

greenproperty – étude comparative de plusieurs systèmes de certification



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.

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)

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

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

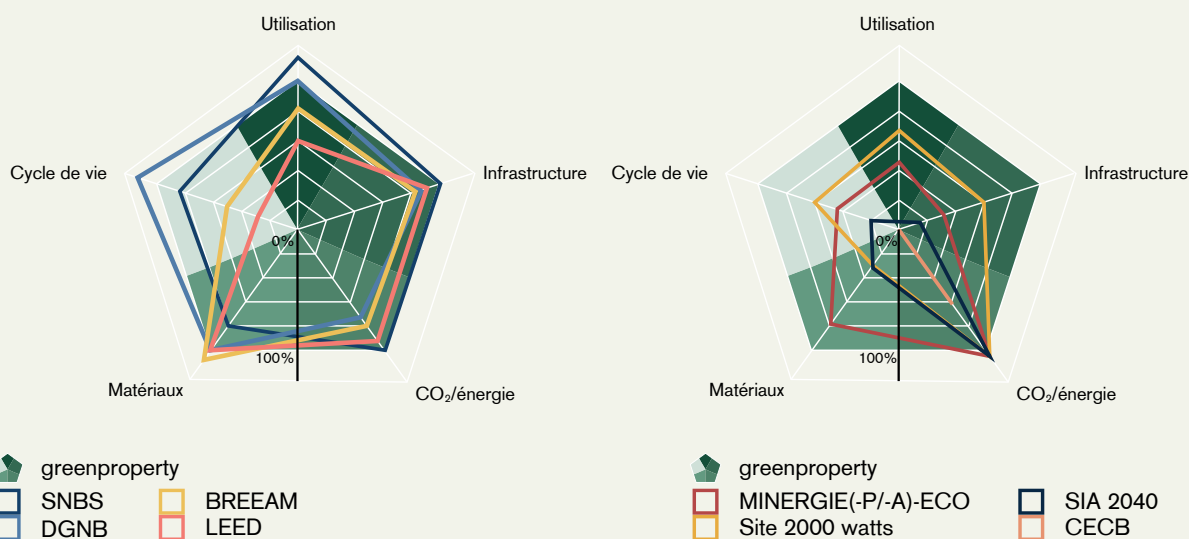


Figure 1: comparaison de greenproperty avec SNBS, DGNB, BREEAM, LEED, MINERGIE(-P/-A)-ECO, Site 2000 watts, le cahier technique SIA 2040 et le CECB en fonction des dimensions définies (greenproperty sert de base, les exigences supplémentaires des labels de comparaison ne sont pas représentées). Source: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

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

■ **équivalente = gris**, le label a des exigences équivalentes à celles de greenproperty

■ **inférieure = jaune**, le label a des exigences inférieures à celles de greenproperty

■ **aucune = rouge**, le label n'a aucune exigence

Dimension	Critère	Indicateur greenproperty	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	aucune	équivalente	inférieure	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	aucune	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	
Espace extérieur	Infiltration/rétention	équivalente	équivalente	équivalente	inférieure	inférieure	inférieure	aucune	aucune		
Espace extérieur	Biodiversité	supérieure	inférieure	inférieure	inférieure	inférieure	inférieure	aucune	aucune		
CO ₂ /énergie	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	
	Électricité	Ventilation	équivalente	inférieure	aucune	inférieure	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	inférieure
	Électricité	Éclairage	équivalente	inférieure	inférieure	inférieure	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente
Électricité	Appareils électroménagers	équivalente	aucune	inférieure	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	équivalente	
Électricité	Approvisionnement électrique	supérieure	aucune	supérieure	supérieure	inférieure	équivalente	équivalente	équivalente	aucune	
Matériaux	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	
	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	
Cycle de vie	Mise en service	Mise en service	équivalente	supérieure	équivalente	équivalente	inférieure	équivalente	aucune	aucune	
	Mise en service	Contrôle énergétique/optimisation 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	
	Exploitation	Exploitation du bâtiment	inférieure	supérieure	inférieure	inférieure	inférieure	aucune	aucune	aucune	
	Gestion des données/documentation	Building Information Modeling	inférieure	supérieure	aucune	aucune	aucune	aucune	aucune	aucune	
	Gestion des données/documentation	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, fait partie du Groupe UBS

Global Real Estate

Case postale 100

CH-8070 Zurich

Suisse

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.