



Exemplarité énergétique

Bon exemple

Mise en œuvre technique de la mesure 1 :
efficacité énergétique des bâtiments neufs ou transformés

L'Europaallee de Zurich au standard DGNB



À Zurich, trois bâtiments en construction dans le secteur H d'un nouveau quartier, l'Europaallee, ont été planifiés sur la base d'une version adaptée à la Suisse du certificat DGNB Gold. Tous les aspects du développement durable – économie, écologie et société – sont ainsi pris en compte. L'achèvement des travaux est prévu pour 2016.

Les CFF ont obtenu un précertificat DGNB Gold pour le secteur H de l'Europaallee. Si l'on parle de « précertificat », c'est que l'évaluation a été effectuée sur la base de plans et de simulations, donc durant la phase de planification du projet. Le niveau Gold, le plus élevé dans l'échelle DGNB, indique que les bâtiments en question remplissent au moins 80% des critères DGNB. Lorsque le degré de réalisation des critères est plus bas, c'est un certificat Silver ou Bronze qui est décerné.

De l'intérêt d'un accompagnement technique

Si, dans le cadre du projet Secteur H, les CFF ont opté pour le standard DGNB, c'est qu'il couvre entièrement les trois aspects du développement durable : économie, écologie et société. Les critères DGNB ont été pris en compte dès la phase de concours. Le maître d'ouvrage, c'est-à-dire les CFF, et le planificateur, c'est-à-dire Basler & Hofmann, se sont fait conseiller par la société Ernst Basler + Partner pour toutes les questions liées à la précertification. Selon le respon-

Trois bâtiments du secteur H de l'Europaallee répondent aux exigences les plus élevées en matière de développement durable

Exemplarité énergétique

Bon exemple



Développement durable : le potentiel du secteur H de l'Europaallee a été pleinement exploité

sable général du projet Secteur H, un tel soutien est indispensable pour le planificateur, car un label aussi complet que le standard DGNB est encore peu connu dans ce corps de métier, et il est utile pour le maître d'ouvrage, même si le travail à fournir par ce dernier pour la précertification est minime.

C'est à un stade précoce que CFF Immobilier s'est fixé pour but d'atteindre le standard DGNB Gold. De ce fait, l'intégration dans la planification des aspects à prendre en compte n'a pas posé problème. De plus, des objectifs de durabilité supplémentaires étaient définis pour le projet. Comme ils allaient dans le même sens que le label DGNB, ils en ont favorisé l'obtention. Par contre, la collecte, à une phase relativement précoce du projet, des informations nécessaires à la certification s'est révélée relativement complexe.

Les avantages de la location

Les possibilités existant en matière de développement durable ont été étudiées lors de la phase de planification. Lors de la construction, on a toutefois renoncé à mettre en œuvre certaines d'entre elles, soit pour des raisons techniques (l'installation photovoltaïque prévue aurait p. ex. eu un effet d'éblouissement), soit parce qu'elles ne seraient pas rentables à long terme. Si, une fois achevé, le secteur H est certifié,

il ne pourra donc, selon les CFF, obtenir « que » la certification Silver (deuxième niveau). Les CFF n'ont toutefois pas encore décidé s'ils vont faire certifier ou non ces bâtiments. Cela dépendra dans une large mesure des besoins du marché. À l'Europaallee, CFF Immobilier a réalisé de très bonnes expériences en matière de location d'immeubles certifiés DGNB.

CFF Immobilier recommande d'appliquer le système DGNB à la conception de tous les projets, et à un stade aussi précoce que possible. Dans son cas, ce système s'est en effet avéré très utile pour tirer pleinement parti des potentiels de développement durable et détecter les faiblesses du projet.

Le standard DGNB, synonyme d'évaluation globale

DGNB est l'acronyme de « Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen » (Société Allemande pour la Construction Durable). Le système de certification développé par cette organisation a été adapté à notre pays par la Société Suisse pour un Marché Immobilier Durable (SGNI).

Le système DGNB sert à évaluer globalement et à optimiser des objets immobiliers et des sites sur toute la durée de leur cycle de vie. Les types de certificats décernés sont les suivants :

Bon exemple

- précertificat (pour les bâtiments en projet) ;
- certificat pour les nouveaux bâtiments (pour les bâtiments achevés à au moins 80%) ;
- certificat pour les bâtiments existants et leur exploitation.

Le système n'est pas un standard bâtiment conventionnel comportant des exigences ou des mesures définies, et il prend en compte nettement plus d'aspects que Minergie-P-Eco, par exemple. C'est dire qu'il ne se limite pas aux questions écologiques, mais couvre tous les domaines du développement durable. Les champs thématiques pris en compte comprennent l'écologie, l'économie ainsi que des aspects socioculturels et fonctionnels comme la technique, les processus et le site. Pour les bâtiments neufs, les quatre premiers champs thématiques ont la même pondération dans l'évaluation. Aux fins de cette dernière, on définit des critères pondérés assortis de valeurs cibles pour tous les champs thématiques. L'auditeur donne son appréciation selon le degré de réalisation de chaque critère. En combinant les points ainsi obtenus et la pondération du critère

considéré, on obtient le degré de réalisation concret des six champs thématiques. Les [critères](#) sont présentés sur le site de la SGNI.

Valeurs cibles de la société à 2000 watts

En ce qui concerne les critères, les exigences minimales prévues par la loi constituent la limite inférieure. Leur respect est la condition de la certificabilité. Les valeurs cibles en matière d'énergie et de CO₂ se réfèrent aux valeurs SIA pour la société à 2000 watts. Dans les autres domaines de l'évaluation, le système DGNB s'appuie dans toute la mesure du possible sur des méthodes de mesure et de calcul ayant fait leurs preuves en Suisse et reposant essentiellement sur les normes SIA.

Convention d'objectifs intégrée dans la planification

Les attentes et les objectifs du maître d'ouvrage sont clarifiés dans le cadre d'une convention d'objectifs qui est intégrée dans la planification stratégique et dans les conditions générales de la procédure d'appel d'offres.

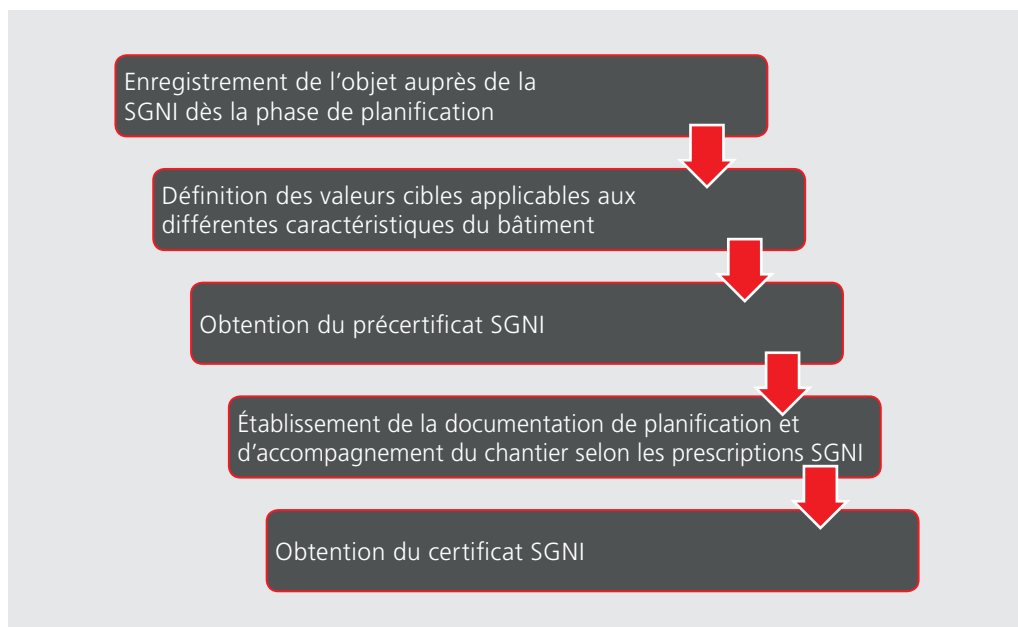


Figure 1 : Déroulement du processus de certification DGNB

Exemplarité énergétique

Bon exemple

Le bâtiment est ensuite évalué en se fondant sur l'ensemble des documents pertinents pour la planification et sur des simulations. Si le résultat de cet examen ne correspond pas aux attentes du maître d'ouvrage en ce qui concerne le niveau de qualité visé (p. ex. Gold ou Silver), l'auditeur se met en quête de solutions en collaboration avec l'architecte et l'équipe de planification. Le [déroutement détaillé](#) du processus est décrit sur le site Internet de la SGNI (voir aussi le schéma à la page 3). La redevance de certification couvre les services fournis par la SGNI en sa qualité de bureau de certification. S'y ajoutent les honoraires de l'auditeur, des planificateurs spécialisés et des spécialistes des mesures, dont le montant est fonction du projet. La [redevance de certification](#) peut être consultée sur le site Internet de la SGNI.

Surcoût de 0 à 4%

Le surcoût lié à la certification dépend de la situation initiale (prise en compte ou non de la certification visée dès les toutes premières phases de la planification, durabilité de l'esquisse) et du niveau de qualité recherché (p. ex. Gold ou Silver). Selon la SGNI, les coûts supplémentaires médians sont compris entre 0 et 4%. Le responsable général du projet Secteur H estime quant à lui que le niveau Bronze ne génère pas de frais supplémentaires, tandis que le niveau Gold peut induire une hausse des coûts comprise entre de 0,5 et 2%.

Comment en faire autant

- En Suisse, le système DGNB est actuellement applicable aux affectations suivantes : immeubles de bureaux et bâtiments administratifs, bâtiments d'habitation, bâtiments commerciaux, hôtels, laboratoires, établissements de santé/hôpitaux. À partir de 2016, il le sera également aux établissements de formation et aux bâtiments industriels. Le standard peut aussi être appliqué aux bâtiments à affectation mixte et, dans sa version internationale, aux nouveaux quartiers urbains et aux sites urbains à affectation mixte.
- Pour de plus amples informations sur la certification DGNB en Suisse, veuillez vous adresser à la Société Suisse pour un Marché Immobilier Durable (SGNI).

Pour en savoir plus

- [site internet](#) de la DGNB (en allemand)
- [site internet](#) de l'Europaallee (en allemand)

Contact

CFF Immobilier
Andreas Steiger
andreas.steiger@sbb.ch



Exemplarité énergétique: vue d'ensemble

Les rapports annuels sont la pierre angulaire du système de reporting de l'initiative Exemplarité énergétique. Ils présentent les 39 mesures communes et résument les plans d'action des acteurs, qui incluent les mesures spécifiques à ces derniers. Ils permettent en outre d'assurer le suivi des mesures. Vous les trouverez sur www.exemplarite-energetique.ch.

Contact

Office fédéral de l'énergie (OFEN), 3003 Berne
Téléphone +41 58 462 56 99
www.bfe.admin.ch