

(Annexe au contrat de location)

SNBS 2.1 Bâtiment

PRESCRIPTIONS «SNBS AMÉNAGEMENTS SPÉCIFIQUES AU LOCATAIRE»

Objet

Locataires

Le standard Construction durable Suisse (SNBS Bâtiment) est un concept global élaboré pour promouvoir la construction durable en Suisse. Il couvre le bâtiment lui-même et le site dans lequel il s'insère en lien avec son environnement. Ce standard permet de prendre en compte de manière équitable et aussi exhaustive que possible les besoins de la société, de l'économie et de l'environnement dans la planification, la construction et l'exploitation. Pour ce faire, une vision de l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier s'impose.



Prescriptions SNBS Aménagements spécifiques au locataire

Le catalogue de prescriptions «SNBS Aménagements spécifiques au locataire» mentionné ci-après est appliqué de manière responsable par le locataire dans les locaux qu'il loue. Il s'agit essentiellement de directives de construction (p. ex. du choix des matériaux). Sur les 45 indicateurs que contient la description des critères SNBS, sept s'appliquent aux aménagements spécifiques au locataire. L'expérience prouve qu'une planification soigneuse et proactive n'engendre pas de frais d'investissement importants mais peut induire une baisse des coûts du cycle de vie.

Démarche SNBS Aménagements spécifiques au locataire

Ce document fait partie intégrante du contrat de location et doit obligatoirement y figurer.

Dans les champs de sélection «Sélectionner», la fonction de liste déroulante permet de déterminer l'évaluation des grandeurs mesurées en fonction du projet. L'organisme de certification se réserve le droit de vérifier la mise en œuvre constructive des aménagements spécifiques au locataire en effectuant des contrôles aléatoires. En cas de non-respect des prescriptions, il peut ordonner des améliorations ou le retrait de la certification.

Avantages pour les locataires

Des bâtiments planifiés, construits et gérés de manière durable apportent à la société locataire – mais aussi au bailleur – des avantages durables à plusieurs niveaux:

- Climat intérieur sain à la grande satisfaction des collaborateurs,
- Confort intérieur élevé en hiver comme en été,
- Optimisation de la lumière naturelle et confort acoustique,
- Émissions polluantes provenant des matériaux de construction limitées,
- Faibles rayonnements non ionisants (pollution électromagnétique),
- Réduction au minimum de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre (CO₂) grâce à un monitoring énergétique transparent,
- Impact public grâce à un engagement durable,
- Flexibilité structurelle accrue en cas de modifications des besoins et d'exigences de la part des utilisateurs sur toute la durée du cycle de vie.

Informations complémentaires

Pour toute question, veuillez vous adresser aux interlocuteurs suivants:

- Maître d'ouvrage, société locataire ou future société exploitante
- Organisme de certification SNBS, snbs-batiment.ch

Catalogue de prescriptions «SNBS Aménagements spécifiques au locataire»

SOCIÉTÉ

105.2 Qualité d'usage des espaces privés intérieurs

Les surfaces louées présentent une qualité d'usage élevée: plans, équipement, salles de pause, espaces de retrait, pièces humides, etc.
 Impact possible sur le climat intérieur: température, lumière naturelle, éclairage, aération, etc.

GM 1 Plans

Administration

- La répartition des espaces correspond aux besoins des employés (aspect hautement significatif pour certains groupes cibles).
- Dans les zones prévues pour un usage administratif, il est possible de configurer différents types de bureaux – cellulaires, combinés ou paysagers – moyennant des travaux raisonnables.
- L'organisation des espaces se base sur des cheminements fonctionnels, les plus courts et directs possibles.
- Les locaux peuvent être agencés et organisés avec souplesse (p. ex. bureaux individuels, bureaux pour deux personnes, bureaux d'équipe, bureaux combinés, bureaux pour groupes, bureaux paysagers ou bureaux décroisonnés). Le nombre et la disponibilité des différents postes de travail sont fonction de l'occupation prévue (p. ex. partage de bureau, travail à temps partiel, taux d'utilisation).
- Aux postes de travail standards s'ajoutent des emplacements de travail alternatifs, moins formels. Ceux-ci accueillent différentes activités en dehors du travail individuel essentiellement centré sur l'écran (p. ex. travail de communication, espaces de retrait, groupes de réflexion). Ces emplacements peuvent aussi se situer dans des espaces semi-publics.
- Les emplacements de travail alternatifs représentent une offre diversifiée en complément du poste de travail standard.

Commerce / vente au détail

- Les locaux planifiés satisfont aux exigences du segment cible du commerce / de la vente au détail: locaux connexes, locaux supplémentaires (WC, douches, vestiaires compris), locaux de stockage, espaces extérieurs, local technique (exigences concernant les gaines techniques verticales).
- Les locaux peuvent être meublés en fonction des besoins du segment d'utilisateurs.
- Les cheminements fonctionnels doivent être les plus courts et directs possibles.
- Les surfaces de vente sont adaptées aux espaces extérieurs fréquentés.

Prescription

- A La grandeur mesurée est atteinte si **plus de la moitié** des aspects est mise en œuvre (administration 3 au min., vente au détail 2 au min.) – 1,5 point
- B La grandeur mesurée est partiellement atteinte si **plus d'un tiers** des aspects sont mis en œuvre (administration 2 au min., vente au détail 1 au min.) – 0,75 point
- C La grandeur mesurée n'est pas atteinte si **moins d'un tiers** des aspects est mis en œuvre – 0 point

Sélectionner

GM 2 Sphère privée

Administration

- Il existe une offre d'espaces de bureaux qui permettent une sphère privée en fonction de l'utilisation (p. ex. espaces pouvant être clos pour passer des appels téléphoniques, salles de réunion masquées aux regards).
- L'utilisation des espaces intérieurs (sphère privée) n'est pas affectée par une utilisation (semi-) publique des espaces extérieurs (p. ex. visibilité directe sur les postes de travail au rez-de-chaussée).
- Pour les pauses, des salles peuvent être utilisées en complément aux postes de travail individuels pour les pauses. Elles peuvent être partagées avec d'autres unités.

Prescription

- A La grandeur mesurée est atteinte si **tous** les aspects sont mis en œuvre – 1,5 point.
- B La grandeur mesurée est partiellement atteinte si **au moins la moitié** des aspects est mise en œuvre (administration 2 au min.) – 0,75 point
- C La grandeur mesurée n'est pas atteinte si **moins de la moitié** des aspects est mise en œuvre – 0 point

Sélectionner

GM 3 Équipement	Administration	<input type="checkbox"/> L'équipement correspond aux besoins du groupe cible (p. ex. mobilier, technologie). <input type="checkbox"/> Des douches sont disponibles pour les personnes faisant du sport. <input type="checkbox"/> Les utilisateurs peuvent agir sur le climat intérieur: chauffage, climatisation, ventilation, protection solaire ou éclairage artificiel.
	Commerce / vente au détail	<input type="checkbox"/> Les surfaces de vente sont dotées d'un bon éclairage. <input type="checkbox"/> Les zones des caisses sont suffisamment éclairées par la lumière naturelle. <input type="checkbox"/> Les utilisateurs peuvent agir sur le climat intérieur: chauffage, climatisation, ventilation, protection solaire, protection anti-éblouissement ou éclairage artificiel.
Prescription	A	La grandeur mesurée est atteinte si tous les aspects sont mis en œuvre – 1,5 point.
	B	La grandeur mesurée est partiellement atteinte si la moitié des aspects est mise en œuvre (administration / vente au détail 2 au min.) – 0,75 point
	C	La grandeur mesurée n'est pas atteinte si moins de la moitié des aspects est mise en œuvre – 0 point
Sélectionner		

106.2 Protection contre le bruit

Garantie de la protection contre le bruit à l'intérieur des unités d'utilisation conformément à la recommandation SIA 181:2006, annexe G, degré 1 ou degré 2

GM 3 Protection contre le bruit à l'intérieur de l'unité d'utilisation			
Prescription	Bruit aérien / bruit de choc, degré 1	<input type="checkbox"/> Oui, 0,5 point	Bruit aérien / bruit de choc, degré 2
Sélectionner	<input type="checkbox"/> Non, 0 point		<input type="checkbox"/> Oui, 0,25 point
			<input type="checkbox"/> Non, 0 point
	Bruits des installations techniques, degré 1	<input type="checkbox"/> Oui, 0,5 point	Bruits des installations techniques, degré 2
	<input type="checkbox"/> Non, 0 point		<input type="checkbox"/> Oui, 0,25 point
			<input type="checkbox"/> Non, 0 point

GM 4 Acoustique des salles

Exigences en matière d'acoustique des salles selon la SUVA, respectivement l'OLT 3, et selon la SIA 181, respectivement la DIN 18041, de préférence en accord avec un acousticien

Prescription	A	Les exigences en matière d'acoustique des salles sont satisfaites dans toutes les pièces concernées – 0,5 point.
	B	Les exigences en matière d'acoustique des salles ne sont pas satisfaites dans toutes les pièces concernées – 0 point.
Sélectionner		

107.1 Qualité de l'air intérieur

Prescription Les éventuelles prescriptions concernant le système de ventilation sont à définir en fonction du projet.

107.2 Rayonnements ionisants et non ionisants

Un plan de zones pour les rayonnements non ionisants (RNI) est établi. Les câbles électriques principaux (tracés, gaines) doivent être éloignés des zones d'utilisation définies afin de prévenir tout dépassement des valeurs limites. Prévoir des câbles électriques au niveau des murs, les poser en réseau et non en boucle.

GM 5 Rayonnements non ionisants (pose de câbles)		Dans les locaux des zones d'utilisation B, des câbles ronds sont posés (pas de câbles simples ni de câbles plats).
Prescription	A	La grandeur mesurée est atteinte si les exigences de pose concernant les câbles électriques sont respectées – 0,75 point.
	B	La grandeur mesurée n'est pas atteinte si les exigences de pose concernant les câbles électriques ne sont pas respectées – 0 point.
Sélectionner		

ÉCONOMIE

202.1 Mode et éléments de construction, substance bâtie

Garantir une bonne accessibilité aux installations techniques du bâtiment (chauffage, ventilation, technique sanitaire, électricité). Assurer une bonne aptitude au remplacement et au démontage de l'ensemble des aménagements intérieurs (sols, plafonds suspendus, cloisons de séparation, etc.) au moyen de liaisons mécaniques amovibles qui permettent le démontage sans endommager les éléments de construction attenants, et renoncer aux matériaux composites.

GM 2 Accessibilité des installations techniques horizontales

Les installations sanitaires et de ventilation posées à l'horizontale sont facilement accessibles, réparables, démontables, remplaçables et extensibles.

Prescription

- A La grandeur mesurée est atteinte si l'accessibilité des installations techniques horizontales est assurée – 1 point
- B La grandeur mesurée n'est pas atteinte si l'accessibilité des installations techniques horizontales n'est pas assurée – 0 point

Sélectionner

GM 5 Aptitude à la déconstruction des installations techniques du bâtiment et de la structure tertiaire

Des fixations démontables et entièrement mécaniques sont utilisées pour permettre le remplacement futur, le renforcement ou la réutilisation d'éléments sans endommager ou devoir remplacer des éléments attenants.

Prescription

- A La grandeur mesurée est atteinte si l'aptitude au démontage des installations techniques du bâtiment et de la structure tertiaire est assurée – 1 point
- B La grandeur mesurée n'est pas atteinte si l'aptitude au démontage des installations techniques du bâtiment et de la structure tertiaire n'est pas assurée – 0 point

Sélectionner

ENVIRONNEMENT

303.2 Préservation et disponibilité des ressources

Mise en œuvre de produits de construction respectueux des ressources (et certifiés), localement disponibles et ne nécessitant qu'un degré de transformation faible: bois, dérivés du bois, argile, produits recyclés, etc.

GM 1 Choix du bois

L'utilisation de bois et de dérivés du bois d'origine extra-européenne sans label FSC, PEFC ou équivalent n'est pas autorisée. Les produits portant le marquage eco1, eco2 ou ecoBase sont conformes à cette prescription.

Prescription

- A La grandeur mesurée est atteinte si les exigences sont respectées – 1 point.
- B La grandeur mesurée n'est pas atteinte si les exigences ne sont pas respectées – 0 point.

Sélectionner

GM 3	Label pour le bois et les matériaux dérivés du bois	Tous les bois ou dérivés du bois utilisés possèdent le label Bois Suisse, FSC ou PEFC. Les justificatifs correspondants doivent être fournis. Seuls ces labels attestent d'une gestion durable des forêts et garantissent que le bois utilisé ne provient pas du déboisement de forêts vierges. Les produits affichant le marquage eco1 ou eco2 satisfont à cette prescription, à condition que le justificatif avec validation de la certification soit présent sur le bulletin de livraison.
Prescription	Sélectionner	<p>A La grandeur mesurée est atteinte si les exigences sont respectées – 0,5 point.</p> <p>B La grandeur mesurée n'est pas atteinte si les exigences ne sont pas respectées – 0 point.</p>
303.3 Substances déterminantes pour l'environnement, l'élimination et la santé		
Utilisation de produits et de matériaux à faibles émissions et sans substances nocives: les produits contenant des solvants, des métaux lourds, des biocides, des halogènes et des produits chimiques de protection du bois sont proscrits à l'intérieur des locaux. Les mousses de montage, les matériaux composites présentant des qualités de recyclage défavorables, les matériaux composites organo-minéraux (p. ex. panneaux de plâtre armés de fibres) et les revêtements synthétiques difficiles à séparer comme la résine synthétique bicomposante sont proscrits. Aide: www.ecobau.ch		
GM 1	Biocides et produits de protection du bois dans les locaux	L'utilisation de biocides ou de matériaux de revêtement contenant des biocides (conservation du film) et de produits chimiques de protection du bois n'est pas autorisée dans les locaux chauffés. Les matériaux de revêtement (peintures murales, vernis, revêtements pour bois et sols) affichant une étiquette environnementale A à C de la Fondation Suisse Couleur satisfont à l'exigence. Les biocides pour la conservation du film (nano-argent inclus) ne garantissent qu'une protection temporaire et sont nocifs pour la santé et l'environnement.
Prescription	Sélectionner	<p>A La grandeur mesurée est atteinte si les exigences sont respectées – 0,5 point.</p> <p>B La grandeur mesurée n'est pas atteinte si les exigences ne sont pas respectées – 0 point.</p>
GM 2	Émissions de formaldéhyde provenant de matériaux de construction	Ne sont pas autorisées: <ul style="list-style-type: none"> • l'utilisation, dans des locaux chauffés, de matériaux dérivés du bois qui ne sont pas conformes aux applications 1 ou 2 de la liste Lignum énumérant les produits dérivés du bois adaptés à une utilisation en intérieur ou qui ne sont pas conformes aux différentes recommandations de produits et d'applications, • l'utilisation de matériaux dérivés du bois dans les locaux chauffés non pourvus sur tous les côtés d'un revêtement ou d'un placage adapté, • l'utilisation, dans des locaux chauffés, de tous autres matériaux (placés côté intérieur par rapport à la couche d'étanchéité à l'air) susceptibles d'émettre des quantités importantes de formaldéhyde.
Prescription	Sélectionner	<p>A La grandeur mesurée est atteinte si les exigences sont respectées – 0,5 point.</p> <p>B La grandeur mesurée n'est pas atteinte si les exigences ne sont pas respectées – 0 point.</p>
GM 3	Émissions de solvants provenant de matériaux de construction et d'adjuvants	La mise en œuvre de produits solubles dans un solvant (matériaux de revêtement, imprégnations, vitrifications, huiles ou cires, colles, enduits, produits de nettoyage, etc.) n'est pas autorisée dans des locaux chauffés. Les produits suivants sont conformes à la prescription: matériaux de revêtement (peintures murales, vernis, revêtements pour bois et sols à couche mince <0,3 mm) affichant l'étiquette environnementale A à C de la Fondation Suisse Couleur, le label natureplus, le label eco-INSTITUT ou équivalents; matériaux pour la pose de revêtements (p. ex. couches de fond, couches d'apprêt, mastics, colles, mastics d'étanchéité) présentant le label EMICODE EC1/EC1plus ou eco-INSTITUT; matériaux avec l'évaluation eco1, eco2 ou ecoBase. La prudence est de mise avec les huiles pour sols, les peintures naturelles et les imprégnations, étant donné leur solubilité fréquente aux solvants.
Prescription	Sélectionner	<p>A La grandeur mesurée est atteinte si les exigences sont respectées – 0.5 point.</p> <p>B La grandeur mesurée n'est pas atteinte si les exigences ne sont pas respectées – 0 point.</p>

GM 4	Travaux de pose et d'étanchéification	La pose, l'étanchéification et le remplissage de cavités au moyen de mousses de montage et de remplissage ne sont pas admis. Après concertation avec l'office de certification compétent, des dérogations peuvent être accordées pour l'encastrement de câbles dans les chambres de réfrigération et de congélation ou pour des applications similaires.
	Prescription Sélectionner	A La grandeur mesurée est atteinte si les exigences sont respectées – 0,5 point. B La grandeur mesurée n'est pas atteinte si les exigences ne sont pas respectées – 0 point.
GM 6	Mesures (dosages) dans l'air intérieur (formaldéhyde)	Les concentrations de formaldéhyde mesurées dans les locaux contrôlés ne doivent pas dépasser 60 µg/m ³ (mesures actives) ou 30 µg/m ³ (mesures passives). Des méthodes de mesure et d'analyse pertinentes sont appliquées pour les mesures, cf. Règlement des organismes d'échantillonnage d'ecobau (https://www.s-cert.ch/fr/Prestations/Air-interieur/organismes-d-echantillonnage-pour-analyse-de-l-air-ambient.html)
	Prescription Sélectionner	A La grandeur mesurée est atteinte si les exigences sont respectées – 0,5 point. B La grandeur mesurée n'est pas atteinte si les exigences ne sont pas respectées – 0 point.
GM 7	Mesures (dosages) dans l'air intérieur (TVOC)	Les concentrations en TVOC mesurées dans les locaux contrôlés ne doivent pas dépasser 1000 µg/m ³ (mesures actives) ou 500 µg/m ³ (mesures passives). Des méthodes de mesure et d'analyse pertinentes sont appliquées pour les mesures, cf. Règlement du produit Minergie-ECO et Règlement des organismes d'échantillonnage d'ecobau.
	Prescription Sélectionner	A La grandeur mesurée est atteinte si les exigences sont respectées – 0,5 point. B La grandeur mesurée n'est pas atteinte si les exigences ne sont pas respectées – 0 point.
GM 9	Matériaux composites organo-minéraux	L'utilisation de matériaux composites nocifs pour l'environnement est proscrite. Les matériaux composites organo-minéraux comme les panneaux de plâtre armé de fibres, les agglomérés liés avec du ciment ou du plâtre ou les panneaux légers en laine de bois avec liant minéral posent des problèmes à l'élimination (non incinérables, aucun recyclage possible, pas de dépôt possible). Les produits avec label eco1 satisfont à la prescription.
	Prescription Sélectionner	A La grandeur mesurée est atteinte si les exigences sont respectées – 0,5 point. B La grandeur mesurée n'est pas atteinte si les exigences ne sont pas respectées – 0 point.
GM 10	Revêtements et étanchéités à base de résine synthétique difficilement séparables	L'utilisation de revêtements liquides à base de résine synthétique, de revêtements en mortier de résine synthétique et d'étanchéités en matière synthétique liquide est proscrite. La forte adhérence des produits mentionnés (p. ex. à base de polyuréthane/PU, résine époxy/EP ou résine acrylique/PMMA) au support complique la déconstruction et le recyclage des composants collés.
	Prescription Sélectionner	A La grandeur mesurée est atteinte si les exigences sont respectées – 0,5 point. B La grandeur mesurée n'est pas atteinte si les exigences ne sont pas respectées – 0 point.
GM 11	Matériaux des installations sans halogènes	Les matériaux utilisés pour les installations dans tout le bâtiment sont exempts d'halogènes. Les matériaux halogénés sont p. ex. le PVC, les plastiques fluorés (PTFE/«Téflon») ou des matières synthétiques contenant des retardateurs de flamme halogénés. Ils sont souvent utilisés dans les installations électriques (fils et câbles, tubes, passages de câbles, etc.) ou les installations CVCS (conduites, gainages, isolations de tuyaux flexibles, etc.).
	Prescription Sélectionner	A La grandeur mesurée est atteinte si les exigences sont respectées – 0,5 point. B La grandeur mesurée n'est pas atteinte si les exigences ne sont pas respectées – 0 point.



Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
Standard Construction durable Suisse
Standard Costruzione Sostenibile Svizzera
Sustainable Construction Standard Switzerland

Validation des prescriptions «SNBS Aménagements spécifiques au locataire»

Adresse du loueur

Interlocuteur

Téléphone

Adresse e-mail

Le locataire confirme respecter les grandeurs mesurées sélectionnées pour satisfaire aux exigences du SNBS et les mettre correctement en œuvre avec les aménagements spécifiques au locataire.

Lieu et date

Signature
