

Le logement à l'ère du développement durable

La certification d'abord conçue pour créer une communication, gage d'une concurrence loyale, s'avère aujourd'hui un outil d'observation et de promotion des bonnes pratiques en matière de construction. Elle joue un rôle clé dans le développement de logements à haute qualité environnementale. Même si la demande finale en la matière reste peu exprimée, la certification permet une mobilisation des acteurs de la construction, mobilisation dont les premiers résultats sont encourageants.

Qualitel, Association loi de 1901, est un organisme indépendant et une structure spécialisée dans le secteur immobilier, qui fédère, depuis trente ans, les principaux acteurs du logement – pouvoirs publics, associations de consommateurs, organisations professionnelles de la construction – autour d'un objectif commun : évaluer et promouvoir la qualité de l'habitat. La certification permet d'établir une communication commerciale loyale sur les produits industriels, grâce à l'intervention d'une « tierce partie ». Elle repose sur l'atteinte d'un ensemble de critères prédéfinis, réunis dans un « référentiel » validé par Qualitel.

■ En dépit d'une grande stabilité du « produit » final, le logement évolue profondément dans ses modes de production et dans ses composants. La certification, grâce aux nombreuses opérations qu'elle examine, permet d'observer et promouvoir les pratiques des opérateurs immobiliers les plus engagés dans la qualité et dans l'innovation.

Généraliser une démarche au départ élitiste

La démarche HQE (Haute qualité environnementale), développée par l'Association du même nom, avait au départ un caractère expérimental et « élitiste », donc réservé à de grandes opérations d'équipements publics. Pour se généraliser à des immeubles d'habitation courante, la démarche a dû être simplifiée à cet effet. C'est ce qui a été fait avec la certification « Habitat & Environnement », lancée en 2003. Aujourd'hui, 50 000 logements ont demandé cette certification en 2008. Professionnels et élus ont permis cette réussite. Les architectes et bureaux d'études d'abord, puis les industriels et enfin les promoteurs, maîtres d'ouvrage et artisans ont perçu le caractère stratégique de cette évolution.

La qualité environnementale est devenue l'affaire de tous les professionnels

Si la demande finale (celle de l'occupant du logement) demeure encore peu perceptible sur les aspects environnementaux, les élus ont précédé leurs administrés, dans la prise de

conscience environnementale. Ils en ont donné la preuve avec leurs agendas 21 qui comportent souvent des exigences sur la qualité environnementale de l'habitation. Ils se sont intéressés au mode de preuve et à la mesure des performances apportés par la certification Habitat & Environnement. Un nouvel élan est donné à cette politique avec le Grenelle de l'Environnement. Aujourd'hui l'information du public est centrée sur les bénéfices très directs que le particulier peut tirer d'un logement construit selon des règles de la HQE : confort et durabilité, bien sûr, mais aussi économies d'énergie, bénéfique pour la santé grâce à l'attention apportée aux émissions de substances dangereuses et à la qualité de la ventilation. La demande de certification Habitat & Environnement a doublé pratiquement chaque année depuis la création de la marque en 2003. Pour l'année 2007, le nombre de demandes de certification s'élève à 48 812 logements. Cette rapide croissance s'explique par l'intérêt tant des collectivités locales que des acteurs du logement libre pour la certification environnementale. La répartition entre social et privé tend à s'équilibrer. Toutefois la croissance s'est beaucoup assagie en 2008. Dans le contexte de crise actuel, on enregistre des annulations à hauteur de 5 000 logements environ sur les demandes 2007.

Une démarche aux multiples facettes

Le référentiel Habitat & Environnement impose la mise en place d'un

management environnemental du projet. La principale motivation des maîtres d'ouvrage, lors de la demande de certification, réside dans l'affirmation d'une volonté politique du dirigeant d'intégrer une démarche environnementale. L'attribution de subventions des collectivités locales constitue un facteur également influent pour le secteur social, auquel ces subventions sont réservées.

L'isolation intérieure prédomine

L'isolation par l'extérieur a été choisie dans seulement 4 % des opérations certifiées. La création d'espace tampon de préchauffage de l'air extérieur (serre ou véranda) émerge timidement (2 % des opérations). L'isolation répartie (monomur en terre cuite ou béton cellulaire) concerne moins de 5 % des opérations certifiées. Les techniques de pose de ces produits (pose à joints minces) nécessitent une main-d'œuvre bien formée. L'isolation intérieure prédomine, système très ancré dans la culture française, bien qu'il ne traite pas les ponts thermiques, responsables de 20 % à 25 % des déperditions. Le double vitrage peu émissif est le produit le plus répandu. La technologie utilisant de l'argon émerge. Un quart reste équipé de fenêtres à double vitrage simple. Aucun n'a recours au triple vitrage. À noter qu'en 2008 85 % des doubles vitrages commercialisés sont des vitrages à isolation renforcée (VIR) (35 % air – 65 % argon).

L'extraction d'air s'adapte à l'humidité

En matière de ventilation mécanique contrôlée (VMC), les systèmes *hygro-réglables* adaptent l'extraction d'air à l'humidité des pièces. Dans la majorité des cas ils agissent aussi sur l'admission d'air. Ces systèmes s'imposent largement face aux autres types de VMC. Bien que très performant d'un point de vue énergétique et en qualité d'air, le *double flux* (assurant un préchauffage de l'air frais par rapprochement avec l'air extrait dans un échangeur) peine à se faire une place en raison de son coût. L'utilisation très répandue du chauffage individuel au gaz permet à la *VMC gaz* d'afficher un résultat

honorable. Les systèmes de *ventilation naturelle* assistée ne sont pas présents à ce jour.

En matière de chauffage, on note une légère prépondérance du gaz, par rapport à l'électricité. Cette caractéristique tient au fait que le secteur social (prépondérant dans la population certifiée) privilégie l'énergie gaz. La combinaison électricité et énergies renouvelables apparaît uniquement dans le logement collectif mais reste à un niveau encore anecdotique. Adapté au collectif, l'usage des réseaux de chaleur est conditionné par son implantation limitée. Aucune opération n'est recensée avec une climatisation ou un système de rafraîchissement. La réglementation thermique est pénalisante et dissuasive vis-à-vis de ces installations dont les consommations d'énergie doivent être compensées par des efforts importants sur les autres postes (ventilation, isolation...).

La combinaison électricité et énergie renouvelable apparaît uniquement dans le logement collectif

L'eau chaude individuelle

En matière d'eau chaude sanitaire (ECS), 62 % des logements ont un système individuel, système privilégié par les maîtres d'ouvrage. Au même titre que pour le chauffage, le gaz reste l'énergie la plus couram-

ment utilisée. L'électricité vient en deuxième position avec une part de marché de 30 %. La part des logements utilisant un réseau de chaleur avec l'ECS est négligeable. L'ECS solaire semble s'imposer comme troisième voie. Cependant, l'efficacité de ce système est variable en fonction des régions. Les régions du sud de la France bénéficient d'une couverture solaire pour l'ECS très favorable. Cependant, les risques de surdimensionnement peuvent générer des désagréments et des contre-références. Le système solaire collectif utilisé dans 76 % des opérations certifiées est un système avec appoint collectif d'énergie. Les opérations CESC (chauffe-eau solaire collectif individualisé, comportant un appoint d'énergie individuel) restent, pour l'instant, marginales et devraient prochainement faire l'objet d'une démarche d'approfondissement. La surface de capteur solaire est en moyenne de 1,5 m² par logement pour du collectif, et 3,7 m² par logement pour de l'individuel groupé, le besoin en capteur solaire étant plus important.

Enfin en matière d'énergie photovoltaïque, seules deux opérations ont été recensées. La surface totale des panneaux va de 1,8 à 2,2 m² par logement. Le marché actuel se développe fortement, malgré des temps de retour sur investissement de l'ordre de 8,5 ans à 19 ans selon la tarification, les aides fiscales et la région. ■

