

Pour la communauté 2000 watts de demain

En construisant un site 2000 watts, les investisseurs ont décidé de créer une offre tournée vers l'avenir, à destination d'un groupe-cible croissant caractérisé par une sensibilité élevée en faveur d'un mode de vie plus durable. Il s'agit en particulier de personnes s'efforçant activement de réduire leur empreinte écologique. Ce groupe-cible se distingue par un engagement clair envers les principes de la société à 2000 watts et un haut niveau d'identification avec son environnement de vie ou de travail, ainsi que par la nécessité d'optimiser en permanence ces derniers avec des personnes qui partagent cette vision et de l'adapter activement aux besoins changeants.



3 bonnes raisons de certifier un site 2000 watts en exploitation

1. Engagement envers la durabilité

- La première certification « en exploitation » est l'occasion de consolider l'engagement pour les principes définis lors du développement et de la réalisation.
- Ceci accroît l'attractivité du site aux yeux du groupe-cible visé et augmente le potentiel de location.
- Les investisseurs apportent une contribution à la durabilité, ce qui démontre la crédibilité de leur engagement.

2. Coûts minimes

- En règle générale, la première certification est réalisée au cours de la 2^{ème} ou de la 3^{ème} année d'exploitation.
- Pour la première certification « en exploitation », il faut prévoir une charge de travail unique (y.c. les prestations à réaliser par l'organisme responsable du site) d'environ 42 jours.
- Ceci ne correspond qu'à une fraction du revenu locatif annuel (pour le lotissement modèle* env. 2,75% du revenu locatif annuel).
- Si ces coûts sont répercutés sur les loyers, ceci correspond pour le lotissement modèle* à un montant d'env. 10.- CHF par mois et par locataire. En parallèle, il existe des possibilités de réduction des coûts d'exploitation.

3. La certification sert de base à des réductions des coûts et une amélioration de la qualité

- La certification « en exploitation » est plus qu'un label. Le monitoring sert de base à un développement qualitatif du site.
- Le monitoring permet d'identifier des potentiels d'amélioration dans les domaines de l'exploitation, de l'énergie, de la mobilité, du traitement des déchets, de l'eau et de la satisfaction des utilisateurs.
- L'optimisation des facteurs de coûts et l'amélioration de la satisfaction des utilisateurs renforce la communauté et réduit le taux de rotation des locataires.

Base de certification en exploitation

Même si un site 2000 watts a été planifié par une entreprise de planification unique et que différents bâtiments ne seront vendus à un ou plusieurs investisseurs qu'avant ou après la réalisation, la mise en place d'un organisme responsable du site au début de la phase de projet est essentielle. Celui-ci devient l'interlocuteur de l'organisme de certification dès le départ. Il peut notamment être organisé sous la forme d'une société de copropriété exploitant les installations collectives (p. ex. installation de chauffage, garage sous-terrain, place de jeux etc.) en parallèle. En cas de changement de propriétaires, il convient de garantir contractuellement la relève au sein de l'organisme responsable lors de la vente de l'immeuble. Ceci permet un respect continu de l'engagement 2000 watts, même en cas de changement de propriétaires.

Différences par rapport à la certification en développement

Après une ou deux années d'exploitation, soit après une mise en service de plus de 50% des surfaces, le justificatif quantitatif est actualisé à l'aide des valeurs mesurées en exploitation et des valeurs issues des enquêtes. L'enquête sert d'une part à identifier le comportement en matière de mobilité et peut d'autre part servir d'enquête de satisfaction. Des possibilités d'optimisation peuvent être dérivées des résultats.

Recertification en exploitation (tous les 4 ans)

Une recertification en exploitation a lieu tous les 4 ans. Ceci permet à la fois d'actualiser l'évaluation et de renouveler l'enquête auprès des utilisateurs, garantissant la qualité d'un site 2000 watts sur le long terme.

* Voir quartier modèle de site à 2000 watts (verso)

3 bonnes raisons de planifier et réaliser un site 2000 watts

Quartier modèle - Données clés

Le projet est constitué d'un quartier avec six propriétaires disposant ensemble d'un site d'une surface de 10'000 m². Sur ce site, 6 bâtiments similaires d'une surface d'étage (selon SIA 416) de 12'000 m² avec sous-sol sont construits. Les rez-de-chaussée sont réservés à l'usage public et les étages supérieurs à des logements.

La nouvelle construction est planifiée par une équipe de planificateurs unique, évaluée par le biais d'un mandat d'étude, puis réalisée par une entreprise totale. La planification et la réalisation coûtent près de 46,4 millions CHF.

Le revenu locatif moyen du nouveau quartier, central et facilement accessible, est estimé à 240 CHF/m²/a. Pour une surface locative de 9 000 m² de près de 120 unités d'habitation, ceci correspond à un revenu locatif annuel brut d'env. 2,16 millions CHF.

Calendrier

La phase de planification du nouveau quartier est estimée à trois ans. Il faut prévoir une période de 2,5 ans pour la phase de réalisation consécutive. L'organisme responsable du site est constitué de 6 propriétaires et mis en place au début de la planification.

Frais de certification (2019)

La première certification a lieu après l'étude de faisabilité. Une deuxième et troisième recertification « en développement » a lieu avant et pendant la phase de réalisation. Il en résulte des frais de certification de 24'000 CHF. La première certification « en exploitation » a lieu environ un an après la fin de la construction et coûte 9'000 CHF. Une recertification « en exploitation » est ensuite réalisée tous les quatre ans et occasionne à chaque fois des frais de 7'500 CHF.

Subventions (2019)

Les maîtres d'ouvrage d'un site à 2000 watts profitent de subventions dans différents domaines. L'Office fédéral de l'énergie (OFEN) subventionne notamment l'étude de faisabilité à hauteur de 40% (environ 10'000 CHF) et consacre 2'500 CHF aux entretiens annuels des conseillers de site.

Coûts jusqu'à la fin de la construction

Les coûts* jusqu'à la fin de la construction s'élèvent à env. 206'000 CHF pour une charge de travail d'environ 152 jours et comprennent les prestations suivantes:

- réalisation de l'étude de faisabilité quant à l'aptitude du quartier à devenir site à 2000 watts;
- conseil et mise en place de l'organisme responsable du site;
- élaboration des justificatifs pour la première certification et les deux recertifications sur la base des documents établis par les planificateurs;
- frais de certification, déduction faite des subventions.

Coûts de la première certification « en exploitation »

Les coûts* de la première certification en exploitation s'élèvent à env. 60'000 CHF pour une charge de travail d'environ 42 jours et comprennent les prestations suivantes:

- évaluation des données de monitoring de l'exploitation;
- enquête auprès des utilisateurs, y c. évaluation du comportement en matière de mobilité par des experts en mobilité;
- élaboration des justificatifs;
- frais de certification, déduction faite des subventions.

Coûts pour les recertifications « en exploitation »

Pour la recertification « en exploitation » à effectuer ensuite tous les quatre ans, il faut compter 16'000 CHF (charge de travail d'env. 32 jours).

* y c. les prestations à réaliser par l'organisme responsable du site