

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



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

**green**  
**property**®

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

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

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

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

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

Elle marque d'une pierre blanche la gestion durable des nouvelles constructions.

## Une nouvelle édition prometteuse

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

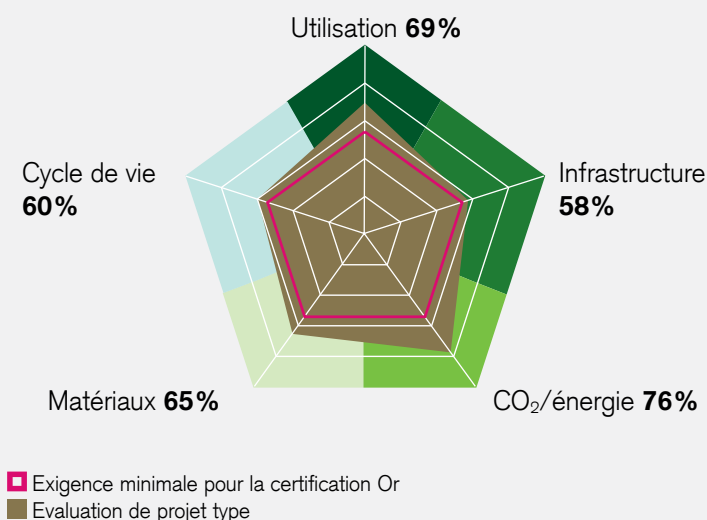
D'autres labels et certifications reconnus, suisses comme internationaux, ont été intégrés à la nouvelle version de greenproperty dans le cadre d'un processus de certification efficace. Parmi eux figurent notamment Minergie®, le Standard Construction durable Suisse (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz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

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

## Critères globaux pour une construction durable

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

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





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

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

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

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



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

### **Le label de qualité au banc d'essai**

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

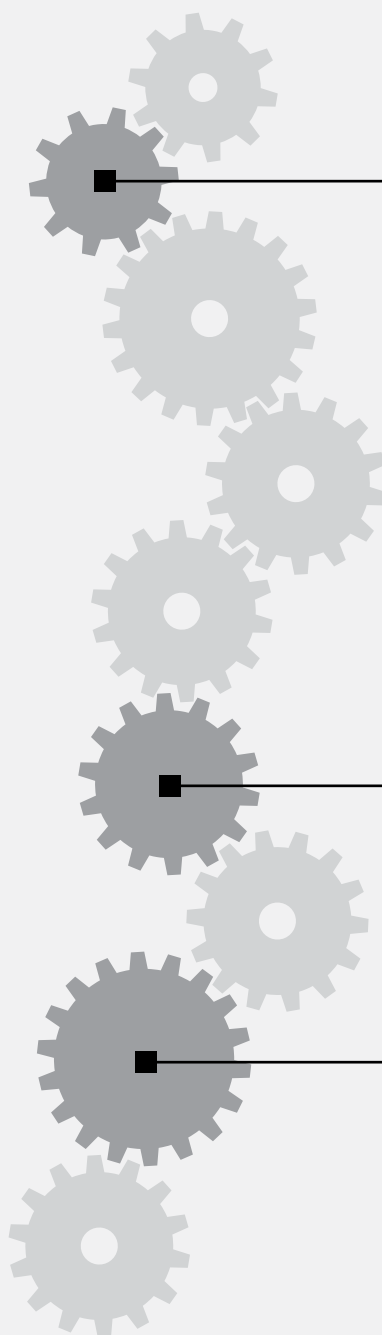
Ce processus est dirigé par le chef du projet de construction responsable au sein de Credit Suisse Asset Management. Les indicateurs greenproperty sont évalués notamment par un agent fiduciaire immobilier, un entrepreneur total ou un entrepreneur général, tous externes. Les indicateurs énergétiques sont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

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

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

La durabilité de l'immeuble est assurée par une intégration optimale à des programmes efficaces d'optimisation du bâtiment sous la forme d'améliorations d'exploitation et de mesures d'assainissement.

## **Etapes-clés du processus de certification**



# 1

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

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

# 2

### **Réalisation du projet de construction**

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

# 3

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

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

# greenproperty – l’histoire d’une réussite

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

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

## Avantages durables des immeubles greenproperty

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

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

---

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

---

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





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



Electrolux-Areal, Aarau

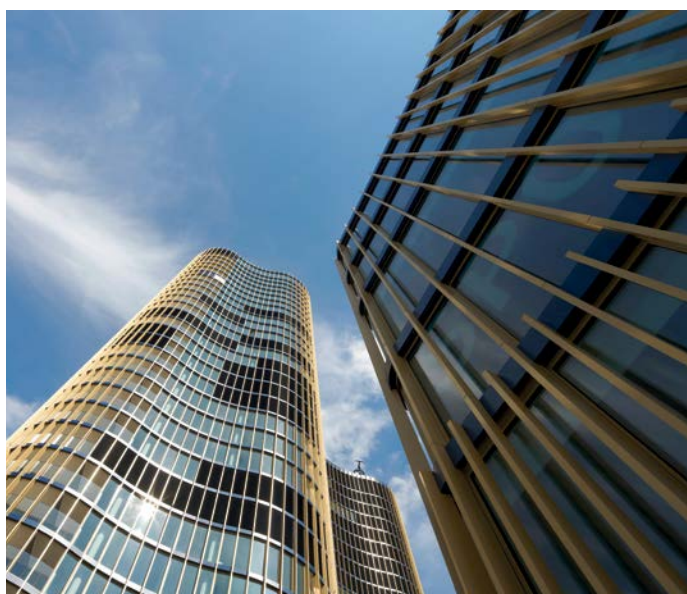
**Distinction** greenproperty Or **Numéro de certification** AG-5000-10  
**Architecture** Schneider & Schneider Architectes

**Construction** HRS Real Estate AG **Durée de construction** 2015 à 2018

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

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

**green  
property**<sup>®</sup>  
Label de qualité pour les immeubles durables  
Une initiative du Credit Suisse



Hochzwei WOT1, Luzern

**Distinction** greenproperty Argent **Numéro de certification** LU-6005-01  
**Architecture** Iwan Bühler et Daniele Marques

**Construction** Arge Halter/Eberli **Durée de construction** 2009 à 2012

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

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

**green  
property**<sup>®</sup>  
Label de qualité pour les immeubles durables  
Une initiative du Credit Suisse



amRietpark, Baufeld A3, Schlieren

**Distinction** greenproperty Bronze **Numéro de certification** ZH-8952-14  
**Architecture** Galli & Rudolf Architectes

**Construction** Halter Generalunternehmung AG **Durée de construction** 2010 à 2012

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

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

**green  
property**<sup>®</sup>  
Label de qualité pour les immeubles durables  
Une initiative du Credit Suisse

© 2019 Halter AG. Photo: Hannes Henz.



**CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Suisse) SA**

Global Real Estate

Sihlcity – Kalanderergasse 4

8070 Zurich

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

Source: Credit Suisse, sauf mention contraire.

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

Les informations fournies constituent un support marketing. Elles ne doivent pas être interprétées comme un conseil financier ou autre fondé sur la situation personnelle du destinataire ni comme le résultat d'une analyse indépendante et objective. Les informations fournies dans le présent document ne sont pas juridiquement contraignantes et ne constituent ni une offre ni une incitation visant à la conclusion de quelque transaction financière que ce soit. Les informations fournies dans le présent document ont été élaborées par Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales (ci-après CS) avec le plus grand soin et en toute bonne foi. Les informations et les opinions exprimées dans le présent document reflètent celles du Credit Suisse au moment de la rédaction et sont sujettes à modification à tout moment sans préavis. Elles proviennent de sources considérées comme fiables. Le CS ne fournit aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité de ces informations et, dans la mesure où la loi le permet, il décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ces informations ou une copie de celles-ci aux Etats-Unis ou de les remettre à une personne US (au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933, dans sa version amendée). La reproduction intégrale ou partielle du présent document sans l'accord écrit du CS est interdite. Les principaux risques inhérents aux placements immobiliers comprennent la liquidité limitée du marché immobilier, l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires, l'évaluation subjective des biens immobiliers, les risques inhérents à la construction d'immeubles et les risques environnementaux (p. ex. la contamination des terrains).  
Copyright © 2019 CREDIT SUISSE GROUP AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.