



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: 25  
Fläche: 325'689 mm²

Auftrag: 3006207  
Themen-Nr.: 672.002

Referenz: 76000478  
Ausschnitt Seite: 1/6

A large, professional portrait of a man with short brown hair, wearing a dark blue suit jacket, a white shirt, and a blue and white striped tie. He is smiling and looking towards the camera. The background is a plain, light-colored wall.

«Les labels de développement durable suivent des tendances.»

Entretien avec Andreas Huterer

Responsable Real Estate and Facility Management,  
Client Consulting and Sustainable Building,  
Amstein + Walthert



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: 25  
Fläche: 325'689 mm²Auftrag: 3006207  
Themen-Nr.: 672.002Referenz: 76000478  
Ausschnitt Seite: 2/6

Les propriétaires doivent connaître leur immobilier en termes de durabilité. C'est une condition indispensable pour choisir le bon label, déclare Andreas Huterer, consultant au sein du renommé bureau d'ingénieurs et d'étude Amstein + Walthert. Nous avons discuté des différents labels, des tendances et de l'importance de l'adaptation dynamique des normes.

### **Monsieur Huterer, il existe désormais des labels pour une vaste gamme de produits. Quelle est leur importance dans le secteur de l'immobilier?**

*Andreas Huterer:* Le changement climatique ne s'arrête pas à notre porte. La demande de normes pour la certification des bâtiments durables augmente. Aujourd'hui, la durabilité est une caractéristique de qualité pour l'immobilier et un plus pour les bailleurs. Les investisseurs institutionnels sont attentifs à la durabilité de leurs biens immobiliers. Ils veulent connaître les immeubles dans lesquels ils investissent sous ce point de vue.

### **Il existe déjà un grand nombre de normes différentes en Suisse, mais elles sont encore beaucoup plus nombreuses à l'échelle internationale. Pourquoi l'éventail est-il si large?**

Les besoins des propriétaires sont très variés. Les nouvelles technologies modifient l'industrie immobilière, qui est également façonnée par les conditions locales. Il en ressort un environnement de labels très diversifié dans lequel les normes ont été adaptées et développées plus avant. Aujourd'hui, la tendance est même à la certification multiple. Les investisseurs internationaux en particulier veulent que toutes les options restent ouvertes avec des labels différents.



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: 25  
Fläche: 325'689 mm²Auftrag: 3006207  
Themen-Nr.: 672.002Referenz: 76000478  
Ausschnitt Seite: 3/6

«La durabilité ne peut pas être reproduite par un modèle statique, les labels doivent s'adapter dynamiquement aux tendances.»

### **Quelles sont les différences entre les labels?**

Le groupe cible est le facteur décisif dans la différenciation des labels. À quel public le label doit-il s'adresser? S'agit-il d'une maison individuelle, d'un lotissement, d'un immeuble de rendement ou d'un immeuble de bureaux pour des locataires internationaux? Si les exigences diffèrent, les normes les couvrent différemment par leur contenu. Un autre aspect distinctif est la définition des limites du système du label, c'est-à-dire du champ d'application auquel il s'applique. Certains labels ne tiennent compte que de l'intérieur, d'autres considèrent des quartiers de ville entiers.

### **À quoi les promoteurs immobiliers et les bailleurs devraient-ils faire attention lors de la certification?**

Les propriétaires doivent réfléchir à l'avance à ce que leur propriété doit représenter: s'agit-il avant tout d'aspects de développement durable de nature écologique, économique ou sociale? Il est également important de procéder à une évaluation réaliste du niveau de certification au sein de la norme elle-même; les objectifs ne doivent être ni trop bas ni trop élevés.



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: 25  
Fläche: 325'689 mm²Auftrag: 3006207  
Themen-Nr.: 672.002Referenz: 76000478  
Ausschnitt Seite: 4/6

## **Tournons-nous vers l'avenir – quelles tendances voyez-vous dans les labels de durabilité?**

Dans le passé, le thème de l'énergie était au centre de l'attention, les gens parlaient de ressources pétrolières limitées et essayaient de réduire la consommation d'énergie. Aujourd'hui, un débat climatique traite des aspects de la réduction de l'empreinte écologique sur l'ensemble du cycle de vie. De nouveaux paramètres arrivent sur le devant de la scène, comme l'eau, longtemps négligée en Suisse. En outre, l'accent est à nouveau mis sur les personnes en tant qu'utilisateurs du bâtiment, plutôt que sur l'environnement, notamment dans le contexte de la santé et du bien-être. Le passage au numérique et l'automatisation influencent également la durabilité de l'immobilier. Cela a un impact sur la discussion de fond sur les normes. La durabilité ne peut pas être reproduite par un modèle statique, les labels doivent s'adapter dynamiquement aux tendances.



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: 25  
Fläche: 325'689 mm<sup>2</sup>Auftrag: 3006207  
Themen-Nr.: 672.002Referenz: 76000478  
Ausschnitt Seite: 5/6

# Aperçu des labels de durabilité.

Il existe de nombreux standards et labels nationaux et internationaux, présentant des caractéristiques, des affectations et des accents différents.

## greenproperty

Le label de qualité greenproperty a été développé par Credit Suisse Asset Management en 2009. C'est le premier label de qualité suisse complet pour l'immobilier durable de Credit Suisse Asset Management. Il poursuit une approche ESG globale (ESG: environnement, social et gouvernance) qui tient compte des questions environnementales et sociales ainsi que des aspects de la gestion d'entreprise. Le label de qualité fixe des normes élevées en matière d'utilisation durable des biens immobiliers. Cette norme interne prend en compte les labels de qualité nationaux et internationaux. Le label de qualité a été entièrement revu en 2019.

## Minergie

Le label suisse réunit trois normes de construction: Minergie (maisons basse consommation), Minergie-P (maisons passives) et Minergie-A (maison à éner-

gie positive). Elles diffèrent en termes de durabilité. Ce qu'elles ont toutes en commun, c'est l'accent mis sur la phase de planification et la phase d'étude de projet. Les trois labels peuvent se combiner au suffixe ECO (santé et écologie du bâtiment) ou MQS (qualité durable au cours de la construction, exploitation optimale du bâtiment).

## SNBS (standard Construction durable Suisse)

La norme pour la construction durable en Suisse (SNBS) a été lancée en 2013 et s'appuie sur la stratégie du Conseil fédéral en matière de développement durable en Suisse. Le label couvre l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier, c'est-à-dire la planification, la construction et l'exploitation.

## Cité de l'énergie et Site 2'000 watts

SuisseEnergie a développé ce certificat de performance pour les communes qui mettent en œuvre des politiques municipi-



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: 25  
Fläche: 325'689 mm²Auftrag: 3006207  
Themen-Nr.: 672.002Referenz: 76000478  
Ausschnitt Seite: 6/6

pales durables en termes d'énergie, de transports et d'environnement. La recertification a lieu tous les quatre ans. En 2012, l'association Cité de l'énergie a également créé le label suisse Site 2'000 watts, qui évalue des sites entiers. Le label est attribué à des «sites en développement», à des «sites en exploitation» et à des «sites en transformation».

### **DGNB (société allemande pour la construction durable)**

Depuis 2009, les bâtiments peuvent être certifiés selon la norme allemande DGNB. Le label applique une approche globale et inclut des aspects écologiques, économiques et socioculturels. La DGNB s'aligne sur la norme européenne de développement durable CEN/TC 350 et évalue les bâtiments, avec une analyse distincte pour les emplacements et les sites.

### **LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)**

Aujourd'hui, le label américain LEED est considéré comme la norme de Green Building, notamment par les entreprises et les investisseurs internationaux. Le système de certification est disponible pour différents types de bâtiments et différentes catégories d'affectation.

### **BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)**

Ce label développé en Grande-Bretagne a une vocation internationale et est utilisé dans environ 80 pays. BREEAM inclut un grand nombre d'aspects environnementaux et de développement durable dans son évaluation. Il tient compte des circonstances nationales sans renoncer à la comparabilité internationale.