme de contrôle ou de certification indépendant existe pour

Comparaison de greenproperty avec SNBS, DGNB, BREEAM, LEED, MINERGIE(-P/-A)-ECO, Site 2000 watts, SIA 2040, CECB

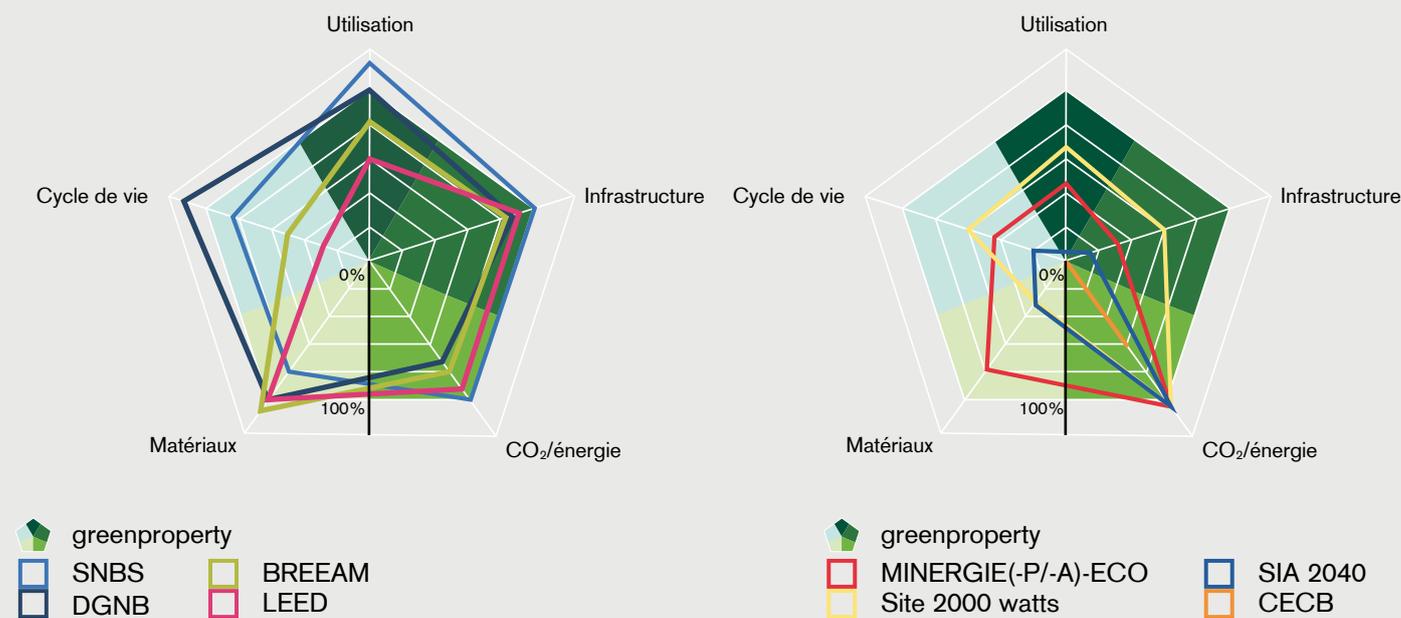


Figure 1: comparaison de greenproperty avec SNBS, DGNB, BREEAM, LEED, MINERGIE(-P/-A)-ECO, Site 2000 watts, le cahier technique SIA 2040 et le CECB en fonction des dimensions définies (greenproperty sert de base, les exigences supplémentaires des labels de comparaison ne sont pas représentées). Source: Amstein + Walthert AG, Zurich, à titre purement illustratif.

tous les labels, hormis pour le CECB et, selon les cas, pour SIA 2040.

Exigences

La comparaison entre le label de qualité greenproperty et les autres labels illustre les différences en termes d'orientation et de profondeur de l'évaluation. Le label greenproperty sert de base. Les exigences qui n'y figurent pas n'ont pas été prises en compte. En font partie, regroupées par thèmes, les exigences suivantes imposées par au moins deux labels: chantier (chantier générant peu de déchets, protection du sol sur le chantier, etc.); pollution lumineuse (éclairage des espaces extérieurs); bilan de la mobilité (besoins énergétiques et émissions de gaz à effet de serre pendant l'exploitation); réfrigération (impacts environnementaux); mesures individuelles (p. ex. isolation phonique après finalisation).

Par ailleurs, greenproperty inclut des exigences qui sont absentes dans au moins quatre des huit autres labels. Citons notamment les suivantes: sécurité (p. ex. catastrophes naturelles, sentiment de sécurité); groupes cibles (participation, intégration, mixité); nuisances (rayonnements, bruit); impacts environnementaux (sites contaminés, béton recyclé); exploitation (comparaison des coûts du cycle de vie, gestion des données/documentation).

La rentabilité d'un projet est toujours vérifiée au préalable par Credit Suisse Asset Management et n'est donc pas comprise dans le label de qualité greenproperty.

Les critères dynamiques d'innovation intégrés à greenproperty n'ont pas été pris en compte dans la comparaison, car ils ne sont pas inclus de manière comparable dans d'autres labels de construction.

Comparaison détaillée des exigences

- **supérieure = vert**, le label a des exigences supérieures à celles de greenproperty
- **inférieure = jaune**, le label a des exigences inférieures à celles de greenproperty
- **équivalente = gris**, le label a des exigences équivalentes à celles de greenproperty
- **aucune = rouge**, le label n'a aucune exigence

Dimension	Critère	Indicateur green property®	SNBS	DGNB	BREEAM	LEED	MINERGIE (-P/-A)-ECO	Site 2000 watts	SIA 2040	CECB
Utilisation	Planification	Participation	équivalente	équivalente	équivalente	aucune	aucune	équivalente	aucune	aucune
	Planification	Densité des constructions	inférieure	équivalente	aucune	aucune	équivalente	inférieure	aucune	aucune
	Planification	Procédure	équivalente	inférieure	équivalente	équivalente	aucune	équivalente	aucune	aucune
	Groupes cibles	Constructions sans obstacles	supérieure	équivalente	équivalente	aucune	aucune	équivalente	aucune	aucune
	Groupes cibles	Intégration et mixité	équivalente	équivalente	aucune	aucune	aucune	inférieure	aucune	aucune
	Conception des espaces	Contacts sociaux	équivalente	supérieure	équivalente	équivalente	aucune	supérieure	aucune	aucune
	Conception des espaces	Identité spatiale	équivalente	inférieure	inférieure	aucune	aucune	supérieure	aucune	aucune
	Confort à l'intérieur	Climat intérieur	supérieure	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	aucune	aucune	aucune
	Confort acoustique et visuel	Lumière naturelle	équivalente	équivalente	équivalente	supérieure	équivalente	aucune	aucune	aucune
	Confort acoustique et visuel	Protection contre le bruit	équivalente	équivalente	équivalente	inférieure	supérieure	aucune	aucune	aucune
Infrastructure	Site	Offres de services	équivalente	inférieure	supérieure	supérieure	aucune	équivalente	aucune	aucune
	Site	Loisirs de proximité	équivalente	inférieure	supérieure	supérieure	aucune	équivalente	aucune	aucune
	Mobilité	Transports publics	inférieure	supérieure	équivalente	équivalente	aucune	équivalente	équivalente	aucune
	Mobilité	Infrastructure pour vélos	équivalente	équivalente	équivalente	inférieure	aucune	équivalente	inférieure	aucune
	Mobilité	Trafic individuel motorisé	inférieure	inférieure	supérieure	équivalente	inférieure	inférieure	inférieure	aucune
	Sécurité	Dangers naturels	supérieure	supérieure	inférieure	supérieure	aucune	aucune	aucune	aucune
	Sécurité	Sentiment de sécurité	équivalente	équivalente	inférieure	aucune	aucune	équivalente	aucune	aucune
	Immissions	Rayonnements	équivalente	équivalente	aucune	aucune	équivalente	aucune	aucune	aucune
	Immissions	Bruit	inférieure	équivalente	inférieure	aucune	équivalente	aucune	aucune	aucune
	Immissions	Air extérieur	inférieure	équivalente	aucune	supérieure	inférieure	aucune	aucune	aucune
CO ₂ /énergie	Espace extérieur	Infiltration/rétention	équivalente	inférieure	équivalente	équivalente	inférieure	inférieure	aucune	aucune
	Espace extérieur	Biodiversité	supérieure	inférieure	inférieure	inférieure	inférieure	inférieure	aucune	aucune
	Architecture/conception	Bâtiment	inférieure	inférieure	aucune	aucune	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente
	Architecture/conception	Protection thermique en été	supérieure	inférieure	supérieure	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	aucune
	Architecture/conception	Efficacité de la distribution d'eau chaude	inférieure	aucune	aucune	aucune	équivalente	équivalente	équivalente	inférieure
	Architecture/conception	Principe énergétique et de régulation	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	inférieure	inférieure	inférieure	inférieure
	Approvisionnement énergétique autosuffisant	Chaleur utilisée sur place	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	supérieure	équivalente	équivalente	équivalente
	Approvisionnement énergétique autosuffisant	Degré d'autosuffisance: électricité	inférieure	inférieure	aucune	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	inférieure
	Gaz à effet de serre	Émissions de CO ₂ au cours de l'exploitation	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	aucune
	Énergie primaire	Indice de dépense énergétique au cours de l'exploitation	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente
Matériaux	Électricité	Ventilation	équivalente	inférieure	aucune	inférieure	équivalente	équivalente	équivalente	inférieure
	Électricité	Éclairage	équivalente	inférieure	inférieure	inférieure	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente
	Électricité	Appareils électroménagers	équivalente	aucune	inférieure	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente
	Électricité	Approvisionnement électrique	supérieure	aucune	supérieure	supérieure	inférieure	équivalente	équivalente	aucune
	Sites contaminés	Sites contaminés sur le terrain	équivalente	équivalente	supérieure	équivalente	aucune	aucune	aucune	aucune
	Énergie grise	Énergie primaire lors de la construction	équivalente	inférieure	supérieure	supérieure	équivalente	supérieure	supérieure	aucune
	Impacts environnementaux	Recyclage	équivalente	inférieure	supérieure	supérieure	inférieure	aucune	aucune	aucune
	Impacts environnementaux	Matières premières	inférieure	supérieure	équivalente	supérieure	inférieure	aucune	aucune	aucune
	Impacts environnementaux	Béton recyclé	supérieure	inférieure	inférieure	aucune	équivalente	aucune	aucune	aucune
	Impacts environnementaux	Rejets de polluants	inférieure	équivalente	aucune	aucune	équivalente	aucune	aucune	aucune
Cycle de vie	Qualité de l'air intérieur	Polluants de l'air intérieur	équivalente	équivalente	inférieure	inférieure	équivalente	aucune	aucune	aucune
	Eau	Consommation d'eau	aucune	supérieure	équivalente	équivalente	équivalente	aucune	aucune	aucune
	Efficacité/flexibilité	Efficacité des surfaces	inférieure	équivalente	aucune	aucune	aucune	équivalente	équivalente	aucune
	Efficacité/flexibilité	Flexibilité de l'utilisation	équivalente	équivalente	équivalente	aucune	inférieure	aucune	aucune	aucune
	Mise en service	Mise en service	équivalente	supérieure	équivalente	équivalente	inférieure	équivalente	aucune	aucune
	Mise en service	Contrôle énergétique/optimalisation de l'exploitation	équivalente	inférieure	inférieure	équivalente	équivalente	équivalente	aucune	aucune
	Entretien	Enveloppe du bâtiment	équivalente	équivalente	équivalente	aucune	équivalente	équivalente	équivalente	aucune
	Entretien	Structure du bâtiment/évolution	équivalente	équivalente	aucune	aucune	équivalente	aucune	aucune	aucune
	Exploitation	Comparaison des coûts du cycle de vie	supérieure	équivalente	équivalente	aucune	aucune	équivalente	aucune	aucune
	Exploitation	Planification/construction	inférieure	inférieure	aucune	aucune	aucune	inférieure	aucune	aucune
Gestion des données/documentation	Exploitation du bâtiment	Building Information Modeling	inférieure	supérieure	inférieure	inférieure	inférieure	aucune	aucune	aucune
	Exploitation du bâtiment	Documentation au cours de l'exploitation	inférieure	supérieure	inférieure	inférieure	aucune	inférieure	aucune	aucune
Total des exigences supérieures du label de comparaison			8	9	8	9	2	3	1	0
Total des exigences équivalentes du label de comparaison			29	24	20	17	21	25	14	5
Total des exigences inférieures du label de comparaison			15	17	12	8	11	7	4	4
Total aucune exigence du label de comparaison			1	3	13	18	18	18	34	44

Figure 2: Résultat de la comparaison des contenus de certains labels en fonction des indicateurs définis (greenproperty sert de base, les exigences supplémentaires des autres labels ne sont pas représentées).

Source: Amstein + Walthert AG, Zurich, à titre purement illustratif.



CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA

Global Real Estate
Case postale 100
CH-8070 Zurich
Suisse

credit-suisse.com/assetmanagement

Asset Management
Global Real Estate

Suivez-nous sur
Twitter

Suivez-nous sur
LinkedIn



Source: Credit Suisse, sauf mention contraire

Sauf mention contraire, les illustrations fournies dans le présent document ont été élaborées par Credit Suisse Group AG et/ou ses sociétés affiliées avec le plus grand soin et en toute bonne foi.

Ce support est un document marketing de Credit Suisse Group SA et/ou de ses filiales (ci-après dénommé «CS»). Il ne constitue nullement ou ne fait partie d'aucune offre ou invitation à émettre ou vendre, ni une sollicitation d'offre de souscription ou d'achat de valeurs ou d'autres instruments financiers, ou à effectuer toute autre opération financière, ni ne constitue une incitation de souscription à un produit, une offre ou un placement. Aucun élément de ce support ne saurait constituer une recherche ou un conseil en investissement et ne peut en aucun cas y être assimilé. Il n'est pas adapté à votre situation personnelle ni ne constitue une recommandation personnalisée. Les informations et les opinions exprimées dans le présent document reflètent celles du Credit Suisse au moment de la rédaction et sont sujettes à modification à tout moment sans préavis. Elles proviennent de sources considérées comme fiables. Le CS ne fournit aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité de ces informations et, dans la mesure où la loi le permet, il décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Les informations fournies dans le présent document sont réservées au seul usage de son destinataire. Les informations figurant dans ce support peuvent être modifiées sans préavis après la date d'émission de celui-ci sans que CS soit tenu de les actualiser. Ce support peut contenir des informations sous licence et/ou protégées par les droits de propriété intellectuelle des concédants de licence et des détenteurs du droit à la propriété. Rien dans ce support ne saurait être interprété comme imposant une responsabilité aux concédants de licence ou aux détenteurs du droit à la propriété. La copie non autorisée des informations des concédants de licence ou des détenteurs du droit à la propriété est formellement interdite. Ce document ne peut en aucun cas être transféré ou distribué à une autre personne ni ne peut être reproduit. Tout transfert, distribution ou reproduction est interdit et peut entraîner une violation de la loi américaine de 1933 sur les valeurs mobilières US Securities Act, telle que modifiée et actuellement en vigueur (loi ci-après dénommée «Securities Act»). Avant de prendre toute décision de placement, les investisseurs potentiels doivent évaluer indépendamment et avec soin (avec leurs conseillers fiscaux, juridiques et financiers) les risques spécifiques décrits dans les supports accessibles, les conséquences légales, réglementaires, fiscales et comptables ainsi que l'impact sur le crédit.

Copyright © 2021 CREDIT SUISSE GROUP SA et/ou ses filiales. Tous droits réservés.

Distributeur

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA

Kalandergasse 4
CH-8045 Zurich