

# greenproperty: le label de qualité durable pour l'immobilier porteur d'avenir



**Le premier label suisse de qualité intégral pour l'immobilier durable selon les critères ESG**  
(ESG: Environmental, Social and Governance)

**green  
property**®

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

ESG, pour Environmental, Social and Governance (à savoir critères environnementaux, sociaux et de gouvernance), est utilisé de manière interchangeable avec le terme «durable».

# La durabilité dans tous les cycles de vie de l'immobilier

Le premier label suisse de qualité intégral pour l'immobilier durable suit une approche ESG cohérente (ESG: Environmental, Social and Governance), tenant compte des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance d'entreprise. Il établit des normes élevées pour la gestion durable des immeubles.

Concevoir des projets de construction respectueux de l'environnement et porteurs d'avenir compte parmi les éléments-clés de notre stratégie de développement durable. Conscients et convaincus de notre responsabilité, nous créons, au travers de nos projets et en notre qualité de leader parmi les maîtres d'ouvrage et les gestionnaires de placements immobiliers, une valeur ajoutée à long terme.

Dès 2009, en collaboration avec la célèbre entreprise de planification et d'ingénierie Amstein + Walthert AG, Credit Suisse Asset Management Global Real Estate a développé le label de qualité greenproperty. Cette première norme globale pour l'immobilier durable en Suisse couvre les aspects écologiques, économiques et sociaux. Elle marque d'une pierre blanche la gestion durable des nouvelles constructions.

## Une nouvelle édition prometteuse

Dix ans après le lancement du label de qualité greenproperty, nous publions en 2019 une version remaniée qui reflète les évolutions actuelles et futures dans le domaine de la construction durable et assure une plus grande transparence.

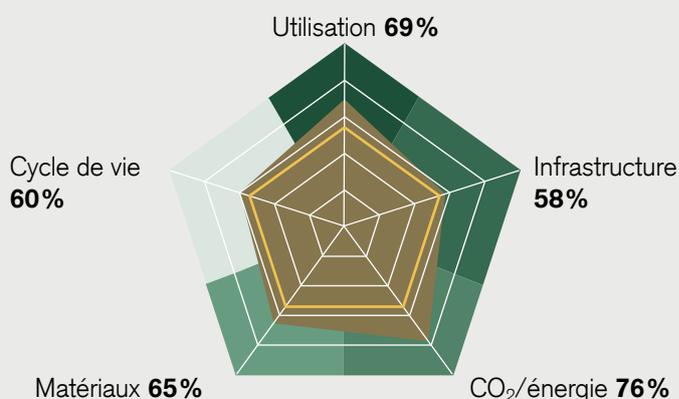
D'autres labels et certifications reconnus, suisses comme internationaux, ont été intégrés à la nouvelle version de greenproperty dans le cadre d'un processus de certification efficace. Parmi eux figurent notamment Minergie®, le Standard Construction durable Suisse (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz – SNBS), la Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB (société allemande pour la construction durable) ou le Leadership in Energy and Environmental Design – LEED (leadership en énergie et design environnemental).

Les immeubles certifiés greenproperty sont durables et davantage porteur d'avenir que les immeubles classiques en termes de critères ESG. Ils sont en outre préparés aux futures exigences réglementaires.

## Critères globaux pour une construction durable

Différentes conditions doivent être remplies avant qu'un immeuble se voie décerner le label de qualité greenproperty. Environ 50 indicateurs écologiques, économiques et sociaux, regroupés en cinq dimensions, président à l'évaluation dans le cadre du label de qualité. Elles doivent être examinées avant chaque projet de construction.

### Ces dimensions posent le cadre du label de qualité greenproperty:



■ Exigence minimale pour la certification Or  
■ Évaluation de projet type

Veuillez noter que ce produit/service n'a pas reçu de classification en vertu du Cadre réglementaire des placements durables (Sustainable Investment Framework - SIF). | ESG, pour Environmental, Social and Governance (à savoir critères environnementaux, sociaux et de gouvernance), est utilisé de manière interchangeable avec le terme «durable».

Chaque dimension compte en outre un critère, «innovation», qui permet d'améliorer le degré de réalisation de la dimension concernée. Il peut changer chaque année et favorise ainsi les solutions innovantes ayant fait leurs preuves sur le plan technique et disponibles sur le marché.

En fonction du degré de réalisation des critères indiqués plus haut dans les différentes dimensions, l'immeuble reçoit un label de qualité Or, Argent ou Bronze.

Vous trouverez plus d'informations à ce sujet et sur les critères d'innovation actuels sur notre site Internet [credit-suisse.com/greenproperty](http://credit-suisse.com/greenproperty).

**Les conditions suivantes doivent être réunies pour obtenir le label de qualité greenproperty:**



	■ Utilisation	■ Infrastructure	■ CO <sub>2</sub> /énergie	■ Matériaux	■ Cycle de vie
<b>Critères</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planification</li> <li>Groupes cibles</li> <li>Conception des espaces</li> <li>Confort intérieur</li> <li>Confort acoustique et visuel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Site</li> <li>Mobilité</li> <li>Sécurité</li> <li>Immissions</li> <li>Espace extérieur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Architecture/conception</li> <li>Approvisionnement énergétique</li> <li>Gaz à effet de serre</li> <li>Energie primaire</li> <li>Electricité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sites contaminés</li> <li>Energie grise</li> <li>Impacts environnementaux</li> <li>Qualité de l'air intérieur</li> <li>Eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Efficacité/flexibilité</li> <li>Mise en service</li> <li>Entretien</li> <li>Exploitation</li> <li>Gestion des données/documentation</li> </ul>
<b>Exemples</b>					
	Promotion des contacts sociaux, par le biais d'espaces communs ou de zones de rencontre	Des sites bien desservis par les transports publics en faveur d'une mobilité durable	Energie renouvelable produite et utilisée sur place, grâce à une installation photovoltaïque	Renoncement à l'utilisation de solvants dans l'espace intérieur en vue d'assurer l'intégration de matériaux écologiques et non polluants	Recours à des appareils de mesure pour le contrôle énergétique afin d'optimiser l'exploitation

## Le label de qualité au banc d'essai

Un immeuble doit subir un processus de vérification à plusieurs étapes pour obtenir le label de qualité greenproperty. Au cours de la phase d'acquisition et de planification, des critères de durabilité sont étudiés à la loupe, en plus des critères économiques. Si l'issue de l'examen est favorable, un label de qualité provisoire est octroyé. Dans la phase de réalisation du projet de construction, des adaptations sont possibles au besoin, afin d'obtenir le label de qualité définitif visé. A l'issue du projet de construction, l'immeuble est soumis une seconde fois au processus de vérification pour obtenir le label de qualité définitif.

Ce processus est dirigé par le chef du projet de construction responsable au sein de Credit Suisse Asset Management. Les indicateurs greenproperty sont évalués notamment par un agent fiduciaire immobilier, un entrepreneur total ou un entrepreneur général, tous externes. Les indicateurs énergétiques sont quant à eux examinés par un organisme de contrôle énergétique externe et indépendant.

Le processus d'évaluation pour la délivrance du label de qualité est conduit et surveillé par un organisme de contrôle indépendant. A cet effet, un agent de certification externe et indépendant contrôle l'évaluation globale et vérifie l'exhaustivité du dossier. C'est à cette instance que revient la décision finale d'octroi d'un certificat greenproperty provisoire ou définitif, de catégorie Or, Argent ou Bronze. Sur la base du rapport de contrôle disponible, Credit Suisse Asset Management établit ensuite le label de qualité et conclut le processus de certification provisoire ou définitive.

Une solution de banque de données en ligne soutient le processus de certification zéro papier et fournit de précieuses bases de données pour le contrôle, les rapports et les mesures d'optimisation. Cette méthode permet d'améliorer l'efficacité et garantit la présence d'un historique des données.

La durabilité de l'immeuble est assurée par une intégration optimale à des programmes efficaces d'optimisation du bâtiment sous la forme

d'améliorations d'exploitation et de mesures d'assainissement.

### Étapes-clés du processus de certification

# 1

#### Label de qualité provisoire avant le début de la construction

- Demande du chef du projet de construction de Credit Suisse Asset Management
- Saisie des données, optimisation et évaluation par des entreprises externes
- Vérification des indicateurs énergétiques par des experts externes indépendants, rédaction d'un rapport de contrôle énergétique
- Vérification de l'ensemble des indicateurs par des experts externes indépendants, établissement d'un certificat
- Contrôle et émission d'un label de qualité provisoire par Credit Suisse Asset Management

# 2

#### Réalisation du projet de construction

- Des adaptations sont apportées au projet de construction là où elles sont pertinentes et nécessaires

# 3

#### Label de qualité définitif à l'issue de la construction ou pour l'immeuble en portefeuille

- Procédure identique à la certification provisoire
- Délivrance du label de qualité définitif

# greenproperty – l’histoire d’une réussite

A l’automne 2018, peu avant son dixième anniversaire, greenproperty a franchi une barre hautement symbolique avec la délivrance du 100e label de qualité définitif.

Le siège européen principal de la société Fossil Group à Bâle s’est vu remettre cette distinction. Le bâtiment figure dans le portefeuille d’un fonds immobilier de Credit Suisse Asset Management et a obtenu le label «greenproperty Argent» ainsi qu’un certificat Minergie®-P.

## Avantages durables des immeubles greenproperty

Ces biens jouissent d’un maintien de leur valeur et évoluent de manière largement indépendante des autres classes d’actifs. Aujourd’hui, de nombreux investisseurs souhaitent des placements répondant à l’approche ESG, c’est-à-dire qui satisfont à des critères écologiques, sociaux et de gouvernance d’entreprise. Les immeubles durables sont particulièrement adaptés ici, car ils représentent à plus d’un titre l’application de ces fameux critères.

L’exploitation «verte» d’immeubles produit une valeur ajoutée par rapport aux immeubles classiques. En effet, un immeuble géré durablement, dont l’efficacité énergétique est supérieure et dont les émissions de CO<sub>2</sub> sont réduites, protège non seulement l’environnement, mais délivre également des avantages économiques s’agissant des coûts d’exploitation, des prix de location et d’acquisition, de revenus et de rendement.

---

Vous trouverez ici de plus amples informations concernant notre stratégie de développement durable: [credit-suisse.com/am/esg](https://credit-suisse.com/am/esg)

ESG, pour Environmental, Social and Governance (à savoir critères environnementaux, sociaux et de gouvernance), est utilisé de manière interchangeable avec le terme «durable».

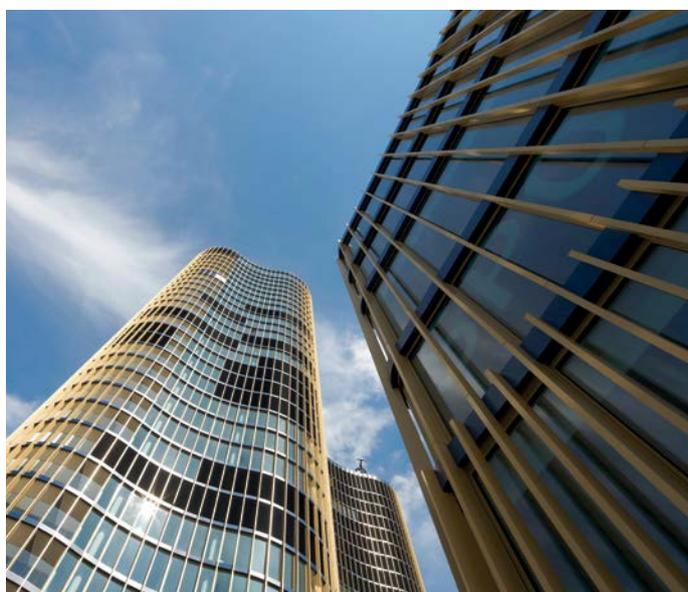
---

**Le 100e bâtiment à obtenir le label de qualité greenproperty est situé à Bâle.**



greenproperty est un label exclusif du Credit Suisse et empêche toute comparaison de durabilité avec des propriétés dans lesquelles nos fonds ne sont pas investis.

**Le label de qualité greenproperty est mis en avant par une plaque apposée sur le bâtiment certifié.  
Voici quelques exemples sélectionnés:**



© 2019 Halter AG. Photo: Hannes Henz



Electrolux-Areal, Aarau

**Distinction** greenproperty Or **Numéro de certification** AG-5000-10  
**Architecture** Schneider & Schneider Architectes  
**Construction** HRS Real Estate AG **Durée de construction** 2015 à 2018

greenproperty est le premier label de qualité intégral en Suisse permettant une évaluation intégrale d'un immeuble au regard de sa durabilité. Son évaluation repose sur des critères qualitatifs et quantitatifs réunis en cinq dimensions et distingue trois catégories: Or, Argent et Bronze.

Développé conjointement en 2008 par Credit Suisse Asset Management Global Real Estate et l'entreprise d'ingénierie zurichoise Amstein + Walthert AG.



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



Hochzwei WOT1, Luzern

**Distinction** greenproperty Argent **Numéro de certification** LU-6005-01  
**Architecture** Iwan Bühler et Daniele Marques  
**Construction** Arge Halter/Eberli **Durée de construction** 2009 à 2012

greenproperty est le premier label de qualité intégral en Suisse permettant une évaluation intégrale d'un immeuble au regard de sa durabilité. Son évaluation repose sur des critères qualitatifs et quantitatifs réunis en cinq dimensions et distingue trois catégories: Or, Argent et Bronze.

Développé conjointement en 2008 par Credit Suisse Asset Management Global Real Estate et l'entreprise d'ingénierie zurichoise Amstein + Walthert AG.



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



amRietpark, Baufeld A3, Schlieren

**Distinction** greenproperty Bronze **Numéro de certification** ZH-8952-14  
**Architecture** Galli & Rudolf Architectes  
**Construction** Halter Generalunternehmung AG **Durée de construction** 2010 à 2012

greenproperty est le premier label de qualité intégral en Suisse permettant une évaluation intégrale d'un immeuble au regard de sa durabilité. Son évaluation repose sur des critères qualitatifs et quantitatifs réunis en cinq dimensions et distingue trois catégories: Or, Argent et Bronze.

Développé conjointement en 2008 par Credit Suisse Asset Management Global Real Estate et l'entreprise d'ingénierie zurichoise Amstein + Walthert AG.



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



## CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA, fait partie du Groupe UBS

Global Real Estate

Case postale 100

CH-8070 Zurich

Suisse

[credit-suisse.com/assetmanagement](https://credit-suisse.com/assetmanagement)

Source: Credit Suisse, sauf mention contraire.

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

Ce document a été rédigé par CREDIT SUISSE AG et/ou ses filiales (ci-après dénommé «CS»). Il est fourni uniquement à titre d'information et d'illustration; il ne constitue nullement une publicité, une évaluation, une recherche d'investissement, des recommandations de recherche, des recommandations d'investissement ou des informations recommandant ou suggérant une stratégie d'investissement, et ne contient pas d'analyse financière. En outre, ce document ne constitue pas une invitation ou une offre au public ou à titre privé de souscrire à n'importe lequel des produits ou des services mentionnés ou d'acquiescer de tels produits ou services. Les indices de référence, dans les limites mentionnées, servent uniquement à des fins de comparaison. Les informations contenues dans le présent document sont des commentaires généraux et ne constituent en rien des recommandations personnelles, des conseils d'investissement, des conseils ou des recommandations en matière juridique, fiscale ou comptable ni toute autre forme de service financier. Elles ne tiennent pas compte des objectifs d'investissement, de la situation financière, des besoins financiers, des connaissances ou de l'expérience de quelque personne que ce soit. Les informations fournies ne sauraient constituer une base pour la prise d'une décision d'investissement, de cession ou de rétention. Le Credit Suisse conseille à toute personne potentiellement intéressée aux éléments décrits dans le présent document de se procurer les informations et les conseils pertinents (notamment en matière de risques) avant de prendre toute décision d'investissement. Les informations contenues dans ce document sont fournies telles quelles à la date de leur rédaction. Pourtant, elles peuvent ne plus être à jour à la date à laquelle le lecteur est susceptible de les recevoir ou d'y avoir accès. Elles peuvent être modifiées en tout temps et sans avis préalable, sans obligation de mise à jour. Dans la mesure où le présent document contient des déclarations sur la performance à venir, celles-ci ont un caractère prévisionnel et sont donc soumises à divers risques et incertitudes. Il convient de relever que les rendements historiques, les performances passées et les scénarios de marché financier ne constituent pas un indicateur fiable de résultats futurs. Des pertes importantes sont toujours possibles. Le présent document n'est pas destiné aux personnes ou aux entités (ni destiné à être distribué à une telle personne ou entité ou à être utilisé par elle) qui sont résidentes, citoyennes d'un (ou se situent dans un) Etat où une telle distribution, publication, disponibilité ou utilisation est contraire au droit ou à la réglementation applicable, ou a pour effet de soumettre le Credit Suisse aux exigences d'enregistrement ou d'autorisation éventuellement en vigueur dans un tel Etat. Le destinataire a été informé qu'une relation d'affaires est susceptible d'exister entre une entité juridique citée dans le présent document et une entité faisant partie du Credit Suisse. Par conséquent, le destinataire a conscience qu'il n'est pas possible d'exclure de potentiels conflits d'intérêts du fait d'une telle relation. Ce document a été rédigé à partir de sources considérées comme fiables par le Credit Suisse, toutefois ce dernier ne saurait se porter garant de leur exactitude et de leur exhaustivité. Il se peut que le Credit Suisse fournisse ou ait fourni au cours des douze derniers mois des conseils ou des services d'investissement en lien avec des sociétés ou des émetteurs mentionnés. Il se peut que le présent document fournisse les adresses de sites Internet ou des liens hypertextes vers des sites Internet. Le Credit Suisse n'a pas examiné le site indiqué en lien et ne saurait être tenu responsable de son contenu. Cette adresse ou ce lien hypertexte (y compris les adresses ou les liens hypertextes vers des documents figurant sur le propre site Internet du Credit Suisse) sont fournis uniquement à toutes fins utiles et à titre informatif, et le contenu du site indiqué en lien ne fait en aucun cas partie du présent document. L'accès à ce site Internet ou l'usage de ce lien hypertexte via ce document ou le site Internet du Credit Suisse, se fait à vos propres risques. Le présent document est destiné uniquement à la personne pour laquelle il a été émis par le Credit Suisse. Sa reproduction intégrale ou partielle sans l'accord préalable du Credit Suisse est interdite.

### Remarque importante concernant les questions ESG

Il n'existe à ce jour aucune définition universelle ou liste exhaustive définissant les enjeux ou facteurs couverts par le concept d'"ESG" (Environnemental, Social, Gouvernance). Sauf indication contraire, le terme "ESG" est utilisé comme synonyme avec les termes "durable" et "durabilité". A moins que cela soit indiqué autrement, les opinions exprimées dans le présent document sont fondées sur les hypothèses et l'interprétation d'ESG de CS au moment de la rédaction. Le point de vue de CS sur l'ESG peut évoluer au fil du temps et est sujet à modifications.

Une évaluation ESG reflète l'opinion de la partie évaluatrice (CS ou parties externes telles que des agences de notation ou d'autres établissements financiers). En l'absence d'un système d'évaluation ESG standardisé, chaque partie évaluatrice dispose de son propre cadre/méthodologie de recherche et d'analyse. Par conséquent, l'évaluation ESG ou les niveaux de risque donnés par différentes parties évaluatrices pour le même placement/société/produit peuvent varier. En outre, l'évaluation ESG se limite à la prise en compte de la performance de l'entreprise uniquement par rapport à certains critères ESG et ne tient pas compte des autres facteurs nécessaires pour évaluer la valeur d'une entreprise.

Copyright © 2023 CREDIT SUISSE. Tous droits réservés.