

Guide

Normes de durabilité pour les biens immobiliers

Une comparaison technique des normes en vigueur
en Suisse pour le bâti existant

MV Invest SA, Elvira Bieri, Chief Sustainability Officer
avec Hanspeter Ischi, Andreas Meyer, Heinz Bernegger, Elena Berta, Max Maywald, André Bednarz,
Bruno Sauter, Rainer Artho, Silvia Ruprecht, Stephan Artus

Basé sur la version allemande

Table des matières

Préface	3
1. Introduction	5
1.1 SIA 112/1 : Construction durable - Bâtiment	
1.2 Programmes de certification (Certification Schemes) et normes	
2. Concept de ce guide	7
2.1 Distinction en fonction du Certification Scheme : oui/non	
2.2 Distinction entre concept, champ d'application et contenu	
3. Certification Schemes	10
3.1 BREEAM In-Use	
3.2 CECB	
3.3 GRESB	
3.4 LEED Operations and Maintenance	
3.5 SQM Exploitation	
3.6 SGNI - DGNB-GiB	
3.7 SSREI	
4. Autres instruments (hors Certification Schemes)	23
4.1 ECORE	
4.2 ESI	
4.3 NIMMO	
4.4 PACTA	
4.5 REIDA	
4.6 REMMS	
4.7 Swiss Climate Scores (SCS)	
5. Comparaison des instruments en termes de contenu et de prix	32
5.1 Contenu	
5.2 Prix	
6. Procédure et choix de la norme appropriée	35
6.1. Stratégie de durabilité	
6.2 Exigences en matière de rapports	
7. Règles relatives à la transparence et à la communication	37
7.1 La réglementation en Suisse	
7.2 Réglementation de l'UE	

Préface

Les biens immobiliers sont des placements financiers attrayants. À l'avenir, le maintien de leur valeur ne devrait plus aller de soi, mais nécessiter une gestion active et globale. La durabilité et le maintien de la valeur vont de pair. Dans les années 1990, les dirigeants d'entreprises se sont laissé envoûter par les sirènes de l'écologie car celle-ci était synonyme d'« économies à long terme ». Aujourd'hui, le concept global de durabilité intègre les facteurs essentiels que sont le chiffre d'affaires et le coût, ce qui correspond à cet état d'esprit, et confère un attrait aux placements durables.

Les labels et benchmarks sont des instruments adaptés pour évaluer la durabilité des produits de placement ou des portefeuilles immobiliers. Mais ils sont aujourd'hui si nombreux que les investisseurs ont du mal à les distinguer les uns des autres et à identifier leurs points communs et leurs différences.

Ce document technique offre un aperçu des normes d'origine suisse et des instruments étrangers qui ont acquis une certaine notoriété en Suisse.

Le présent guide résulte d'une initiative commune des représentants des normes présentées dans ce guide. Ceux-ci ont rédigé les textes relatifs à leurs standards respectifs aux chapitres 0.2 et 1-4. Les illustrations correspondantes sont de la responsabilité de l'éditeur. Nous remercions donc les personnes suivantes pour leur précieuse contribution :

- **Hanspeter Ischi**, propriétaire d'Ischi Consulting GmbH et ancien directeur du Service d'accréditation suisse SAS
1.2 Programmes de certification (Certification Schemes) et normes
- **Elena Berta**, chef d'équipe chez Intep - Integrale Planung GmbH, Zurich
3.1 BREEAM In-Use et
3.4 LEED Operations and Maintenance
- **Andreas Meyer**, directeur de Minergie
3.2 CECB
3.5 SQM Exploitation
- **Max Maywald**, Member Relations - DACH chez GRESB
3.3 GRESB
- **Heinz Bernegger**, directeur de la SGNI
3.6 SGNI - DGNB-GiB
4.3 NIMMO

- **André Bednarz**, responsable ESG chez Bell Management Consultants, Cologne
[4.1 ECORE](#)
- **Bruno Sauter**, directeur CCRS ESIWeb
[4.2 ESI](#)
- **Silvia Ruprecht**, collaboratrice scientifique au Département de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication DETEC/Office fédéral de l'environnement OFEV/ Division Climat/Section Politique climatique
[4.4 PACTA](#)
- **Rainer Artho**, directeur de REIDA
[4.5 REIDA](#)
- **Stephan Artus**, Senior Business Counsel chez AMAS
Asset Management Association Switzerland
[4.7 Swiss Climate Scores \(SCS\)](#)

L'éditeur, MV Invest SA, a effectué un travail considérable pour rédiger le reste du contenu en se basant sur des informations publiquement disponibles, sans prétendre à l'exactitude scientifique et en étant conscient que les normes sont soumises à une certaine marge d'appréciation. Ce guide doit être considéré comme un instrument de travail qui permet d'obtenir une vue d'ensemble de la thématique.

1. Introduction

1.1 SIA 112/1 : Construction durable - Bâtiment

En 2004, la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) a publié la norme de compréhension « SIA 112/1 : Construction durable - Bâtiment » ayant donné lieu à une interprétation commune du concept de construction durable ou d'immobilier durable dans toute la Suisse. Si la norme a été actualisée en 2017, son principe est resté le même : l'immobilier durable requiert une approche globale qui tient compte des aspects sociaux, économiques et environnementaux. Les critères d'estimation classiques, tels que la situation géographique et donc le rôle des immeubles dans le développement de la mobilité, le potentiel locatif, le taux de vacance, les coûts de gestion et les éventuels futurs coûts d'assainissement dus à la contamination des sites et à la présence de polluants, restent indéniablement d'actualité.

La loi exige désormais que les bâtiments exercent un effet préventif sur le changement climatique et soient conçus pour ne générer aucune émission de CO₂ grâce à une enveloppe et des équipements techniques appropriés. Ce qui est facultatif, c'est de se demander s'ils doivent également tenir compte des conséquences du changement climatique, par exemple la surchauffe ou les phénomènes naturels. Toutefois, en l'absence de protection thermique estivale, d'espaces extérieurs végétalisés, de mesures d'étanchéité et de procédés de construction adéquats pour lutter contre les risques naturels, les biens immobiliers courent le risque de devenir des « stranded assets ».

Compte tenu de l'énergie grise, les bâtiments sont, en outre, considérés comme durables lorsqu'ils sont conçus pour offrir un long cycle de vie. Cela dépend, au départ, de facteurs tels que le potentiel d'utilisation et la qualité urbanistique et architecturale et, au fil de l'exploitation, des travaux et des réparations effectués. Dans ce contexte, l'architecture ne doit pas se réduire à l'esthétique. En effet, d'autres facteurs déterminent le maintien ou la démolition d'un immeuble, comme la flexibilité et la variabilité d'utilisation, la qualité d'usage, la lumière du jour, les nuisances sonores et l'accessibilité.

Enfin, la fonction sociale des bâtiments, c'est-à-dire leur contribution au développement de l'habitat et des quartiers et, par conséquent, à la cohésion sociale, revêt une importance capitale. La norme SIA 112/1 s'appuie, entre autres, sur ces critères. La liste que nous dressons ici illustre la complexité du sujet, tel que nous l'interprétons dans notre pays.

Avec le SNBS Bâtiment, le label de construction financé, lancé et diffusé par l'Office fédéral de l'énergie OFEN, la norme SIA 112/1 a été transformée en un instrument de planification et d'évaluation. Le SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index), qui résulte d'une initiative privée, crée un instrument analogue pour le bâti existant. Cependant, rien n'oblige les utilisateurs à adopter cette approche globale. Par conséquent, des normes qui abordent le sujet de manière moins globale ou qui considèrent l'analyse durable de l'existant comme une évaluation élargie des éléments de construction se sont également diffusées dans notre pays.

1.2 Programmes de certification (Certification Schemes) et normes

Les « programme de certification », s'entendent des normes (standards) qui décrivent généralement les exigences auxquelles doivent répondre certains produits ou services ainsi que du contrôle de leur application par des organismes de certification selon des règles et procédures spécifiques.

Les normes et programmes de certification ont l'effet escompté lorsqu'ils sont élaborés avec la participation des parties prenantes concernées (les fameuses « stakeholders »). C'est la seule manière de s'assurer que les besoins du marché sont réellement pris en compte.

Normes (standards)

Les normes (standards) garantissent, entre autres, le respect d'exigences minimales en matière de sécurité et/ou de qualité des produits et services. Elles donnent lieu à une interprétation uniforme d'un sujet. Contrairement aux lois, elles sont élaborées par des acteurs du marché. Il va de soi que les normes doivent être accessibles au public, faute de quoi elles ne peuvent remplir leur objectif. En principe, tout le monde est libre de lancer une norme ou un programme de certification. Cependant, la multiplication de normes et de programmes portant sur des sujets similaires a une incidence négative sur la comparabilité, la transparence et la traçabilité. Le marché concerné doit donc se demander de combien de normes et de programmes de certification différents il peut ou veut se doter.

Certification

Les normes inspirent la confiance lorsqu'elles sont confirmées par une certification. Les trois acteurs suivants, totalement indépendants les uns des autres, participent à ce processus :

- le client (éventuellement assisté par un organisme externe quelconque), qui applique la norme dans sa propre entreprise et la contrôle régulièrement en interne ;
- l'organisme de certification, qui contrôle si le client applique correctement la norme. Ce processus comprend deux étapes, à savoir l'audit et la certification, qui doivent se dérouler indépendamment l'une de l'autre ;
- idéalement, un organisme faitier (par exemple un organisme d'accréditation, un autre organisme tiers indépendant ou l'organisme responsable du programme de certification) qui vérifie et confirme que toutes les règles et procédures ont été mises en œuvre correctement, de manière impartiale et par un personnel compétent.

Une certification réussie permet d'attribuer un label à un produit ou un service. Le label attire l'attention sur des produits et services présentant certaines caractéristiques et représente un argument de vente. Par conséquent, les labels sont également des outils de marketing. Généralement, les labels eux-mêmes n'indiquent pas les caractéristiques des produits et ne décrivent pas les règles et procédures de certification.

2. Concept de ce guide

Comme indiqué en introduction, les instruments d'évaluation du caractère durable du bâti existant peuvent être classés dans les catégories suivantes :

- « Systèmes de gestion » ou « Qualité des bâtiments »
- « Programme de certification » : Oui ou non

C'est dans cette logique que s'inscrit ce document. Il offre des orientations sur les questions suivantes :

- Quelles sont les normes en vigueur en Suisse en matière de bâtiments durables ? (chapitres 3 et 4)
 - En quoi ces normes se distinguent-elles concrètement les unes des autres en termes de concept, de contenu et de prix ? (chapitre 5)
 - Quelles sont les interdépendances entre la stratégie de durabilité et le choix de la norme ? (chapitre 6)
 - Quelles sont les évolutions réglementaires en Suisse et au sein de l'UE ? (chapitre 7)
- La liste des instruments est établie par ordre alphabétique.

2.1 Distinction en fonction du Certification Scheme : oui/non

Les Certification Schemes sont soumis à deux exigences : ils doivent se fonder sur une norme accessible au public et leur application correcte doit être vérifiée par un tiers indépendant (organisme de vérification (de certification)).

Le système de certification le plus connu et le plus important au niveau international est le GRESB. Conçu comme un système de gestion, le GRESB permet de déterminer si une entreprise est bien gérée du point de vue de la durabilité. La qualité des bâtiments, c'est-à-dire la qualité durable du produit de cette entreprise, fait partie intégrante de celle-ci et est évaluée par GRESB à travers la question du pourcentage de mètres carrés certifiés de surface utile principale (SUP). C'est la raison pour laquelle les normes/labels de construction revêtent une importance essentielle et que le GRESB diffuse publiquement une liste de normes qu'il reconnaît : [Building Certification Schemes](#)

Le schéma suivant, qui répertorie les instruments évoqués ci-dessous, est issu des listes établies par le GRESB. À l'exception de SQM Exploitation, tous les Certification Schemes sont reconnus par le GRESB. Chaque responsable de standard est libre de se soumettre à cette procédure d'agrément.

Les normes sont souvent issues de formes mixtes, comme l'indiquent les mentions entre parenthèses dans la figure ci-dessous.

	ENTREPRISE (système de gestion)		BÂTIMENT/PORTEFEUILLE (qualité du bâtiment)		
CERTIFICATION SCHEMES OUI	ESG GRESB	E SGNI - DGNB-GiB BREEAM In-Use/ Exploitation LEED O and M (SSREI)	EES SSREI	ES BREEAM In-Use/Bâtiments (LEED O and M) (DGNB-GiB)	E SQM Exploitation
CERTIFICATION SCHEMES NON	ESG REMMS	E ECORE	EES REMMS ESI, NIMMO*	E(S) ECORE	E REIDA*, PACTA

*Certification Scheme prévu

2.2 Distinction entre concept, champ d'application et contenu

- Concept :
 - les labels de bâtiments, où les bâtiments individuels sont évalués et récompensés par un certificat ;
 - les benchmarks, où les bâtiments individuels, éventuellement agrégés en portefeuilles immobiliers, sont classés sur une échelle (rating).Les labels et les benchmarks se différencient uniquement par le type de distinction (plaquette ou notation), mais pas par la qualité de leur contenu.
- Champ d'application :
 - Bâtiment/portefeuille : le bâtiment individuel ou le portefeuille est évalué en fonction de ses caractéristiques, de sa situation géographique ainsi que de sa « performance» ;
 - Entreprise : l'évaluation porte sur le système de gestion, c'est-à-dire l'instrument de gestion du parc immobilier (jusqu'à l'entreprise dans son ensemble). Elle recouvre :
 - a) Les directives et instructions ainsi que les outils correspondants (listes de contrôle, etc.) ;
 - b) Le monitoring/les indicateurs pour mesurer la qualité du bâtiment ou de l'entreprise ;
 - c) Les objectifs, mesures, contrôles et mesures d'amélioration pour la mise en œuvre d'un processus d'amélioration continue PAC.

DIFFÉRENCE CONCERNANT L'ÉVALUATION DU BÂTIMENT/PORTEFEUILLE - ENTREPRISE

Exemple de monitoring énergétique :

L'évaluation du système de gestion porte sur le concept de monitoring énergétique (qu'est-ce qui est mesuré, calculé, estimé, simulé, projeté, extrapolé ?) et non sur les besoins énergétiques effectifs. Par conséquent, les exigences sont satisfaites si ce concept est correctement appliqué au bâtiment, et non si celui-ci a une faible consommation d'énergie.

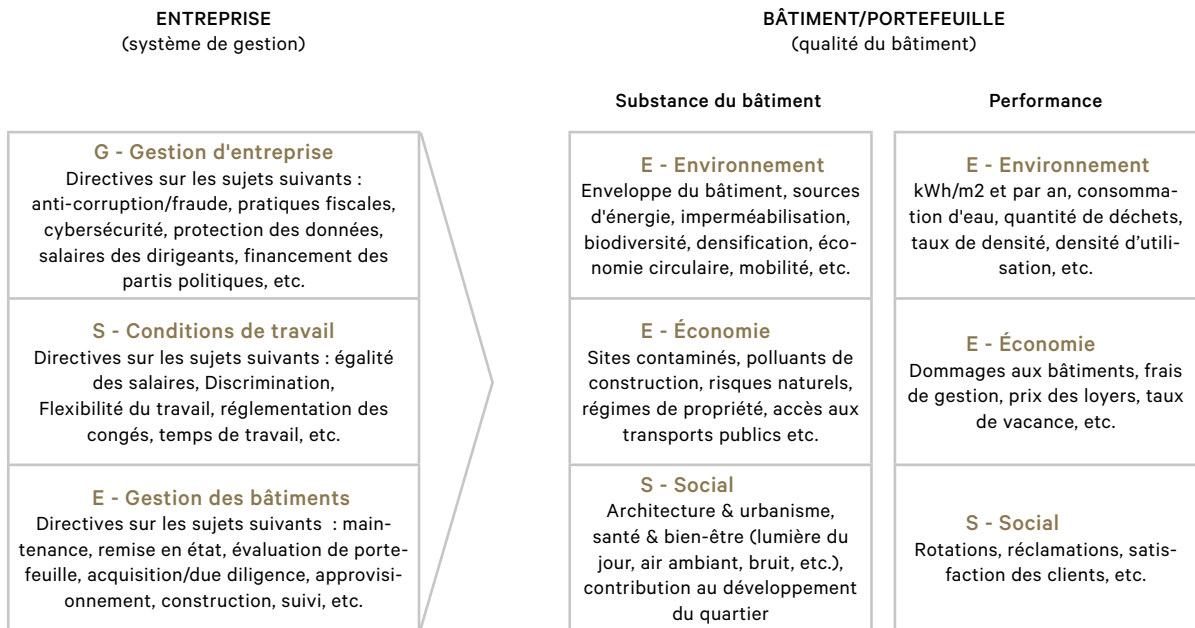
Exemple de satisfaction client :

L'évaluation du système de gestion ne porte pas sur la satisfaction client, mais sur le fait de savoir si l'organisation a défini une procédure pour l'évaluer et l'améliorer en permanence, et si cette procédure est correctement appliquée dans le bâtiment concerné.

Exemple d'état d'un bâtiment :

L'évaluation du système de gestion ne porte pas sur l'état du bâtiment, mais sur la question de savoir si l'organisation a défini une procédure pour l'évaluer et l'améliorer en permanence, et si cette procédure est correctement mise en œuvre dans le bâtiment concerné.

- Contenu :
Les normes intègrent partiellement ou totalement les aspects suivants :
 - Bâtiment : Société (S) – Économie (E) – Environnement (E)
 - Entreprise : Environnement (E) - Société (S) – Gouvernance (principes de gestion d'entreprise) (G)



LÉGENDE POUR LES CHAPITRES 3 ET 4 :

Couverture complète

Couverture partielle

Couverture marginale

Non couvert

Il existe une certaine marge d'appréciation dans l'attribution des catégories.

3. Certification Schemes

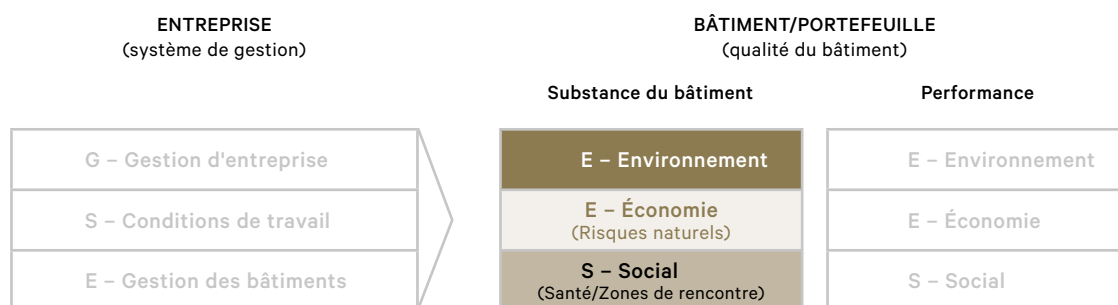
3.1 BREEAM In-Use (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

www.breeam.de

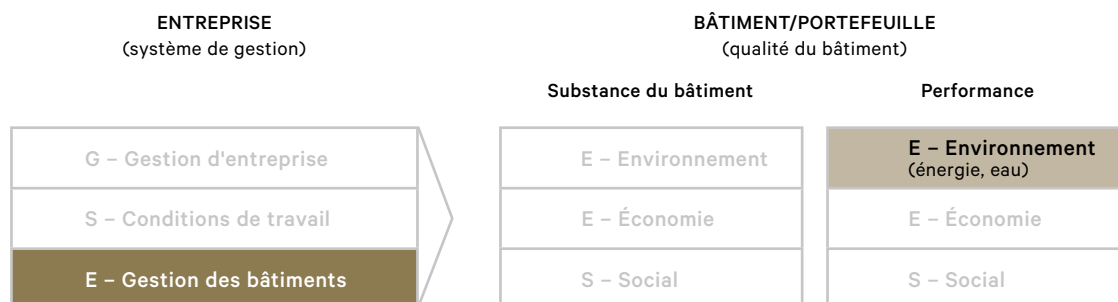
BREEAM Bâti existant comprend deux parties d'évaluation indépendantes (certificats) :

- Partie 1 : Bâtiment
- Partie 2 : Exploitation

Partie 1 : Bâtiment



Partie 2 : Exploitation



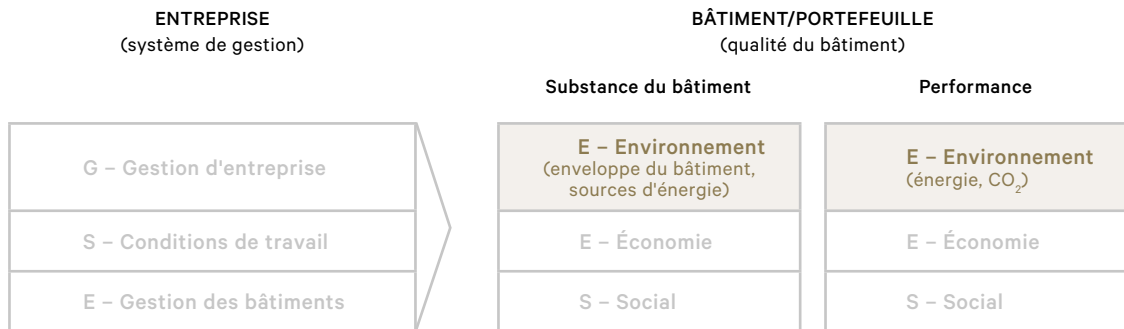
BREEAM In-Use n'a pas été adapté en Suisse. La vérification de la qualité et la délivrance du certificat pour BREEAM Bestand DACH sont assurées par DIFNI/TÜV Süd. Tandis que la partie 1 est principalement conçue comme une évaluation de la typologie du bâtiment, de sa construction et des installations techniques, la partie 2 se consacre au « système de gestion ». Ainsi, elle exige la mise en œuvre des directives d'exploitation du bâtiment ainsi que l'assurance de sa bonne qualité. Sur le plan du contenu, la partie 1 est fortement ancrée dans le thème de l'« environnement » et applique un niveau élevé de détail à cet examen. Par exemple, l'éclairage représente environ un quart de l'évaluation. Une importance comparativement élevée est également accordée à la consommation d'énergie et d'eau, à la qualité de l'eau potable ainsi qu'aux installations de sécurité pertinentes.



Critères	PARTIE 1 : Bâtiment	PARTIE 2 : Exploitation du bâtiment
Énergie	Qualité de l'enveloppe du bâtiment/certificat énergétique	Certificat énergétique, concept de monitoring énergétique + données de consommation détaillées + consommation énergétique
	HVAC : sources d'énergie et rendement	
	Éclairage	
Santé et bien-être		Distance >10m des sources d'émission
	Lumière du jour	
	Confort thermique	
	Qualité de l'air ambiant	Surveillance de la qualité de l'air ambiant
		Utilisation/traitement de matériaux nocifs/utilisation de COV
	Zones de détente intérieures/extérieures	Nettoyage
	Accessibilité	Éclairage
Résistance/environnement		Température de la pièce et possibilité de la régler
		Utilisation des espaces communs
	Rejet d'eaux usées	Pollution lumineuse
	Dangers naturels	Rejets d'eaux usées, fuites, étanchéité
Transport	HVAC : utilisation de matériaux nocifs pour le climat (ozone, fluides frigorigènes)	Enquête sur les sites contaminés
		Qualité de l'intérieur
Transport	TIM : stations de recharge, etc.	
	Accès aux transports publics et services de base	
	Séparation des lignes pour piétons/cyclistes et livreurs	
Sol et écologie	Qualité écologique de l'espace extérieur	Stratégie pour la biodiversité
		Facility Management
Matériau	État du bâtiment	Évaluation de l'état
	Stratégie de maintenance	Protection contre l'incendie
	Sécurité (Cambriolage, incendie, catastrophes naturelles)	Protection contre les risques naturels
	Flexibilité d'utilisation	
Eau	Dispositifs de construction pour le suivi de la consommation	Consommation d'eau, qualité de l'eau potable, utilisation de l'eau
	Robinetterie, sanitaires et appareils électriques blancs économes en eau	
	Réutilisation de l'eau de pluie et des eaux grises	
	Prévention des fuites	
Déchets	Point de collecte des déchets sur place	
Émissions	- Manipulation de matériaux dangereux - Fluides frigorigènes utilisés - Émissions provenant des appareils de combustion	
Gestion		Facility Management : manuel d'exploitation / maintenance et documentation du bâtiment
		Gestion de l'approvisionnement
		Plans et documents de maintenance

3.2 CECB (Certificat énergétique cantonal des bâtiments)

www.cecb.ch



Contrairement au SQM Exploitation, qui examine le bon fonctionnement des bâtiments exploités, le CECB évalue la qualité de l'enveloppe et des aspects techniques du bâtiment, représentée sur trois échelles :

- Enveloppe du bâtiment
- Efficacité énergétique globale
- Émissions directes de CO₂*.

Uniforme dans toute la Suisse, il fait office d'étiquette énergétique officielle suisse pour les bâtiments. Tous les bâtiments des catégories I-VI selon la norme SIA 380/1 peuvent faire l'objet d'une évaluation.

En plus de l'évaluation de la substance du bâtiment, le CECB recueille des données de consommation et les compare à l'état structurel, ce qui permet de tirer des conclusions sur l'exploitation et le comportement des utilisateurs.

Le CECB convient à l'évaluation de bâtiments individuels et de portefeuilles nécessitant une rénovation. De son côté, le CECB Plus est essentiel car il permet de développer facilement des concepts de rénovation et d'obtenir des subventions par la suite. Le CECB Plus comprend, en plus du CECB simple, un rapport de conseil avec des variantes de rénovation énergétique (enveloppe du bâtiment et remplacement du chauffage), leur effet en termes d'efficacité énergétique globale ainsi que les coûts d'investissement qu'elles nécessitent.

Couverture complète

Couverture partielle

Couverture marginale

Non couvert

3.3 GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)

www.gresb.com



Le GRESB est le seul standard du secteur de l'immobilier qui englobe l'ensemble de l'entreprise (ESG). Ainsi, le GRESB ne vise pas directement la gestion des bâtiments, mais l'entreprise avec tous ses responsables et groupes d'intérêt.

Il s'emploie à comprendre leurs besoins, leurs responsabilités et les risques qu'ils encourent en cas d'écart et à les prévenir au moyen de règles et de mesures de contrôle adéquates. La réflexion ne porte pas uniquement sur les bâtiments existants, mais aussi sur ceux en phase de développement et de rénovation.

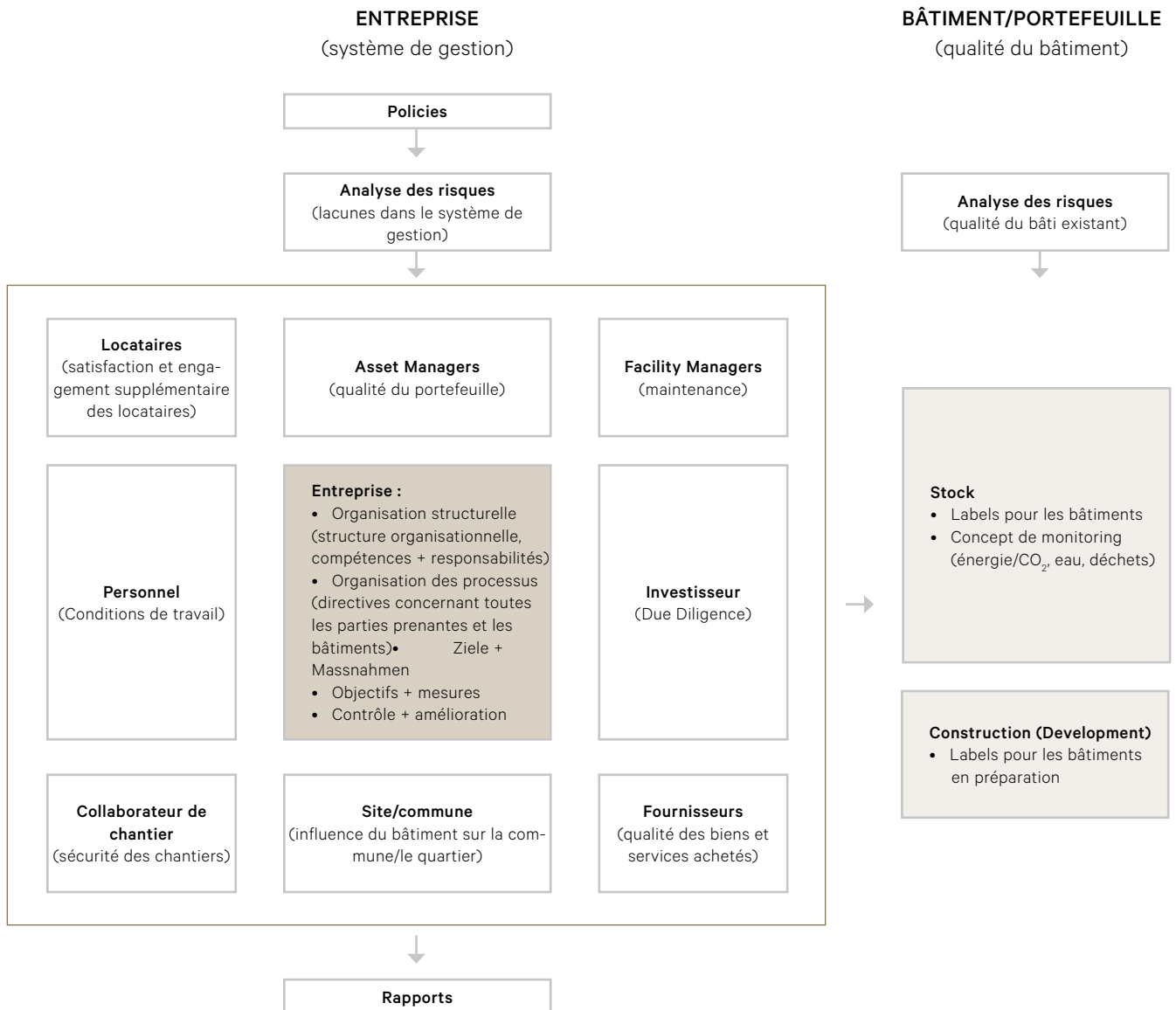
Outre l'analyse des risques et les directives opérationnelles, le GRESB exige une structure organisationnelle (compétences et responsabilités claires), des principes stratégiques sous forme de politiques et un reporting. Sur la base de cette vision globale, aucun certificat de bâtiment n'est délivré ; ce système de gestion et sa mise en œuvre sont soumis à une évaluation.

Couverture complète

Couverture partielle

Couverture marginale

Non couvert

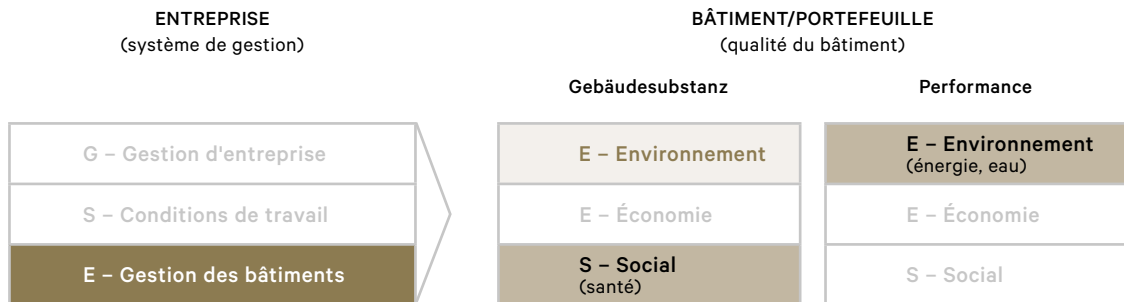


Le contenu du GRESB est très complet :

Localisation et transports	Aspects	Pilier	Contenu
Management Component	Leadership	Governance (G)	Structure de gouvernance en matière d'ESG
	Policies	Governance (G)	Politiques existantes en matière d'ESG
	Reporting	Governance (G)	Méthodes de publication des données ESG
	Risk Management	Governance (G) & Society (S)	Système de gestion de l'environnement, gouvernance et analyse des risques de la société, gestion des risques liés au climat
	Stakeholder Engagement	Society (S)	Formation du personnel - satisfaction, santé, engagement des parties prenantes externes
Performance Component	Risk Assessment	Environment (E)	Évaluations des risques au niveau des bâtiments et mesures d'efficacité
	Targets	Environment (E)	Objectifs au niveau du portefeuille
	Tenants & Community	Society (S)	Satisfaction des locataires, engagement, santé, engagement communautaire
	Energy	Environment (E)	Consommation énergétique, énergies renouvelables
	GHG	Environment (E)	Émissions de CO ₂
	Water	Environment (E)	Consommation d'eau, recyclage de l'eau
	Waste	Environment (E)	Gestion des déchets
	Data Monitoring & Review	Environment (E)	Vérification des données de consommation par des tiers
Development Component	Building Certifications	Environment (E)	Certificats de bâtiments (couverture de portefeuille)
	ESG Requirements	Environment (E) & Governance (G)	Conditions générales en matière d'ESG
	Materials	Environment (E)	Conditions préalables pour le choix des matériaux et l'énergie grise (Embodied Carbon)
	Building Certifications	Environment (E)	Certificats de bâtiments (couverture de portefeuille)
	Energy	Environment (E)	Conditions préalables à l'efficacité énergétique
	Water	Environment (E)	Conditions préalables à l'efficacité hydrique
	Waste	Environment (E)	Gestion des déchets pendant la phase de développement
Stakeholder Engagement	Society (S)	Engagement avec la communauté et les entrepreneurs	

3.4 LEED Operations and Maintenance (Leadership in Energy and Environmental Design)

www.usgbc.org/leed



Label américain pour les bâtiments, le LEED n'a pas été adapté en Suisse. Comme le DGNB-GiB, ce standard exige des règles concrètes pour la gestion des bâtiments et des mesures pour améliorer la consommation des ressources. La qualité du bâtiment est également évaluée dans une mesure limitée, du point de vue des besoins énergétiques, mais aussi des exigences spécifiques aux utilisateurs telles que la qualité de l'espace intérieur, le confort thermique, l'éclairage et la lumière du jour.

Location and Transportation	Alternative Transportation
Sustainable Sites	Site Management Policy*
	Site Development-Protect or Restore Habitat
	Rainwater Management
	Heat Island Reduction
	Light Pollution Reduction
	Site Management
	Site Improvement Plan
Water Efficiency	Indoor Water Use Reduction*
	Building-Level Water Metering*
	Outdoor Water Use Reduction
	Indoor Water Use Reduction
	Cooling Tower Water Use
	Water Metering
Energy and Atmosphere	Energy Efficiency Best Management Practices*
	Minimum Energy Performance*
	Building-Level Energy Metering*
	Fundamental Refrigerant Management*
	Existing Building Commissioning— Analysis
	Existing Building Commissioning—Implementation
	Ongoing Commissioning
	Optimize Energy Performance
	Advanced Energy Metering
	Demand Response
	Renewable Energy and Carbon Offsets
Enhanced Refrigerant Management	

Couverture complète

Couverture partielle

Couverture marginale

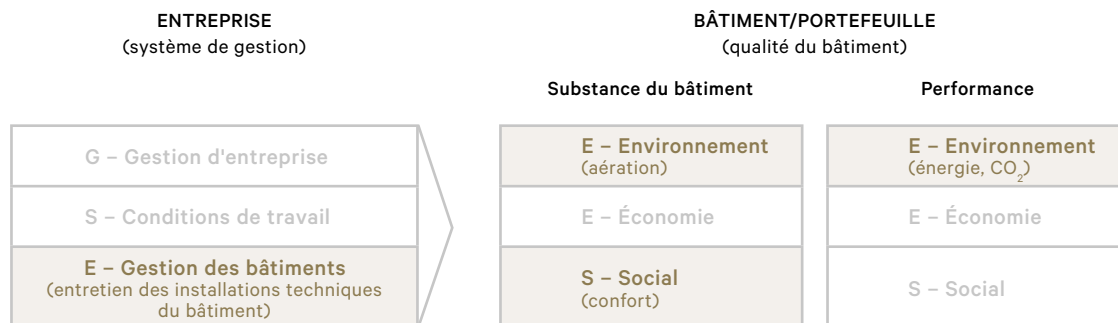
Non couvert

Location and Transportation	Alternative Transportation
Materials and Resources	Ongoing Purchasing and Waste Policy*
	Facility Maintenance and Renovations Policy*
	Purchasing- Ongoing
	Purchasing- Lamps
	Purchasing- Facility Maintenance and Renovation
	Solid Waste Management- Ongoing
	Solid Waste Management- Facility Maintenance and Renovation
Energy and Atmosphere	Minimum Indoor Air Quality Performance*
	Environmental Tobacco Smoke Control*
	Green Cleaning Policy*
	Indoor Air Quality Management Program
	Enhanced Indoor Air Quality Strategies
	Thermal Comfort
	Interior Lighting
	Daylight and Quality Views
	Green Cleaning- Custodial Effectiveness Assessment
	Green Cleaning- Products and Materials
	Green Cleaning- Equipment
	Integrated Pest Management
Energy and Atmosphere	Occupant Comfort Survey
	Innovation LEED Accredited Professional

*=required

3.5 SQM Exploitation (Système qualité Minergie Exploitation)

<https://www.minergie.ch/fr/>



SQM Exploitation évalue les installations techniques du bâtiment (chauffage, système d'aération, protection thermique estivale, etc.) en se basant sur la méthodologie du cahier technique SIA 2048 (optimisation de l'exploitation énergétique).

SQM Exploitation comprend quatre étapes : Analyse, Conseil, Optimisation et Distinction. Il s'agit là de garantir les exigences de qualité de Minergie en matière de confort, de maintien de la valeur et d'efficacité énergétique pendant la phase d'exploitation. Seuls les bâtiments des catégories de bâtiments I-IV selon la norme SIA 380/1 peuvent être évalués.

Les premiers bénéficiaires de cette démarche sont les propriétaires de bâtiments, qui peuvent s'appuyer sur un contrôle complet de la qualité d'exploitation de leur bien immobilier allié à des recommandations pour l'optimisation de l'exploitation et des conseils pour l'entretien optimal des installations d'exploitation. En outre, les résultats des contrôles peuvent être communiqués aux utilisateurs en toute transparence, ce qui leur permet de prendre conscience de leur comportement d'utilisation du chauffage, de l'électricité et de l'eau chaude.

Couverture complète

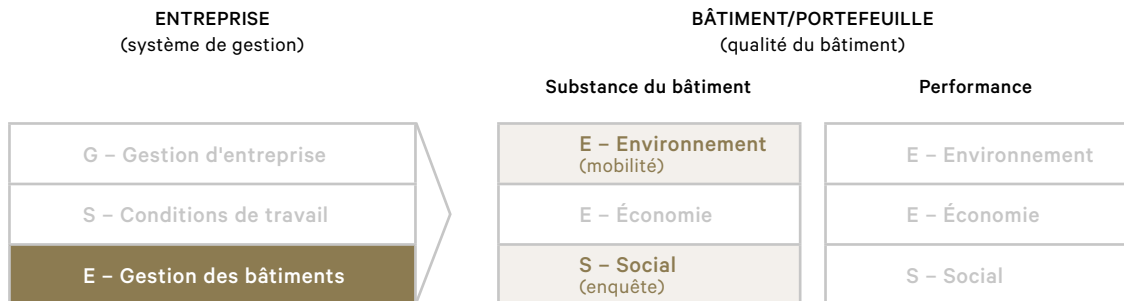
Couverture partielle

Couverture marginale

Non couvert

3.6 SGNI - DGNB-GiB (Société Suisse pour un Marché Immobilier Durable)

<https://www.dgnb.de/en/certification/buildings/buildings-in-use>



Le système DGNB-GiB (Gebäude im Betrieb – Bâtiments exploités) de la SGNI est la version suisse du label européen pour les bâtiments DGNB-GiB. Il est conçu comme un système de gestion. Le DGNB-GiB suit le principe de base des normes ISO relatives aux systèmes de gestion, à savoir P-D-C-A. Il s'agit d'un système de gestion de l'environnement qui permet d'évaluer les performances d'un bâtiment :

- P-PLAN : accord sur les objectifs par indicateur mesurable (E-S-W)
- D-DO : mise en place du monitoring et de la mesure, définition des directives et mise en œuvre
- C-CHECK : contrôle des mesures et de la mise en œuvre des directives (monitoring, audits) et déduction de mesures d'amélioration
- A-ACT : mise en œuvre des mesures d'amélioration

Ce processus est appliqué à chaque immeuble et, en conséquence, chaque immeuble bénéficie d'une certification individuelle. Les très grands immeubles, cependant, peuvent englober des ensembles résidentiels entiers. L'évaluation ne porte pas sur la qualité du bâtiment à proprement parler, mais sur la question de savoir si le système de gestion a été correctement appliqué au bâtiment spécifique. Les aspects qui restent identiques pour de nombreux bâtiments tels que les documents stratégiques au niveau du portefeuille, les objectifs de performance internes, les directives d'approvisionnement, etc. sont regroupés dans un certificat de base et justifiés une seule fois.

Le contenu du catalogue DGNB - Gebäude im Betrieb de la SGNl est complet et équilibré en ce qui concerne les possibilités d'optimisation de l'exploitation. Dans une moindre mesure, DGNB-GiB évalue également la qualité du bâtiment, à savoir :

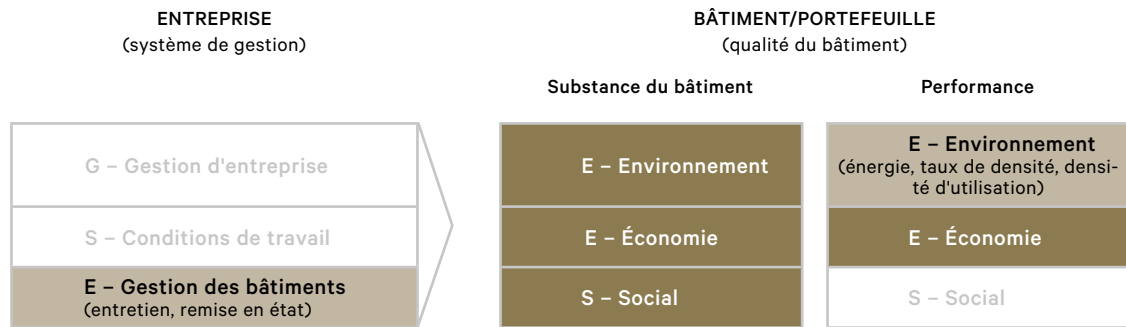
- L'accessibilité
- Les offres de santé et de séjour
- Tous les aspects relatifs à l'infrastructure de mobilité

DGNB-GiB englobe les exigences suivantes :

	PLAN	DO	CHECK	ACT
ENV1 : énergie/CO₂	Définir une valeur cible ; plus la valeur cible est élevée, meilleure est l'évaluation	Saisie des données (de consommation) ; plus la saisie est différenciée, meilleure est l'évaluation	Analyse des données de mesure et contrôle de la mise en œuvre des mesures d'amélioration de l'année précédente ; plus la mise en œuvre est bonne, meilleure est l'évaluation	Mesures pour l'optimisation de l'exploitation, comprenant des propositions de mesures où, en fonction de la sélection, l'évaluation est améliorée.
ENV2 : eau				
ENV3 : gestion des matières recyclables				
ECO1 : coûts d'exploitation	Idem	Idem	Idem	Idem
ECO2 : Gestion des risques et préservation de la valeur	Saisie de données sur <ul style="list-style-type: none"> • l'état du bâtiment (éléments de construction, technique du bâtiment, protection contre l'incendie, substances nocives, fluides frigorigènes), • Satisfaction des utilisateurs, taux de vacance • Risques environnementaux/climatiques (air, bruit, radon, énergie, approvisionnement) L'évaluation porte sur le type et l'étendue de l'analyse et non sur la qualité du bâtiment !			élaboration d'un plan de mesures/plan financier) pour réduire les Risques environnementaux
ECO3 : Approvisionnement et gestion	Élaboration de directives concernant : <ul style="list-style-type: none"> • Les mesures d'entretien et d'aménagement ; plus les exigences sont élevées, meilleure est l'évaluation • L'approvisionnement • Le démantèlement et le recyclage • La gestion (nettoyage, etc.) • La biodiversité • La surveillance technique 			
SOC1 : confort intérieur	Définir des valeurs cibles ; l'amélioration s'améliore si ces valeurs sont basées sur des bâtiments modèles	Enregistrement des paramètres de confort ; l'évaluation s'améliore si les paramètres sont mesurés sur toute l'année plutôt que sur une courte période	Analyse des données de mesure et contrôle de la mise en œuvre des mesures d'amélioration de l'année précédente (voir ci-dessus)	Mesures d'optimisation de l'exploitation (enquêtes auprès des utilisateurs, gestion des plaintes)
SOC2 : Nsatisfaction des utilisateurs : - en général	Promotion : <ul style="list-style-type: none"> • De la communication avec les utilisateurs • Des interactions avec les utilisateurs • De la convivialité familiale 			
- Accessibilité	Évaluation des conditions de construction ; plus le niveau de qualité est élevé, meilleure est l'évaluation			Mise en œuvre d'un concept global visant à augmenter le degré d'accessibilité, la santé et la qualité de séjour
- Santé	Évaluation de la satisfaction des utilisateurs			
- Qualité de séjour	Évaluation de la satisfaction des utilisateurs			
SOC3 : mobilité	Évaluation du bâtiment sur la base des critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Confort d'utilisation du bâtiment (espaces de rangement pour les aides à la mobilité) • Trafic cycliste (installations de stationnement) • Accès aux transports publics et promotion de l'utilisation des transports publics • TIM : infrastructures de recharge électrique • Offres de covoiturage 			

3.7 SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index)

<https://ssrei.ch/fr/>



Le SSREI applique les principes de la norme SIA 112/1 « Construction durable - Bâtiment » (voir chapitre 0.2) et aborde ainsi l'analyse du bâti existant de manière globale. Outre la substance du bâtiment, l'analyse porte sur son emplacement ainsi que sur son exploitation, à savoir son entretien et sa rénovation.

Le SSREI est conçu comme un indice. Outre son utilité interne, à savoir l'obtention d'une base solide pour le développement du portefeuille immobilier, il a pour but d'assurer la transparence et la comparabilité de la qualité durable du parc immobilier suisse.

L'enregistrement d'un portefeuille complet ou partiel implique la vérification externe et indépendante, par échantillonnage, de l'auto-évaluation effectuée par le client. Le processus se termine par la certification de la procédure d'examen SSREI par la SQS (Association Suisse pour Systèmes de Qualité et de Management).

L'évaluation se base d'une part sur des données publiques générées automatiquement par l'outil SSREI (protection des monuments historiques, certificat Minergie, exposition au radon, au bruit et aux risques naturels, potentiel d'énergies renouvelables, niveaux de qualité de desserte par les transports publics, contamination des sols) et d'autre part sur des données spécifiques au bâtiment et à l'entreprise fournies par le client. L'évaluation est en grande partie automatisée.

Couverture complète

Couverture partielle

Couverture marginale

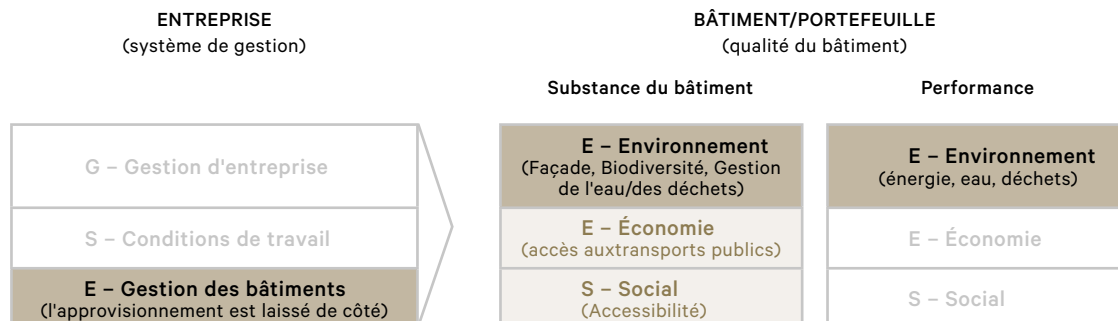
Non couvert

SOCIÉTÉ	ÉCONOMIE	ENVIRONNEMENT
G1 Urbanisme et architecture	W1 Frais de gestion et de remise en état	U1 Frais de matériel pour le gros œuvre
G2 Densité d'utilisation	W2 Maintien de la valeur/entretien	U2 Production de chaleur en exploitation
G3 Services de base et lieux de rencontre publics	W3 Conditions d'entretien et de démantèlement	U3 Qualité des matériaux du gros œuvre
G4 Accessibilité	W4 Propriété et droits de propriété	U4 Qualité des matériaux du second œuvre
G5 Contacts sociaux à l'intérieur	W5 Pollution des sites contaminés	U5 Besoin énergétique Chaleur
G6 Contacts sociaux dans l'espace extérieur	W6 Risques naturels	U6 Tri des déchets
G7 Sécurité subjective	W7 Potentiel d'énergie renouvelable	U7 Offre de places de stationnement pour voitures et vélos
G8 Flexibilité et variabilité d'utilisation	W8 Accès aux transports publics	U8 Biodiversité
G9 Qualité d'usage	W9 Accès à la parcelle et au bâtiment	U9 Imperméabilisation des sols
G10 Lumière du jour	W10 Prix de location	U10 Utilisation
G11 Pollution sonore	W11 Taux de vacance/d'occupation	
G12 Concept en matière d'aération		
G13 Radon		
G14 Protection thermique estivale		
G15 Enveloppe du bâtiment		

4. Autres instruments (hors Certification Schemes)

4.1 ECORE (ESG-Circle of Real Estate)

www.ecore-scoring.com



ECORE adopte une perspective de portefeuille. Le niveau des actifs est analysé de manière plus détaillée à la lumière d'un catalogue de questions pour les classes d'actifs les plus diverses objet par objet (voir aperçu logique), afin de produire un score ESG. Depuis 2023, le Finance Score, qui est un extrait du catalogue du bâti, a été lancé. Les partenaires financiers (voir graphique) l'utilisent pour évaluer les risques et établir une offre de crédit. L'outil permet de recueillir des preuves, tandis que le cluster IV du catalogue de questions couvre les aspects réglementaires (contrôle de la taxonomie).

Les Solution Partners aident les Asset Partners à transformer les biens immobiliers. En plus de faire émerger des bonnes pratiques, ils offrent des possibilités d'échange sur les valeurs empiriques des mesures. L'initiative sectorielle a été lancée en 2020 et réunit aujourd'hui 130 entreprises partenaires environ. Le catalogue est actualisé chaque année et accompagné par un conseil scientifique.

Couverture complète

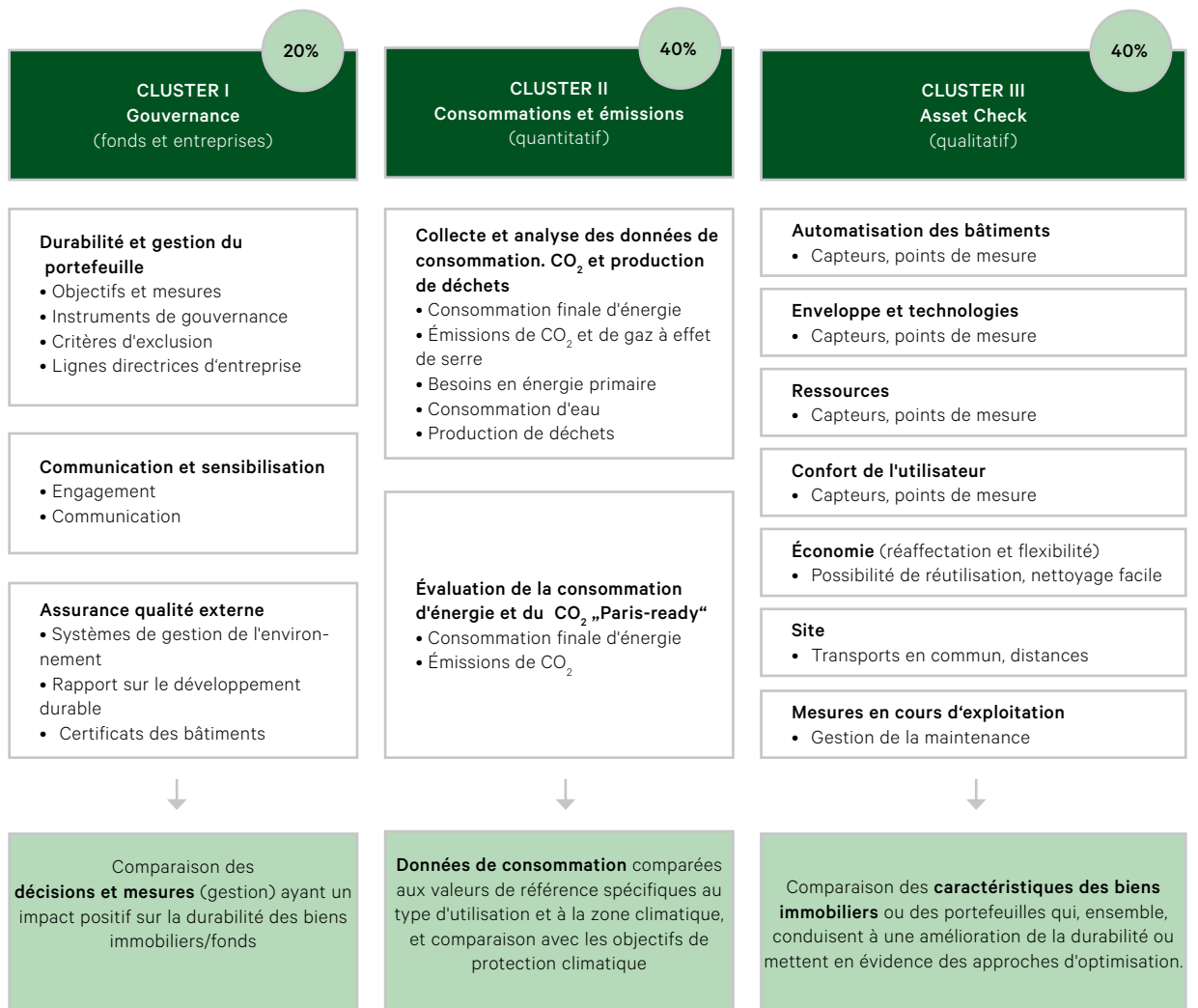
Couverture partielle

Couverture marginale

Non couvert

ECORE Asset-Score : la logique

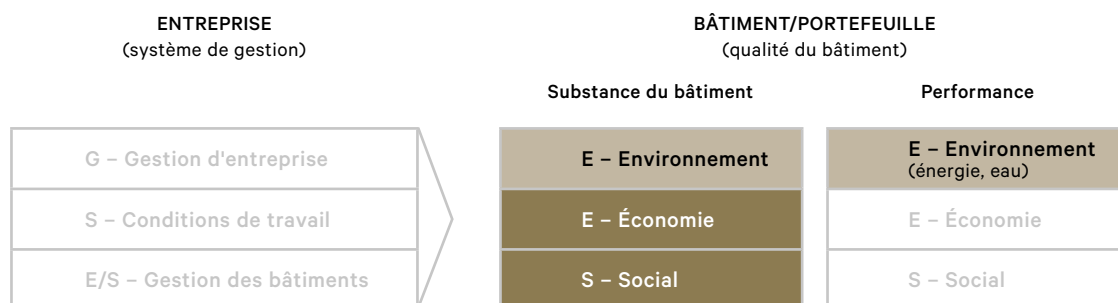
Le scoring comprend tous les aspects pertinents de l'environnement, du social et de la gouvernance.



* Le scoring est un modèle dynamique qui est adapté en permanence aux exigences réglementaires et sociales.

4.2 ESI (Economic Sustainability Indicator)

www.ccrs-esiweb.ch



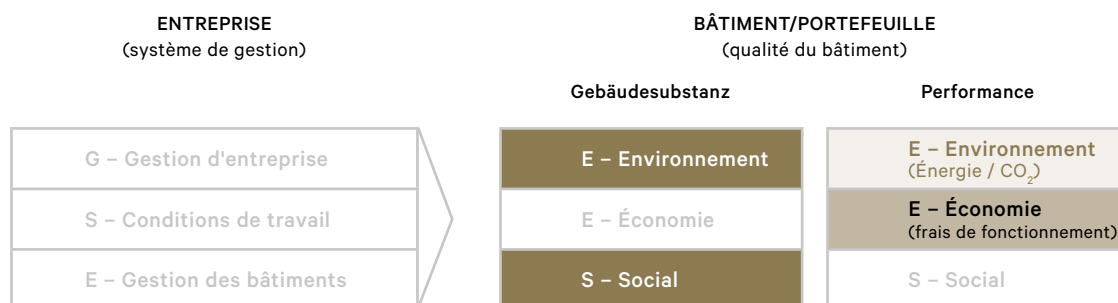
Depuis 2012, le CCRS ESIWeb - Economic Sustainability Indicator - évalue le risque de dépréciation qualitative des biens immobiliers.

Les aspects suivants sont pris en compte : économie, société, politique, écologie et énergie. Pour les critères/dimensions mentionnés ci-dessous, des facteurs de risque sont déterminés, qui pèsent sur la valeur future des biens immobiliers. Ces facteurs de risque se voient attribuer une probabilité de survenue et sont comparés à des données de dépréciation scientifiquement fondées. Le CCRS ESIWeb est un produit payant qui fournit directement à l'utilisateur les données concernant ses objets dans le cadre d'une auto-analyse facilement accessible qui permet la comparaison avec les évaluations d'autres utilisateurs.

CRITÈRES		CRITÈRES EXIGENCE
1. Flexibilité et polyvalence	1.1 Flexibilité d'utilisation	Possibilité de transformation, d'adaptation et de démantèlement de la construction (répartition des pièces, possibilité d'élargissement, hauteur d'étage, accessibilité et capacité de réserve technique)
	1.2 Flexibilité pour les utilisateurs	Accessibilité en fauteuil roulant, flexibilité du plan, espace de rangement, balcon, confort d'utilisation de l'espace extérieur
2. Consommation de ressources et gaz à effet de serre	2.1 Énergie et gaz à effet de serre	Besoins énergétiques, utilisation d'énergies renouvelables
	2.2 Eau	Consommation d'eau, traitement des eaux usées, utilisation de l'eau de pluie
	2.3 Matériaux de construction	Recyclabilité des matériaux de construction
3. Accessibilité et mobilité	3.1 Transports publics	Accès aux transports publics
	3.2 Transport non motorisé	Places de stationnement pour vélos
	3.3 Accessibilité	Distance d'approvisionnement en biens de consommation courante
4. Sécurité	4.1 Situation en matière de risques naturels	Inondations, avalanches, glissements de terrain, éboulements
	4.2 Règles de sécurité en matière de construction	Concernant les risques naturels, la sécurité subjective et la protection contre les incendies
5. Santé et confort	5.1 Santé et confort	Qualité de l'air intérieur, pollution sonore, lumière du jour, possibilité de régulation du climat ambiant, rayonnement, matériaux de construction, sites contaminés

4.3 NIMMO

www.sgni.ch



En 2024, il est prévu que la SGNI lance NIMMO sous une forme certifiable. NIMMO est un système d'évaluation de la durabilité du parc immobilier développé par la société Immobilien Stadt Zürich (IMMO) en collaboration avec la Haute école zurichoise des sciences appliquées (ZHAW).

U1 Protection du climat et énergie	1. Protection du climat – CO ₂
	2. Protection du climat – énergie
	3. Mobilité
U2 Cycle de vie des matériaux	4. Protection de l'environnement et approvisionnement durable
	5. Gestion des matières recyclables et économie circulaire
U3 Nature et paysages	6. Gestion de l'eau
	7. Écosystèmes et biodiversité
G1 Santé et bien-être	8. Qualité de l'air ambiant - approvisionnement en air frais
	9. Qualité de l'air ambiant – polluants
	10. Confort thermique – hiver
	11. Confort thermique – été
	12. Confort visuel
	13. Confort acoustique
G2 Sécurité et accessibilité	14. Sécurité
	15. Accessibilité
G3 Qualité de séjour et communication	16. Qualité de séjour à l'intérieur
	17. Qualité de séjour à l'extérieur
W1 Performance des bâtiments	18. Frais de fonctionnement
	19. Substance du bâtiment
W2 Attrait du bâtiment	20. Confort d'utilisation et efficacité de l'espace
	21. Valeur identitaire et culturelle (architecturale)
W3 Résilience des bâtiments	22. Adaptation au climat – température
	23. Adaptation au climat - temps extrême

Couverture complète

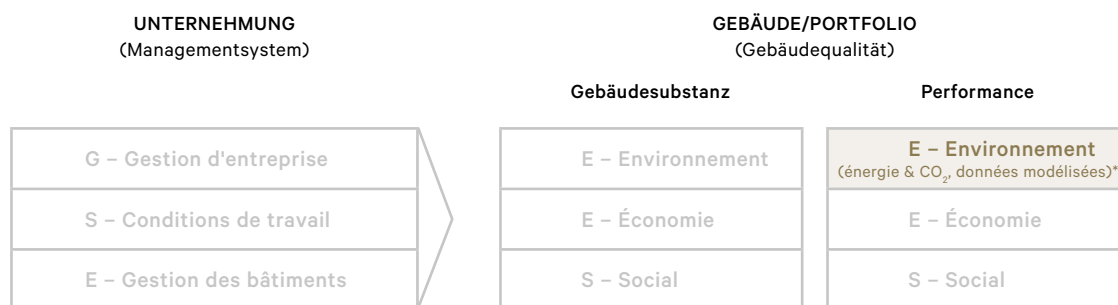
Couverture partielle

Couverture marginale

Non couvert

4.4 PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment/Real Estate)

www.bafu.admin.ch

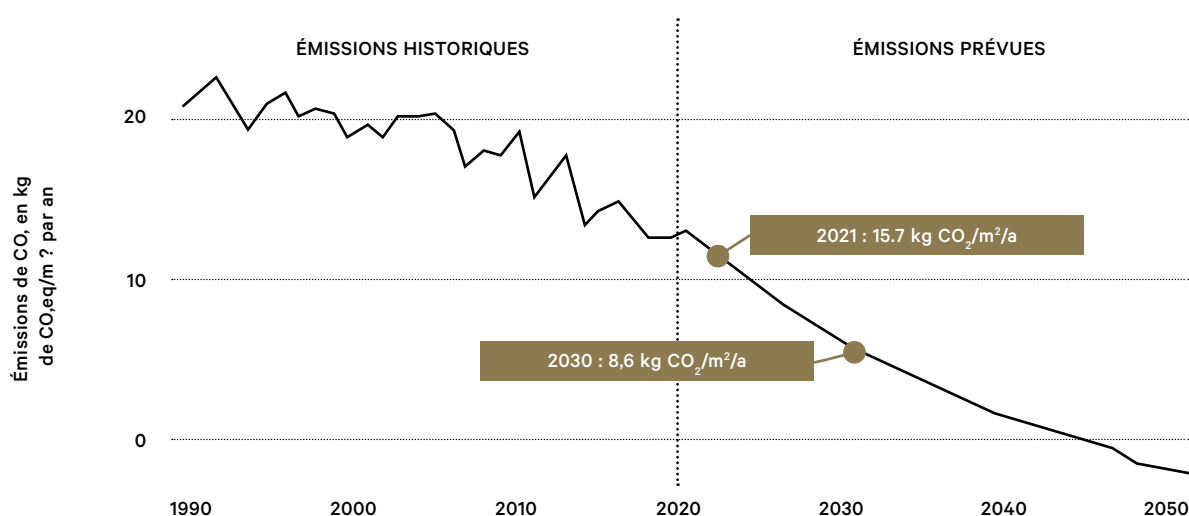


*Si des données effectives sont disponibles, elles sont introduites dans l'outil, ce qui augmente la pertinence de la notation.

PACTA est un calculateur de CO₂ libre de droits pour les portefeuilles immobiliers et hypothécaires. Il est utilisé dans le cadre des tests climatiques PACTA pour l'ensemble du marché financier suisse, qui sont réalisés tous les deux ans par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) en étroite collaboration avec le Secrétariat d'État aux questions financières internationales (SFI). Les tests climatiques ont pour objectif de mesurer les progrès réalisés par rapport aux objectifs climatiques et de soutenir les acteurs du marché financier dans la mise en œuvre des recommandations du Conseil fédéral et du secteur. Les données saisies dans le calculateur de CO₂ sont la localisation du bâtiment, le mode de chauffage, la surface chauffée et la consommation d'énergie ainsi que le nombre d'étages, l'année de construction, le type d'utilisation selon la SIA et le nombre d'années depuis la dernière rénovation des façades, de la cave, du toit et des fenêtres. Si ces données d'entrée sont connues, comme c'est généralement le cas pour les immeubles détenus en propre, elles peuvent être saisies de manière détaillée.

La norme SIA 380/1 (2016) « Besoins en chauffage » et les facteurs d'émission de CO₂ officiels pour les sources d'énergie « mazout » et « gaz naturel » selon l'inventaire suisse des gaz à effet de serre permettent de calculer les émissions annuelles de CO₂ générées par la production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude du bâtiment. L'altitude du bâtiment est prise en compte et les valeurs d'émissions annuelles sont indiquées après un ajustement en fonction des variables climatiques. Les bâtiments chauffés à l'aide de sources d'énergie renouvelables obtiennent la valeur zéro pour les émissions de CO₂ car, conformément à l'inventaire des gaz à effet de serre suisse qui correspond aux approches internationales, seules les émissions directes liées à l'utilisation des bâtiments (« scope 1 », « scope 2 » à l'exclusion de l'électricité et « scope 3 », émissions grises des matériaux de construction) sont prises en compte. Cela signifie notamment qu'aucune émission n'est actuellement associée aux bâtiments chauffés au chauffage urbain. L'OFEV prévoit d'étendre cette démarche à d'autres scopes.

La valeur calculée pour les émissions de CO₂ fournit une indication de la compatibilité d'un bâtiment avec les objectifs climatiques. La valeur actuelle par bâtiment et par portefeuille ainsi que les plans d'assainissement existants sont comparés, dans le cadre des tests climatiques PACTA, à la trajectoire de réduction officielle pour le parc immobilier suisse, conformément à la « Stratégie climatique à long terme 2050 » de la Suisse. D'ici 2050, l'ensemble du parc immobilier ne devrait plus émettre de CO₂. Actuellement, le parc immobilier suisse est responsable d'environ un quart des émissions de CO₂. Des réductions dans ce domaine sont donc essentielles pour atteindre les objectifs climatiques.



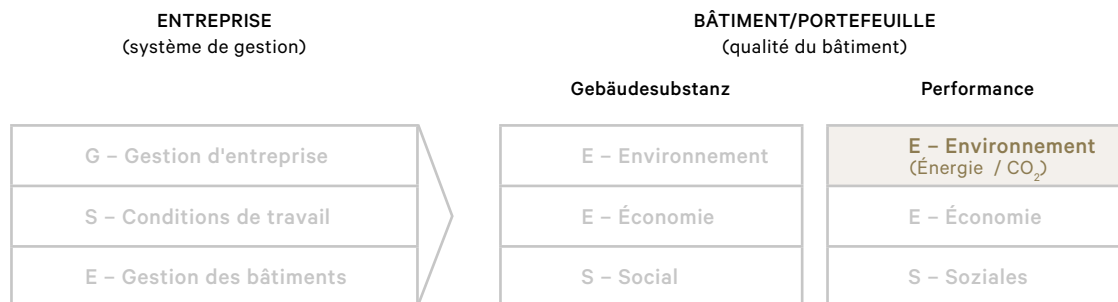
Pour les cas où les données climatiques des bâtiments ne sont pas connues, comme c'est parfois le cas pour les portefeuilles hypothécaires, le calculateur de CO₂ permet d'indiquer uniquement le lieu des bâtiments. Les autres données à saisir peuvent être tirées du Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL), qui est géré par l'Office fédéral de la statistique (OFS) et alimenté par les cantons ou les communes. S'il incombe aux cantons de le tenir à jour, ils ne le font pas encore systématiquement. Afin de contribuer au processus de mise à jour du RegBL, l'OFEV a publié sur le géoportail fédéral l'estimation des émissions de CO₂ pour tous les bâtiments d'habitation suisses selon l'échelle de couleurs et d'émissions du certificat énergétique des bâtiments CECB des cantons.

Les données actualisées de la veille concernant la carte des émissions de CO₂ sur le géoportail fédéral peuvent également être téléchargées gratuitement.

Vous trouverez de plus amples informations en DE/FR/IT/EN sur www.bafu.admin.ch/co2-rechnergebaeude et www.bafu.admin.ch/klima-finanzmarkt. Le script R du calculateur a été développé par Wüest Partner AG sur mandat de l'OFEV. Il peut être obtenu gratuitement auprès de l'OFEV (climate@bafu.admin.ch).

4.5 REIDA-CO₂-Benchmark (Real Estate Investment Data Association)

www.reida.ch



La norme REIDA permet de calculer la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Les exigences et recommandations en matière de publication des données climatiques imposent l'utilisation d'une méthode uniforme afin de favoriser la transparence et la comparabilité. Les principes de la norme REIDA sont les suivants :

- Seules les valeurs de consommation réellement mesurées sont saisies et alimentent le bilan ;
- Pour chacun des portefeuilles immobiliers, le taux de couverture est présenté avec les résultats ;
- Des plages d'incertitude sont indiquées (en raison, par exemple, d'imprécisions des capteurs de mesure ou de petites erreurs de conversion de la surface louable en surface de référence énergétique). Ces incertitudes sont agrégées pour chaque portefeuille et répercutées sur les indicateurs sous la forme d'une plage d'incertitude qui révèle le degré de fiabilité.

Couverture complète

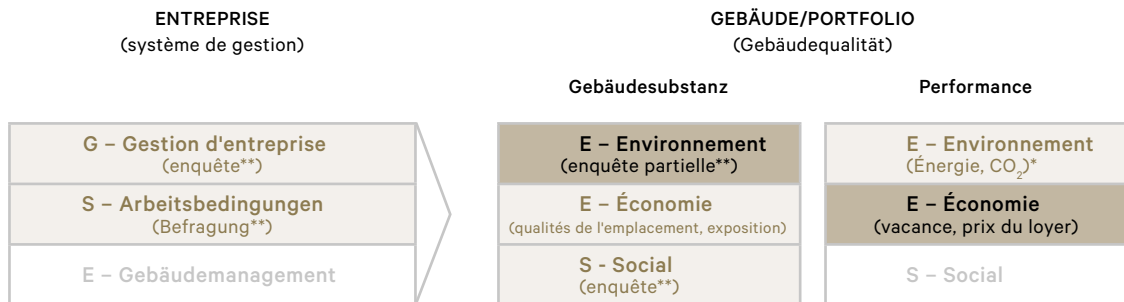
Couverture partielle

Couverture marginale

Non couvert

4.6 REMMS (Real Estate Meta-Rating and Monitoring on Sustainability)

www.remms.ch



* Si les données ne sont pas disponibles, il est fait référence au RegBL (registre des bâtiments et des logements). Celui-ci n'est que partiellement actualisé.

**Les enquêtes permettent, en fonction du taux de réponse, de se faire une idée précise de l'opinion et de la satisfaction des clients. Elles ne correspondent pas nécessairement à l'expertise des professionnels.

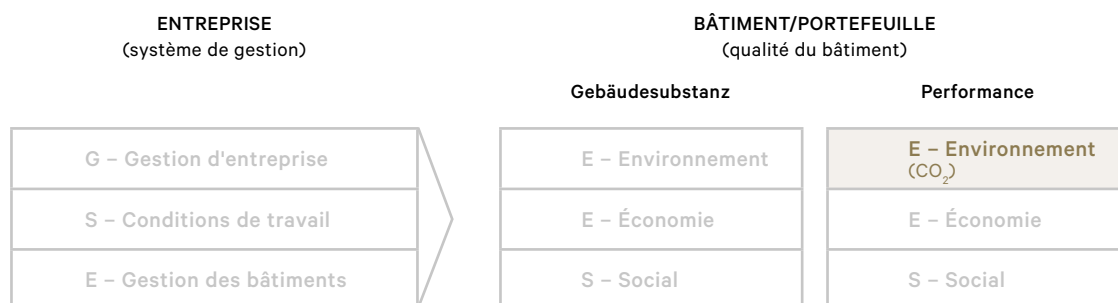
Le REMMS est décrit comme suit sur le site www.remms.ch (état au 14 mars 2024).

« L'association a pour objectif d'évaluer objectivement, à l'aide de données, des projets immobiliers et des immeubles individuels existants (bâtiments) ainsi que des portefeuilles immobiliers en Suisse et dans d'autres pays en ce qui concerne les critères du développement durable - économiques, écologiques et sociaux - au niveau de la macro-situation, de la micro-situation et de l'objet, au sens d'un état des lieux.

Cela doit permettre d'établir une comparaison de référence, de mettre en évidence les champs d'action et de représenter l'évolution au fil du temps. En outre, les règles et les objectifs, y compris les thèmes de la gouvernance, sont saisis, traités au sein d'un benchmark et monitorés au fil du temps. L'association s'appuie pour cela sur un système informatique ou un système de notation qu'elle a elle-même développé (Real Estate Meta-rating and Monitoring on Sustainability REMMS). Elle assume la responsabilité du maintien et du développement du système REMMS et peut le mettre à la disposition de partenaires intéressés en dehors de la Suisse, une harmonisation du développement devant avoir lieu au fil du temps. L'association est neutre sur le plan professionnel et politique et ne poursuit aucun but d'entraide, aucun but commercial et ne cherche pas à faire de bénéfices. Elle doit cependant pouvoir couvrir les frais de développement et de perfectionnement ainsi que les frais courants du système informatique (exploitant du système) par le biais d'une redevance pour l'utilisation de REMMS ».

4.7 Swiss Climate Scores (SCS)

www.am-switzerland.ch et www.sustainablefinance.ch



Le SCS est un système de notation développé par le gouvernement fédéral en collaboration avec le secteur financier et les ONG concernant l'impact climatique de tous les types de placements financiers, dont font partie les fonds immobiliers. Six indicateurs ont été introduits à cet effet :

1. Émissions de gaz à effet de serre
2. Exposition aux combustibles fossiles
3. Potentiel de réchauffement global des entreprises du portefeuille
4. Des engagements vérifiés en faveur du zéro net
5. Un dialogue crédible sur le climat
6. Gestion axée sur le zéro net

Actuellement, les actions et les obligations d'entreprises en font explicitement partie, alors que l'immobilier et les fonds immobiliers ne relèvent PAS de ces indicateurs. L'élargissement de leur champ d'application à l'immobilier est actuellement reportée par la Confédération ou le groupe de travail et pourrait intervenir ultérieurement.

Couverture complète

Couverture partielle

Couverture marginale

Non couvert

5. Comparaison des instruments en termes de contenu et de prix

5.1 Contenu

Les tableaux suivants proposent une comparaison entre les instruments décrits dans ce rapport en ce qui concerne leur contenu. Les instruments purement énergétiques/CO₂, à savoir le CECB, SQM Entreprise, PACTA, REIDA et SCS, ne sont pas pris en compte.

La base de l'évaluation est la norme SIA 112/1 « Construction durable - Bâtiment », puisqu'il s'agit de la norme officielle suisse pour les bâtiments durables.

Critère	Exigence essentielle	Certification Schemes						Autres instruments (hors Certification Schemes)			
		BREEAM in-Use/Parte I :	BREEAM in-Use/Parte II :	GRESB	LEED O+M	SGNI-DGNB-GIB	SSREI	ECORE	ESI	NIMMO	REMMS
SIA 112/1											
A.1 Infrastructure	Services de base	x		x			x		x		x
A.2 Solidarité	Accessibilité aux personnes handicapées	x		x		x	x	x	x	x	B/S
	Mélange équilibré de locataires										x
A.3 Contacts sociaux	Espaces intérieurs semi-publics	x		x		x	x			x	B/S
	Espaces extérieurs semi-publics	x		x		x	x			x	B/S
A.4 Utilité	Fonctionnalité						x		x		B/S
A.5 Conception	Architecture						x			x	B/S
A.6 Bien-être	Sécurité			x			x		x	x	B/S
	Lumière du jour	x		x	x		x		x	x	
	Niveau sonore			x		x	x		x	x	x*/B
	Qualité de l'air ambiant	x	x	x	x	x	x		x	x	B/S
	Rayonnement				x	x	x		x		x*
	Protection thermique estivale	x		x	x		x			x	
	Sols pollués		x	x			x		x		x
	Choix du matériau		x	x	x		x		x	x	B/S
	Sécurité des chantiers	Concerne le processus de planification et de construction									
A.7 Participation	Acceptation par la participation	Concerne le processus de planification et de construction									
B.1. Emplacement	Rendement économique (revenus locatifs, taux de vacance)						x				x
						x	x				x
B.2 Équilibrage	Économie régionale	Concerne le processus de planification et de construction									
B.3 Densité	Densité						x				(x)
B.4 Qualité marchande	Flexibilité du plan de sol	x					x	x	x		
B.5 Innovation		Concerne le processus de planification et de construction									
B.6 Capacité d'action	Conditions de propriété						x				
B.7 Coûts du cycle de vie	Remise en état		x	x			x			x	
	Maintenance	x	x	x	x	x	x	x		x	

Critère	Exigence essentielle	Certification Schemes							Weitere Instrumente (keine Certification Schemes)			
		BREEAM in- Use/Parte I :	BREEAM in- Use/Parte II :	GRESB	LEED O+M	SGNI-DGNB- GIB	SSREI	ECORE	ESI	NIMMO	REMMS	
SIA 112/1												
C.1 Mobilité	Accès aux transports publics	x		x		x	x	x	x		x	
	Mobilité douce	x					x				B/S	
	Offre de places de stationnement pour vélos	x		x		x	x	x	x	x	B/S	
C.2 Caractère suffisant	Densité d'utilisation						x			x		
	Besoins énergétiques		x	x	x	x	x	x	x	x	x+B/ ESG	
C.3 Biodiversité	Diversité des habitats	x	x	x		x	x	x		x	B/ ESG	
	Imperméabilisation des sols						x					
C.4 Durabilité	Protection contre les intempéries	x	x	x			x		x	x	x*	
C.5 Cycles des matériaux	Séparabilité des éléments de construction, recyclabilité des matériaux de construction					x	x		x	x	B/ ESG	
	Gestion des déchets	x		x	x	x	x			x		
C.6 Réalisation	Coût des matériaux, énergie grise						x				B/ ESG	
	Construction légère						x					
C.7 Fonctionnement	Enveloppe de bâtiment isolée	x		x			x	x	x	x	x	
	Possibilité d'approvisionnement en énergie						x				x	
	Sources d'énergie renouvelables	x		x	x	x	x	x	x	x	x	
Autres thèmes hors de la SIA 112/1												
Protection contre les incendies		x	x			x						
Intrusions		x										
Eau (potable) / eaux usées		x	x		x	x		x	x	x		
Éclairage		x										
Réfrigérant		x			x	x						
État du bâtiment			x	x		x				x		
Restauration de l'habitat				x								
Approvisionnement			x	x	x	x						
Lutte contre les nuisibles					x							
Electromobilité/stations de recharge électriques		x				x				x		
Pollution de l'air											x	

Légende :

*Évaluation basée sur la situation/l'exposition

B/S = enquête S-Questionnaire

B/ESG = Enquête ESG-Questionnaire

5.2 Prix

L'obtention d'un label de bâtiment ou l'inclusion dans un benchmark nécessite des dépenses pour la préparation (collecte et classement des données et des documents) ainsi que pour la certification. Le coût de la préparation dépend, indépendamment du standard, de la disponibilité des données et de la documentation du bâtiment (sauf pour la version de base du REMMS, où l'évaluation est automatisée sur la base de données publiques et où aucun justificatif n'est exigé). Le client peut minimiser ses dépenses en saisissant les données effectives au lieu des données du RegBL.

Normes	Distinction de base	Certificats individuels : 1er cycle	Certificats individuels : cycles de suivi (tous les 3 ans)
Certification Schemes			
BREEAM in-Use/bâtiment	-	EUR 3'500	EUR 2'500
BREEAM in-Use/ bâtiment + exploitation	-	EUR 5'600	EUR 4'000
GRESB	EUR 5'000 (contrat de 3 ans) / EUR 6'000 (contrat d'1 an)		
LEED O et M	\$ 1'350 + \$ 4'500.-	Dépend de la surface principale utile en m2	
SGNI – DGNB-GiB (prix pour les membres de la SGNI)	≈CHF 34'100 (valable pour 6 ans ; peut être prolongé à 9 ans	CHF 740-2'200* par immeuble	CHF 690-2'085* par immeuble
	Généralement, les immeubles d'un portefeuille sont certifiés de manière échelonnée en sous-paquets. En fonction du nombre total d'immeubles à certifier dans un portefeuille et de l'échelonnement prévu, les prix par immeuble peuvent varier dans la fourchette indiquée ci-dessus. Le calendrier de certification spécifique au portefeuille et les coûts qui en découlent sont déterminés en collaboration avec un auditeur DGNB ou un gestionnaire DGNB ESG de la SGNI. En conséquence, chaque immeuble audité du portefeuille reçoit son propre certificat « DGNB Gebäude im Betrieb» (DGNB Bâtiments exploités).		
SSREI	Le prix dépend de la taille du portefeuille (≈CHF 100- 500/ bâtiment et par an).	EUR 5'600	EUR 4'000
Autres instruments (hors Certification Schemes)			
ESI/ECORE/NIMMO	Aucune indication de prix n'est publiée		
REMMS	Propriété résidentielle : CHF 2.50 ; Tout autre bien immobilier : CHF 15.		

*incl. réduction de lancement de 20%.

6. Procédure et choix de la norme appropriée

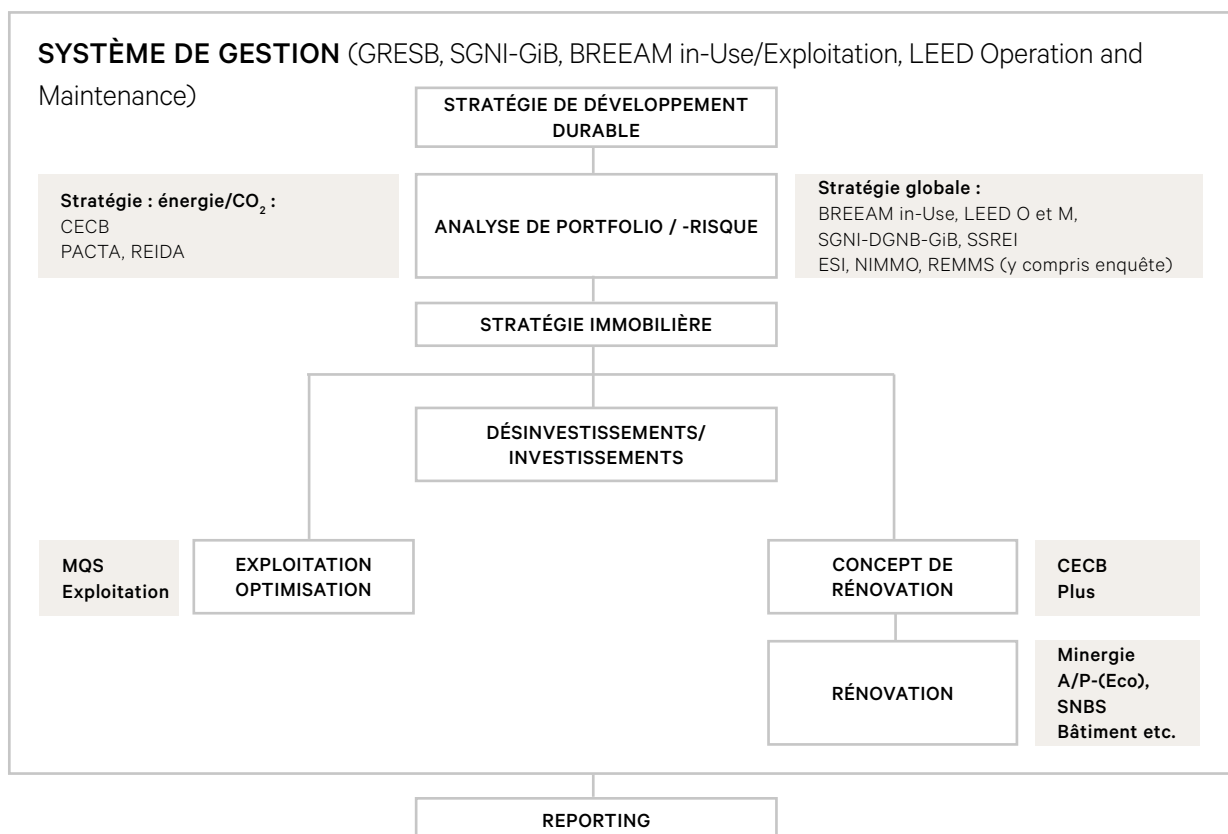
Le choix des normes découle d'une part de la stratégie de durabilité et d'autre part des exigences en matière de reporting.

6.1. Stratégie de durabilité

La stratégie de durabilité constitue la superstructure et le système de gestion constitue l'infrastructure du développement du portefeuille. Sans stratégie, pas d'orientation claire ; sans système de gestion, pas de progrès fiable et continu. Le résultat de cette prise de décision stratégique détermine le choix du ou des normes à appliquer, car les standards pour les systèmes de gestion et l'analyse des bâtiments se complètent mutuellement.

Les questions à résoudre sont donc les suivantes :

- Bâtiments : l'accent est-il mis uniquement sur l'optimisation de l'efficacité énergétique (E) ? Faut-il également tenir compte des besoins des utilisateurs (ES) ?
Ou recherche-t-on une prise en compte globale de tous les thèmes environnementaux, sociaux et économiques (ESE) ?
Dans ce contexte, il est essentiel de se demander si l'on veut participer au benchmark du GRESB car celui-ci ne reconnaît que les Certification Schemes suivants : BREEAM in-Use, LEED O et M, SGNI - DGNB-GiB, CECB et SSREI. Pour la L'utilisation du CECB réduit le nombre de points obtenus pour le GRESB car il ne s'agit pas d'un outil complet d'évaluation de la durabilité.
- Entreprise : Prévoit-on de mettre en place un système de gestion des bâtiments (E) ou vise-t-on l'orientation durable de l'ensemble de l'entreprise (ESG) ?



L'analyse du portefeuille découle de la stratégie de durabilité et donne lieu à des mesures à mettre en œuvre pour maintenir ou augmenter la valeur du portefeuille. Il est important de ne pas se focaliser uniquement sur les mesures de rénovation à long terme, mais aussi sur les optimisations à court terme, car celles-ci peuvent contribuer de manière significative à l'amélioration des bâtiments, comme par exemple :

- Prendre des mesures d'efficacité énergétique : baisser la température au départ, purger les radiateurs, régler correctement les thermostats, effectuer correctement la maintenance, remplacer les ampoules à incandescence par des ampoules LED, informer les utilisateurs sur le comportement à adopter en matière de chauffage et d'aération (-> Le standard « SQM Exploitation » est l'outil le plus adapté à cet égard) ;
- Réviser le concept d'utilisation dans le sens d'une plus grande densité et, le cas échéant, d'une plus grande mixité sociale ;
- Créer des possibilités de séjour à l'extérieur ;
- Installer des supports à vélos ;
- Professionnaliser la stratégie d'entretien et le concept d'exploitation ;
- Installer un système de tri des déchets ;
- Éliminer les néophytes et s'en débarrasser correctement ou procéder à des plantations variées

6.2 Exigences en matière de rapports

Alors qu'en Suisse, les exigences en matière de rapports sont encore axées sur l'énergie et la climatisation et sont entrées formellement en vigueur le 1er janvier 2024, la réglementation de l'UE est plus complète, même si elle n'est pas encore entièrement mise en œuvre. La réglementation de l'UE s'applique à tous les véhicules de placement qui entretiennent des relations d'affaires avec l'UE, soit parce que les produits sont domiciliés dans un pays de l'UE, soit parce que des investisseurs de l'espace européen y sont domiciliés.

Le chapitre suivant fournit de plus amples informations à ce sujet.

7. Règles relatives à la transparence et à la communication

Compte tenu de la forte croissance des investissements durables, il était nécessaire de réglementer la terminologie et la communication. Alors que l'UE a mis en place un ensemble réglementaire complet, tant sur la forme que sur le fond, dans le cadre du « Green Deal » qui englobe la Taxonomie de l'UE (un système de classification des activités durables) et le règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation, c'est-à-dire le Règlement sur la publication d'informations ESG des produits financiers), la Suisse a adopté une approche d'autorégulation qui se concentre, du point de vue du contenu, sur l'énergie et le climat.

7.1 La réglementation en Suisse

7.1.1 Ordonnance relative au rapport sur les questions climatiques - par rapport à la taxonomie de l'UE

www.admin.ch

Le Conseil fédéral a adopté l'Ordonnance relative au rapport sur les questions climatiques, qui est entrée en vigueur le 1er janvier 2024. L'obligation de publication comprend entre autres :

- Un plan de transition présentant une comparaison avec les objectifs climatiques suisses comme point de repère ;
- Des objectifs quantitatifs en matière d'émissions de CO₂ ;
- Une déclaration relative à toutes les autres émissions de gaz à effet de serre ;
- Une présentation des normes et méthodes utilisées.

Cette ordonnance s'applique aux sociétés cotées (y compris les fonds immobiliers), aux banques et aux compagnies d'assurance qui emploient au moins 500 collaborateurs et présentent un bilan total d'au moins 20 millions de francs ou un chiffre d'affaires de plus de 40 millions de francs. Ces dernières sont donc tenues, depuis 2024, de publier des informations sur les questions climatiques.

7.1.2 Indicateurs environnementaux AMAS pour les fonds immobiliers

www.am-switzerland.ch

L'AMAS (Asset Management Association Switzerland) a défini des indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers et les a publiés le 31 mai 2022 dans l'Information spécialisée Indices des fonds immobiliers ainsi que dans la circulaire 04/2022. L'ASIP (Association suisse des institutions de prévoyance) et la CAFP (Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement) se sont associées à cette initiative. La norme de transparence se limite à la publication des données énergétiques d'exploitation au niveau du portefeuille immobilier dans les rapports annuels et, le cas échéant, semestriels, des fonds immobiliers :

- Taux de couverture : pourcentage d'immeubles du portefeuille pour lesquels les données sont collectées ;
- Mix énergétique : part des énergies fossiles/non fossiles et donc degré de décarbonisation du portefeuille ;

- Consommation énergétique (mesurée ou calculée) et intensité énergétique ; l'intensité énergétique s'entend de la consommation énergétique par rapport à la surface déterminante selon le taux de couverture ;
- Émissions de gaz à effet de serre exprimées en kilogrammes d'équivalent de CO₂ (kg CO₂-eq.) selon les facteurs d'émission publiquement disponibles tels que les facteurs d'émission de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics KBOB ou d'autres données d'écobilan reconnues. À cet égard, trois « scopes d'émissions » sont définis :
 - Les « émissions de scope 1 » : émissions causées par le bâtiment lui-même (mazout, gaz naturel).
 - Les « émissions de scope 2 » : émissions en amont qui peuvent être attribuées à l'immeuble (par ex. chauffage urbain, électricité générale).
 - Les « émissions de scope 3 » : différentes émissions en amont et en aval (par ex. l'électricité des locataires).
 L'AMAS exige qu'au moins les scopes d'émission 1 et 2 soient indiqués.
- L'intensité des émissions de gaz à effet de serre s'entend des émissions de gaz à effet de serre par rapport à la surface déterminante selon le degré de couverture.

Les ratios environnementaux doivent être indiqués dans tous les rapports annuels des fonds immobiliers depuis le 31 décembre 2023. L'AMAS a précisé les indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers dans sa circulaire 06/2023 du 11 septembre 2023 afin de généraliser le concept, de développer le benchmarking, d'assurer un calcul et une publication homogènes des indicateurs et de définir une Best Practice pour garantir la comparabilité des fonds immobiliers. Pour l'analyse des données, cette Best Practice est axée sur le rapport REIDA CO₂ « Bases méthodologiques » actuel, autorise comme définition de la surface aussi bien la surface de référence énergétique que la surface louable et définit des directives d'établissement de rapports et de contrôle des indicateurs pertinents pour l'environnement. La mise en œuvre de la Best Practice est obligatoire et doit impérativement figurer dans tous les rapports annuels publiés à partir du 31 décembre 2024.

7.2 Réglementation de l'UE

7.2.1 Taxonomie de l'UE

La taxonomie de l'UE définit les critères des activités économiques durables. Elle comprend six objectifs environnementaux. Les entreprises devront à l'avenir démontrer qu'elles contribuent à au moins un objectif et qu'elles ne contreviennent pas aux autres. Les objectifs sont spécifiés à l'aide de ce que l'on appelle les CST (critères de sélection techniques). Les CST ne sont toutefois disponibles que pour deux objectifs environnementaux, à savoir la « protection du climat » et « l'adaptation au changement climatique ». L'aperçu ci-dessous illustre, pour les bâtiments existants, la compatibilité des normes avec la taxinomie de l'UE :

	SSREI	DCNB-GIB	BREEAM in-Use	LEED O et M
Protection du climat :				
Réduction des émissions de gaz à effet de serre grâce à l'utilisation d'énergies renouvelables, à l'efficacité énergétique et à des produits propres et neutres pour le climat. Mobilité, utilisation de matériaux renouvelables et renforcement des puits de carbone.				
• Utilisation des énergies renouvelables	x	x	x	x
• Augmentation de l'efficacité énergétique	x	x	x	x
• Développement une mobilité propre et climatiquement neutre	x	x	x	
• Utilisation de matériaux renouvelables d'origine durable	x	x	x	x
• Renforcement des puits de carbone (restauration des espaces verts)	(x)			
Adaptation au changement climatique :				
Mise en œuvre de solutions d'adaptation pour réduire les risques climatiques				
Objectifs et mesures	(x)	x	x	(x)
Utilisation durable et protection des ressources en eau et des ressources marines :				
Prévention de la pollution des cours d'eau et des nappes phréatiques et efficacité de l'eau.				
• Amélioration de l'efficacité de l'eau/réutilisation de l'eau	(x)	x	x	x
Transition vers une économie circulaire :				
Utilisation de matériaux écologiques, réutilisés ou recyclés et tri des déchets				
• Réduction de l'utilisation de matières premières primaires	x			
• Réutilisation de matériaux	(x)	(x)	(x)	(x)
• Délimitation du recours aux matériaux préoccupants	x	x	x	x
• Infrastructure de gestion des déchets (tri des déchets)	x	x	x	x
Prévention et réduction de la pollution :				
Toutes les mesures visant à éviter/réduire les émissions, à améliorer la qualité de l'air, de l'eau et du sol, à éviter les effets négatifs pour l'homme et l'environnement et à réduire les déchets.				
• Amélioration de la qualité de l'air		x	x	x
• Prévention des effets sur la santé humaine	x	x	x	x
Protection et restauration de la biodiversité et de l'écosystème :				
Promotion de la biodiversité et utilisation durable des terres				
• Préservation de la nature et de la biodiversité	x	x	x	
• Utilisation durable des terres	x			
• Dépollution de sites contaminés	x		x	

Après la définition des objectifs environnementaux, des normes sociales seront également définies. L'accent sera mis sur les conditions de travail et les droits de l'homme, mais aussi sur tous les thèmes qui contribuent à la satisfaction des besoins humains fondamentaux, y compris le logement. Et c'est ainsi que le lien avec le secteur immobilier sera établi.

Les règlements et directives définissent les exigences, tandis que les normes servent de base en matière de preuve de conformité. Elles simplifient ou même remplacent l'exécution par les autorités. Ainsi, les normes de construction qui alignent leurs exigences sur la réglementation partiront avec un avantage.

7.2.2 EU Sustainable Finance Disclosure Regulation SFDR (Règlement de l'UE sur la publication d'informations en matière de développement durable)

La taxonomie de l'UE et le règlement SFDR sont étroitement liés, car les fonds de placement doivent présenter de manière transparente leurs caractéristiques et objectifs de durabilité, c'est-à-dire leur « conformité à la taxonomie », aux investisseurs. Les fonds doivent se voir attribuer l'une des trois catégories suivantes :

- Article 6 : produit financier tenant compte des risques liés à la durabilité
- Article 8 : produit financier présentant des caractéristiques environnementales et sociales
- Article 9 : produit financier présentant des objectifs de durabilité

Il convient de garder à l'esprit que les fonds relevant de l'article 6 ne peuvent pas être considérés comme des fonds de développement durable à proprement parler, mais qu'ils doivent se pencher sur le sujet et fournir des données empiriques. Par sa réglementation, l'UE impose donc des exigences élevées aux gestionnaires de fonds. Les normes en matière de construction lui servent d'outils à cet égard.

Annexe

DGNB-GiB - pour les portefeuilles

	Membres de la SGNI	Non-membres de la SGNI
Frais d'inscription	4'500 CHF	9'000 CHF
Certificat de base	37'000CHF	55'000 CHF

	Membres de la SGNI			
Taille du portefeuille (en immeubles)	10 à 49	50 à 199	200 à 999	>1000
Certification initiale par immeuble	2'750 CHF	1'850 CHF	1'375 CHF	925 CHF
Frais de recertification par an	695 CHF	465 CHF	350 CHF	230CHF

	Non-membres de la SGNI			
Taille du portefeuille (en immeubles)	10 à 49	50 à 199	200 à 999	>1000
Certification initiale par immeuble	3'250 CHF	2'225 CHF	1'675 CHF	1'100 CHF
Frais de recertification par an	815 CHF	555 CHF	420 CHF	280 CHF

BREEAM In-Use

Certification indépendante partie 1 ou partie 2

Les frais suivants sont perçus pour la certification d'un objet pour la partie (bâtiment) ou la partie 2 (exploitation du bâtiment) lorsque les certifications ont lieu **indépendamment** l'une de l'autre :

Bâtiments à usage commercial	
Certification (année 1) par partie	3500.00 €
Re-certification (année 4) par partie	2500.00 €
Immeubles d'habitation	
Certification (année 1) par partie	2000.00 €
Re-certification (année 4) par partie	1600.00 €
Certificat supplémentaire par unité d'habitation	300.00 €
Usage mixte (commercial et résidentiel)	
Certification (année 1) par partie	4500.00 €
Re-certification (année 4) par partie	3300.00 €
Certificat supplémentaire par unité d'habitation	300.00 €

Certification simultanée partie 1 et partie 2

Si, pour un bâtiment enregistré, la partie 1 (bâtiment) et la partie 2 (exploitation du bâtiment) sont certifiées simultanément, une réduction de 20% est accordée sur les frais de certification par partie, conformément au tableau 3.2.1.

Bâtiments à usage commercial	Partie 1	Partie 2
Certification (année 1) par partie	2800.00 €	2800.00 €
Re-certification (année 4) par partie	2000.00 €	2000.00 €
Immeubles d'habitation	Partie 1	Partie 2
Certification (année 1) par partie	1600.00 €	1600.00 €
Re-certification (année 4) par partie	1280.00 €	1280.00 €
Certificat supplémentaire par unité d'habitation	300.00 €	300.00 €
Usage mixte (commercial et résidentiel)	Partie 1	Partie 2
Certification (année 1) par partie	3600.00 €	3600.00 €
Re-certification (année 4) par partie	2640.00 €	2640.00 €
Certificat supplémentaire par unité d'habitation	300.00 €	300.00 €

Annexe

LEED Operations and Management

LEED v4.1 Operations and Maintenance fees per building	Silver, Gold and Platinum level members		Organizational level members or nonmembers	
Registration	\$1,350		\$1,700	
Precertification				
Flat fee (per building)	\$4,500		\$5,600	
Expedited review (reduce from 20-25 business days to 10-12, available based on GBCI review capacity)	\$6,000		\$6,000	
Certification review	Rate	Minimum	Rate	Minimum
Project gross floor area (excluding parking) : less than 250,000 sq ft	\$0.026/sf	\$1,275	\$0.030/sf	\$1,500
Project gross floor area (excluding parking) : 250,000 - 499,999 sq ft	\$0.024/sf	\$6,500	\$0.028/sf	\$7,500
Project gross floor area (excluding parking) : 500,000 - 749,999 sq ft	\$0.020/sf	\$12,000	\$0.024/sf	\$14,000
Project gross floor area (excluding parking) : 750,000 sq ft or greater	Calculate pricing		Calculate pricing	
Expedited review (reduce from 20-25 business days to 10-12, available based on GBCI review capacity)	\$12,000		\$12,000	
Appeals				
Credits	\$600/credit			
Expedited review	\$600/credit			
Formal Inquiries				
Project CIRs	\$250/credit			

SSREI

Certification et inscription à l'index			Certification annuelle		Extension du portefeuille	
Nombre de bâtiments	Taille de l'échantillon	Total CHF hors TVA	Taille de l'échantillon	Total CHF hors TVA	Taille de l'échantillon	Total CHF hors TVA
0-10	3	6'500	2	2'500	1	1'000
11-25	5	8'500	2	2'500	2	1'750
26-50	7	10'500	3	3'500	3	2'750
51-100	10	13'500	5	5'500	4	3'750
101-150	13	16'500	6	6'500	5	4'750
151-200	15	19'500	7	7'500	6	5'750
201-250	17	21'500	8	8'500	7	6'500
251-300	19	23'500	9	9'500	8	7'500

MVinvest

MV Invest SA

Mainaustrasse 34
8008 Zurich
+41 43 499 24 99
info@mvinvest.ch
mvinvest.ch