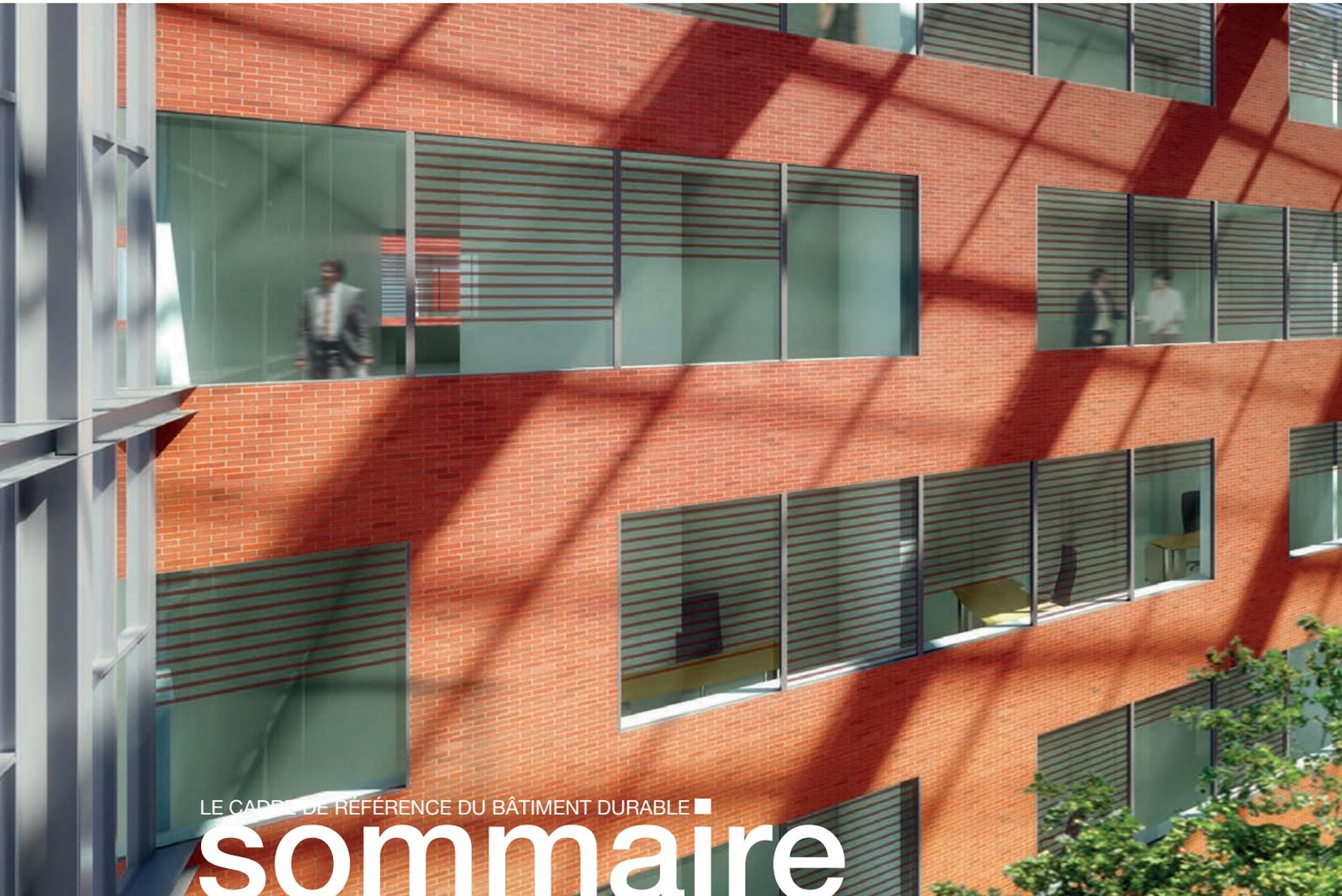




LE BÂTIMENT DURABLE POUR TOUS

Qualité de vie - Respect de l'environnement
Performance économique - Management responsable





LE CADRE DE RÉFÉRENCE DU BÂTIMENT DURABLE ■

sommaire

04. HQE et son cadre de référence



— **08.** Engagement pour la **QUALITÉ DE VIE**



— **12.** Engagement pour le **RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT**



— **16.** Engagement pour la **PERFORMANCE ÉCONOMIQUE**



— **20.** Engagement pour le **MANAGEMENT RESPONSABLE**

24. Utiliser le cadre de référence du bâtiment durable



LE BÂTIMENT DURABLE POUR TOUS

En interaction avec son territoire, un bâtiment durable est un ouvrage qui offre une bonne qualité de vie, respecte l'environnement et apporte performance énergétique et économique.

Il est conçu, construit, géré et utilisé de façon responsable tout au long de son cycle de vie.

INTRODUCTION

Les 14 cibles de la démarche HQE ont permis au secteur du bâtiment et de l'immobilier de progresser. Des sujets tels que l'énergie, l'eau, les déchets, la qualité de l'air... qui n'étaient qu'émergents en 1996, sont désormais des rubriques classiques dans les bâtiments inscrits dans cette démarche qu'ils soient neufs, rénovés ou en exploitation. Dans le même temps, « HQE » est devenue un langage universel adopté par les acteurs. En témoigne l'utilisation faite des 14 cibles aussi bien dans les appels d'offres pour décrire les attendus que par les entreprises pour exposer leur savoir-faire.



**Réussir la transition
énergétique,
environnementale
et sociétale dans le
secteur du bâtiment
et de l'immobilier.**



Depuis le lancement de cette démarche, **les connaissances scientifiques ont progressé, les savoir-faire et les pratiques ont évolué et la société exprime de nouvelles attentes.** Pour y répondre, **l'Association HQE** a souhaité proposer **un nouveau cadre de référence prenant en compte les différentes dimensions du développement durable.** Il est appelé à se substituer progressivement aux 14 cibles de la démarche HQE.

La vocation de ce cadre de référence est d'aider le secteur du bâtiment et de l'immobilier à entreprendre et à réussir sa nécessaire transition énergétique, environnementale et sociétale. L'enjeu est de faire en sorte que tous les bâtiments neufs comme existants, conjuguent qualité de vie, respect de l'environnement et performance économique. Cet usage généralisé du cadre de référence est parfaitement compatible avec la recherche d'excellence qu'encourage également l'Association HQE.

Ce nouveau cadre de référence du bâtiment durable est aussi une feuille de route. En effet, les objectifs proposés n'ont pas tous le même degré de maturité et certains restent largement à explorer. En proposant ces nouveaux sujets, **l'Association HQE** joue son rôle. **Elle organise une vision prospective du bâtiment en interaction avec son territoire et encourage les acteurs à l'innovation.**

Nous invitons tous les acteurs, personne physique ou morale, à s'approprier ce cadre de référence et à rejoindre l'Association HQE pour amplifier ce mouvement collectif qui porte depuis toujours une noble ambition : celle d'offrir un cadre de vie durable pour tous.



LE CADRE DE RÉFÉRENCE

Le cadre de référence du bâtiment durable de l'Association HQE concerne tous les acteurs du bâtiment et de l'immobilier qui souhaitent entrer dans une démarche de progrès en faveur de la qualité de vie, du respect de l'environnement et de la performance économique. Il s'applique à tous les types de bâtiments neufs, en rénovation ou en exploitation.

Constitué de principes, d'engagements et d'objectifs, il propose une vision structurante pour les années à venir, afin d'accompagner les acteurs et de leur faciliter la mise en œuvre opérationnelle de bâtiments durables. **Par ces repères partagés, compréhensibles par tous, il facilite la transversalité et incite les différents acteurs - professionnels, habitants ou utilisateurs - à travailler ensemble, à agir de façon responsable et à innover.**

Ce cadre de référence est fondé sur les piliers du développement durable (environnement, social, économie) et sur la gouvernance de manière transversale. Il s'appuie également sur les normes européennes et internationales pertinentes et sur les pratiques innovantes des acteurs engagés depuis plus de 20 ans dans la démarche HQE.

Il n'est pas calé sur le déroulé type d'une opération (programme, conception, chantier, exploitation...) car **tous les engagements et objectifs sont transversaux aux différentes phases de l'opération.**

DÉFINITIONS

Principe :

Une règle de conduite à respecter pour mettre en œuvre les engagements et les objectifs du cadre de référence du bâtiment durable.

Engagement :

Un ensemble d'objectifs s'inscrivant dans un pilier du développement durable.

Objectif :

Un groupe cohérent de thèmes concrets et opérationnels pour lequel des actions doivent être mises en place pour contribuer au respect d'un engagement.

5 PRINCIPES POUR 1 BÂTIMENT DURABLE

Parce qu'un bâtiment durable ne peut se réduire à une somme de thématiques à traiter, le cadre de référence de l'Association HQE propose 5 principes à respecter pour mettre en œuvre les engagements et objectifs.

PRINCIPE 1

Une vision globale

La réalité d'un bâtiment durable, c'est la conjugaison de nombreuses thématiques qui peuvent parfois sembler contradictoires. Le cadre de référence permet de les aborder d'une manière globale, d'arbitrer ces éventuelles contradictions, de trouver le meilleur compromis entre les enjeux du développement durable, les objectifs fonctionnels et les contraintes réglementaires et de rechercher les synergies entre qualité de vie, performances environnementales et performances économiques. Cette approche intégrée permet également de viser l'excellence sur une ou plusieurs thématique(s) et d'en apprécier les conséquences en toute sérénité.

PRINCIPE 2

Des réponses contextuelles

Chaque bâtiment s'inscrit dans l'histoire, la culture et la dynamique d'un territoire, d'une ville, d'un quartier et répond à des besoins différents. Par conséquent, les réponses aux objectifs définis pour un bâtiment durable doivent être adaptées à son contexte.

PRINCIPE 3

Une dynamique de progression

C'est l'approche préconisée pour permettre à tous de s'engager dans une démarche de progrès sans attendre. Ensemble, les acteurs se fixent des objectifs ambitieux et atteignables. Une fois atteints, ils peuvent s'en fixer de nouveaux pour franchir une nouvelle étape et progresser vers l'excellence.

PRINCIPE 4

Des performances affichées

Pour justifier les choix et faciliter la prise de décision en toute transparence, il est nécessaire d'adopter un mode d'évaluation orienté performance et de disposer d'indicateurs de performance mesurés sur l'ensemble du cycle de vie, scientifiquement fondés et compréhensibles. Ils contribueront à une plus grande objectivité sur les résultats obtenus et faciliteront le dialogue entre l'ensemble des acteurs.

PRINCIPE 5

Une action continue

Un bâtiment durable, c'est un challenge de tous les jours pour tous jusqu'à sa nouvelle vie ou sa déconstruction. Pour faciliter cette continuité d'action dans le temps, alors même que les acteurs se succèdent au fil de la vie du bâtiment, la capitalisation et le partage de l'information sont essentiels.

LE BÂTIMENT DURABLE POUR TOUS

PRINCIPE 1

Une vision globale

PRINCIPE 2

Des réponses contextuelles

PRINCIPE 3

Une dynamique de progression

PRINCIPE 4

Des performances affichées

PRINCIPE 5

Une action continue



En interaction avec son territoire, un bâtiment durable est un ouvrage qui offre une bonne qualité de vie, respecte l'environnement et apporte performance énergétique et économique. Il est conçu, construit, géré et utilisé de façon responsable tout au long de son cycle de vie.



ENGAGEMENT POUR LA QUALITÉ DE VIE

L'individu est au cœur de cet engagement du « mieux vivre », qu'il soit occupant, usager ou riverain. Pour faire progresser la qualité de vie dans les bâtiments et les territoires, trois objectifs :

- Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables
- Des services qui facilitent le bien vivre ensemble



OBJECTIF N° 1

DES LIEUX DE VIE PLUS SÛRS ET QUI FAVORISENT LA SANTÉ

La qualité de vie commence par des lieux de vie qui protègent des risques de tous les jours comme de ceux plus exceptionnels. Identifier les facteurs de danger pour les personnes et les biens et prendre des dispositions pour limiter les risques, le cas échéant au-delà de la réglementation, tel est l'objectif recherché.



EXEMPLES DE THÈMES COUVERTS PAR CET OBJECTIF

Sécurité des personnes et des biens : risques de chute, accidents domestiques, sécurité incendie, sécurité électrique - gaz, sécurité des intervenants techniques, risques naturels, technologiques, termites...

Protection des personnes et des biens : protection contre les intrusions, le vandalisme...

Résilience vis-à-vis des risques : capacité du bâtiment à absorber une perturbation puis à recouvrer ses capacités de fonctionnement après des phénomènes extrêmes (canicule, sécheresse, tempête...).

Qualité de l'air : qualité sanitaire de l'air intérieur, prise en compte de la qualité de l'air extérieur notamment vis-à-vis des riverains...

Qualité de l'eau : qualité sanitaire de l'eau distribuée dans le bâtiment, qualité sanitaire de l'eau présente sur la parcelle (bassins par exemple)...

Propreté des espaces : facilité et fréquence d'entretien...

Ondes électromagnétiques : ondes radio, champs magnétique du réseau électrique, dans les espaces intérieurs et extérieurs...

FOCUS

**LES INDIVIDUS
PASSENT 80 % DE
LEUR TEMPS DANS
DES ESPACES
CLOS.**

RÉSILIENCE

Mise en exergue après les conséquences de l'ouragan Katrina survenu à la Nouvelle-Orléans en 2005, la résilience est un changement de paradigme dans la gestion des risques. Ainsi, considérant que désormais aucune ville n'est à l'abri d'événements catastrophiques, il ne s'agit plus uniquement de lutter contre, mais d'apprendre à vivre avec afin de réduire les conséquences et la gravité de leurs impacts sur le cadre bâti.

QUALITÉ DE L'AIR

L'air est un besoin vital pour tout être humain. La qualité de l'air respiré est essentielle car il est loin d'être « naturellement » de qualité. Les sources de pollution et les polluants sont aujourd'hui connus des professionnels de la santé. Les individus passent 80% de leur temps dans les espaces clos. Par conséquent, il est important de respecter a minima les valeurs de référence de la qualité de l'air intérieur pour éviter des intoxications, des troubles respiratoires, des maladies cardiovasculaires, des réactions allergiques chez les personnes prédisposées... voire l'apparition de certains cancers ou d'effets neurotoxiques.



OBJECTIF N° 2

DES ESPACES AGRÉABLES À VIVRE, PRATIQUES ET CONFORTABLES

Un bâtiment qui offre une bonne qualité de vie, c'est un espace où l'on se sent bien grâce à une ambiance où nos sens ne sont pas agressés et un environnement intérieur agréable qui crée une atmosphère sereine atténuant le stress du quotidien. C'est également un lieu qui facilite la vie et les activités grâce à des espaces et à des dispositions qui satisfont les attentes du plus grand nombre en matière de confort d'usage.



EXEMPLES DE THÈMES COUVERTS PAR CET OBJECTIF

Accessibilité : prise en compte des besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite, âgées et/ou dépendantes, déficientes visuelles..., des conditions liées à une activité...

Qualité d'usage : fonctionnalités des espaces et des équipements, information sur le bâtiment et ses équipements, facilité de maintenance, d'entretien et de pilotage, pérennité d'usage...

Adaptabilité : facilité d'adaptation dans le temps à d'autres besoins fonctionnels ou à un autre type d'utilisation...

Confort hygrothermique : en toute saison dans les locaux et sur la parcelle par la prise en compte des températures, vents, masques, îlots de chaleur, humidité...

Confort acoustique : acoustique interne, isolement acoustique des façades, isolement aux bruits aériens intérieurs et aux bruits de chocs et d'équipements, vibrations et basses fréquences dans les locaux et sur la parcelle : infrastructures, équipements..., et pour les riverains : chocs, équipements, vibrations...

Confort visuel : qualité visuelle (vues, ...) et qualité de l'ambiance lumineuse appréciée en quantité et en qualité de lumière notamment naturelle, équilibre des luminances, masques et vues pour les usagers, éblouissement et masques pour les riverains...

Confort olfactif : création d'ambiance olfactive agréable et maîtrise des sources d'odeurs fortes ou déplaisantes...

FOCUS

UN BON CONFORT ACOUSTIQUE CONSISTE À NE PAS ÊTRE DÉRANGÉ OU PERTURBÉ PAR DES BRUITS INTÉRIEURS ET EXTÉRIEURS...

QUALITÉ D'USAGE

Un bâtiment est avant tout un espace vécu au quotidien par divers usagers. Il est donc important qu'il s'adapte à leurs besoins. Exemples concrets d'une bonne ergonomie : la capacité à meubler son logement, à maîtriser l'éclairage de son bureau, à créer des cheminements invitant à l'échange pour une meilleure convivialité...

CONFORT ACOUSTIQUE

L'ambiance acoustique d'un lieu et le confort qu'elle procure aux usagers agissent sur la qualité du travail, sur les relations entre les usagers, voire même sur la santé et le sommeil. Un bon confort acoustique consiste à ne pas être dérangé ou perturbé par des bruits intérieurs (provenant d'autres locaux voisins, de sonneries de téléphone...), des bruits de chocs ou d'équipements (provenant du bâtiment) et par les bruits de l'extérieur (transports, passants, chantiers...). Mais c'est aussi une ambiance qui permet de garder une relation avec l'environnement intérieur et extérieur en percevant les signaux qui sont utiles ou agréables.



OBJECTIF N° 3

DES SERVICES QUI FACILITENT LE BIEN VIVRE ENSEMBLE

La qualité de vie d'un bâtiment, se matérialise par des accès aisés aux services du quotidien pour se nourrir, se déplacer, se distraire... et invitant les usagers à des comportements vertueux. C'est un bâtiment qui s'inscrit dans son territoire et contribue au bien vivre ensemble.

EXEMPLES DE THÈMES COUVERTS PAR CET OBJECTIF

Services mis à disposition par le bâtiment : VDI (Voix, Données, Images), moyens mis en place pour adapter le bâtiment aux nouveaux usages (télétravail...), espace partagé, mutualisation des espaces, services aux occupants (restaurant d'entreprise, local poussettes, laverie, salle de sport, conciergerie, infirmerie...), lieux d'échanges et de convivialité, accès aux espaces verts, à la nature...

Proximité des services et mixité fonctionnelle : Possibilité d'accès aux services, habitat à proximité des zones d'emploi et des espaces publics favorables à l'échange...

Mobilité : Proximité du bâtiment par rapport aux transports en commun (bus, tram, train,...), aux transports doux (vélo, cheminements piétons), station d'auto-partage, présence de bornes de recharge de véhicules électriques...

FOCUS

VDI (VOIX, DONNÉES, IMAGES)

Les Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) font aujourd'hui partie des besoins de tout utilisateur au sein des bâtiments : travailler depuis son domicile dans les mêmes conditions qu'au bureau, avoir accès à une grande quantité de médias sans se déplacer et en quelques secondes (vidéo à la demande, téléchargement de contenus : musique, logiciels...), télésurveillance médicale qui permet à un professionnel de santé d'interpréter à distance les données nécessaires au suivi d'un patient... Ces technologies ont aussi le devoir de respecter le droit des usagers : respect de la vie privée, confidentialité des données...

MOBILITÉ

Les enjeux de mobilité sont souvent abordés dans la perspective de réduire l'impact environnemental des déplacements. Ils sont aussi importants pour la qualité de vie : réduction du temps passé dans les transports, convivialité de ces moments et amélioration de la santé par la marche à pied et la pratique du vélo.



ENGAGEMENT POUR LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

La performance environnementale du bâtiment est au cœur de cet engagement pour la planète. L'environnement est local, territorial et planétaire. Il concerne la programmation, la construction ou la rénovation, l'exploitation et la déconstruction. Autrement dit, la performance environnementale s'apprécie sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Pour des bâtiments éco-conçus et éco-gérés, trois objectifs :

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles
- La limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité



OBJECTIF N° 4

UNE UTILISATION RAISONNÉE DES ÉNERGIES ET DES RESSOURCES NATURELLES

Respecter l'environnement, c'est prélever de manière raisonnée les ressources. Sobriété, utilisation de ressources renouvelables, réemploi, réutilisation, recyclage, durée de vie adaptée, optimisation des réseaux ... autant de paramètres à intégrer dans une démarche d'éco-conception pour atteindre cet objectif qui s'inscrit dans une dimension planétaire et territoriale d'économie circulaire.



EXEMPLES DE THÈMES COUVERTS PAR CET OBJECTIF

Energie : limitation de la consommation d'énergie primaire, capacité d'effacement des pointes, limitation de puissance (réduction des besoins...), contribution à l'optimisation de la gestion du réseau, énergies renouvelables, prise en compte de l'énergie grise, mixité d'alimentation énergétique...

Ressources matières (hors énergie) : gestion durable des ressources non renouvelables, utilisation de ressources renouvelables, de matières recyclées...

Eau : consommation d'eau potable, contribution à l'optimisation de la gestion du réseau, gestion et récupération d'eaux pluviales et grises...

Sols : optimisation de l'utilisation des parcelles...

RÉFÉRENCE NORMATIVE

NF EN 15978

FOCUS

**L'UTILISATION
RAISONNÉE DES
RESSOURCES
GÈNÈRE SOUVENT DE
NOMBREUX AUTRES
BÉNÉFICES
ENVIRONNEMENTAUX.**

RESSOURCES MATIÈRES

Le bâtiment est un grand consommateur d'énergie, mais c'est aussi un consommateur de ressources matières : granulats, sable, argile, acier, aluminium, bois, métaux rares pour les équipements électroniques... Comme pour l'énergie, la première règle est donc la sobriété. L'utilisation économe des ressources génère souvent de nombreux autres bénéfices environnementaux. Par exemple, les gisements de matières premières sont de plus en plus difficiles à exploiter (éloignement, baisse de la concentration, profondeur d'extraction...).

OPTIMISATION DES RÉSEAUX

L'optimisation des réseaux est l'un des enjeux des villes « intelligentes ». La recherche de performance du bâtiment est alors appréhendée à l'échelle du quartier notamment.



FOCUS

CHANGEMENT CLIMATIQUE

Par les produits et équipements qui le constituent, par sa construction ou sa rénovation, par ses consommations de fluides (eau, énergie...), par ses activités, un bâtiment est une source d'émission de gaz à effet de serre. Pour réduire cette « empreinte carbone », l'éco-conception du bâtiment s'impose là encore avec une ré-interrogation sur les besoins et les solutions pour les satisfaire au mieux.

INIES

C'est la base de référence des déclarations environnementales et sanitaires des produits, équipements et services du bâtiment vendus en France. Elle est gérée de façon participative par les acteurs de la construction dont les Pouvoirs Publics. L'Association HQE en est le propriétaire – gestionnaire depuis 2011. La base INIES constitue un outil opérationnel et indispensable en centralisant l'ensemble des données nécessaires à l'éco-conception des bâtiments.

OBJECTIF N° 5

LA LIMITATION DES POLLUTIONS ET LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Protéger la planète, c'est connaître les impacts du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie pour les réduire et en limiter la dangerosité.

EXEMPLES DE THÈMES COUVERTS PAR CET OBJECTIF

Déchets : limiter la production de déchets grâce à la conception, au réemploi, au recyclage et à la valorisation sur tout le cycle de vie du bâtiment.

Pollution de l'eau : limiter la pollution des eaux de surface, des nappes phréatiques sur tout le cycle de vie du bâtiment...

Pollution de l'air : limiter la pollution de l'air sur tout le cycle de vie du bâtiment.

Pollution des sols : dépollution des sols, impact du projet sur la pollution des sols...

Changement climatique : limiter la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées au bâtiment et au transport des usagers sur tout le cycle de vie du bâtiment...

RÉFÉRENCE NORMATIVE

NF EN 15978



OBJECTIF N° 6

UNE PRISE EN COMPTE DE LA NATURE ET DE LA BIODIVERSITÉ

Respecter l'environnement, c'est prendre en compte la nature qui nous entoure et la biodiversité qui nous est vitale. La planète est un tissu vivant sur lequel le bâtiment a un impact à l'échelle de la parcelle, du quartier mais aussi au niveau global.

La biodiversité traite des espèces (Homme, oiseaux, champignons, bactéries...) et des milieux qu'ils soient « ordinaires » ou « remarquables » et parfois protégés.

La diversité biologique est indispensable à la survie de l'Homme tant par son besoin de nature que par les services dont il profite (production de nourriture, régulation du ruissellement, pollinisation...).

EXEMPLES DE THÈMES COUVERTS PAR CET OBJECTIF

Potentiel écologique : recouvre les notions de capacité et qualité écologiques. La capacité correspond aux supports d'accueil de la biodiversité offerts par les surfaces au contact du vivant (toitures, façades, aménagements extérieurs et intérieurs...) et les équipements pour accueillir faune et flore (nichoirs, gîtes, ruches...). La qualité écologique dépend de la diversité des habitats, des strates végétales, des gènes, de la maturité des écosystèmes, de la rareté des espèces, qualité des sols... Le potentiel écologique concerne le site d'implantation du bâtiment ou les sites de productions des produits, équipements et services qu'ils consomment. Son amélioration doit permettre aux écosystèmes de bien fonctionner (bouclage des cycles, fonction refuge, reproduction, alimentation, production de biomasse...).

Continuité écologique : assurer la continuité des trames vertes et bleues, des corridors écologiques tant sur les sites de production que pour le bâtiment dont les formes, la volumétrie et les aménagements extérieurs peuvent limiter, voire éviter les effets de coupure ou de barrière ...

Innocuité envers le vivant : limiter les sources de danger et nuisance sur les toitures, façades et aménagements extérieurs (étalement urbain, imperméabilité des sols, pollution lumineuse, collisions d'oiseaux sur les façades vitrées...), favoriser le développement de la biodiversité grâce à une gestion adaptée (réduction des traitements phytosanitaires, désherbage sélectif, utilisation d'amendements organiques, lutte biologique...), gestion des populations non désirées (moustiques, blattes...) afin de limiter leurs effets sur les occupants.



FOCUS

LA BIODIVERSITÉ LORS DU CHANTIER

Protéger les espèces végétales et animales du site avec leur périmètre de vie (protection des arbres et de leurs racines, des couvées, des milieux de reproduction...), limiter le tassement du sol induit par le passage des engins et les zones de stockage... à l'origine d'asphyxie et de destruction de la biodiversité souterraine, gérer les rejets (poussières, déchets de chantier et des cantonnements, eaux de lavage...) et les éventuelles pollutions (fuites d'hydrocarbures...).

Tenir compte - dans le planning du chantier - des périodes de vulnérabilité de la biodiversité à certaines périodes de l'année (reproduction, dormance des plantes,...). Être vigilant quant à l'éventuelle présence d'espèces invasives.



ENGAGEMENT POUR LA PERFORMANCE ÉCONOMIQUE

Usagers, propriétaires et collectivités sont au cœur de cet engagement de bâtiments économes et contribuant à une croissance verte. Pour faire progresser la performance économique dans les bâtiments et les territoires, trois objectifs :

- Optimisation des charges et des coûts
- Amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage
- Contribution au dynamisme et au développement des territoires



OBJECTIF N° 7

OPTIMISATION DES CHARGES ET DES COÛTS

La performance économique d'un bâtiment, s'apprécie à l'aune de charges et de coûts d'exploitation optimisés. Le bâtiment a pour spécificité d'avoir une durée de vie relativement longue. Ainsi, en fin de vie, il aura coûté davantage durant sa phase d'utilisation qu'en coût d'investissement initial. C'est pourquoi, il est nécessaire de faire des choix tout au long de son cycle de vie concernant son fonctionnement, sa maintenance et sa déconstruction pour bénéficier de coûts d'usage maîtrisés et de recettes optimisées.



EXEMPLES DE THÈMES COUVERTS PAR CET OBJECTIF

Investissement : les coûts jusqu'à la réception du bâtiment, construction ou rénovation (hors foncier) y compris études, dépollution, déconstruction...

Fonctionnement : les coûts de pilotage technique, des fluides, d'entretien, de maintenance, de gros entretien, de renouvellement, de réparation, de remplacement et les revenus éventuels venant en déduction de ces coûts (revente d'électricité...), taxes, assurance, abonnement...

Déconstruction : les coûts d'études, de travaux... y compris les revenus éventuels liés au réemploi et au recyclage

RÉFÉRENCE NORMATIVE

ISO 15686-5

FOCUS

COÛT GLOBAL

Il existe plusieurs solutions pour assurer la même fonction au sein d'un bâtiment. Néanmoins, à performance technique ou environnementale équivalente, le coût d'investissement et les coûts d'exploitation peuvent être différents. Utiliser un outil de coût global, c'est mettre en lumière des bénéfices directs comme les économies d'eau, d'énergie, de réparations en cas d'altération et de réaménagement, la durabilité, la longévité des produits et équipements... ou les moindres coûts d'entretien et de maintenance. Utiliser un outil de coût global c'est aussi comparer des scénarii de différents systèmes, évaluer les charges ...



OBJECTIF N° 8

AMÉLIORATION DE LA VALEUR PATRIMONIALE, FINANCIÈRE ET D'USAGE

La performance économique d'un bâtiment s'apprécie aussi à l'aune de sa valeur patrimoniale, financière et d'usage. Que ce soit pour la recherche d'un moindre risque d'obsolescence ou l'amélioration de la productivité des usagers sur les lieux de travail par exemple, un bâtiment durable représente un potentiel de bénéfices à moyen et long terme qu'il convient d'optimiser. Ceux-ci se traduiront sur le revenu locatif, la valeur de revente du bien...

FOCUS

OBSOLESCENCE

Un bien obsolète est un produit qui ne correspond plus à la demande actuelle, du fait de l'apparition sur le marché de produits concurrents mieux adaptés et plus innovants. L'obsolescence peut concerner la localisation, la vétusté technique, l'adaptation à une demande nécessairement évolutive, l'anticipation des évolutions réglementaires...

VALEUR VERTE

On utilise cette notion pour traduire la valeur de marché d'un immeuble labellisé de bonne qualité en termes d'énergie et d'environnement. Les premières études sur ce sujet montrent qu'elle est la résultante de plusieurs bénéfices : délais de commercialisation réduits, loyers et valeur de l'actif plus élevés, moins de rotation des locataires entraînant un taux de vacance réduit, donc des taux de capitalisation réduits aussi, des coûts de maintenance réduits, une meilleure productivité des employés, une meilleure fonctionnalité entraînant des coûts d'aménagements réduits...

EXEMPLES DE THÈMES COUVERTS PAR CET OBJECTIF

Valeur marchande (valeur locative, valeur de revente) : elle est le résultat d'un rapport entre une offre et une demande sur un marché. Elle peut dépendre de la localisation, de la proximité des transports en commun, de la qualité architecturale, de l'adaptation aux modes de vie et de travail, des caractéristiques techniques, de la productivité des occupants... La valeur marchande d'un bien est menacée de destruction partielle ou totale par l'obsolescence potentielle du bien.

Valeur d'usage : elle traduit la capacité du bien à répondre aux besoins actuels et futurs de la demande et a donc un lien avec la valeur marchande du bien.





OBJECTIF N° 9

CONTRIBUTION AU DYNAMISME ET AU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

Le bâtiment est facteur de développement économique, de création d'emplois et d'attractivité du territoire. Il induit aussi de nouvelles charges mais surtout de nouvelles recettes pour la collectivité. La performance économique du bâtiment contribue concrètement au dynamisme et au développement des territoires.

**LE BÂTIMENT
EST LE PREMIER
EMPLOYEUR DE
FRANCE ET PROPOSE
DES POSTES À TOUS
LES NIVEAUX DE
FORMATIONS.**

EXEMPLES DE THÈMES COUVERTS PAR CET OBJECTIF

Filières locales et économie circulaire : contribution du bâtiment au développement des entreprises et des savoir-faire locaux (anciens ou récents) dans une logique d'économie verte et responsable, utilisation des ressources du territoire pour satisfaire les besoins du bâtiment (matériaux, énergie, services, recyclage...)

Favoriser l'emploi, la formation et l'acquisition de compétences : emplois créés à toutes les étapes de la vie du bâtiment, insertion professionnelle...

Attractivité : capacité à attirer des entreprises, des habitants ou des touristes, impact sur l'image et la notoriété du territoire..., contribution à l'intégration sociale, régénération urbaine, héritage culturel...



ENGAGEMENT POUR LE MANAGEMENT RESPONSABLE

Un management responsable se caractérise par un ensemble d'actions permettant de gérer un « projet » en impliquant l'ensemble des acteurs pour mieux répondre à leurs attentes et les satisfaire. Ce processus questionne la politique de développement durable du porteur du projet, son organisation, ses ressources et les moyens affectés pour assurer la maîtrise des risques et obtenir le résultat attendu. Il doit aussi prévoir la nécessaire implication des autres acteurs du projet et en particulier l'information et la formation des usagers du bâtiment, qu'il s'agisse des utilisateurs ou des personnes affectées à son entretien.

Pour un management responsable, trois objectifs :

- Une organisation adaptée aux objectifs de qualité, de performance et de dialogue
- Un pilotage pour un projet maîtrisé
- Une évaluation garante de l'amélioration continue



OBJECTIF N° 10

ORGANISATION ADAPTÉE AUX OBJECTIFS DE QUALITÉ, DE PERFORMANCE ET DE DIALOGUE

Un management responsable est un système organisationnel apte à permettre de construire, de rénover ou d'exploiter un bâtiment conformément aux attentes de qualité, de performance et de dialogue qui caractérisent un bâtiment durable. Structurer l'organisation et améliorer son fonctionnement quotidien, définir les objectifs du projet en fonction du contexte de l'opération et de ses propres ambitions, déterminer les moyens humains, financiers et matériels à allouer, fédérer les équipes et les acteurs du projet... sont donc des préoccupations au cœur de cet objectif.

FOCUS

RESPONSABILITE SOCIETALE DES ENTREPRISES

La RSE vise à évaluer, selon la norme ISO 26000, les impacts des décisions de l'entreprise et de ses activités sur la société et sur l'environnement.

Elle se traduit par un comportement éthique et transparent qui contribue au développement durable. Cette démarche prend en compte les attentes des parties prenantes et leur bien-être tout en respectant les lois et les normes en vigueur.

EXEMPLES DE THÈMES COUVERTS PAR CET OBJECTIF

Contexte de l'organisme : enjeux, besoins et attentes des parties intéressées, démarche qualité de l'organisme...

Responsabilité de la Direction générale de l'organisme : engagement, politique de développement durable, rôles et responsabilités...

Organisation : gestion des risques, définition et suivi des objectifs de performance, méthodes de travail collaboratif...

Ressources et moyens : ressources humaines, techniques et financières, politique d'achats, communication, maîtrise documentaire...





OBJECTIF N° 11

PILOTAGE POUR UN PROJET MAÎTRISÉ

Grâce au management responsable, un bâtiment durable implique une dynamique de projet maîtrisée de A à Z. Parce que prendre les bonnes décisions au bon moment, c'est mieux gérer les coûts, les délais et diminuer fortement les risques de ne pas atteindre les résultats attendus. Mise en place à tous les stades d'un projet, cette démarche continue vise in fine à un engagement de performance (commissionnement).



EXEMPLES DE THÈMES COUVERTS PAR CET OBJECTIF SELON LE DÉROULEMENT DE L'OPÉRATION

Etudes préalables et recueil des attentes : analyse de site, diagnostic initial des ouvrages existants, besoins et attentes, identification des exigences législatives et réglementaires, évaluation des risques...

Programme : définition du programme ou des travaux, type de marché...

Planification de l'opération, suivi de la conception

Contractualisation : qualité des prestataires, contrats et missions, passation des marchés de travaux...

Exécution et suivi de la réalisation : direction de travaux, organisation et environnement du chantier, surveillance par la maîtrise d'œuvre, gestion des modifications en cours de travaux...

Réception des ouvrages, gestion des réserves et parfait achèvement, prise en main et mise en route du bâtiment, information et formation des usagers du bâtiment...

EXEMPLES DE THÈMES COUVERTS PAR CET OBJECTIF SELON UNE APPROCHE TRANSVERSALE

Analyse du contexte de l'opération : analyse du site, étude du contexte socio-urbain, socio-économique, étude d'opportunité, analyse des contraintes réglementaires et budgétaires ...

Besoins et attentes des parties intéressées

Objectifs environnementaux, sociaux et économiques, objectifs « HQE », objectifs de développement durable

Engagement de la DG sur les objectifs de l'opération, sa formalisation sous une forme appropriée et sa diffusion.)

Organisation (dont implication des parties intéressées)

Compétences

Contrats (dont achats)

Communication

Documentation / Maîtrise documentaire





OBJECTIF N° 12

ÉVALUATION GARANTE DE L'AMÉLIORATION CONTINUE

Le management responsable, c'est une culture d'entreprise où objectifs, tableaux de bords et revues régulières accompagnent l'action au quotidien. Le temps investi dans cette démarche qualité permet une montée en compétences grâce à une évaluation régulière.



EXEMPLES DE THÈMES COUVERTS PAR CET OBJECTIF

Système de surveillance et d'auto-évaluation des performances : suivi de l'atteinte des objectifs de performance et des réponses aux attentes des parties intéressées

Enquête de satisfaction

Non-conformité et actions correctives

Bilan et amélioration continue

UTILISER LE NOUVEAU CADRE DE RÉFÉRENCE DU BÂTIMENT DURABLE

Ce cadre de référence du bâtiment durable propose aux acteurs qui le souhaitent une vision structurante qui libère du temps pour l'action.

Il a vocation à être utilisé comme trame pédagogique de formation et d'éco-conditionnalité, support à la rédaction de guides territoriaux et sectoriels... et bien sûr comme base de l'élaboration des référentiels de certification de bâtiments HQE.

En utilisant ce cadre de référence, les acteurs contribuent également à faciliter le partage des pratiques et à lui conférer une meilleure visibilité aux plans national et international. La nécessaire utilisation d'un cadre de référence commun est pleinement compatible avec la différenciation des territoires, notamment au niveau des performances.

CONDITIONS D'UTILISATION DU CADRE DE RÉFÉRENCE DU BÂTIMENT DURABLE

Conformément à sa mission d'utilité publique, l'Association HQE donne un libre accès à l'utilisation du cadre de référence aux conditions détaillées ci-dessous pour trois niveaux différents d'utilisation :

• Premier niveau :

Les utilisateurs devront citer l'Association HQE en qualité d'auteur et l'informer par mail de l'utilisation de son cadre de référence.

• Deuxième niveau :

Les utilisateurs qui se reconnaissent dans ce cadre de référence sont invités à rejoindre le mouvement militant pour la performance et la qualité de vie en adhérant à l'Association HQE. Ils pourront ainsi partager leurs initiatives avec la communauté des utilisateurs, s'enrichir des autres initiatives et renforcer le mouvement.

• Troisième niveau :

L'Association HQE est aussi en capacité de réaliser des partenariats pour aider un utilisateur à mettre en œuvre le cadre de référence du bâtiment durable (expertise du contenu...) et lui faire bénéficier ainsi de la reconnaissance de l'Association HQE (publication sur le site de l'Association, utilisation du logo de l'Association HQE et du territoire de marque...).

CONDITION D'UTILISATION DE LA MARQUE HQE

Tout bâtiment qui, pour sa construction, sa rénovation ou son exploitation, utiliserait ce cadre de référence, peut se revendiquer du cadre de référence du bâtiment durable de l'Association HQE, mais ne

peut se qualifier d'HQE. En effet, seuls les bâtiments certifiés bénéficient d'un droit d'usage contractuel de la marque HQE™.

FAIRE CERTIFIER UN BÂTIMENT HQE

Le cadre de référence du bâtiment durable est décliné dans les certifications tierce partie qui portent la signature de l'Association HQE. La marque HQE, porteuse de notoriété tant en France qu'à l'international, permet de garantir aux professionnels qui le souhaitent la conformité à des référentiels de certification adaptés aux différents secteurs du bâtiment :

- maison individuelle neuve et rénovée, certifications délivrées par CÉQUAMI
- logement collectif, maisons groupées, résidence services, établissement médico-social, certifications délivrées par CERQUAL
- bâtiments non résidentiels neufs, en rénovation ou en exploitation (bâtiments tertiaires, équipements sportifs...), certifications délivrées par CERTIVÉA
- bâtiments de toutes natures hors France, certifications délivrées par CERWAY





REMERCIEMENTS

Le cadre de référence du Bâtiment Durable de l'Association HQE est une production collaborative dont la dynamique a été lancée en février 2014. Elle a donné lieu à **trois appels à commentaires successifs** auprès des adhérents de l'Association HQE. Plus de 600 commentaires ont ainsi été remontés et **sont venus enrichir le document**.

Ils ont été accompagnés de **3 réunions de concertation** pilotées par Antoine Desbarrières, Directeur de QUALITEL, Administrateur de l'Association HQE et Alain Guisnel, Directeur Qualité Développement Durable d'ICADE.

L'Association HQE remercie ses adhérents pour leur mobilisation et tout particulièrement pour leur contribution : ADIVET, AFNOR CERTIFICATION, AIA ASSOCIÉS, AIMCC, ARSEG, AXXONE SYSTEM, BPCE, JEAN CARASSUS, CÉQUAMI, CERIB, CERQUAL, CERTIVÉA, CERWAY, CHAMBRE SYNDICAL DU ZINC, CINOV, CSTB, EGF BTP, EIFFAGE CONSTRUCTION, FEDAIRSPORT, FEDENE, FFB, FFTB, FIB, FONCIÈRE DES RÉGIONS, GDF SUEZ, ICADE, IGNES, IMBE, OREE, PROMOTELEC, QUALITEL, SAINT-GOBAIN, SINTEO, SNFA, SYNTEC INGENIERIE, SYPEMI.

Le présent cadre de référence du Bâtiment Durable a été approuvé par le Conseil d'Administration de l'Association HQE le 21 avril 2015. Ce dernier est composé de : MICHEL HAVARD, ADI, AIMCC, ANAH, ARSEG, BNP PARIBAS REAL ESTATE, CAPEB, CERIB, CERTIVÉA, CINOV, CONSEIL RÉGIONAL NORD-PAS-DE-CALAIS, COPREC CONSTRUCTION, CSTB, FEDAIRSPORT, FEDENE, FFB, FILMM, FRANÇOIS MARTOT, OLIVIER PIRON, ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS, QUALITEL, SNAL, SYNTEC INGÉNIERIE, UNION SOCIALE POUR L'HABITAT, UNSFA, UNTEC.

L'ADEME EN BREF

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants : 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.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie et du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche.

www.ademe.fr

Avec le soutien de





L'Association HQE est le catalyseur d'un mouvement collectif d'hommes et de femmes engagés dans le développement durable des bâtiments, des infrastructures et des territoires au bénéfice des individus, des collectivités et des entreprises.

Par les démarches volontaires qu'elle suscite en France et à l'international, l'Association HQE agit dans l'intérêt général pour anticiper, innover, améliorer les connaissances et diffuser les bonnes pratiques.

Créée en 1996 et reconnue d'utilité publique depuis 2004, l'Association HQE est à l'écoute de toutes les parties prenantes. Elle privilégie le travail collaboratif en réseau pour démultiplier son action et favoriser les échanges de proximité avec les acteurs.

REJOIGNEZ LE MOUVEMENT HQE !

« Be HQE », c'est être acteur de ce mouvement pour agir concrètement en faveur de la qualité de vie, du respect de l'environnement et de la performance économique.

Rejoindre le Mouvement HQE, c'est aussi un acte citoyen qui contribue au progrès de la société dans le sens du développement durable.

Que vous soyez investi dans des opérations certifiées HQE ou dans des démarches volontaires pour aménager, construire, rénover, exploiter ou utiliser des bâtiments, des infrastructures ou des territoires durables, vous pouvez renforcer et valoriser votre engagement en rejoignant le Mouvement HQE au travers de votre adhésion à l'Association HQE.

Vous pourrez ainsi entre autres :

- Participer aux travaux collaboratifs d'innovation ou de diffusion des bonnes pratiques
- Faire partie d'un réseau multi-acteurs partageant des retours d'expériences
- Recevoir et être valorisé dans les communications HQE (site internet, conférences, Emag ...)
- Bénéficier de réduction sur les formations associées à la certification HQE

Renseignez-vous, l'Association HQE étant accessible à tous les types d'acteurs privés comme publics - individuels, collectifs ou sociétés -, il y a forcément une possibilité d'adhésion avec un montant de cotisation adapté à votre situation et à vos moyens.

Directrice de la rédaction

Anne-Sophie Perrissin-Fabert (Association HQE)

Ont collaboré à la rédaction

Corinne Block-Raguin (CERWAY)

Antoine Desbarrières (CERQUAL)

Alain Guisnel (ICADE)

Sylviane Nibel (CSTB)

Patrick Nossent (CERTIVÉA)

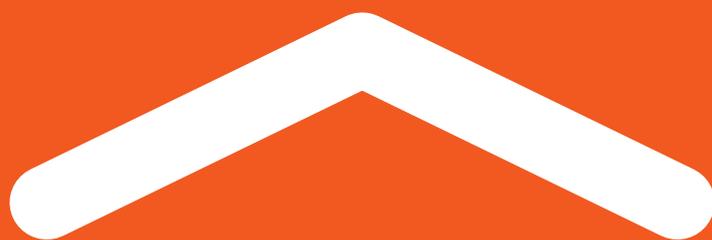
Nicolas Ribière (CÉQUAMI)

Pierre Troadec (Membre d'Honneur)

Et les membres du Bureau de l'Association HQE

Crédits photos

• Couverture (photo supérieure) - Ecoquartier de Monconseil - Tours (37) - Nom du Maître d'Ouvrage : Ville de Tours - Aménageur : Tour(s) Habitat - Nom de l'Architecte : Eva Samuel & Associés - Nom du photographe : Frédéric Paillet / Couverture (photo inférieure) - Getty Images • Quatuor, cité l'écoquartier de l'Union, Métropole Européenne de Lille, promoteur - ADIM Nord Picardie, Architecte Barré-Lambot / Pages 2 et 3 • Habitat 06 - Place Ollivier à Contes (06) - certifié H&E BBC Effinergie (46 coll) BI201-02 / Page 5 • AIA - Centre Hospitalier Princesse Grâce à Monaco - certifié HQE - KA - Pers 08 / Page 8 (supérieure) • Fotolia / Page 8 (inférieure) • Fotolia / Page 9 • Fotolia / Page 10 • Campuséa Rose de Cherbourg - Ateliers Jean Nouvel / Page 11 • Fotolia / Page 12 • Fotolia / Page 13 • Fotolia / Page 14 • Fotolia / Page 15 • Ecovivre Habitat - Ecojacobins au Mans (72) - certifié H&E BBC Effinergie (20 mid) BG071-05 / Page 16 (supérieure) • Fotolia / Page 16 (inférieure) • Fotolia / Page 17 • Fotolia / Page 18 • Projet A3 de la ZAC2 à Lyon, îlot démonstrateur à énergie positive - ICADE / Page 19 • Bâtiment AIA HQE - Lycée Pays de Retz - Pornic / Page 20 (supérieure) • Fotolia / Page 20 (inférieure) • Fotolia / Page 21 • Fotolia / Page 22 • Bâtiment AIA HQE - Lycée Pays de Retz - Pornic / Page 23 (supérieure) • Fotolia - Page 20 (inférieure)



AGIR AUTREMENT ET DURABLEMENT



Mai 2015 – Cette brochure a été imprimée sur du papier 100 % PEFC



ASSOCIATION
RECONNUE D'UTILITE PUBLIQUE

Association HQE - 4, avenue du Recteur Poincaré - 75016 PARIS - Tél. 01 40 47 02 82

www.assohqe.org

Mai 2015 - 9,40 € HT
ISBN : 978-2-8541107-1-4



9 782954 110714