Un site 2000 watts pour le monde de demain

Le certificat Sites 2000 watts distingue des zones urbanisées qui adoptent un comportement conforme aux principes du développement durable en termes d'utilisation des ressources et d'émissions de gaz à effet de serre, tout au long du cycle de vie du développement de site, à partir des premières phases de conception jusqu'à son exploitation ultérieure, et qui sont en mesure de le justifier.
Contrairement aux labels de durabilité courants (p. ex. Minergie) qui se concentrent d'ordinaire uniquement sur l'efficacité énergétique des bâtiments, il s'étend à l'ensemble du site et comptabilise l'énergie primaire et les émissions de gaz à effet de serre.
D'autres critères tels que la mobilité quotidienne, la notion de sobriété (surface par personne), la participation et les coûts du cycle de vie sont également pris en compte.

2000 Watt Areal

3 bonnes raisons de planifier et réaliser un site 2000 watts

1. Contribution à la Stratégie énergétique 2050 et aux objectifs climatiques de Paris 2015

- La réalisation d'une construction 2000 watts contribue de manière significative à la mise en œuvre de la Stratégie énergétique 2050 de la Confédération, ainsi qu'aux objectifs climatiques internationaux de Paris 2015.
- Les utilisateurs profitent d'un habitat à qualité de vie élevée dans lequel il sera à l'avenir possible de réduire leur consommation d'énergie personnelle conformément aux exigences de la société à 2000 watts (Ø CH 2017: 4'710 watts par personne).

2. Demande croissante

- Le nombre de personnes souhaitant contribuer activement à la durabilité et donc adhérer volontairement à une communauté à 2000 watts augmente.
- La croissance de la demande en surfaces à louer sur des sites à 2000 watts améliore leur potentiel de location par rapport à des surfaces sur des sites conventionnels.
- On observe une baisse du taux de rotation des locataires grâce à un fort sentiment d'appartenance au quartier.
- Les usagers et les propriétaires profitent d'un contrôle continu de la qualité dans le cadre des recertifications en phase d'exploitation.
- La continuité des améliorations et des simplifications des prestations d'exploitation permet de réduire les consommations d'énergie et les coûts d'exploitation.

3. Large soutien

- Le certificat est largement reconnu par les autorités, ce qui facilite la planification et la procédure d'autorisation.
- Il existe des possibilités de subventions.
- La Banque Cantonale de Zurich offre actuellement p. ex. une réduction du taux d'intérêt allant jusqu'à 0,8% aux entreprises réalisant des projets de construction durables.

Suivi par des conseillers et des experts
Il convient de faire appel à des conseillers Site 2000 W qualifiés pour la première certification et les recertifications, ainsi qu'à des experts en mobilité pour certaines phases. Les conseillers sont rémunérés en fonction des prestations réalisées par l'organisme responsable du site.

Coûts
Les frais de conseil et de certification prévus jusqu'à la fin des travaux (y c. les prestations à réaliser par l'organisme responsable du site) sont faibles en comparaison des coûts de planification et de construction. Les coûts supplémentaires par rapport à un développement conventionnel ont pu être déterminés sur un quartier modèle*. Pour ce projet, ces frais s'élèvent à 0,43% des coûts de réalisation. Les frais de conseil et de certification prévus pour la première certification « en exploitation » (y c. les prestations à réaliser par l'organisme responsable du site) représentent environ 2,75% du revenu locatif annuel, et moitié moins pour les recertifications « en exploitation » suivantes.

Charges des planificateurs et des investisseurs
Les charges des planificateurs et des investisseurs comprennent la mise en place d'un organisme responsable du site et le soutien lors de manifestations auprès des utilisateurs, ainsi que la fourniture des justificatifs nécessaires à la certification et la participation à des séances et à des ateliers.

Frais de certification
Les frais de la première certification « en développement » et « en exploitation » dépendent de la surface de plancher et s'élèvent actuellement à:

- 9'000 CHF jusqu'à 100'000 m^2 SP,
- 12'000 CHF au-delà de 100'000 m^2 SP.

Les frais de recertification s'élèvent à:

- 7'500 CHF jusqu'à 100'000 m^2 SP,
- 9'000 CHF au-delà de 100'000 m^2 SP.

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

Un quartier modèle à 2000 watts comme exemple chiffré

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