



La certification « Haute Qualité Environnementale »

Problématique

Face à la raréfaction des ressources naturelles, au phénomène de réchauffement climatique et à l'augmentation du coût de l'énergie, les initiatives se multiplient pour mieux intégrer les problématiques environnementales et énergétiques dans les différents secteurs de l'économie, y compris les secteurs de la construction et du logement. En réponse, toutes les parties prenantes de ces secteurs – promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, investisseurs, architectes, ingénieurs, entreprises de construction ou autorités locales – ont été mises au défi de remettre en cause leurs pratiques et de changer les modes constructifs.

Des outils méthodologiques visant à accélérer la transformation et la diffusion des bonnes pratiques à l'ensemble des acteurs du bâtiment ont fait leur apparition. En matière de conception, la France se différencie des anglo-saxons en associant des critères qualitatifs et quantitatifs : c'est **l'approche Haute Qualité Environnementale (HQE™)**. Un bâtiment HQE est aujourd'hui reconnu pour être un bâtiment sain et confortable, dont les impacts sur l'environnement sont les plus maîtrisés possible dans son contexte territorial et sur l'ensemble de son cycle de vie. 44 millions de m² de projets sont certifiés HQE dans le monde, soit l'équivalent de près de 8 000 terrains de football.

Sur le continent africain, dont l'urbanisation est prévue s'accroître d'ici 2030, les manifestations d'intérêt vis à vis des certifications HQE augmentent de plus en plus. Une des raisons expliquant le succès de cette démarche, outre le gage de qualité et de confiance octroyé par l'obtention en elle-même de la certification, réside en ce qu'elle engage l'ensemble des acteurs de la construction dans une dynamique d'amélioration. Les certifications HQE s'appliquent aujourd'hui aux bâtiments neufs et existants dans les secteurs résidentiel et non résidentiel, ainsi qu'aux projets d'aménagement urbain durable. Cette fiche présente en détail cette certification, ses spécificités et son fonctionnement.

Principes de base

Historique et présentation des acteurs clefs

L'association HQE, aujourd'hui reconnue d'utilité publique, est créée en 1996, et avec elle voit le jour la démarche HQE. Au cours des 10 années suivantes, l'introduction progressive d'un proces-

sus de certification a été défendue par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), et l'Association pour la Qualité de Vie du Logement (QUALITEL), aux côtés de l'association HQE, afin d'encourager ce changement à une échelle plus large tout en octroyant une reconnaissance officielle des projets de construction répondant aux critères de Haute Qualité Environnementale. Ce sont CSTB et QUALITEL, via leurs filiales de certification Certivea et Cerqual, qui ont porté et développé les différents référentiels de certification HQE, respectivement sur le secteur non résidentiel et les territoires, et sur le secteur résidentiel.

La certification HQE, lancée en 2004, offre aux porteurs de projets l'opportunité de faire reconnaître la qualité environnementale du bâtiment par un organisme externe indépendant. Les tout premiers référentiels de certification HQE ont été élaborés pour des bâtiments de bureaux et d'enseignement, puis de nouveaux référentiels ont été conçus progressivement pour tout type de bâtiment : maison individuelle, logement collectif, établissement de santé, commerce, hôtellerie, plateforme logistique ou encore équipement sportif. L'association HQE a aussi poussé la réflexion à l'échelle du territoire avec la démarche HQE Aménagement. En 2011, est ainsi lancé le référentiel pour les projets d'aménagement durable. Finalement, un référentiel de certification HQE infrastructures, dédié à la prise en compte du développement durable d'une infrastructure, est en phase de finalisation. Initialement dédié aux projets routiers, ce dernier né de la certification HQE a pour ambition d'être étendu à d'autres infrastructures (ferroviaires, maritimes, etc.).

Par ailleurs, la HQE a dépassé progressivement les frontières françaises pour se déployer à l'échelle internationale. C'est fort de l'expérience ainsi acquise, sur un modèle testé et qui a montré son succès, que Certivea et Cerqual ont décidé d'unir leurs efforts. En septembre 2013, l'organisme de certification Cerway, filiale de Certivea et de Cerqual, est créé. Il a pour mission de faire rayonner la HQE massivement hors de France, pour proposer une alternative aux modèles anglo-saxons. La HQE poursuit ainsi aujourd'hui son développement sur différents continents avec des projets au Canada, au Maroc, en Algérie, au Gabon, au Congo, au Vietnam, en Indonésie, au Brésil, en Colombie, en Pologne, en Belgique ainsi qu'au Luxembourg. L'encadré 1 fournit un exemple au Congo Brazzaville.

Encadré 1. Elbo, Le premier projet certifié HQE pour les bâtiments en construction en Afrique hors Maghreb.

Situé sur les bords du Fleuve Congo, dans le quartier administratif de Brazzaville, le projet Elbo est porté depuis 2009 par BEN'TSI IMMOBILIER et conçu par Office 2K Architecture. Le montage financier s'appuie sur les crédits de deux banques nationales, ce qui souligne l'implication du secteur bancaire local dans la promotion des pratiques de développement durable et leur confiance vis-à-vis de la démarche HQE. C'est la volonté de bâtir différemment et un soutien politique fort qui lui ont permis d'être, en septembre 2014, le premier projet certifié HQE en Afrique sub-saharienne. L'opération fait écho au plan national « *Moderniser et industrialiser le pays* ». ELBO a visé un Profil Environnemental ambitieux dont le principal point fort relevé lors de l'audit est la gestion exemplaire des déchets. En amont du projet (phases avant-projet et conception), un sys-

tème de tri sélectif a été mis en place en partenariat avec une société locale. Cette initiative se poursuit en phase chantier et exploitation avec la revalorisation du fleuve en limitant les rejets, point sensible dans un contexte d'urbanisation croissante. Des enquêtes menées régulièrement auprès des riverains ont révélé un chantier considéré exemplaire en termes de nuisances. En matière énergétique, l'étude menée dans le cadre de la certification a statué en faveur du recours au solaire thermique et photovoltaïque, et à des choix de conception optimisant la lumière et la ventilation naturelles. Une des clefs ayant permis la réussite de ce projet pionnier et exemplaire dans la région a été le travail d'équipe très soudé entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre, un point mis en avant et promu dans les exigences du Management Environnemental de Projet (MEP).

Pour en savoir plus : <http://office2k-architectes.com/>

Deux dimensions complémentaires

Les référentiels de certifications HQE, à l'exception du référentiel pour l'aménagement du territoire, intègrent deux types d'exigences :

- d'une part, les exigences liées à la **Performance Environnementale du Bâtiment (PEB)**, décrites dans une séquence de 14 cibles regroupées en 4 thèmes – Énergie, Environnement, Santé et Confort (voir figure 1) ;
- d'autre part, les exigences du **Management Environnemental du Projet (MEP)**, dont le mode de fonctionnement présente des similarités avec la norme ISO 14 001 sur la mise en place d'un système de management environnemental.

Ces deux dimensions ont été retranscrites dans deux référentiels interdépendants qui incluent respectivement des critères de performance et des exigences de management. La mise en œuvre d'un système de management implique nécessairement la mise en place d'un suivi des améliorations par des moyens cohérents, transparents et indépendants. Ce couplage de deux référentiels, l'un qui organise le processus, l'autre orienté vers la performance, constitue l'une des principales caractéristiques des certifications HQE. L'ensemble de l'organisation est mise à contribution et permet au porteur du projet – ou maîtrise d'ouvrage - de prioriser les enjeux environnementaux au regard des 4 thèmes et des 14 cibles. Ce « deux en un » permet également d'organiser le projet en pilotant la qualité de son processus à toutes les phases de celui-ci : programme, conception, réalisation ou exploitation. La problématique spécifique de la gestion de l'énergie, universellement identifiée comme l'un des enjeux environnementaux primordiaux à l'échelle de la planète, est abordée à travers la cible 4. Mais les enjeux environnementaux ne se limitent pas à la problématique énergétique et les référentiels de certification HQE, multicritères, abordent d'autres enjeux environnementaux et humains, tels que la santé et le confort pour les usagers.

Les spécificités de cette démarche

HQE est avant tout une démarche tournée vers la **performance** mais adaptée au contexte local. Les certifications HQE proposent de fixer un niveau de performance à atteindre en fonction de contraintes locales ou du contexte réglementaire, avec systématiquement l'atteinte de minima – les prérequis – sur l'ensemble des cibles. HQE privilégie une **approche globale et systémique** grâce à la double dimension des référentiels de certification (voir précédemment) et à une approche multicritères (plusieurs thèmes et cibles). Les référentiels de certification HQE sont par ailleurs issus d'un solide socle de **travaux scientifiques et techniques**. Des groupes de travail pluridisciplinaires réguliers, associant experts européens et internationaux, se réunissent périodiquement pour faire évoluer les exigences définies dans les référentiels de certification. Ces groupes peuvent s'appuyer sur les travaux du CSTB (voir références) mais aussi d'observatoires de données, tels que ceux de l'Observatoire du Logement de QUALITEL (voir références).

Cette certification est opérée par une tierce partie **indépendante** des parties en cause, conformément à la norme d'accréditation ISO 17065 sur l'évaluation de la conformité. Cerway mandate des auditeurs, totalement indépendants des parties en causes - porteur de projet, ou équipes de conception ou travaux liées au porteur du projet. Ce point est totalement propre à HQE. En effet, d'autres systèmes de certification font le choix d'une vérification faite par des professionnels assessseurs accrédités intégrés aux équipes de conception ou de suivi de projet de la maîtrise d'ouvrage. Enfin, 50% des thématiques abordées dans les certifications HQE concernent **le confort et la santé** : l'être humain est au cœur de cette certification et les exigences visent à réduire l'impact sur l'environnement tout en créant un espace agréable à vivre pour l'être humain.

Les caractéristiques des systèmes de certification HQE sont détaillées à la page suivante.

Description technique

La certification HQE pour les bâtiments en construction ou en rénovation

Celle-ci s'applique à tout type de bâtiment résidentiel et non résidentiel: logements, écoles et bâtiments d'enseignement, bureaux, commerces, hôtellerie, logistique, etc. Le demandeur d'une certification doit obligatoirement être le porteur du projet ou maître d'ouvrage. Les exigences liées au Management Environnement du Projet (MEP) permettent de renforcer le rôle du demandeur ainsi que sa maîtrise du projet, en particulier sur des opérations complexes. Cela permet également de mieux piloter les coûts, avec des chances accrues d'atteindre les objectifs de départ. Ce point est notamment illustré dans le cas du projet Elbo (Encadré 1).

Une des exigences centrales du MEP est que le porteur de projet doit fixer ses ambitions à travers la constitution d'un Profil Environnemental de bâtiment en début d'opération. Le porteur doit préciser, en fonction du contexte de l'opération et de ses propres objectifs, le niveau qu'il souhaite atteindre pour chacun des 4 thèmes (Energie, Environnement, Santé et Confort) et des 14 cibles (Figure 1).

Chacune de ces 14 cibles contient des exigences appelées « **Pré-requis** » qui doivent obligatoirement être respectées, correspondant à la pratique courante ou à la réglementation. Deux autres niveaux de cibles sont possibles : « **Performant** », correspondant aux bonnes pratiques, et « **Très Performant** », correspondant aux meilleures pratiques. Les niveaux à atteindre pour chacune des 14 cibles sont déterminés en fonction de la typologie de bâtiment et de l'usage, du contexte local et climatique, des pratiques de construction et usages locaux. Par exemple, les exigences pour des entrepôts frigorifiques en termes d'isolation ne seront pas les mêmes que pour un bâtiment d'hôtellerie. Pour la cible 4 énergie, une des exigences obligatoires applicables aux bâtiments tertiaires est de réduire la consommation d'énergie primaire (sont concernées les consommations dues au chauffage, au refroidissement, à l'éclairage, à l'eau chaude sanitaire, à la ventilation, et aux auxiliaires de fonctionnement liés au confort des usagers) et de justifier d'un gain de 10% par rapport à une consommation de référence à l'aide d'une Simulation Thermique Dynamique. Plus le gain de performance dépasse ce seuil de 10%, plus le niveau atteint sur ce thème est valorisé, le niveau maximal étant celui du bâtiment à énergie positive.

Figure 1. Les 4 thèmes et 14 cibles de la certification HQE pour les constructions neuves

	Thème	Cible	
	Énergie	4	Énergie
	Environnement	1 2 3 5 6 7	Site Composants Chantier Eau Déchets Entretien-Maintenance
	Santé	12 13 14	Qualité des espaces Qualité de l'air Qualité de l'eau
	Confort	8 9 10 11	Confort hygrothermique Confort acoustique Confort visuel Confort olfactif

Le niveau souhaité pour chacune des cibles (pré-requis, performant et très performant) est agrégé autour des quatre thèmes. Le niveau de performance au niveau de chaque thème se traduit en nombre d'étoiles (Figure 2). Le niveau atteint sur chaque thème permet de définir le niveau de performance atteint au global pour l'opération (pass, bon, très bon, excellent ou exceptionnel) (Figure 2). Le demandeur peut changer de Profil Environnemental en cours d'opération mais ce changement doit être justifié. Il est possible d'obtenir la certification en atteignant l'ensemble des « pré-requis » des 14 cibles.

Figure 2. Exemple de Profil Environnemental de Bâtiment pour un projet de construction de bureaux

	Thème	Enjeux pour le demandeur	Cible	Niveaux visés		
				Cible	Thème	Global
	Énergie	- Limiter les émissions de GES	4 Énergie	TP	3*	e x c e l l e n t
	Environnement	- Préserver le site naturel - Limiter les impacts environnementaux - Gérer le risque inondation - Maintenance économe	1 Site	TP	3*	
			2 Composants	P		
			3 Chantier	TP		
			5 Eau	P		
			6 Déchets	PR		
			7 Entretien-Maintenance	TP		
	Santé		12 Qualité des espaces	PR	1*	
			13 Qualité de l'air	P		
			14 Qualité de l'eau	P		
	Confort	- Besoin d'espaces confortables	8 Confort hygrothermique	TP	3*	
			9 Confort acoustique	P		
			10 Confort visuel	TP		
			11 Confort olfactif	PR		

Légende : PR Pré-requis, P Performance, TP Très performant.

Ce système de pondération est souple à utiliser et adapter, facile à comprendre, non seulement par les professionnels mais aussi par les utilisateurs du bâtiment. L'obligation de respecter les niveaux « prérequis » sur chacune des 14 cibles pousse le porteur de projet à ne faire aucune impasse sur les thématiques abordées. Il confère par ailleurs aux équipes de conception une réelle liberté dans le choix des procédés ou matériaux de construction, bien que contrôlée par l'organisme de certification.

La certification HQE pour les bâtiments existants

Au fil des années s'est exprimé le besoin de mesurer l'impact d'une construction au-delà de sa construction, pendant son usage. Cette préoccupation est particulièrement importante dans les régions du monde où la pression foncière est forte et où il existe des enjeux ou dispositifs réglementaires poussant à la rénovation énergétique des bâtiments. En France, par exemple, 97% des bâtiments sont de véritables passoires énergétiques et les pouvoirs publics cherchent un moyen de lancer à l'échelle nationale une concertation de tous les acteurs sur la rénovation énergétique. La certification pour les bâtiments existants trouve ainsi un écho favorable auprès des gestionnaires et propriétaires de bâtiments comme un moyen de mieux maîtriser et piloter le stock d'actifs existants, en particulier sur le volet énergétique.

La certification HQE pour les bâtiments en exploitation s'est développée sur le même modèle à deux dimensions (MEP et PEB) que la certification pour les bâtiments neufs. Pour l'instant, cette certification n'a été développée dans sa version internationale que pour les bâtiments non résidentiels (bureaux, enseignement, commerce, hôtellerie, santé, etc.) en prenant soin de séparer les responsabilités du propriétaire, de l'exploitant et des usagers ou utilisateurs du bâtiment. En effet, le constat de départ est que propriétaires, gestionnaires et usagers ont un impact sur le bâtiment et leurs responsabilités et intérêts ne sont pas systématiquement convergents. Un bâtiment peut par exemple :

- être livré en excellent état mais être mal exploité;
- être un ancien/mauvais actif mais bénéficier d'une gestion exemplaire par l'exploitant;
- être à la fois livré en excellent état et parfaitement bien géré mais mal utilisé.

La certification HQE pour les bâtiments en exploitation a ainsi été décomposée en trois axes de certification distincts qui peuvent être traités de façon conjointe (par le propriétaire et l'exploitant par exemple) ou indépendante (Figure 3) :

- **L'axe Bâtiment durable** concerne les propriétaires du bâtiment ; les exigences portent sur la qualité intrinsèque du bâtiment et ne sont pas équivalentes aux niveaux de performance exigés sur les bâtiments neufs. En effet, il est beaucoup plus difficile pour un bâtiment déjà existant, à moins d'une rénovation complète, d'atteindre les niveaux d'un bâtiment neuf. L'objectif est de susciter une dynamique d'amélioration. A titre d'illustration, au lieu de demander la constitution d'un PEB, il est exigé de réaliser un état des lieux de l'existant. La certification courant sur une durée de 5 ans, avec possibilité de renouvellement, il est demandé de se fixer des objectifs d'amélioration qui devront être satisfaits à l'issue d'audits de contrôle annuels. Concernant la cible 4 (énergie), il est obligatoirement demandé au propriétaire de connaître la consommation d'énergie primaire due au chauffage, au refroidissement, à l'éclairage, à l'eau chaude sanitaire, à la ventilation et aux auxiliaires de fonctionnement. Un calcul est donc nécessaire. Il peut se faire soit à l'aide d'un calcul réglementaire local soit à l'aide d'une simulation thermique dynamique. Il faut ensuite préciser le détail par poste de consommation énergétique.
- **L'axe Gestion durable** concerne les gestionnaires; les exigences sont relatives au suivi et à la maintenance effectuée par l'exploitant du bâtiment. Dans la cible 4 (énergie), par exemple, ces exigences portent sur la réduction de la consommation énergétique du bâtiment, le suivi des consommations d'énergie et le bon fonctionnement des équipements.
- **L'axe Utilisation Durable** est destiné aux utilisateurs du bâtiment; suivant l'exemple de la cible 4 (énergie), les utilisateurs du bâtiment sont mis à contribution avec une série d'exigences liées à la mise en place d'un suivi des consommations d'énergie et de politiques d'achat et d'usages responsables permettant de limiter la consommation du bâtiment.

Les référentiels de certification HQE sont évolutifs. Les développements en cours ont pour objectif d'évaluer l'impact du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie. Ces changements, ambitieux, vont de pair avec un besoin de collecte accru de données sur les produits et les matériaux de construction utilisés.

Figure 3. Les trois Axes de Certification Exploitation



Les travaux en cours au sein de l'association HQE

L'Association HQE anime, dans le cadre d'un projet intitulé HQE Performance, des travaux prospectifs sur les méthodologies d'évaluation des bâtiments de demain. La tendance est de renforcer la mesure de la performance grâce à la mise en place d'indicateurs en conformité avec les travaux du Comité technique du Comité de Normalisation Européen sur la contribution des ouvrages de construction au développement durable (CEN-TC 350). Ainsi, ont été développés : un protocole de mesure de la qualité de l'air intérieur, au moment de la réception des bâtiments, des règles d'application pour l'évaluation de la performance environnementale des bâtiments neufs basées sur l'analyse de cycle de vie (ACV), qui viendront enrichir les référentiels de certification HQE au fil de leur révision.

La certification HQE pour les projets d'aménagement urbain durable

La somme de bâtiments HQE juxtaposés ne garantit nullement de réaliser un quartier ou un territoire durable. La certification HQE pour les projets d'aménagement urbain durable a vu le jour à partir de ce constat. Ainsi, la performance environnementale d'un bâtiment HQE nécessite de le penser dans un projet d'urbanisme à part entière. Il est toutefois difficile d'articuler, au niveau de l'aménagement d'un territoire, les enjeux qui s'expriment à différentes échelles. Au-delà des réglementations et particularités locales, c'est donc à partir du besoin d'une méthodologie que s'est construit HQE pour les opérations d'aménagement durable du territoire.

Cette certification s'applique à toute opération d'aménagement, sans distinction de taille, de procédure, de contexte territorial ou de destination. La certification s'est par exemple appliquée à un projet d'aménagement touristique au Maroc couvrant une zone de 615 hectares appelée la Station touristique de Taghazout (voir étude de cas) mais s'est également déjà appliquée à de très petites zones de lotissement ou une zone d'activité mixte.

Une opération d'aménagement durable visant la certification HQE doit respecter les objectifs fixés lors des sommets des Nations Unies de Rio et Johannesburg et déclinés dans les agendas 21, tels que définis ci-dessous :

- Lutte contre le changement climatique.
- Préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources.
- Cohésion sociale et solidarité entre les territoires et les générations.
- Épanouissement de tous les êtres humains.
- Dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Le référentiel de certification HQE pour les projets d'aménagement durable consiste en un Référentiel unique de Management appelé **Système de Management de l'Opération (SMO)**. Celui-ci permet de fixer des objectifs d'aménagement durable justifiés et cohérents dans le contexte de l'opération. Le SMO organise l'opération de façon à atteindre les objectifs fixés : les

processus de pilotage, de participation, d'évaluation et d'amélioration d'une part ; les processus opérationnels d'analyse, de programmation, conception, réalisation et rétrocession d'autre part.

Un certain nombre d'enjeux appelés thèmes, au nombre de 17 (Figure 4), doivent être abordés, hiérarchisés et traités pour définir les priorités ou principaux objectifs de l'opération.

Figure 4. Les 17 thèmes HQE pour l'aménagement durable

Assurer l'intégration et la cohérence du quartier avec le tissu urbain et les autres échelles du territoire.

1. Territoire et contexte local
2. Densité
3. Mobilités et accessibilité
4. Patrimoine, paysage et identité
5. Adaptabilité et évolutivité

Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement

6. Eau
7. Énergie et climat
8. Matériaux et équipements
9. Déchets
10. Écosystème et biodiversité
11. Risques naturels technologiques
12. Santé

Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques

13. Économie du projet
14. Fonctionnement social et mixité
15. Ambiance et espaces publics
16. Insertion, formation et sensibilisation
17. Attractivité, dynamiques économiques et filières locales



Le Système de Management de l'Opération est séquencé en 6 phases opérationnelles : lancement, analyse initiale, choix des objectifs, conception du projet, mise en œuvre et pour clôturer l'opération, phase de capitalisation/bilan. Le système de management comporte des exigences récurrentes et spécifiques à chaque phase, contrôlées annuellement lors des audits. Par exemple, la vérification de l'engagement de toutes les parties prenantes est une exigence récurrente à chaque phase de l'opération. Le recueil des attentes des collectivités territoriales impliquées est en revanche une exigence spécifique à la phase de lancement. L'universalité de la certification HQE Aménagement lui permet d'être compatible avec d'autres outils français tels que l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU2) ou le label EcoQuartier (voir références).

Au-delà de la valorisation apportée sur des projets de plus ou moins grande envergure, cette certification permet de susciter un

dialogue entre l'aménageur et la collectivité au service de la qualité et du développement durable du projet. Celle-ci n'a aujourd'hui pas d'équivalent dans le monde et suscite un intérêt grandissant de la part de nombreuses municipalités.

Stratégies de mise en œuvre et résultats attendus

Rôle de l'organisme de certification, de l'auditeur et du référent

Pour obtenir une certification HQE, en construction, en rénovation, en exploitation ou bien pour un projet d'aménagement urbain, le porteur de projet doit faire une demande auprès de l'organisme de certification HQE, Cerway, habilité par l'association HQE pour délivrer la certification partout dans le monde à l'exception des projets en France où les organismes de certification sont Certivéa pour les projets non résidentiels et d'aménagement du territoire, et Cerqual pour les projets relatifs au logement. L'activité de certification est très précisément définie dans le code de la consommation en France. Il s'agit d'une activité par laquelle un organisme reconnu, indépendant des parties en cause, donne une assurance écrite qu'une organisation, un processus, un service, un produit ou des compétences professionnelles sont conformes à des exigences spécifiées dans un référentiel.

Lorsqu'un demandeur fait appel à Cerway pour certifier un projet, un auditeur est alors mandaté. L'auditeur est formé, reconnu, rémunéré et désigné par Cerway. Il est ainsi totalement indépendant du demandeur pour vérifier que les exigences du référentiel sont bien respectées. L'auditeur remet alors un rapport mettant en évidence les écarts éventuels mais aussi les points sensibles ou les points forts de l'opération. A l'issue de l'intervention de l'auditeur, Cerway peut rendre sa décision de certification (favorable, défavorable).

Afin d'accompagner les porteurs de projets et faciliter la mise en place de la certification, le porteur de projet peut faire appel à un professionnel compétent, un Référent Certification HQE, reconnu par Cerway comme compétent sur un ou plusieurs Référentiels de Certification. Celui-ci est rémunéré par le client et son rôle est de l'accompagner dans la mise en œuvre du projet. Les activités de conseil, via le référent, et de contrôle, via l'auditeur, sont donc totalement distinctes garantissant une indépendance totale sur les projets.

Enfin, les équipes projets peuvent bénéficier d'un soutien technique direct auprès de Cerway en cas de question relative à l'interprétation du référentiel, de question purement technique ou demande d'équivalence.

Barrières

La première barrière à la mise en place de la démarche de certification est la croyance selon laquelle un projet de certification coûte cher et ne concerne que des produits très haut de gamme. Pourtant, de nombreux retours d'expérience montrent que les exi-

gences de la certification, intégrées dès le début d'un projet, non seulement ont un impact minime sur le coût global de celui-ci (Encadré 2), mais permettent de mieux le piloter en anticipant et évitant nombre de coûts et dérapages. La certification peut également s'appliquer à des projets modestes, en particulier au logement social.

Encadré 2. Exemple de coût de la certification

Le coût réel d'une certification reste difficile à mesurer du fait des multiples paramètres variant d'un projet à l'autre. Le coût réel englobe le coût direct versé à l'organisme de certification ainsi que le coût indirect induit par la certification (études, consultants, etc.). Un travail en amont et en collaboration avec l'architecte et l'équipe de conception permet, dès la phase esquisse, d'identifier les enjeux et l'organisation nécessaire pour gérer au mieux les ressources, réduire l'impact environnemental et garantir un niveau maximum de confort aux futurs occupants, tout en limitant les surcoûts. A contrario, lorsque la démarche environnementale est prise en considération trop tardivement (conception déjà engagée ou phase réalisation), l'impact financier sera plus important pour un niveau d'exigences environnementales équivalent.

Une étude récente du World Green Building Council fait état de coûts liés à la certification compris entre des coûts négatifs (gains) et 4% du coût global d'un projet de construction pour la majorité des projets certifiés. Dans la plupart des cas, ce surcoût est absorbé en quelques années seulement pendant l'exploitation du bâtiment, ceci étant d'autant plus vrai quand le bâtiment bénéficie d'une certification exploitation.

Référence (en anglais) : The Business Case for Green Building. A Review of the Costs and Benefits for Developers, Investors and Occupants (2014) <http://www.worldgbc.org/activities/business-case/>

Un autre frein est le niveau de connaissance et de sensibilité des professionnels sur les bénéfices concrets apportés par ces démarches dans leur projet ou encore sur la façon de les intégrer. Mais les pratiques évoluent. La formation est un élément clef pour faire avancer les idées et faire progresser les acteurs. En dehors de son activité de certification, Cerway a précisément investi le champ de la formation. Plusieurs niveaux de formation sont ainsi dispensés en partenariat avec des acteurs locaux pour sensibiliser aux enjeux du développement durable appliqués à la construction, initier à l'utilisation des certifications HQE et devenir expert Référent Certification HQE sur un projet.

Résultats attendus

La mise en place de démarches de certification présente de nombreux avantages et bénéfices pour les porteurs de projet, les occupants et utilisateurs de bâtiments mais aussi les autorités locales et les populations.

Pour la maîtrise d'ouvrage, cela permet de :

- bénéficier d'un processus de conduite de projet optimisée,
- optimiser le choix des matériaux,
- bénéficier d'une meilleure rentabilité,
- mieux valoriser ses actifs,
- bénéficier selon les cas de primes d'assurance réduites.

Pour les occupants et utilisateurs, les avantages s'expriment en termes de :

- santé,
- confort,
- réduction des charges avec des économies d'énergie, d'eau et de déchets,
- pérennité accrue des bâtiments et obsolescence retardée,
- accroissement de productivité,
- stabilité du personnel dans l'entreprise,

Enfin pour les autorités locales et les populations cela permet :

- la valorisation du patrimoine urbain, architectural, naturel et culturel,
- la valorisation des savoir-faire et de l'identité culturelle locaux
- l'implication des acteurs publics locaux,
- l'amélioration du cadre de vie,
- des architectures adaptées et la lutte contre la standardisation.

Conclusion

Au-delà d'un certain nombre de bénéfices directs, la certification HQE est un outil puissant pour instaurer une dynamique de progrès et d'amélioration. D'abord pour les équipes investies sur le projet (porteur, maîtrise d'œuvre) et de façon plus générale pour l'ensemble du secteur de la construction local. Les référentiels techniques de certification HQE ont démontré leur adaptabilité à différents climats, enjeux et contextes.

Références

Référentiels de Certification HQE pour les bâtiments en construction, en exploitation et les projets d'aménagement urbain durables <http://www.behqe.com/fr/outils-et-ressources>

Centre Scientifique et Technique du Bâtiment : <http://www.cstb.fr/>

Association QUALITEL, Cerqual : <http://www.qualite-logement.org/accueil.html>

Certivea : <http://www.certivea.fr/><http://www.certivea.fr/>

Nouveau cadre de référence et travaux de l'association HQE <http://assohqe.org/hqe/>

Approche Environnementale de l'Urbanisme AEU2 : <https://www.ademe.fr/expertises/urbanisme-amenagement/passer-a-l'action/demarches-durbanisme/approche-environnementale-lurbanisme>

Label Ecoquartier : <http://www.territoires.gouv.fr/les-ecoquartiers>

Les fiches techniques PRISME (Programme International de Soutien à la Maîtrise de l'Énergie) sont publiées par l'IFDD.

Directrice de la publication :

Fatimata DIA Touré, directrice, IFDD

Comité éditorial :

Marcel Lacharité, directeur adjoint, IFDD

Jean-Pierre Ndoutoum, spécialiste de programme, IFDD

Supervision technique :

Maryse Labriet, ENERIS Environnement Energie Consultants

Auteur :

Carole-Emilie Rampelberg, Cerway, France.

Fiche réalisée en collaboration avec l'ADEME :

Yves Moch, expert Certification et bâtiments

Hélène Sabathié-Akonor, chargée de mission International

Édition et réalisation graphique :

Code Jaune, design et créativité



L'Institut de la Francophonie pour le développement durable (IFDD) est un organe subsidiaire de l'Organisation internationale de la Francophonie (OIF). Il est né en 1988 de la volonté des chefs d'État et de gouvernement des pays francophones de conduire une action concertée visant le développement du secteur de l'énergie dans les pays membres.

En 1996, cette action a été élargie à l'environnement. Basé à Québec (Canada), l'Institut a aujourd'hui pour mission de contribuer au renforcement des capacités nationales et au développement de partenariats dans les domaines de l'énergie et de l'environnement.

Institut de la Francophonie pour le développement durable (IFDD)
56, rue Saint-Pierre, 3^e étage
Québec G1K 4A1 Canada
Téléphone : 418 692-5727
Télécopie : 418 692-5644
Courriel : ifdd@francophonie.org
Site Internet : www.ifdd.francophonie.org

Décembre 2014



L'Agence française de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) participe à la mise en oeuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. L'ADEME met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil, et aide au financement de projets, de la recherche à la mise en oeuvre, dans les domaines de la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit. www.ademe.fr

Imprimé sur papier contenant 100 % de fibres recyclées postconsommation.



Étude de cas

Certification HQE pour le projet d'aménagement durable du site touristique intégré de Taghazout (Maroc)

Description

L'opération "Taghazout Bay" portée par la Société d'Aménagement et de Promotion de la Station de Taghazout (SAPST), est localisée sur un site attractif dans l'aire urbaine d'Agadir (Maroc). Situé entre un petit village de surf mondialement connu et fréquenté par les connaisseurs depuis les années 60, et la petite ville d'Aourir, point de transition entre l'aire urbaine d'Agadir et le milieu rural, il comporte une baie de 6 km linéaires de littoral avec une plage vierge d'installations.

Le site, de 615 hectares, est classé Zone de Développement Touristique au Schéma d'Aménagement urbain du Littoral (SDAULT) du Nord d'Agadir. Le programme inclut des établissements touristiques, 2 parcours de golf 18 trous, 1 médina, des académies de Surf, de Golf, de Tennis et de Football, des équipements publics et privés, une réserve et une coopérative d'arganiers et des résidences immobilières.

Raison

La SAPST, fondée en 2011, est détenue par cinq actionnaires à la fois publics et privés. Ce projet s'inscrit dans une stratégie nationale et régionale de développement touristique et socio-économique. Il fait partie de l'une des 6 stations touristiques prévues au titre du Plan Azur, stratégie marocaine pour le tourisme à horizon 2020. La motivation de s'engager dans une démarche de certification HQE a émané de la volonté de démontrer la viabilité d'un nouveau modèle de développement touristique à travers un cas exemplaire et éviter de céder à la tentation du tourisme de masse. La SAPST a fait le choix d'un positionnement qualitatif et respectueux de l'environnement plutôt que de concurrencer des destinations touristiques avec une artificialisation des côtes (l'exemple le plus classique étant le pourtour méditerranéen). Enfin, la SAPST a souhaité mettre en place une approche concertée sur le territoire afin de rendre le projet attractif sur tout le territoire de la communauté urbaine d'Agadir. Ce sont toutes ces raisons qui ont motivé la SAPST, tout à fait précurseur sur la certification HQE Aménagement. En 2013, ce projet est devenu le premier projet certifié HQE Aménagement en Afrique et hors de France.

Stratégie de mise en œuvre et financement

Une Convention de mise en valeur engage la SAPST et l'État marocain dans la réalisation de ce projet, la SAPST incarnant la volonté publique de faire aboutir ce projet. Parmi les thèmes que la certification HQE aborde, la SAPST a choisi de mettre en avant les enjeux suivants sur ce projet :

- Intégrer les populations locales au projet.
- Contribuer au développement socio-économique de la région.
- Respecter l'environnement et préserver la biodiversité et les ressources naturelles.

- Promouvoir l'efficacité énergétique et encourager à une consommation raisonnée.

Les audits réalisés dans le cadre de la certification HQE ont notamment permis d'identifier certains écarts par rapport aux objectifs initialement fixés et de mettre en place les actions correctives nécessaires pour lever ces écarts. La certification a également permis de construire la concertation avec les acteurs locaux.

A ce jour, le coût de la certification HQE aménagement s'élève à onze mille euros. Cette somme, ramenée à l'investissement global du projet de près de un milliards d'euros équivaut à environ 0,001% du coût du projet. La certification doit encore coûter 4500€ par an jusqu'à la fin du projet en raison des audits annuels de suivi.

Résultats

Ce projet témoigne d'une maîtrise globale d'un projet d'aménagement et de territoire. La certification HQE Aménagement sur le projet a permis de :

- Hiérarchiser et valoriser les engagements pris en faveur du développement durable sur le projet à l'aide du référentiel de certification.
- Evaluer régulièrement que les objectifs et les niveaux de performance fixés sont atteints et apporter les améliorations nécessaires pour les maintenir dans le temps. Un écart peut être notifié lors de l'audit, celui-ci devra être levé, preuve à l'appui, pour que la certification puisse être renouvelée.
- Faire reconnaître son engagement en termes de développement durable par une tierce partie indépendante.

Par exemple, la SAPST a privilégié, entre autres : une conception architecturale et technique améliorant le confort thermique, acoustique, visuel ; des bâtiments peu consommateurs en eau et en énergie ; des ressources naturelles préservées à travers la protection de la réserve de l'arganier et le recyclage des eaux usées pour les besoins d'arrosage ; le choix d'éclairage basse consommation au sein des espaces publics avec l'utilisation de panneaux photovoltaïques et de LED ; des déchets gérés tout au long de leur cycle de vie et valorisés ; une qualité de service exemplaire via la communication et l'écoute permanente ; une sensibilisation permanente des populations cibles de la station aux consignes d'usage et d'utilisation, en vue de garantir la pérennité des performances optimales de ses ouvrages. Ce projet a, par ailleurs, bénéficié de retombées médiatiques importantes au Maroc du fait de son caractère exemplaire et de premier projet certifié HQE aménagement sur ce territoire.

Conclusion

Le projet d'aménagement de Taghazout témoigne d'une volonté de mieux construire et faire différemment. La certification HQE a permis de structurer le projet et valoriser l'engagement de la SAPST. Il faut noter que les bâtiments du site sont également certifiés HQE sur la composante résidentielle.

Références

Station touristique intégrée de Taghazout et SAPST : <http://www.taghazoutbay.ma/index.php/fr/>