

# Introduction

## L'organisation de la démarche HQE® et du développement durable

Il est logique qu'en tant que promoteur d'une démarche fondée sur les deux pieds de l'organisation au travers du SME et de l'évaluation de la qualité environnementale, nous décrivions le contexte de la démarche HQE®.

La démarche HQE® se développe au-delà des structures qui se sont mobilisées pour sa création et le développement des concepts, c'est la première marque de succès.

En matière de développement durable, le bâtiment reste assez faiblement représenté dans les réflexions institutionnelles notamment lorsque l'on examine le contenu des avis émis par le Conseil national du développement durable (CNDD) et des actions entreprises par les régions dans le cadre des PASER (nouvelle forme donnée aux contrats État/région). Il faut cependant noter l'orientation 4 du PASER Auvergne<sup>1</sup> « assurer un développement durable, équilibre et solidaire des territoires », tout en sachant que les rédacteurs du rapport constatent que « le développement durable est à ce jour encore une **référence modeste** dans l'ambition et limitée dans le champ d'application de l'action et de l'analyse de l'État en région. Les démarches de développement durable semblent à ce stade trop dépendantes encore de la seule conscience ou de la volonté d'individus en pointe. Elles ne parviennent pas ainsi à constituer une politique globale<sup>2</sup> ».

---

1. Tous les exemples sont extraits de l'avis n° 7 du CNDD de mars 2006.

2. Avis n° 7, Conseil national du développement durable (CNDD), mars 2006, page 19.

Nous ne pouvons qu'appuyer cet avis et regretter que dans le domaine du bâtiment, comme dans d'autres domaines également, ce constat soit constant.

Le bâtiment, dans ces différentes composantes – constructions neuves, réhabilitation, entretien et maintenance –, représente environ le tiers du PIB français en 2003 dans les comptes de la nation, le bâtiment a représenté 161 Md€, les sinistres environ 10 Md€ et environ de 25 à 30 % des impacts environnementaux. Malgré le poids économique de ce secteur, le Bâtiment ne bénéficie pas des efforts de recherche et de développement et demeure un parent pauvre des avancées techniques, technologiques de la société.

La démarche HQE®, quant à elle, représente une avancée méthodologique dans la prise en compte de l'approche transversale et donc dans la mise en œuvre du développement durable, la réflexion institutionnelle semble avoir oublié cette dimension.

Par contre, sur le terrain, il n'est plus rare que tel maître d'ouvrage, sous l'impulsion d'un animateur local, de structures locales ou régionales s'engage dans une démarche active sans avoir connaissance des méandres institutionnels.

S'il est indispensable d'évoquer l'association HQE, ce n'est pas en tant que garant d'une certaine éthique et de travaux qui font consensus qu'au travers des animations dont elle a la responsabilité, il ne faut pas négliger les autres acteurs qui participent activement à une prise en compte de l'environnement dans le bâtiment, directement dans le cadre d'une appellation HQE® ou sous d'autres formes. Définir des exigences environnementales et s'y tenir est d'un courage dont les retombées politiques ou économiques ne sont jamais certaines voire immédiates.

### **Les acteurs de la démarche HQE® et du développement durable**

Issue d'une démarche institutionnelle qui ne mobilisait qu'une cinquantaine de personnes à l'origine, la démarche HQE® a pu se développer au travers de réseaux nombreux, mais dispersés. L'association HQE assure dans ce périmètre, le service minimum commun, ce qui est déjà important compte tenu des moyens qui lui sont dédiés<sup>3</sup>.

---

3. En tant qu'ancien trésorier de l'association HQE, j'ai été amené à établir le premier budget pour l'embauche d'un poste de cadre et d'une assistante, budget qui n'était pas totalement bouclé lors de la première prise de fonction. Toutefois, en France, la mise en œuvre collective est souvent faite *a minima* pour servir les intérêts particuliers et non les intérêts collectifs considérés comme secondaires ou dévolus à la puissance publique.

Différents réseaux développent des actions pour la prise en compte de l'environnement, la démarche HQE<sup>®</sup> et du développement durable en France.

En premier lieu, les industriels des produits de construction se sont fortement mobilisés pour répondre aux critiques qui leur étaient adressées sur la contribution énergétique, la consommation de ressources non renouvelables, les émissions de polluants des produits de construction durant les phases de fabrication et d'usage. Pour répondre, les industriels, au travers de l'AIMCC (Association des industriels des matériaux de construction et complexes) ont investi dans l'organisation de l'association HQE, de la normalisation nationale et internationale en élaborant des textes sur la communication environnementale et sanitaire des produits de construction, normes que nous auront l'occasion d'évoquer.

Si les ministères ont été présents dans la démarche, notamment au travers du PUCA (Programme urbanisme construction et architecture) du ministère du Logement, les autres ministères – Environnement, Santé, Équipement, Intérieur, Enseignement et Recherche, Finances – ont brillé par leur absence. Il faut noter que le ministère de la Culture est présent au travers de cette anomalie institutionnelle qui conduit à faire dépendre la formation des architectes de ce ministère.

Il faut noter que si les architectes ont mis un certain temps à prendre en compte les dimensions développement durable, un travail fait sous l'égide de l'Ordre des architectes a conduit à l'élaboration d'un cahier de 10 propositions pour la prise en compte des enjeux du développement durable dans l'architecture sous l'égide de Patrice Genet. Les acteurs de la démarche HQE<sup>®</sup> se trouvent dans le sein de l'UNSA (Union nationale des syndicats français d'architecture) qui diffuse une formation issue des actions que nous avons menée dans le cadre de l'Institut des conseillers environnement pour le bâtiment en 1999. L'ingénierie participe depuis quelques années à l'association HQE et contribue au développement des projets notamment au travers de la commission développement durable de la CICF (Chambre de l'ingénierie et du conseil de France).

Il faut signaler la forte mobilisation de l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) et de ses délégations régionales, des points Infos énergie qui ont fortement participé à la diffusion de la démarche HQE<sup>®</sup>, notamment au travers des aides financières pour les études et pour les meilleurs projets, une aide, modeste mais réelle sur les coûts additionnels d'investissements liés à la démarche HQE<sup>®</sup>.

Cette action a été réalisée selon les initiatives et les perceptions locales et de façon parfois éloignée du consensus établi au niveau de l'association HQE

mais son influence sur le paysage de la démarche HQE® est notable. La fonction d'assistant à maître d'ouvrage HQE® n'aurait pas pu se développer sans l'inscription de cette ligne budgétaire dans les programmes des délégations régionales qui ont eu souvent l'intelligence de les inscrire dans les contrats de programme État/région.

Il faut également noter les impulsions données par GDF<sup>4</sup> et par EDF, qui ont contribué dans le cadre de leurs démarches commerciales propres à initier des publications remarquables et de haute tenue alors que l'association HQE diffusait de pâles photocopies de textes difficiles à comprendre. Cela a permis l'émergence de solutions multi-énergies comme gaz solaire ou électricité solaire. Il faut noter également qu'en raison des enjeux de production locale d'électricité<sup>5</sup>, EDF est très présente dans la promotion de la démarche HQE® aux Antilles.

Depuis dans le cadre de leurs actions pour le lancement d'un produit financier en direction des collectivités locales, Dexia-Crédit local de France, a fait élaborer une présentation sous la forme d'un guide à l'attention des collectivités locales. Des actions ont été développées également dans le cadre de la démarche HQE® : prêt bonifié aux particuliers pour les particuliers par la Banque Populaire d'Alsace, l'appui des Régions qui contrebalance *a minima*, le désengagement de l'État qui déduit les crédits d'intervention de l'ADEME, chaque année.

Il est également possible de trouver des informations sur le mouvement HQE® au travers du club D2C, club animé par Gilles Olive <http://www.d2c.org>.

L'association HQE, créée en 1996, regroupe tous les acteurs du bâtiment au travers de leurs regroupements et associations professionnelles. Elle est reconnue d'utilité publique depuis le 5 janvier 2004. Toutes les informations utiles se trouvent sur son site web <http://www.assohqe.org>.

Les membres de l'association HQE sont obligatoirement des instances collectives – l'adhésion individuelle de l'architecte ou de la grande entreprise n'est pas possible, ce qui explique l'absence de GDF et d'EDF dans l'association.

---

4. Différentes actions ont été menées comme le soutien à la maison bioclimatique précédemment citée.

5. L'électricité aux Antilles est produite principalement par des turbines au fioul lourd en sachant que se sont développées des initiatives d'énergie renouvelable encore faibles en volume pour l'usage du solaire, de l'éolien – avec le handicap des cyclones, la biomasse au travers de la gabasse de la canne à sucre et la géothermie (nous sommes sur des îles volcaniques). La réduction de la demande a du mal à s'opposer à une tendance sociale qui vise à « climatiser les trottoirs », les magasins ont une climatisation forte et la porte ouverte pour attirer le client.

« Sont considérées comme telles toutes instances collectives représentant des acteurs de la construction ainsi que les institutions publiques concernées. Ils sont regroupés dans cinq collèges :

- collège “Maîtrise d’ouvrage” regroupe tous les types de maîtres d’ouvrage – de la Caisse des dépôts, d’ADP (Aéroports de Paris) dont l’équipe de maîtrise d’ouvrage comprend 450 personnes (Ville de Paris jusqu’à la mairie du séquestre, commune des environs d’Albi en passant par 10 conseils régionaux et 6 conseils généraux) ;
- collège “maîtrise d’œuvre” comprend les représentants des architectes, de l’ingénierie, des économistes de la construction ;
- collège “Entreprises et industriels” regroupe les principaux acteurs des produits de construction ;
- collège “Expertise” comprend les centres techniques, les certificateurs et l’ADEME ;
- collège “Conseil et soutien” dans lequel on trouve un patchwork d’associations dépendant des conseils régionaux et d’autres associations diverses. »

Au 19 mars 2010, 81 entités étaient adhérentes à l’association HQE qui est dotée d’un collège de membres d’honneur, personnes physiques, de plus en plus importants, en raison des départs en retraite.

L’association est organisée autour de GT (groupes de travail) qui doivent produire des travaux de recherche mais également des avis sur des études réalisées sur contrats et rendent compte de leurs travaux devant le Conseil d’Administration de l’association qui seul peut valider des travaux.

Fondés sur le consensus, ces travaux ont du mal à émerger, les études sont en deux catégories : les études internes à l’association, validées par le conseil d’administration et les études externes, non validées, ce qui ne veut pas dire qu’elles n’y ont pas été soumises.

Les groupes de travail sont répartis par thèmes :

1. **Référentiels** : il s’agit de mettre à jour et de réactualiser les référentiels, voire d’en produire de nouveaux sur des champs non couverts précédemment. Ce groupe de travail a examiné les travaux du SUC, regroupant le SYPAA (syndicat des programmistes), l’UNSEFA, (fédération des syndicats de l’architecture) et la CICF (syndicats de l’ingénierie), sur la refonte du référentiel dont nous aurons l’occasion d’évoquer les travaux. Le GT référentiel réagit également aux référentiels de certification, dont il doit être saisi pour avis.

2. **Certification** : ce groupe de travail a principalement défini le cadre de référence de la certification et depuis l'accord entre AFNOR Certification et l'association HQE, il suit l'élargissement de la certification aux différents secteurs.
3. **Aménagement** : il s'agit d'une tentative d'élargissement de la réflexion de la démarche HQE® aux territoires. Le domaine est complexe et les acteurs assez différents de ceux du bâtiment. Il est nécessaire d'ajouter que les flux financiers en cause sont plus faibles car une opération peut se dérouler sur 15 ou 20 ans. Le premier travail concret est l'étude réalisée par Gwenaëlle Carfentan (SETUR) sous le titre « Démarche qualité environnementale pour les opérations d'aménagement – Guide d'expérimentation à l'attention des aménageurs » sous l'impulsion du SNAL (Syndicat national des aménageurs et lotisseurs). Cette approche est une des plus abouties de l'association HQE depuis les référentiels de 1997. Une présentation à la presse en mars 2010 a permis d'annoncer le projet de référentiel « HQE aménagement™ » qui couvre la conception et la réalisation de zones d'activités et de lotissement. La démarche est très intégratrice puisqu'elle vise à prendre en compte les éléments environnementaux et sanitaires, dès l'origine du projet. Nous aurons l'occasion d'exposer des éléments complets lors des approches territoriales.
4. **Économie** : malgré la nécessité de mettre sur pied une démarche en coût global, les travaux n'ont guère abouti et en la matière, il est préférable de se référer aux travaux LCC (*Life Cycle Cost*) qui sont plus aboutis. En France, il existe en la matière un véritable déficit de travaux économiques et financiers pour des raisons culturelles et de formation.
5. **Existant** : la démarche HQE® a été conçue autour des bâtiments neufs. Le stock et notamment les bâtiments existants n'ont pas fait l'objet de travaux, très approfondi. L'absence de prise en compte de la démarche HQE® par l'ANAH (Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat) et l'ANRU (Agence nationale pour le renouvellement urbain) qui continuent à user des pratiques anciennes et principaux bailleurs de fonds publics pour la rénovation, a rendu caduque toute démarche dans ce domaine malgré les enjeux considérables non pris en compte (charges énergétiques, problèmes d'insalubrité, dégradation environnementale des bâtiments, etc.). Des démarches novatrices existent... à l'étranger !
6. **International** : le constat était rude ; le savoir-faire français était absent à OSLO 2002-SB02, les travaux internationaux étaient essentiellement anglo-saxons, peu présents dans les publications à Tokyo 2005 et Melbourne 2008.

Sur le plan des normes, la présidence française des travaux à l'ISO (Organisation internationale de normalisation) dans le cadre du TC59/SC17 *Sustainable Building* et le secrétariat AFNOR pour le CEN TC350 sur le même sujet montrent la mobilisation rendue possible par l'implication du ministère du Logement et de l'ADEME. Ces travaux reflètent les travaux de l'AFNOR plus que ceux de l'association HQE.

La présence de l'association HQE, de l'ARENE (Agence Île-de-France de l'environnement) à Tokyo (SB05 faisait suite à SB02 d'Oslo) n'a pas empêché que sur les 684 publications, les travaux français ne représentent que 4 papiers dont un qui a été publié mais non soutenu, ce qui place la France au rang de la Pologne, très loin derrière la Malaisie. Globalement, cette timidité internationale est liée à deux facteurs :

- une incapacité structurelle à produire des travaux de niveau international en anglais et de les soutenir ;
- une absence de recherche fondamentale et appliquée dans le domaine du bâtiment qu'illustre parfaitement l'absence de pôle de compétitivité dédiée à cette problématique, dans la liste des pôles de compétitivité annoncée en juillet 2005<sup>6</sup>.

7. **Formation** : l'activité formation est un « business » à laquelle la démarche HQE<sup>®</sup> n'a pas échappé. Après quelques scandales du fait de formateurs peu scrupuleux, un début de moralisation a vu le jour avec la rédaction « laborieuse<sup>7</sup> » d'une charte des organismes de formation et la création d'une liste de centres de formation<sup>8</sup>. C'est le seul exemple de partenariat HQE<sup>®</sup> qui se soit concrétisé. Selon le bilan 2005, 466 stagiaires ont été formés représentant une dépense inférieure à 1 000 € par stagiaire c'est-à-dire entre 1 à 2,5 jours<sup>9</sup>. Ces indications ne sont guère significatives car les structures de formation sont variées de l'EPIC (établissement public) à la société ouvrière de production.

---

6. *Systèmes solaires*, n° 174, juillet-août 2006.

7. Aucun membre du conseil d'administration n'était volontaire pour travailler activement et consensuellement sur ce texte qui a été rédigé par une personne et corrigé par quelques membres du bureau. Les eaux troubles de la formation ont la vie dure !

8. Disponible sur le site de l'association HQE.

9. Selon nos différentes sources, le prix de marché 2006 d'une formation HQE<sup>®</sup> de bonne qualité est de l'ordre de 350 €/jour/stagiaire et suppose, pour une formation d'initiation, environ 4 à 5 jours et pour une formation pratique et qualifiante – c'est-à-dire susceptible de pouvoir aborder la question avec une première vision complète – de l'ordre de 15 à 20 jours de formation par stagiaire.

Il faut noter qu'une formation, celle de l'Académie du développement durable de Guy Hascoët réalise sa formation par @formation.

Il faut noter également l'écart très important entre l'ingénierie de formation publique (CSTB [Centre scientifique et technique du bâtiment], ADEME, PONTS) qui représente les gros volumes en nombre de stagiaires de formation et celle de l'ingénierie privée, qui s'adresse à quelques individus. L'inconvénient majeur de cette répartition est d'empêcher l'investissement nécessaire dans les formations pour produire de l'activité pour des structures, qui, dans un marché concurrentiel disparaîtraient.

Ces formations sont encore loin de représenter les volumes nécessaires pour assurer une formation qualifiante et élargir la base des intervenants dans le domaine de la démarche HQE®. Une réflexion en cours au sein de la CICF (Chambre de l'ingénierie et du conseil de France) devrait pouvoir émerger cette ingénierie de formation pour les professionnels qui n'a pas encore vu le jour

8. **Assises** : ce groupe de travail dont j'ai été l'animateur pour les assises 2003 a pour objet essentiel de faire le programme des assises, événement plus ou moins régulier (2002, 2003, 2005, 2006), fait à présent un tour de France des sponsors (Bordeaux, Reims, Saint-Malo). Cet événement a permis à de nombreuses personnes de découvrir la démarche HQE®, il cherche à présent, son sens profond entre la réunion du club des actifs et anciens de la HQE et la conférence universitaire avec une rude confrontation des points de vue.

Pour les lecteurs maîtrisant l'anglais, il est préférable de rechercher des informations dans le cadre des colloques internationaux autour des thèmes du *sustainable building* (IISB, SD-MED, GBC, *green building*), pour connaître les orientations majeures qui s'imposent.

9. **Centres de ressources** : ce groupe de travail représente la difficulté auquel nous sommes confrontés lorsque nous souhaitons exprimer le contenu de la démarche HQE®. L'absence de capitalisation du travail faite au travers des analyses, des évaluations, qu'elles soient privées ou publiques a conduit à réfléchir plus au caractère institutionnel – quelle est la structure qui porte l'évaluation ? – qu'en termes de contenu.

En France, nous avons de la difficulté à traduire le mot *assessment* qui exprime aussi bien l'évaluation que les bases de données qui appuient et justifient cette évaluation. Il s'agit d'un processus de collecte d'informations qui fonde l'évaluation. Dans tous les dossiers que nous avons pu auditer, l'évaluation lorsqu'elle existe, reste sommaire et la collecte des données quantitatives rare.

Comme les praticiens ne veulent pas être soumis à l'évaluation (au risque de perdre la sympathie ou l'estime du maître d'ouvrage ?) craignant sans doute de voir mis à jour les lacunes ou les incompétences, il est difficile de fonder une démarche sur des intentions aussi bonnes soient-elles sur la base d'éléments épars et non quantifiables<sup>10</sup>.

L'appui de la réglementation aurait pu paraître un bon recours mais s'avère insuffisant ce qui renforce l'argument qui vise à ne pas faire entrer de telle démarche dans le champ de la réglementation<sup>11</sup>.

À titre d'exemple, la conformité à la réglementation thermique d'un bâtiment nouvellement construit doit être prouvée, selon les termes de la loi. Toutefois, comme ce calcul ne fait pas partie des exigences nécessaires pour obtenir un permis de construire, les architectes et les bureaux d'études ne les fournissent pas se contentant d'indiquer que le bâtiment est conforme à la réglementation. De plus, un maire ne peut pas refuser un tel permis pour absence d'étude thermique s'il le désirait, cet élément est jugé comme accessoire par le juge et non principal au même titre que les études acoustiques. Il en résulte que les grandes déclarations visant à réduire les consommations énergétiques sont sans objet alors qu'un arsenal réglementaire a été mis en œuvre pour cela.

À ce jour, l'identification et la collecte d'informations quant aux résultats des actions menées au titre de la démarche HQE® n'existe pas. Le site de l'association HQE qui devrait servir de référence en la matière est toujours vide, les centres de ressources identifiés n'ayant rien produit en la matière.

10. **Partenaires** : ce groupe de travail devait animer un réseau d'actions professionnelles représentatives. Il n'existe pas de consensus en la matière et pour cette raison, l'autoproclamation et l'autocertification sont la règle, sans contrôle.

---

10. Il est curieux de voir fleurir des centres de ressources européens sous l'égide d'associations locales (essentiellement alsaciennes) pour combler un vide que l'association HQE a laissé de développer, par incapacité à obtenir des résultats crédibles et en laissant le sujet à des animateurs, gourmands de fonds publics mais au vu des résultats, incompétents.

11. Par contre, les obligations résultant des achats ventes sont beaucoup plus efficaces (diagnostic plomb, diagnostic amiante, loi Carrez et bientôt le diagnostic énergétique).

## **L'usage de la marque : démarche HQE®**

Les appellations HQE®, démarche HQE®, partenaire HQE® ont été déposées par l'AIMCC (Association des industriels de matériaux de construction et composants) qui en a donné gratuitement l'usage à l'association HQE pour la France.

La déclaration suivante a été publiée par l'association HQE et se retrouve intégralement sur son site sous la rubrique « du bon usage de la marque » :

*« Si l'association HQE se félicite de voir la progression importante de l'idée HQE® au sein du monde de la construction, elle ne peut que regretter que trop de ces autoproclamations HQE® ne respectent pas les principes et les contenus que l'Association développe dans ses référentiels.*

*C'est pour cette unique raison que l'association HQE, titulaire de licences totales et exclusives d'exploitation de la marque "HQE®" et des marques dérivées "Démarche HQE®" et "Partenaire HQE®" a l'obligation de promouvoir et de défendre ses marques qui font partie du patrimoine de l'association. »*

Une nouvelle appellation a vu le jour sous la forme de « HQE aménagement™ », ce qui souligne l'aspect marque déposée de la démarche et suppose une protection juridique forte que nous n'avons pas encore vue à l'œuvre.

Cette protection nous est apparue constamment comme légitime car il semble normal de mettre en pratique une démarche en se référant aux référentiels qui la définissent.

De nombreux exemples montrent que cette attitude est loin d'être partagée par les acteurs du bâtiment qui, souvent, souhaitent bénéficier de l'effet d'image sans en subir les conséquences. Certains puristes y voient une contrainte intolérable à la liberté de créer alors que les bases de la conception des bâtiments comportent en elles-mêmes des contraintes beaucoup plus grandes puisqu'il s'agit de toute façon de réaliser ou de moderniser un bâtiment dans lequel les utilisateurs puissent vivre, avoir des activités.

Dans les faits, il existe une incapacité à remettre en cause les certitudes acquises au travers des études, des réussites qui conduit les opposants farouches à rejeter l'approche au lieu de s'en approprier les principes quitte à aller au-delà des exigences qui sont souvent minimales.

## **De la certification au développement durable**

Il n'est guère possible d'évoquer le contexte de la démarche HQE® sans évoquer la certification.

Contrairement à une idée reçue, la certification HQE® n'est pas une certification du CSTB mais de l'AFNOR<sup>12</sup> (Association française de normalisation) – au travers de sa filiale AFNOR Certification, propriétaire de la marque NF. Le CSTB n'est qu'un des organismes de certification, en cas de succès, ils pourraient être plusieurs organismes sur le marché.

Après une période de flottement, l'environnement de la certification s'est clarifié même si les règles du jeu sont encore très fraîches. Tous les bâtiments peuvent légitimement faire l'objet de certification, selon la démarche HQE®.

La certification et notamment l'élaboration, progressivement consensuelle, des référentiels par le CSTB ont permis :

- de remettre en cause le référentiel de la démarche HQE® en lui donnant un contenu et des limites, parfois discutables et fortement discutés ;
- de contraindre les maîtres d'ouvrage à définir s'ils souhaitent ou non être dans le cadre de la certification, de la démarche HQE® ou dans le cadre d'une démarche autonome ;
- d'approfondir la notion de hiérarchisation des cibles et de doter les spécialistes d'outils adaptés ;
- de rendre les recours à un système de management environnemental indispensable, même si celui de la certification n'est qu'un système de management au sens de l'ISO 9000 et non un système de management selon la norme ISO 14001.

Il faut rappeler qu'une certification n'est que l'assurance de la mise en œuvre de bonnes pratiques pour la conception et de la réalisation d'un bâtiment par rapport à un référentiel à un instant t et non d'assurer que l'efficacité environnementale est obtenue. Les bonnes pratiques permettent de l'envisager mais les écarts peuvent être importants entre les intentions et la réalité.

À l'occasion d'une certification, il est d'usage de pratiquer par audit.

Lorsque l'on audite les pratiques, au niveau du programme, il s'agit d'auditer de bonnes intentions ; au niveau de la conception, l'audit porte sur la confirmation des bonnes intentions que les études devraient valider. L'audit lors de la réalisation n'assure que la mise en œuvre des intentions précédentes.

Il n'est pas possible de donner une qualification environnementale globale, un bonus environnemental au bâtiment mais plus globalement, d'assurer que des

---

12. AFNOR, 11 rue Francis de Pressensé, 93571 La Plaine Saint-Denis Cedex.

pratiques sont conformes à de bons usages, ce qui n'est pas si mal que cela. Il reste à utiliser correctement le bâtiment et les écarts sont parfois nombreux.

Les certifications se sont progressivement élargies puisqu'aujourd'hui, une dizaine de référentiels ont été établis et autoproclamés conformes autour des projets CERTIVEA et QUALITEL :

- Les bâtiments tertiaires et les maisons individuels, le CSTB, au travers de sa récente filiale CERTIVEA, réalise les certifications :
  - NF bâtiments tertiaires, démarche HQE®, enseignement et bureaux applicables aux bâtiments neufs avec des audits en phase programme, conception et réalisation. Cette certification devrait être élargie aux autres bâtiments tertiaires, notamment les piscines et les bâtiments sportifs ;
  - la maison individuelle (CERQUAMI).

À mi 2010 , pour les bâtiments tertiaires, environ 300 opérations ont été certifiées

- QUALITEL, au travers de sa filiale CERQUAL développe une certification spécifique pour les logements collectifs et notamment les logements sociaux, « Habitat & Environnement » qui ne relève pas de la démarche HQE® mais qui a adapté l'approche quantitative QUALITEL au domaine de l'environnement et s'inspire de la démarche HQE®.

Le succès de cette dernière certification résulte de la demande des collectivités locales qui peuvent justifier la mise en œuvre des zones d'activités ou de lotissements en introduisant des exigences environnementales minimales et demandent aux maîtres d'ouvrage de faire certifier leurs constructions. Cette certification Habitat & Environnement correspond aux exigences de l'article 90 de la loi de finances pour 2002 qui prévoyait pour les bâtiments réalisés dans le cadre du secteur social, une exonération de la taxe foncière de la propriété bâtie portée de 15 à 20 ans, dans le projet d'origine et dont le décret d'application n'a mis que 4 ans à sortir du ministère. CERQUAL revendique 6 000 logements certifiés mais en laissant planer le doute sur le contenu environnemental de la certification QUALITEL et « Habitat & Environnement » en sachant que pour des motifs de subventions, les maîtres d'ouvrage sont souvent obligés de demander les deux labels.

Au niveau international, CERQUAL vise à intégrer le mouvement démarche HQE® sans en avoir ni les bases ni les fondements, ni le reversement de royalties. Ces chiffres sont ridicules par rapport à ceux de BREEM (110 000) ou LEED (90 000).

Il faut noter une tendance au rapprochement dans le cadre de SB Alliance dont le BRE – co-membre fondateur –, ne fait pas vraiment référence sur son site en anglais. En revanche, il fait la promotion active de son label sur le marché français, notamment auprès des promoteurs privés.

Un maître d’ouvrage qui demande une certification contribue-t-il au développement durable au travers de son bâtiment ? La question mérite d’être posée car les raccourcis peuvent conduire trop rapidement à une réponse qui se révélerait à terme erronée. De notre point de vue, seul un maître d’ouvrage doté d’un outil de gouvernance fort et structuré peut sur le long terme et ceci dans le cadre de son patrimoine immobilier avoir une contribution significative en matière de développement durable. Cela suppose une bonne conception, une bonne réalisation du bâtiment mais également une bonne gestion à long terme de l’entretien, de la maintenance, de l’usage du bâtiment voire d’influencer les comportements des usagers en matière de styles de vie, de transports. Cela suppose une adhésion forte des usagers, des gestionnaires, sans tomber dans le travers des visions totalitaires que le XX<sup>e</sup> siècle a fortement développé.

Comme souvent, les démarches dont le succès est assez remarquable, mais les exigences limitées, pourraient conduire au développement d’autres certifications, dont le thème essentiel serait les impacts environnementaux principaux comme la contribution aux gaz à effet de serre ou à la production de déchets nucléaires et au développement durable. Des outils pertinents existent, au niveau international, il suffit de les adapter au contexte européen et d’avoir une approche marketing forte pour pouvoir les imposer. Le marché décidera de la viabilité de ces différentes approches et il vaut mieux pour l’amélioration de l’environnement et le développement durable, une pléthore d’initiatives qu’une pensée unique mais limitative.

## Quelques définitions liminaires

Cet ouvrage a pour objet de présenter les méthodes mises en œuvre pour réduire les impacts environnementaux et sanitaires des bâtiments en France avec quelques comparaisons avec les pratiques étrangères, tout en inscrivant la réflexion dans le cadre des territoires<sup>13</sup>.

---

13. Nous optons volontairement pour le pluriel de territoire en raison de la diversité des situations que nous rencontrons, le territoire a une définition administrative qui fleure un peu trop le repli sur soi, à mon goût.

Ce sujet a fait l'objet de nombreux débats en France et à l'étranger dans le cercle restreint des professionnels sans que le grand public n'ait obligatoirement identifié les bouleversements qu'induisent de telles modifications<sup>14</sup>.

Le champ de la démarche HQE® doit être rappelé :

- Il s'agit d'une approche méthodologique, une démarche, qui vise à « améliorer durablement la qualité de vie du bâtiment en minimisant les impacts environnementaux et sanitaires qui résultent de la conception, de la construction, de l'usage, de l'exploitation ou de la déconstruction du bâtiment dans toutes les phases de son cycle de vie ».
- La démarche HQE® ne saurait être dissociée de la qualité architecturale qui contribue à la réaliser. Elle ajoute des dimensions environnementales, économiques et sociales à la réalisation du bâtiment.

### **Le sujet : le bâtiment**

Notre propos vise le bâtiment dans toutes ses composantes : bâtiment d'usage, le bâtiment banal mais également objet de culte, et parfois de dédain.

Il n'est pas de notre propos de faire l'évocation du bâtiment mythique, marginal, le bâtiment qui dans le passé était fait pour accueillir une divinité comme dans les cathédrales ou les temples mayas ni d'évoquer les palais royaux avant que la Révolution ne fasse des occupants des sans-logis<sup>15</sup>.

Il ne s'agit pas également du bâtiment qui serait oint d'une légitimité « écologique » ou qui satisferait les besoins de l'humanité tout en résolvant toutes les questions d'hier, d'aujourd'hui et de demain.

Nos développements sont relatifs au bâtiment dans ses différentes formes, répondant à la satisfaction des besoins variés : logement individuel ou collectif, pour des usages et des activités professionnelles, familiales ou ludiques.

Les considérations qui suivent s'adressent au plus grand nombre, acteurs du bâtiment, usagers, gestionnaires même si nous pouvons penser logiquement que, dans un premier temps, notre approche est réservée aux bons élèves de la classe.

---

14. Lors d'une conférence internationale, Chris Hamans, représentant la Hollande (Rockwool) dans les réunions internationales, considérait que le nombre d'acteurs mobilisés pour le développement durable en Hollande ne dépassait pas la centaine de professionnels. Le chiffre de 200 à 300 professionnels en France est certainement optimiste.

15. Il n'est pas inutile de rappeler que la base du capitalisme français au XIX<sup>e</sup> siècle provient des fonds obtenus lors de la Restauration pour des biens qui avaient été détruits ou vendus pendant la Révolution au titre des biens nationaux. Les sans-logis bien dotés ont investi dans des infrastructures (chemins de fer, mines) et dans les premières sociétés en actions dont on retrouve les traces dans certains conseils d'administration. Il s'agit d'un bel exemple d'usage des fonds d'indemnisation de nationalisation.

## Un sujet élargi : le bâtiment dans la cité

Lors des assises HQE® 2002 à Bordeaux, Gilles Olive, à l'occasion de sa dernière prestation dans ce cadre, avait tenté une improvisation sur le thème du mouvement HQE® et une amorce vers les territoires.

Le contexte était d'autant moins mûr que la composition des cabinets ministériels occupait les esprits faisant suite aux élections de l'année en cours (2002).

Parallèlement, les architectes urbanistes étaient confrontés à la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) de 2000 qui venait en application et introduisait des considérations développement durable que bien peu d'entre eux maîtrisaient, alors que celle-ci ne faisait que s'inscrire dans la logique des lois sur les études d'impacts, la loi sur l'eau qui s'applique aux zones d'activités, les lois sur le débat public, autant de cadres juridiques auxquels les praticiens de l'environnement étaient habitués.

Ce contexte législatif et réglementaire, la nécessité de raisonner au-delà de la parcelle, au niveau de la ville induit à ne pas limiter la pratique du développement durable au seul champ du bâtiment mais à l'étendre au territoire. Trois expériences seront développées dans cet ouvrage :

- l'approche des zones d'activité dans le cadre de l'étude SNAL réalisée par Gwenaëlle Carfantan de la SETUR<sup>16</sup> ;
- une intégration de l'approche développement durable dans un PLU (Plan local d'urbanisme), celui de Bétheny, ville de 6 000 habitants de la banlieue rémoise<sup>17</sup> ;
- l'approche du cadre bâti dans le cadre des territoires en nous appuyant sur l'expérience tirée de l'étude réalisée pour le parc naturel régional des Ballons des Vosges<sup>18</sup>. Progressivement, les préoccupations territoriales ont pris de l'importance dans la décision :
  - a) une prise de conscience partielle que le désengagement de l'État qui ne trace plus les lignes des schémas directeurs d'urbanisme, laissant libre cours à la concurrence des territoires, induit le pire c'est-à-dire, l'urbanisme le moins maîtrisé fait à coup de lotissements de faible qualité et d'immeubles de rapport pour une durée de vie courte (loi Scellier et autres) ;

---

16. Disponible sur le site de l'association HQE.

17. Travaux personnels.

18. Travaux personnels. Je remercie chaleureusement Anne Kleindienst, du parc naturel régional des Ballons des Vosges, de m'avoir aidé à développer et formuler de tels travaux.

- b) la nécessité d'attirer et de conserver des habitants dans le cadre de la réforme des taxes locales qui fournissent aux collectivités locales et aux élus la possibilité de démultiplier les interventions.

### **Un objet : les attentes des utilisateurs de l'habitat plus consommateurs qu'acteurs et plus exigeants sur la qualité de vie intrinsèque<sup>19</sup>**

Nous sommes convaincus que l'approche du bâtiment ne peut plus se faire par l'offre (indifférenciée, fondée sur une valorisation subjective du mètre carré spéculatif) mais par la réponse à la demande pour répondre aux exigences des occupants. Ce défaut d'approche explique sans doute la timidité des démarches environnementales dans le bâtiment en France.

La réflexion sur les modes d'habiter date d'une dizaine d'années et s'est développée autour de différents thèmes :

- le mode acceptation d'un habitat nouveau par la création des villes nouvelles et des grands ensembles, « machins » créés sous la contrainte de la réponse aux besoins de logements (crise du logement de l'après-guerre, afflux des rapatriés d'Algérie) ;
- ce mode d'habitat étant comparé à l'habitat, idéal « rural et agricole » qui forgeait la vision du village français autour de son église et de sa mairie.

Des données développées par Olivier Piron écornent ces deux visions :

- l'une étant perçue comme concentrationnaire et invivable car engendrant l'insécurité (vision des 4 000, Grigny et les quartiers « chaud » de Rennes, Angers, Brest et Nantes) ;
- l'autre, comme l'expression d'un désert français.

Nous ne reprenons ci-dessous que les aspects relatifs aux comportements urbains en nous appuyant sur les différentes études dont celle du LASUR (laboratoire de sociologie urbaine, Lausanne, Suisse).

Il faut constater le caractère invariant des géotypes d'urbanité (Lévy, 1994) fournit une nomenclature *a priori* pertinente en fonction de la densité et de la diversité morphologique, fonctionnelle ou spatiale, chaque type de résidence

---

19. Les éléments sont issus de l'Étude prospective sur l'habitat urbain dans le Grand Ouest conduite pour les EPLA Brest métropole aménagement, Nantes métropole aménagement, Société d'aménagement de la Région angevine (SARA), Territoires (Rennes).

(central, péricentral, suburbain, périurbain) impose des contraintes – transport, accès à la culture, aux services, aux commerces – et les ressources – taille de logements, travail, services de proximité, lieux de loisirs et de culture –, qui sont autant de données stables à prendre en compte.

Il en résulte une représentation parfois caricaturale entre d'une part, les habitants des quartiers centraux, vivant en appartements, se déplaçant à pied ou en bus, ouverts aux « frottements », sensibles aux espaces publics, progressistes, humanistes et écologiquement corrects et, d'autre part, les pavillonnaires, repliés sur l'espace privé, dépendants de l'automobile, producteurs de lieux génériques, porteurs d'idéologies défensives et sécuritaires et immanquablement pollueurs.

La présentation ci-après vise à mettre à jour l'analyse des comportements et les premières conséquences potentielles sur la nature des habitats attendus. Il s'agit de se mettre dans une logique de demande et non d'une offre, perçue comme indifférenciée et quelconque.