

Exigences de durabilité pour les projets

Instructions actuelles

| | | | |
|-------------------|----------------------|--|--|
| Date / Version | Champs d'application | Propriétaire du document | Publié par |
| 25.09.2020, V 1.1 | Ina Invest AG | Nicolas Fries, Chef de projet Durabilité Implenia | Marc Point, CEO Ina Invest Rolf Wagenbach, Global Head Sustainability Implenia |

1. Résumé

Ce document informe sur les exigences et les processus de durabilité applicables au portfolio de projets d'Ina Invest SA.

2. Exigences de durabilité

Ina Invest SA s'est fixé pour objectif de détenir le portfolio d'investissement le plus durable de Suisse. L'évaluation de la qualité de la durabilité est basée sur la norme GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Les exigences suivantes doivent être remplies au niveau de chaque projet.

2.1. Évaluation du projet GeNaB® / SNBS Pre-Check

Afin de garantir un niveau élevé de durabilité des projets et d'obtenir des avantages concurrentiels supplémentaires lors de l'achat de terrains, chaque projet est évalué et optimisé en termes de durabilité.

Nouveaux projets à usage résidentiel : GeNaB®

- Chaque projet à usage résidentiel est évalué et vérifié sur la base de l'outil d'évaluation GeNaB® d'Implenia. L'évaluation est effectuée par le chef de projet en collaboration avec les parties concernées, puis vérifiée par le département Sustainability Global d'Implenia.
- La première évaluation GeNaB® crée une base pour la décision d'investissement (voir aussi le point suivant) et a lieu dans la phase d'acquisition. Afin d'éviter une déliquescence de l'évaluation au fur et à mesure de l'avancement du projet, trois autres évaluations suivent : au début de l'avant-projet, à la fin du projet de conception et à la fin de la réalisation des ouvrages.
- Comme condition préalable à la décision d'investissement, tout projet futur à usage résidentiel doit obtenir au moins 9 des 12 points possibles dans l'évaluation GeNaB®.

Nouveaux projets à usage administratif et commercial et tout projet de modernisation : Pré-Check SNBS

- Chaque projet à usage administratif et/ou commercial est évalué sur la base du Pré-Check SNBS. L'évaluation est réalisée par le chef de projet en collaboration avec les parties concernées, notamment le département Sustainability Global d'Implenia.
- L'évaluation Pré-Check SNBS est incluse dans la décision d'investissement et est effectuée une seule fois durant la phase d'acquisition.
- Pour la décision d'investissement, une évaluation préalable du SNBS Pré-Check est disponible, de préférence SNBS Gold (Or) et au minimum SNBS Silver (Argent). La question de savoir si le projet



Exigences de durabilité pour les projets

sera développé et réalisé selon les normes SNBS ou si un autre label de construction durable sera utilisé est déterminée au début de la phase d'avant-projet.

2.2. Labels

Afin de prouver officiellement la haute qualité de durabilité d'un projet et de la rendre mesurable, chaque projet est certifié, dans la mesure du possible, selon un label de durabilité national ou international. Les labels de durabilité reconnus en matière de développement, d'exécution et d'exploitation (voir annexe) se reflètent positivement dans l'évaluation GRESB et sont donc importants pour un bon résultat global de l'ensemble du portfolio. La certification suisse SNBS est préférable en raison de l'exhaustivité des exigences de durabilité, de la méthodologie utilisée et de la flexibilité.

- Tous les projets du portfolio sont inclus dans l'évaluation globale de la norme GRESB, que ce soit aux stades du développement, de la mise en œuvre ou de l'exploitation. L'évaluation GRESB est réalisée chaque année par Ina Invest SA.
- Au stade de l'avant-projet, chaque projet est vérifié pour voir si un label de durabilité reconnu par GRESB (préférentiellement SNSB ou équivalent) peut être mis en œuvre et pour déterminer les implications d'un label particulier sur le projet de conception et de construction. Le chef de projet, en collaboration avec le département de durabilité d'Implenia, vérifie et prépare une base de décision. La décision finale relève de la responsabilité d'Ina Invest SA.
- Vous trouverez en annexe de plus amples informations sur les labels reconnus par le GRESB.

2.3. Matérialisation

Lors de la sélection des matériaux et des produits, l'accent est mis sur un faible impact environnemental (énergie grise et émissions de gaz à effet de serre) et sur des normes de santé élevées. Des critères tels que les achats régionaux (courtes distances de livraison), le contenu de matériaux recyclés, les matériaux renouvelables (par exemple le bois), la teneur en COV et le formaldéhyde sont pris en compte dans la décision.

- Les exigences du standard d'écologie des matériaux d'Ina Invest s'appliquent au développement et à la mise en œuvre.
- Pour la façade et la structure porteuse, des matériaux qui ont un faible impact environnemental en termes de type et de quantité sont utilisés. La méthodologie de la voie d'efficacité énergétique de la SIA s'applique ici. Pour les aménagements intérieurs, seront utilisés des produits qui répondent à des critères de santé élevés. La faisabilité technique et l'analyse des coûts constituent pour Ina Invest SA la base de décision pour le choix des matériaux.
- D'autres exigences spécifiques aux matériaux peuvent être exigées selon le label de construction durable retenu (voir les référentiels propre à chaque label).
- Les matériaux utilisés sont enregistrés dans une base de données de matériaux à la fin de la mise en œuvre au moyen d'un extrait du modèle BIM de sorte que la transparence sur les matériaux utilisés prévaut à tout moment.



Exigences de durabilité pour les projets

2.4. Concept de mesure

Le concept de mesure d'Ina Invest SA est mis en œuvre pour chaque projet afin de collecter automatiquement des données et d'optimiser en permanence la consommation pendant l'exploitation.

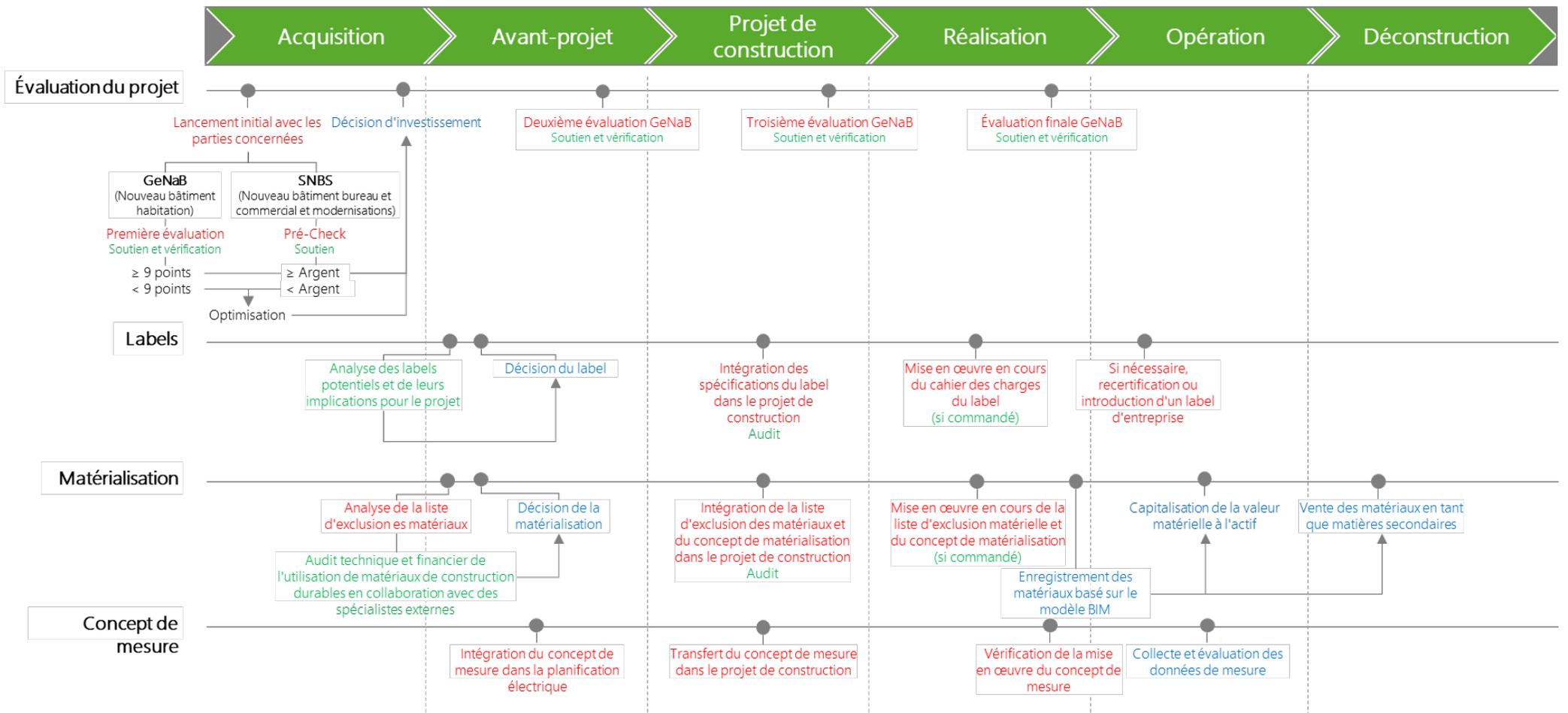
- La consommation d'énergie des ouvrages (y compris les émissions de CO₂), d'eau et la production de déchets sont mesurées.
- Les résultats de ces mesures spécifiques au projets sont transmises lors de l'évaluation globale annuelle, dans le cadre du processus de certification GRESB.



Exigences de durabilité pour les projets

3. Processus

Ina Invest
Chef de projet Implemia
Département Durabilité globale d'Implemia





Exigences de durabilité pour les projets

4. Annexe

4.1. Des labels de durabilité reconnus par GRESB

GRESB récompense la certification d'un projet selon un label de construction ou d'exploitation reconnu. Plus un label couvre de manière globale le thème de la durabilité (environnement, société, gouvernance), plus il génère de points. Les labels énergétiques purs tels que Minergie, GEAK ou HPE reçoivent donc moins de points que les labels de durabilité exhaustifs tels que SNBS ou DGNB. Ces derniers devraient donc être privilégiés dans la mesure du possible. Les certifications couramment utilisées en Suisse sont mises en évidence en gras ci-dessous. Le label de site de 2000 watts est toujours en cours de reconnaissance par GRESB.

4.1.1. Développement et réalisation

- ABINC Certification for Urban Development and Shopping Centre
- Austin Energy Green Building
- BCA Green Mark New Buildings
- BEAM Plus Interior
- BEAM Plus New Buildings
- BERDE New Construction
- BERDE Retrofits and Renovations
- BREEAM Code for Sustainable Homes
- BREEAM Domestic Refurbishment
- BREEAM New construction
- BREEAM Refurbishment and Fit-out
- Build it Green GreenPoint Rated, New Home
- Built Green
- CALGreen
- CASBEE New Construction
- CASBEE Renovation
- CASBEE Wellness Office
- China Green Building Label/GB/T 50378-2014
- CyclingScore
- DBJ Green Building Certification - Plan Certification
- DGNB New Construction
- EarthCheck Sustainable Design
- EarthCraft
- EDGE Excellence in Design for Greater Efficiencies
- Enterprise Green Communities
- Fitwel Design
- Florida Green Building Certification
- G-SEED
- GPR Building
- GRIHA/Green Rating for Integrated Habitat Assessment
- Green Building Index (GBI) New Construction
- Green Globes New Construction



Exigences de durabilité pour les projets

-

- Green Globes Sustainable Interiors
- GreenStar Communities
- GreenStar Design & As Built
- GreenStar Interiors
- Green Star NZ Design & As Built
- Green Star NZ Interiors
- Green Star SA Design & As Built
- GreenShip New Building
- Home Quality Mark (HQM)
- Housing Performance Indication System - Housing Performance Evaluation
- IGBC Green Homes
- IGBC Green New Building
- IGBC Green SEZs
- LEED Building Design and Construction (BD + C)
- LEED Interior Design and Construction (ID +C)
- LEED Neighborhood Development (ND)
- LEED for Homes
- LOTUS Interiors
- LOTUS New Construction
- MINERGIE
- MINERGIE ECO
- Miljöbyggnad New Buildings
- NF HQE Tertiary Buildings - New or Renovation
- NGBS National Green Building Standard
- Passiefwoning
- SGBC Green Building EU
- Green Star NZ - Interiors
- Passiefwoning
- SGBC Miljöbyggnad - New Buildings
- SGBC Green Building EU
- SKA Rating
- SMBC Sustainable Building Assessment New Buildings
- Swiss Sustainable Building Standard (SNBS)
- Svanen Miljömärkta
- TREES
- Toronto Green Standard Tier 2
- WELL Building Standard

4.1.2. Opérations

- EU EPC
- NABERS Energy
- Energy Star Certified
- Arc Energy Performance Certificate
- Arc Energy Performance Score
- BBC Effinergy
- BBC Effinergie Rénovation



Exigences de durabilité pour les projets

-

- BCA BESS (Building Energy Submission System) Benchmarking
- BELS
- BEPOS Effinergy
- BEPOS+ Effinergy
- Building Energy Rating (BER) Certificate
- DPE (Energy Performance Diagnosis)
- Energy certificate - Norway
- Energy Declaration - Sweden
- Energy Index - NL
- Energy Star Portfolio Manager
- EnEV energy certificates
- Fannie Mae Energy Performance Metric
- GEAK
- Green Star Performance Energy Certificate
- HKGOC - Energywi\$e Certificate
- HPE (High Energy Performance)
- NABERS Co-Assess
- NatHERS
- OID Taloen Benchmarking
- Ontario EWRB
- SIA 2031 Energy Certificate
- Superior Energy Performance 50001
- THPE (Very High Energy Performance)
- TMG Tokyo Small and Medium Scale Facilities
- TMG Tokyo Top-level Facility

5. Historie des versions

| Date | Version | Contenu modifié | Autorisée par |
|------------|---------|---------------------------------------|----------------|
| 15.05.2020 | V. 0.1 | Première production par Nicolas Fries | Rolf Wagenbach |
| 03.07.2020 | V. 1.0 | Ajustements par Nicolas Fries | Marc Pointet |
| 25.09.2020 | V. 1.1 | Ajustements par Nicolas Fries | Marc Pointet |