

## Audits et certifications des bâtiments : que faut-il retenir ?

---

*Conférence animée par Jean-Christophe VISIER, Directeur du Département  
Energie, Santé, Environnement – Centre Scientifique et Technique - CSTB  
Jeudi 3 décembre 2009*

### *Intervenants*

- **Robert DAGRASSA, Président - GA SA**
- **Denis FRANCOIS, Président - CB RICHARD ELLIS VALUATION**
- **Patrick NOSSENT, Président - CERTIVEA**
- **Jean-Marie ROUSSEAU, Président - GROUPE BETOM**

### **A. La certification, où en est-on ?**

- **Patrick NOSSENT, CERTIVEA**

La démarche HQE est une démarche basée sur des cibles pertinentes pour tout bâtiment (neuf, rénové ou en exploitation). Ces cibles sont au nombre de 14 et visent à prendre en compte les caractéristiques particulières de chaque site. Afin d'obtenir la certification, il convient de cerner et de viser un certain nombre de cibles avec des degrés d'exigence à obtenir. Le système de management permet ensuite d'atteindre les cibles visées. Les 14 cibles HQE portent sur l'environnement au sens classique mais aussi sur d'autres sujets comme l'insertion du bâtiment dans son environnement, le confort des utilisateurs, etc. L'évaluation est donc multicritère.

L'entreprise CERTIVEA a pour objectif d'intégrer les exigences des différents labels énergétiques existants, dans la certification HQE. Le but est d'anticiper les normes à venir.

La certification HQE se présente sous plusieurs formes, et notamment sous la forme de certification HQE Exploitation qui va permettre de suivre le bâtiment durant sa « vraie » vie.

Pour ceci, CERTIVEA se base sur plusieurs points :

- Le but est de faire évoluer les notions et les préoccupations environnementales du neuf vers l'existant. Il faut donc effectuer un passage vers l'exploitation.
- Il ne faut pas que les actions se concentrent uniquement sur les énergies mais également sur le développement durable dans son ensemble, intégrant les notions de confort, etc.
- Il apparaît important d'inscrire le bâtiment dans son environnement. Un bâtiment durable doit être dans un environnement durable (transports, proximité des services, etc.). Ceci implique un développement durable général des villes ou des quartiers.
- Il est important de souligner la différence entre le résultat et la performance. Le résultat est le fait de respecter, ou non, les normes et d'avoir ou non la certification HQE ; alors que la performance permet de savoir si oui ou non, on gagne de l'argent, et combien nous gagnons. La

volonté générale est à présent de s'engager plus vers une performance que sur un résultat au regard des normes existantes.

- Enfin, le but de CERTIVEA est de faire évoluer la notion d'HQE du national vers l'international. CERTIVEA se développe vers le Luxembourg, les Pays-Bas, etc. Mais beaucoup de pays en font autant, avec pour chacun ou presque, des certifications différentes telles que la BREEAM, le DGNB... Le but est de mettre en commun mondialement les systèmes existants. Dans cette optique, CERTIVEA a intégré la SB Alliance (Sustainable Building Alliance). Son but est de capitaliser, à l'aide de l'expérience de tous, des indicateurs communs pour faire des normes communes et internationales. Dans ce but, les indicateurs permettant de juger de la qualité environnementale d'un bâtiment ont été mis en avant. On retrouve donc la consommation d'énergie primaire et d'eau, la création de gaz à effet de serre, les déchets, le confort thermique et la qualité de l'air intérieur. Ces différents critères sont rassemblés en 3 pôles : préservation des ressources, réduction des émissions et qualité de l'environnement intérieur.

- **Jean-Marie ROUSSEAU, GROUPE BETOM**

La société BETOM est à l'origine une entreprise issue de la construction, puis, elle a développé l'activité de bureau d'étude, pour enfin vers 2000 s'intéresser au HQE et au développement durable dans le domaine du bâtiment. La raison de cette évolution est qu'ils sentent qu'il existe une évolution dans la façon de voir et de concevoir les bâtiments. La certification HQE est récente (2005) mais l'évolution des mentalités pouvait se prévoir depuis déjà longtemps. A présent, nous commençons juste à voir arriver les premiers programmes HQE.

La complexité de la démarche HQE réside dans le fait qu'il existe plusieurs certifications. Il existe donc une difficulté dans la compréhension de chacune de ces certifications et dans le choix de celle à mettre en œuvre. La seconde difficulté rencontrée est de réussir à impliquer la chaîne complète du bâtiment dans la démarche.

La certification peut paraître théorique dans le quotidien. Comment intégrer la certification ?

- Mauvaise façon : Concevoir la certification comme un diplôme, c'est une certification qui va être généralement non pertinente. (Mauvaises cibles par rapport au bâtiment par exemple)
- Bonne façon : Il faut que la certification soit une démarche. Pour ceci, la certification doit être intelligente. Il est important que le maître d'ouvrage fixe des objectifs. Il faut concevoir le bâtiment, dès le départ comme « environnemental », de l'architecte à la maîtrise d'œuvre. La certification n'est plus alors une contrainte mais un levier pour mieux concevoir les bâtiments.

Les problèmes liés à l'énergie sont maîtrisés actuellement. Aujourd'hui, il est donc important d'ajouter d'autres paramètres à la démarche. Ces paramètres pourront cibler par exemple les utilisateurs, notamment dans leur ressenti, leur confort et leur santé. A présent, le choix des matériaux lors de la création d'un bâtiment est fait, non seulement pour ses vertus esthétiques mais aussi pour ses vertus d'évolution dans le temps.

Aujourd'hui, on sait construire des bâtiments HQE. La question se porte maintenant sur la suite : Comment sont-ils ou seront-ils utilisés ? Comment vieillissent-ils ? Quelle est leur efficacité réelle ? Etc.

La certification est un catalyseur de l'approche environnementale qui nous oblige à changer notre comportement de créateur et d'utilisateur. Le métier prend alors tout son sens : Savoir concevoir et optimiser la construction.

- **Robert DAGRASSA, GA SA**

La société GA SA a été constituée avec plusieurs filiales afin de mieux maîtriser tous les aspects de la construction, et, en particulier, l'aspect environnemental.

La recherche énergétique est avant tout basée sur la gestion de la « boîte / bâtiment » (gros œuvre, ponts thermiques, etc.) puis de ses équipements afin que cet ensemble permette d'atteindre les cibles fixées. Pour y arriver, l'ensemble des équipements est géré par un logiciel interne appelé KBO. Parmi ces équipements, l'entreprise s'appuie principalement sur :

- Une fenêtre performante (vitre extérieure, lame d'air avec store et double vitrage) qui prend en compte les paramètres d'éclairage afin de gérer les stores automatiquement.
- Une pompe à chaleur (chaud froid, ventilation, free-cooling, double flux) qui gère tout le confort de l'immeuble en prenant en compte les conditions climatiques internes et externes.
- Un luminaire qui prend en compte la luminosité externe et qui corrige la luminosité en conséquence
- Le tout est relié sur ordinateur permettant le suivi en continu des données. Ses réactions sont modifiables ponctuellement par les utilisateurs.

L'ensemble des données collectées permet d'obtenir un suivi fin du bâtiment résumable par des courbes de données. Pour que ce système soit effectif, il est nécessaire de poser beaucoup de compteurs dans le bâtiment afin d'avoir une gestion la plus fine possible. Ceci permet, entre autres de détecter des anomalies, telles que des fuites ou des éclairages allumés en continu...

Grâce à la mise en place d'un tel système, il est alors possible de s'engager par rapport à l'utilisateur sur des consommations maximum de chauffage, de rafraîchissement et de ventilation. Si la consommation est dépassée, l'entreprise GA s'engage à payer le surplus de consommation. Afin de pouvoir analyser de façon juste les bâtiments, la totalité des bâtiments exploités sert de repère et de référentiel.

A présent, d'autres demandes font surface, telles que l'équivalence en CO2. Pour faire face à ces demandes et pour participer à la démarche environnementale, l'entreprise GA a mis en place des équipements qui permettent d'évaluer le montant de la taxe carbone, ou l'énergie grise et l'énergie blanche d'un bâtiment.

La taxe carbone paraît être un élément qui fait pencher les entreprises vers le développement durable. La tonne de carbone est actuellement facturée à 17€ mais promet au regard des autres pays, d'évoluer vers 100€ la Tonne (comme en suède par exemple). On peut alors penser que le coût de l'énergie risque de doubler dans les années à venir.

- **Denis FRANCOIS, CB RICHARD ELLIS VALUATION**

L'entreprise CB RICHARD ELLIS VALUATION travaille pour des investisseurs et des utilisateurs et cherche à évaluer la valeur environnementale des bâtiments.

Aujourd'hui, l'incidence du HQE sur la valeur des immeubles est presque nulle. On la retrouve uniquement sur le temps de relocation des actifs. Il n'y a donc pas de plus-value ni pour l'achat ni pour la revente.

La problématique actuelle réside dans le fait que légalement, la société doit donner une valeur actuelle de l'immobilier. Mais cette valeur est basée sur des projections de revenus de cet immobilier.

Comment prendre cela en compte avec la rapidité du changement à laquelle on assiste ? Comment traiter ce problème : HQE ou pas HQE ? « HQE-able » ou pas « HQE-able » ? Facilement ou difficilement ? Autant de questions difficiles à traiter.

Pour y répondre, il convient de considérer deux aspects : la réglementation (aujourd'hui) et la demande des utilisateurs (demain). Les entreprises cherchent actuellement à évaluer sur leur parc d'actifs le coût de leurs problèmes environnementaux : remise aux normes, perte de valeur, etc. Sur l'immeuble existant, ce coût est forcément positif. Pour les immeubles neufs, nous verrons prochainement s'il y a un coût ou un gain.

Afin de mieux cerner la problématique de la valeur d'un immeuble face aux problèmes environnementaux, il a déjà été mis en place des ateliers de travail qui tentent d'évaluer la vitesse de l'évolution de la valeur du HQE.

## **B. A quel moment l'importance du HQE s'est-elle ressentie dans les entreprises ?**

- **Patrick NOSSENT, CERTIVEA**

En 2002 apparaissent les premiers appels d'offre pour la certification. A l'époque ce n'était qu'un micromarché et l'histoire a démarré en 2005. Depuis, la vitesse est en accélération continue. A titre d'exemple, en 2009, 40% des surfaces de bureaux livrées sont HQE.

- **Jean-Marie ROUSSEAU, GROUPE BETOM**

La conviction de l'importance du HQE est venue vite mais la prise de conscience générale de ce phénomène est récente; elle a été longue à démarrer, sans doute à cause des soucis économiques. Heureusement, c'est à présent la contrainte qui va accélérer les choses. Aujourd'hui, le HQE est vraiment un critère omniprésent.

- **Robert DAGRASSA, GA SA**

Au fur et à mesure que le temps passe, la demande HQE s'est faite plus contraignante. Au départ il fallait construire un bâtiment, suivre une démarche HQE, puis il a fallu qu'il soit certifié HQE et maintenant, on en vient à demander un bâtiment qui soit très performant sur 8, 9 ou 10 cibles HQE.

Un revirement se constate actuellement depuis qu'il est connu qu'à partir du 1er janvier 2011, tout permis de construire déposé devra être certifié BBC. Toutes les demandes sont donc axées sur ce phénomène. C'est un revirement très fort qui pousse encore la démarche.

### **Questions du public**

*Promoteur : Ce n'est pas forcément par la contrainte que les gens se sont mis au HQE. En tant que promoteur, son principal intérêt est de fidéliser le client et de le faire rester dans le bâtiment. Il était alors, déjà il y a longtemps, important de s'occuper de la qualité du bâtiment. Quelle est la responsabilité des certificateurs ? Leur engagement ?*

- **Patrick NOSSENT, CERTIVEA**

Les bâtiments certifiés se louent plus vite que les autres, ils sont donc certainement pertinents. De plus son rôle est de construire un référentiel de certification en prenant en compte les expériences les plus cohérentes possibles. Leur métier est d'accompagner les professionnels afin que les bâtiments correspondent à ces critères environnementaux. Leur responsabilité n'est pas celle des constructeurs, exploitants... Mais simplement dans la cohérence de ces cibles pour attester de la performance des bâtiments.

Les retours établissent que généralement cette certification fait avancer les choses dans le sens positif. La certification est là également pour prouver que les pratiques sont bonnes faces à l'évolution du monde.

- **Jean-Marie ROUSSEAU, GROUPE BETOM**

Il est important de voir que dans votre cas, vous êtes maître de l'ensemble du bâtiment, votre implication est dès lors sur toute la mise en œuvre du bâtiment. Sur de grands chantiers il y a beaucoup d'acteurs, et la certification sert aussi à la cohérence générale des acteurs. Et à la participation de chacun dans un but unique.

*Investisseur : Dans une précédente conférence, un promoteur disait s'engager à suivre toutes les certifications sans pour autant être certifié. Il existe donc 3 catégories : les certifiés, les non-certifiés et ceux qui s'engagent à suivre les certifications sans être certifiés. Qu'en est-il et que vaut-il mieux faire ?*

- **Patrick NOSSENT, CERTIVEA**

La multiplicité de courants et des offres actuelles montre le succès de la démarche, puisqu'on en parle ! Cependant, en tant qu'investisseur, vous comprendrez que la certification diminue vos risques par rapport à une promesse de « certifiabilité potentielle d'un bâtiment ». Le HQE est un faisceau de preuves, là est sa valeur. Le but est de former une norme cohérente mais simple à comprendre et à utiliser. Ceci est assez opposé malheureusement. Le travail est donc de bien doser la part de ces deux notions.

*Peut-on attendre une évolution des certifications avec la RT 2012 ?*

- **Patrick NOSSENT, CERTIVEA**

En effet, cette réglementation est très exigeante. Attention, il y a cependant une distinction à faire entre RT et HQE, la RT est énergétique alors que la certification HQE est plus large que cela. Le HQE est en avance par rapport aux avancées réglementaires. Le vrai enjeu reste sur les bâtiments existants. Quelle sera la valeur d'un bâtiment « passoire » en 2012 alors que tous les bâtiments seront BBC ? L'évolution de la certification et son intérêt principal est alors sur les bâtiments existants.

*Membre de l'équipe développement durable chez Christian DIOR couture : Quel est votre avis sur le grand défi de la certification HQE lors de la rénovation des bâtiments haussmanniens ?*

- **Patrick NOSSENT, CERTIVEA**

Ces bâtiments sont certifiables, cela est déjà arrivé après rénovation. Ces bâtiments ne sont pas aussi mauvais qu'ils le paraissent pour leurs qualités intrinsèques. Ils possèdent juste des exigences qui leur sont propres (conservation des ouvertures, etc.) mais c'est un défi qu'il est possible de relever.

*Remarque d'un promoteur sur le temps de retour des investissements environnementaux. Il faut certainement retrouver des choses plus simples que des panneaux solaires et plus efficaces.*

*Compte rendu rédigé par Aubin CHALAND  
Etudiant de la Chaire Immobilier ESSEC-BNP Paribas Real Estate*