



17 et 18 mars 2009 – Lille

La démarche HQE, une énergie positive pour le Grenelle !



COMPTRE RENDU

Atelier 3 / La démarche HQE du logement privé : quels enseignements pour construire sa stratégie ?

Nota : ce document est une synthèse des interventions et des échanges. Les propos ne sont pas repris dans leur intégralité mais condensés.

Atelier 3 / La démarche HQE du logement privé : quels enseignements pour construire sa stratégie ?



GILDAS ROBIC

Directeur général adjoint Habitat, Bouwfonds Marignan Immobilier

Bouwfonds Marignan Immobilier est un groupe d'envergure nationale qui a produit 3 000 logements privés en 2007. Certifié NF-HQE depuis début 2008, il compte dix opérations certifiées en cours dans plusieurs grandes villes, soit 40 % de ses logements labellisés HQE.

JEAN-FRANÇOIS DUTILLEUL

Directeur général, SEDAF Immobilier

SEDAF Immobilier est une société de promotion immobilière généraliste depuis 40 ans. Elle réalise une cinquantaine d'opérations en permanence (tertiaire et privé, lotissement, maison individuelle), soit environ 200 logements par an, essentiellement dans le Nord de la France¹.

DOMINIQUE MATHIEU

Directeur général, Maisonneuve Maisons individuelles

Maisonneuve Maisons individuelles est un constructeur et promoteur régional depuis 10 ans. Il livre 300 maisons individuelles par an essentiellement dans le NPDC et Picardie. Certifié NF-HQE depuis début 2008, l'ensemble des maisons commercialisées depuis novembre 2008 est également certifié.

MICHEL GREUZAT

Animateur de l'atelier. Géomètre-Expert Urbaniste, Responsable des groupes « Agenda 21 » et « Environnement », Ordre des géomètres experts

Conception et suivi de documents d'urbanisme, réalisation de pré-étude d'aménagement, études foncières, étude d'impact sur l'environnement, conception et maîtrise d'œuvre d'opérations d'aménagement, création de terrains à bâtir, estimation des biens, mise en œuvre et gestion de copropriété, diagnostics immobilier, notre profession est au cœur de la construction immobilière. Les géomètres experts souhaitent s'impliquer dans la démarche HQE qui doit s'appliquer à l'aménagement dans sa globalité et non seulement au logement. L'Ordre devrait terminer son Agenda 21 pour 2010, il sera le premier Agenda 21 professionnel.

Avec 30 millions de logements en France dont 84 % de logements privés, le logement constitue l'investissement patrimonial préféré des Français.

Cet atelier s'attachera au cas du logement privé neuf. Ces 12 derniers mois, 450 000 logements furent autorisés dont 225 000 logements individuels. Seuls 65 000 sont des logements individuels groupés, la démarche HQE doit donc également toucher l'habitat diffus.

D'ici à 2020, le nombre de ménages pourrait s'accroître de 15 %, sous l'effet de la croissance de la population et de la baisse de la taille des ménages. La demande potentielle de logement, qui représente le flux de construction de logements neufs compatible avec la croissance attendue du nombre de ménages, pourrait être de l'ordre de 350 à 400 000 logements par an d'ici à 2010, et de 320 à 370 000 par an pour la prochaine décennie, sous des hypothèses raisonnables de vacance et de renouvellement du parc.

La demande potentielle de logement correspond à un niveau de construction supérieur à celui observé en moyenne au cours des vingt dernières années.

La croissance forte attendue du nombre de ménages et de logements recèle des enjeux majeurs en termes de développement durable. Comme la surface recherchée par personne augmente plus vite que la baisse de la taille des ménages, la taille moyenne des logements continuera à augmenter.

Des logements vont se construire avec sans doute une forte proportion de logements individuels, il faut donc pouvoir définir une stratégie adaptée aux enjeux. Si dans l'ancien l'adaptation des logements à ses nouveaux enjeux est plus complexe, dans les constructions de logements neufs nous bénéficions d'une véritable marge de manœuvre qui nous permet de nous engager facilement sur la voie HQE.

L'atelier permettra d'aborder diverses questions :

- Aller dans cette voie, est-ce une grosse bêtise, une réelle opportunité ou bien quelque chose d'irréversible?
- Quel est l'intérêt d'adopter une démarche globale HQE plutôt que de se limiter à des performances énergétiques qui vont nous être imposé par la loi ?
- Apporte-t-elle une plus-value immobilière et joue-t-elle sur l'acte d'achat ?
- Quels sont les économies d'usage et le surinvestissement ?
- Comment mobiliser les partenaires financiers ?
- Le parc ancien sera-t-il laissé pour compte à cause de coûts de gestion trop élevés au bénéfice de nouvelles constructions plus économes ?
- L'intérêt de chacun autour des questions d'environnement et DD se traduit-elle dans une évolution de la demande en matière de logement ?
- Quel est le ressenti des occupants de logements HQE ?
- Quels retours aujourd'hui sur la production de logement HQE que vous avez effectués ?

Jean-François DUTILLEUL

SEDAF Immobilier adopte un positionnement particulier depuis longtemps, celui de produire des logements à l'architecture contemporaine et compacte tournés historiquement vers les économies d'énergie *via* des concepts « simples » comme le bioclimatisme, dans un environnement paysager très soigné.

Notre approche est pragmatique comme en témoigne l'expérimentation menée en partenariat avec l'agence de développement et d'urbanisme de Lille depuis 6 mois². Cette convention de partenariat d'un an doit permettre de bâtir un cahier des charges environnemental avec différentes phases :

- formalisation d'une stratégie
- élaboration d'un cahier des charges reprenant notamment les 14 cibles de la démarche HQE
- mise en place d'un système de management environnemental
- expérimentation sur des opérations pilotes.

Notre démarche n'est pas un frein aux différents labels existants, que nous utilisons d'ailleurs ponctuellement. Presque toutes nos opérations à venir seront HQE, c'est un axe stratégique fort, qui sera sans doute bientôt rendu obligatoire par la réglementation. "Les donneurs d'ordre - les politiques et les collectivités - sont les moteurs qui nous poussent vers la démarche environnementale". Les collectivités initient maintenant la plupart des projets, y compris privés.

La démarche environnementale est freinée par son manque de maturation, par la capacité financière limitée des acteurs et par l'impossibilité actuelle pour les clients de raisonner en coût global. Souvent au maximum de leur capacité d'endettement, ils ne peuvent envisager un léger surinvestissement.

L'impact de la démarche HQE sur le mode de vie des occupants n'est pas encore connu, notre clientèle semble plutôt perplexe et inquiète devant cette nouvelle norme : il reste encore beaucoup de travail de communication à réaliser !

La démarche HQE est récente et manque de retour d'expérience, notamment sur le coût global. Dans l'immobilier, chaque réalisation est presque expérimentale. **Vouloir optimiser un des critères HQE conduit parfois à en négliger d'autres sans s'en rendre compte à court terme**, d'où l'intérêt des approches type bilan carbone. Le volontarisme de l'Etat *via* une fiscalité incitative et la place croissante de la HQE dans les appels d'offres des collectivités montrent d'ailleurs l'importance de cette phase de test et d'expérimentation.

En interne à la SEDAF, nous sommes tous acteurs, notamment pour recueillir ce retour d'expérience. L'un des points forts de la démarche HQE est d'être nécessairement globale. Le système de *management* environnemental concerne toutes nos équipes, de la conception à la commercialisation.

Gildas ROBIC

Pour Bowfound Marignan Immobilier, la certification HQE s'est imposée car nous pressentions une démarche profonde et irréversible. Actuellement, 40 % de notre production annuelle est HQE, mais à terme ce sera 100 %. L'arsenal réglementaire qui se prépare nous incite à être pleinement acteur de ce mouvement : nous intégrons la HQE dans nos procédures internes.

² L'agence de développement et d'urbanisme de Lille est « assistant conseil HQE » sur cette mission

Depuis 2002, les coûts de construction ont augmenté de 50 %³, aussi, **pour rester compétitif sur le marché nous maîtrisons notre composition du prix et tentons d'intégrer les économies réalisées à moyen terme.** Il est d'ailleurs regrettable qu'aucun banquier n'accepte de surfinancer ce type de logement. Comme la maîtrise des prix passe par le respect des *process*, nous suivons une procédure interne. Très bien acceptée par nos collaborateurs, elle implique aussi tous nos partenaires et sous-traitants dorénavant habitués puisque la plupart des appels d'offres publics comportent maintenant des critères HQE. Le Système de *management* d'une opération (SMO) HQE est réalisé en interne.

Récemment, les prix ont chuté et la production de logements a baissé de 40 % sous les effets de la crise⁴. Seule une gestion fine de notre prix de revient permet de respecter la réglementation en limitant le prix de vente. En effet, les clients ne sont pas encore prêts à payer plus cher un logement HQE. Or **actuellement, le coût de construction du HQE est supérieur de 5 % minimum à celui de la RT 2005, soit 10 % en plus sur le prix de vente.** Chez nous, le HQE reste un plus commercial à condition que le logement soit au même prix.

Dominique MATHIEU

Maisonneuve a totalement intégré la HQE comme stratégie d'entreprise : toutes nos maisons sont certifiées et ce n'est pas une option pour le client ! Notre maison témoin HQE a également obtenu le label bâtiment basse consommation (BBC) Effinergie⁵.

Le label BBC Effinergie est issu du Grenelle de l'environnement et permet d'identifier les maisons énergétiquement performantes. Attribué par un organisme certificateur, il sera obligatoire à partir de 2012. Ce label garantit une performance quatre fois supérieure à la réglementation actuelle et permet de diviser sa facture énergétique par quatre. Par exemple, le surcoût à l'achat d'une maison de 180 m² est estimé à 10 %, mais il sera compensé par les mesures fiscales du gouvernement et les économies à venir⁶.

La vente de maison HQE en habitat diffus nécessite de la pédagogie et nos commerciaux sont formés à cela. **Pour généraliser la HQE et proposer des maisons entrée de gamme, les aides financières et la baisse des coûts de revient sont indispensables.** Selon un récent sondage, 10 % des acquéreurs sont de fervents convaincus et 50 % y sont sensibles mais font passer le prix avant tout. La mise en œuvre est primordiale pour atteindre notre degré d'exigence. Aussi, Maisonneuve compte 170 compagnons intégrés à l'entreprise ainsi qu'une structure de formation interne dont bénéficient aussi les sous-traitants. Les géomètres ont également un rôle clé, notamment pour l'implantation des maisons en secteur diffus.

Michel GREUZAT

Alors que les clients choisissent souvent un modèle de maison avant le terrain, comment concilier avec les principes bioclimatiques et HQE qui demandent d'adapter la maison au terrain ? Les nouvelles normes font-elles évoluer la forme du bâti ?

Dominique MATHIEU

Notre département « lotisseur » produit des opérations optimisées et pensées dès l'origine. Mais dans le cas majoritaire des maisons individuelles, les clients arrivent souvent avec leur terrain.

³ Coût de construction en 2002 : 900 E / m² habitable contre 1 350 E/ m² en 2008 à bâtiment équivalent

⁴ Source : Fédération des promoteurs et constructeurs

⁵ Cette maison témoin est la première maison BBC Effinergie du département en habitat diffus

⁶ Pour cette maison de 180 m² BBC Effinergie dont le prix de vente est de 227 000 euros, la facture énergétique est de 270 euros par an

A nous d'optimiser l'implantation de la maison : c'est une démarche volontariste, menée par notre personnel qualifié. En revanche, la demande porte toujours sur des formes traditionnelles et régionales, les plans originaux n'ont aucun succès.

Michel GREUZAT

La possibilité de réfléchir à une nouvelle architecture fait partie des enjeux de la démarche HQE.

Dominique MATHIEU

Pour Maisonneuve faire une démarche HQE cela veut dire:

- étude approfondie du terrain
- orientation adaptée à l'ensoleillement
- vitrages acoustiques
- choix raisonné des matériaux et des techniques
- chantier à faible nuisance (accès chantier, tri sélectif des déchets...)
- gestion de l'énergie (label HPE et THPE)
- gestion de l'eau (mitigeur à double débit et mousseur...)
- gestion des déchets du futur habitant (zone de compostage)
- maintenance future aisée (matériaux à faible entretien)
- confort hygrothermique (pergola, volets...)
- réduction des nuisances (cloisons phoniques...)
- éclairage naturel privilégié
- confort olfactif (VMC double flux...)
- qualité sanitaire (ventilation du vide sanitaire...).

Echanges avec la salle

Dominique SELLIER (ARENE Ile de France)

L'Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies (ARENE) a réalisé un guide à destination des promoteurs pour les inciter à intégrer la dimension globale de la HQE. Les promoteurs ne sont pas à la hauteur des enjeux : ils proposent trop souvent la HQE « à la carte » sous forme d'options et se satisfont des améliorations sans remettre en question la typologie et la forme même de la maison individuelle, son implantation, le gaspillage énergétique de l'habitat individuel... Peu évoquent l'isolation par l'extérieur ou la nature des matériaux utilisés.

Michel GREUZAT

Vous évoquez plus une révolution qu'une évolution ! "Mais sur la maison individuelle, cette acceptation sociale du changement est difficile à réaliser" : alors que la loi SRU tente de limiter l'étalement urbain, la surface moyenne des terrains était encore de 1 440 m² en 2006 ! Le critère du déplacement reprendra peut-être toute sa place et permettra une évolution dans votre sens, vers une nouvelle façon d'habiter.

Dominique MATHIEU

Nous constatons que la forme contemporaine est plus difficile à vendre : le style traditionnel reste privilégié. La HQE s'applique évidemment aux deux types de maisons.

De la salle

Les maisons traditionnelles ne sont pas forcément rétrogrades et les styles régionaux ne doivent pas être dénigrés. La maison individuelle est souvent diabolisée mais elle n'est pas antinomique du développement durable. Il est important d'utiliser des matériaux certifiés.

Intervenants

Les changements en cours sont suffisamment rapides quand on pense que **plus de 50 % des maisons individuelles en secteur diffus réalisées aujourd'hui ne respectent même pas la RT 2005**. Les contrôles sont d'ailleurs primordiaux.

Jean-Yves COLAS, CERQUAL

Ces cinq dernières années ont vu plus d'évolutions que ces 30 dernières années, alors n'allons pas trop vite. Les artisans manquent de formation, les industriels doivent modifier leurs lignes de fabrication...

De la salle

A quoi bon utiliser des abréviations alléchantes (HQE, HPE...) ou des produits certifiés si la mise en œuvre n'est pas à la hauteur ? **C'est effectivement une vraie révolution pour nos ouvriers : il faut les former et modifier des années d'habitudes de travail** (ex. : maçonnerie roulée, isolation par l'extérieur...). Pour arriver à une étanchéité parfaite, nous devons sans cesse résoudre de nouveaux problèmes techniques pour chaque corps de métier (plaquiste, menuisier, carreleur) et même adapter le matériel ! Ce ne sont pas les fournisseurs qui vont nous y aider, ils ne sont malheureusement pas capables de nous fournir des produits écologiques (laine de chanvre ou de bois, menuiseries en bois locaux...) en quantité suffisante et aux formats adaptés à nos chantiers.

Michel GREUZAT

Nous avons tous des voies d'amélioration et nous continuerons à œuvrer ensemble.