



# greenproperty. Le label de qualité.



Le label de qualité greenproperty est plus complet que d'autres labels de durabilité et englobe cinq dimensions: l'utilisation, l'infrastructure, la consommation d'énergie, l'utilisation de matériaux et le cycle de vie d'un immeuble.



ed.frç./Auflage nicht bekannt

Novum CS-AM / édition française  
8045 Zürich<https://www.credit-suisse.com/ch/de/a...>Medienart: Print  
Medientyp: Fachpresse

Erscheinungsweise: 2x jährlich

Seite: 15  
Fläche: 458'285 mm<sup>2</sup>Auftrag: 3006207  
Themen-Nr.: 672.002Referenz: 71834870  
Ausschnitt Seite: 2/5

**Avec la création et l'introduction du label de qualité greenproperty, Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management a donné, dès 2009, un signe pour plus de développement durable dans l'immobilier. Depuis dix ans, ce label de qualité imprime une orientation durable aux décisions de placement.**

Lancé en 2009, le label de qualité greenproperty est la première norme interne permettant d'évaluer les nouvelles constructions en portefeuille de Global Real Estate sous l'angle du développement durable. Ce certificat se voulait la réponse de Global Real Estate à la question de savoir comment l'entreprise, qui est l'un des plus gros maîtres d'ouvrage de Suisse, pouvait assumer sa responsabilité vis-à-vis des générations futures. À l'époque déjà, la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> était l'un des défis les plus urgents à relever et nécessitait la recherche de solutions. Une nécessité d'autant plus impérieuse que les bâtiments représentent 40% de la consommation mondiale d'énergie primaire et qu'à eux seuls, ils sont responsables d'environ un tiers de l'ensemble des émissions de CO<sub>2</sub> produites par l'être humain.

L'être humain et son comportement au quotidien constituent des facteurs essentiels du développement durable pour les bâtiments. Nous pouvons en effet grandement contribuer à éviter les émissions de CO<sub>2</sub>. Mais à l'inverse, il est aussi important que nos besoins de confort et de fonctionnalité ne soient pas négligés dans les réflexions de durabilité. Que ce soit pour les locataires qui veulent se sentir bien chez eux. Les salariés, inspirés et motivés par les avantages des bureaux et des immeubles commerciaux de demain. Ou encore les investisseurs pour qui la rentabilité du bâtiment et leur rendement sont des priorités. La valeur des immeubles durables est élevée et stable sur l'ensemble de leur cycle de vie. Leur efficacité énergétique réduit les dépenses et agit comme une couverture contre d'éventuelles hausses des coûts de l'énergie. Qui plus est, des analyses montrent que le développement durable s'avère aussi payant directement. En effet, selon l'Immo-Monitoring de Wüest Partner, les meilleures conditions Minergie pour les immeubles de rendement se traduisent par une majoration de 6,5% du loyer net.



ed.frç./Auflage nicht bekannt

Novum CS-AM / édition française  
8045 Zürich<https://www.credit-suisse.com/ch/de/a...>Medienart: Print  
Medientyp: Fachpresse

Erscheinungsweise: 2x jährlich

Seite: 15  
Fläche: 458'285 mm²Auftrag: 3006207  
Themen-Nr.: 672.002Referenz: 71834870  
Ausschnitt Seite: 3/5

Convaincu de l'importance du label de qualité et d'un mode de construction durable, Global Real Estate a lancé la même année le premier fonds immobilier suisse investissant principalement dans des immeubles certifiés. Le CS REF Green Property permet aux investisseurs d'accéder à un portefeuille diversifié d'immeubles durables situés dans des régions suisses à l'économie florissante. Lisez à ce propos «Gleis 0 à Aarau. Vivre et travailler dans une environnement durable.».

### Un standard plus complet que d'autres

Global Real Estate a développé le label de qualité greenproperty avec l'entreprise d'ingénierie et de planification Amstein + Walthert. La certification greenproperty se base sur la norme SIA 112/1 «Construction durable – Bâtiment» ainsi que sur les exigences Minergie relatives à l'efficacité énergétique des bâtiments. Dès lors, les labels Minergie®, Minergie-P®, Minergie-Eco® ou P-Eco® sont partiellement ou totalement intégrés dans les critères d'évaluation des trois labels greenproperty Or, Argent et Bronze. En outre, nombre de standards Minergie englobent des critères d'exclusion également appliqués pour la certification greenproperty.

Pour définir toutes les exigences détaillées pour un immeuble, on vérifie cinq dimensions de développement durable lors de l'attribution du certificat: l'utilisation, l'infrastructure, la consommation d'énergie, les matériaux et le cycle de vie. Ces cinq dimensions se scindent ensuite en 35 critères, comme la biodiversité, les dessertes de transports publics ou la recyclabilité des matériaux.

«Soudain, les économies d'énergie ne signifiaient plus avoir froid et renoncer, mais devenaient synonymes de construction de qualité. Une évolution des consciences que l'on doit à Minergie.»

*Heinz Tännler, ancien président de l'association Minergie et conseiller d'État du canton de Zoug*



ed.frç./Auflage nicht bekannt

Novum CS-AM / édition française  
8045 Zürich<https://www.credit-suisse.com/ch/de/a...>Medienart: Print  
Medientyp: Fachpresse

Erscheinungsweise: 2x jährlich

Seite: 15  
Fläche: 458'285 mm²Auftrag: 3006207  
Themen-Nr.: 672.002Referenz: 71834870  
Ausschnitt Seite: 4/5

«Nous sommes fiers d'avoir contribué avec greenproperty au développement d'un label de qualité de cette importance.»

*Andreas Huterer, Partner Amstein + Walthert, Consulting & Engineering*

Une fois compilés, les résultats sont présentés dans un diagramme en forme de toile d'araignée très clair. Le label greenproperty se fonde donc sur la méthode d'évaluation la plus précisément différenciée et la plus objective de Suisse. La certification externe de ces critères a été confiée à Amstein + Walthert et à Wüest Partner, une entreprise de conseil leader, spécialisée dans les marchés de la construction et de l'immobilier. Ces deux entreprises sont renommées au plan international pour leur expertise et pour l'indépendance de leurs évaluations.

### Phases de la certification

Une certification commence par la remise de tous les documents et par un examen préalable. Car dès la phase de planification, on pose des jalons décisifs qui permettront d'atteindre les objectifs de développement durable. Au début des travaux, un certificat provisoire est attribué. La certification définitive est effectuée par l'association greenproperty après la réception du bâtiment.



*Illustration: Les immeubles labellisés greenproperty reçoivent une plaquette Or, Argent ou Bronze: un signe de qualité qui crée la transparence.*



ed.frç./Auflage nicht bekannt

Novum CS-AM / édition française  
8045 Zürich<https://www.credit-suisse.com/ch/de/a...>Medienart: Print  
Medientyp: Fachpresse

Erscheinungsweise: 2x jährlich

Seite: 15  
Fläche: 458'285 mm<sup>2</sup>Auftrag: 3006207  
Themen-Nr.: 672.002Referenz: 71834870  
Ausschnitt Seite: 5/5

Durant l'exploitation, la consommation d'énergie est relevée chaque année et des optimisations sont apportées au besoin. Les 60 plus grands immeubles du portefeuille de Global Real Estate, dont la consommation est donc élevée, et pratiquement tous les immeubles du CS REF Green Property sont même constamment surveillés en ligne par l'Advantage Operation Center (AOC) de Siemens et, au besoin, des mesures d'optimisation sont rapidement initiées.

### Penser pour demain dès aujourd'hui

Le caractère visionnaire de la création du label de qualité greenproperty, tout particulièrement en combinaison avec l'introduction des standards Minergie, ressort nettement d'une votation populaire de mai 2017 au cours de laquelle les électeurs suisses ont approuvé la nouvelle loi sur l'énergie et la stratégie énergétique 2050. Une loi par laquelle le pays s'engage à favoriser les investissements dans les énergies renouvelables, à réduire la consommation d'énergie et à accroître l'efficacité énergétique. Un engagement clair en faveur de la protection de l'environnement et du développement durable, très similaire à la stratégie énergétique élaborée par Global Real Estate en 2009.

La différence entre les certificats représente un spectre large et précis de niveaux de durabilité. Chacun des critères est une conquête qui peut être mise en avant et qui motive à améliorer encore le caractère durable d'un bâtiment.

#### Label greenproperty Or

Ces immeubles satisfont au moins à la moitié des cinq dimensions définies. En outre, la certification Minergie et la prise en compte de critères d'exclusion Minergie-Eco sélectionnés sont un prérequis.

#### Label greenproperty Argent

Les cinq dimensions greenproperty doivent être satisfaites à peu près pour moitié, le standard Minergie est un prérequis.

#### Label greenproperty Bronze

Quatre dimensions greenproperty doivent être respectées à 40%, et la cinquième à au moins un quart. Aucune dimension ne peut être réalisée à moins de 25%.

### Adapter les exigences

Pour que le label de qualité greenproperty continue à fixer de nouvelles références à l'avenir, les critères de certification sont adaptés en permanence. Et les évolutions sociétales sont aussi intégrées dans l'évaluation. Une refonte du label est prévue dès avril 2019.

Aujourd'hui, la stratégie de certification des immeubles d'habitation, de bureaux et de commerce neufs s'applique à tous les produits immobiliers suisses du portefeuille de Global Real Estate. Ce label permet aux investisseurs d'avoir confiance pour leurs prochains placements. Jusqu'à présent, plus d'une centaine d'immeubles ont été définitivement labellisés greenproperty. La valeur vénale totale des immeubles verts se monte à quelque 6 mrd de CHF, la tendance étant haussière.