



OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ

L'ACTIVITÉ DES CERTIFICATIONS **QUALITEL ET HABITAT & ENVIRONNEMENT** EN 2017

Direction des Études et Recherches – CERQUAL Qualitel Certification



QUALITEL



HABITAT &
ENVIRONNEMENT

» SOMMAIRE

INTRODUCTION	p.3
LA DEMANDE DE CERTIFICATION	p.4
Historique de la demande de certification	p.4
Le taux d'annulation	p.5
Le niveau de performance recherché	p.5
LES OPÉRATIONS CERTIFIÉES	p.7
Historique de la certification	p.7
La qualité des opérations en conception	p.7
Le niveau de performance énergétique délivré	p.8
NON CONFORMITÉS ET/OU NON ATTEINTE DE LA PERFORMANCE RECHERCHÉE À LA CONCEPTION	p.9
CONCLUSION	p.10

➤ INTRODUCTION

Ce rapport présente l'activité de certification des marques Qualitel et Habitat & Environnement menée en 2017 par CERQUAL Qualitel Certification, organisme de certification de logements collectifs et individuels groupés.

Les résultats répertoriés dans cette analyse concernent :

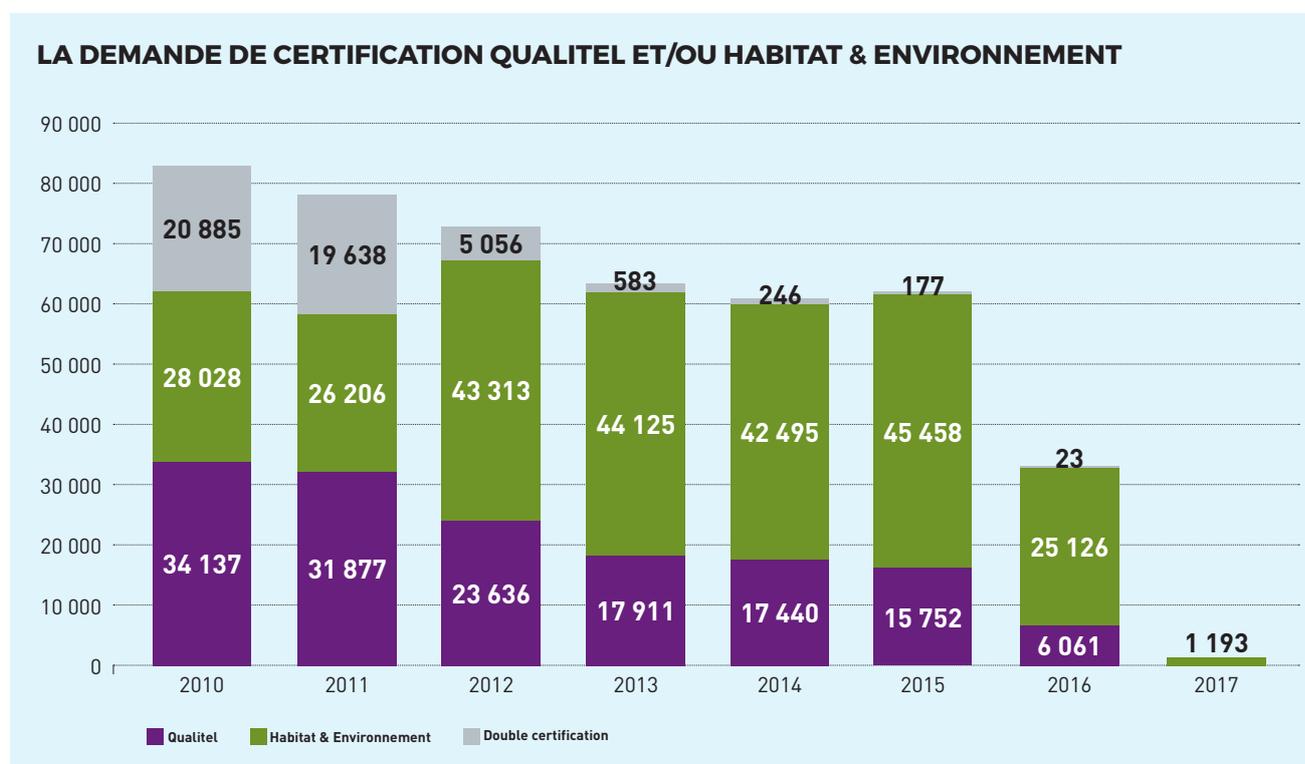
- L'activité de certification en 2017,
- Le niveau de qualité des opérations en phase conception.



LA DEMANDE DE CERTIFICATION

HISTORIQUE DE LA DEMANDE DE CERTIFICATION

La demande de certification Qualitel / Habitat & Environnement est en forte baisse depuis 2016, en raison de l'arrêt de la commercialisation de ces 2 marques en cours d'année. En effet, à compter du 1^{er} juillet 2016, toute nouvelle demande doit se faire dans le cadre de la nouvelle offre NF Habitat et NF Habitat HQE.



Depuis 2010, CERQUAL Qualitel Certification propose la certification H&E sur l'île de la Réunion. En 2017, 2 opérations sont engagées dans la certification Habitat & Environnement DOM, soit 54 logements. À noter que depuis le 1^{er} juillet 2016, comme pour la métropole, l'île de la Réunion bénéficie de la nouvelle offre NF Habitat et NF Habitat HQE.

Enfin, 6 opérations en demande de label Bâtiment Bio-Sourcé sont recensées en 2017, soit 210 logements.

LE TAUX D'ANNULATION

Le taux d'annulation est le rapport entre le nombre de contrats annulés sur l'ensemble des contrats demandés sur une année. Cette annulation peut se faire sur l'année de contractualisation ou sur les années suivantes. Ainsi, ce taux évolue au fil des ans pour une année donnée.

		Année d'annulation							Total
		2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	
Année de signature	2017	0,18 %	2,47 %						2,65 %
	2016	0,32 %	6,46 %	5,36 %					12,13 %
	2015	0,53 %	2,59 %	4,65 %	1,64 %				9,4 %
	2014	0,09 %	1,3 %	3,01 %	4,13 %	2,27 %			10,8 %
	2013	0,17 %	1,7 %	2,17 %	2,47 %	3,86 %	2,69 %		13,07 %
	2012	0,1 %	1,36 %	1,47 %	2,42 %	3,89 %	6,17 %	3,46 %	18,88 %

Sur une longue période d'analyse, le taux d'annulation varie entre 10% et 18% des contrats demandés. Ce taux est donc relativement stable avec le recul suffisant et nettement inférieur à celui constaté à l'échelle des logements autorisés en France.

Ainsi, selon la base de données Sitadel2, le taux d'annulation des logements collectifs autorisés s'établit à 22,7% fin décembre 2017.

Les maîtres d'ouvrage sont parfois amenés à annuler leur demande de certification en raison de la remise en cause du projet, d'un refus de permis de construire ou tout simplement d'un renoncement à l'obtention de la certification (plus de 66% des annulations de demande de certification).

Une seconde cause d'annulation de demande de certification est celle liée aux modifications du projet initial, le Maître d'ouvrage réitère ensuite sa demande (1/4 des annulations).

LE NIVEAU DE PERFORMANCE RECHERCHÉ

L'année 2017 n'étant plus représentative avec seulement 45 projets en demande de certification, essentiellement associée au label BBC Effinergie, celle-ci n'est pas analysée dans le graphique ci-dessous.

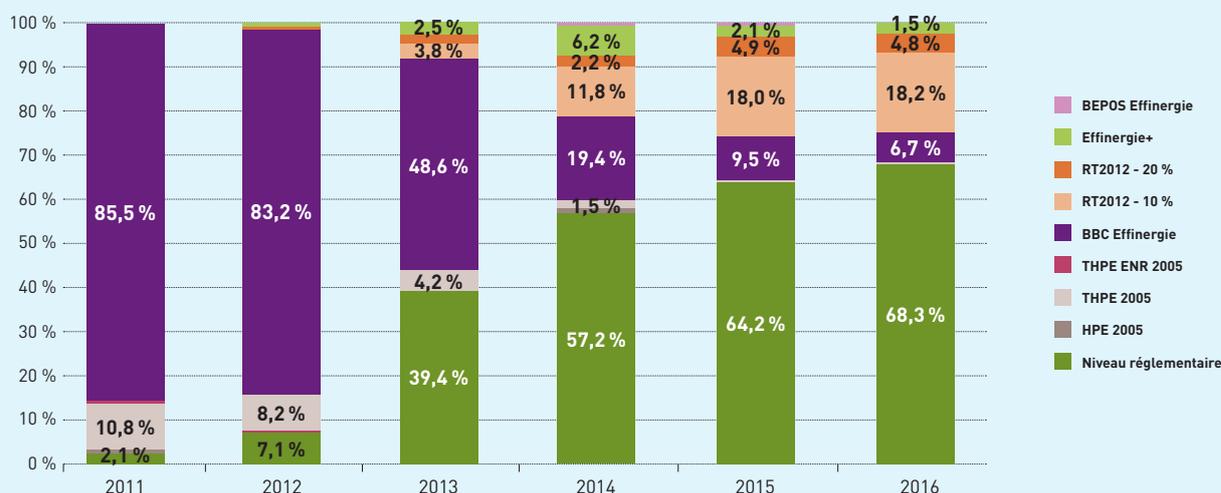
Pour les années antérieures à 2017, est étudié le niveau de performance recherché des opérations soumises à la RT 2005 et à la RT 2012.

Entre 2011 et 2012, la demande du label BBC Effinergie est en très forte croissance dans un contexte de recherche de performance énergétique et d'anticipation de la RT 2012.

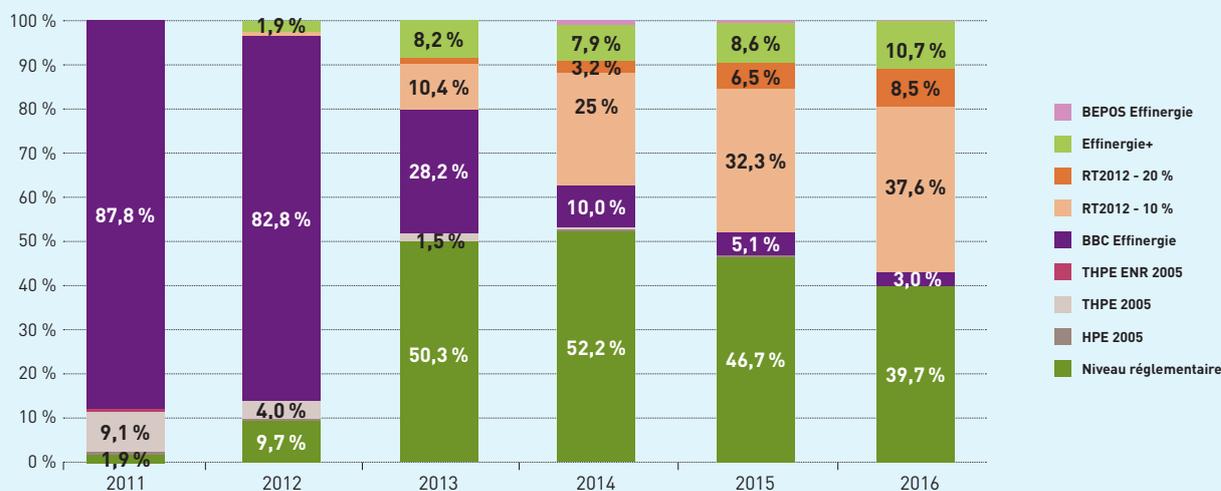
Depuis le 1^{er} janvier 2013, la RT 2012 est applicable à l'ensemble des logements, le nombre des opérations, se limitant au niveau réglementaire, augmente logiquement.

Les projets engagés dans la certification Habitat & Environnement cherchent une meilleure performance énergétique, en demandant majoritairement le label RT2012-10%, mais également des labels très performants (principalement Effinergie+).

LE NIVEAU DE PERFORMANCE RECHERCHÉ - QUALITEL



LE NIVEAU DE PERFORMANCE RECHERCHÉ - HABITAT & ENVIRONNEMENT



NB : Seules les valeurs supérieures à 0,5 % sont affichées sur ces graphiques. La somme de ces valeurs peut donc être inférieure à 100 %.

Tout bâtiment déjà livré depuis moins d'un an ou en cours de chantier à la signature de la convention entre l'Etat et CERQUAL (15 novembre 2016) peut présenter une demande de label E+C-. Ainsi, 21 projets Qualitel ou Habitat & Environnement ont bénéficié de ce dispositif.

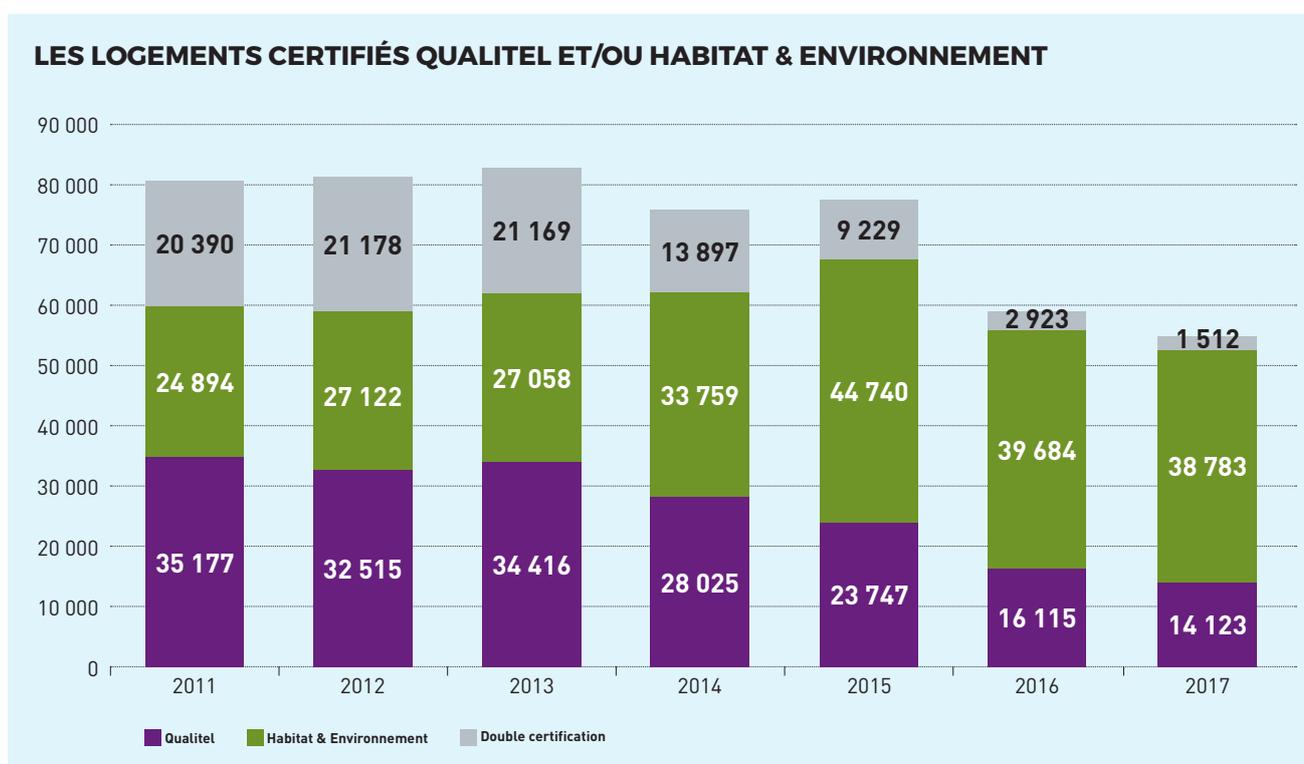
La recherche de la performance énergétique reste un véritable enjeu pour certains Maîtres d'ouvrage :

- Pour le gestionnaire, cette performance est gage d'une baisse des charges d'exploitation,
- Pour l'acquéreur, cette performance permet d'augmenter la valeur vénale du bien (valeur verte).

LES OPÉRATIONS CERTIFIÉES

HISTORIQUE DE LA CERTIFICATION

Depuis 2011, le nombre de logements certifiés se maintient à un niveau élevé, entre 70 000 et 80 000 logements chaque année. La nouvelle offre NF Habitat, disponible depuis le 15 septembre 2015, produit ses premiers effets dès 2016, avec une baisse de 25% des projets certifiés, pour ensuite se stabiliser en 2017.



LA QUALITÉ DES OPÉRATIONS EN CONCEPTION

La note pouvant être attribuée à chacune des rubriques varie de 3 à 5. La meilleure note, relevant d'une performance maximale, est 5.

Les Maîtres d'ouvrage vont au-delà des exigences minimales pour :

- Rubrique PE : la performance énergétique des opérations, notamment des projets certifiés H&E, avec une performance qui va au-delà de la RT 2012,
- Rubrique DE : la recherche d'une enveloppe durable en privilégiant des matériaux ayant une durée de vie supérieure à 35 ans,

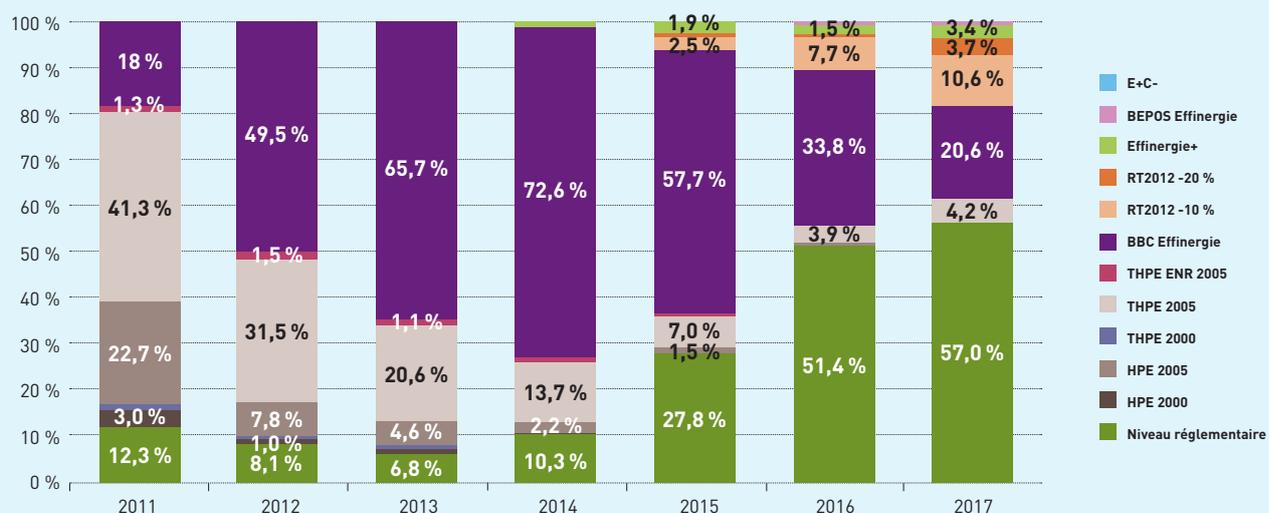
L'atteinte de ces objectifs peut permettre de réduire les charges et les coûts d'exploitation.

À l'inverse, pour les rubriques acoustiques et environnementales, les projets respectent les exigences minimales de la certification, exigences qui vont, néanmoins, souvent au-delà de la réglementation.

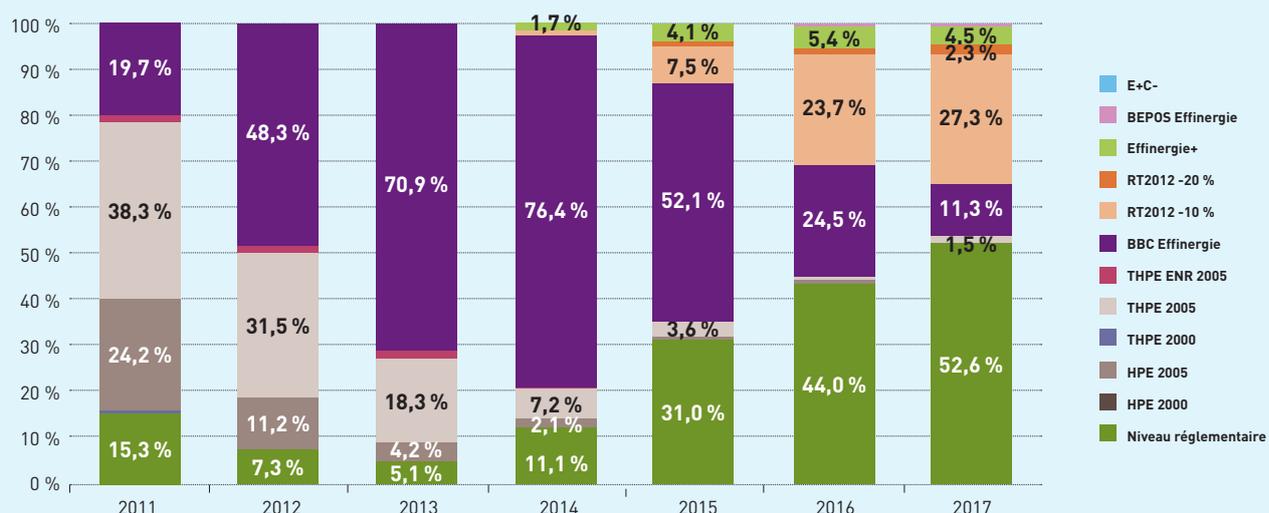
■ LE NIVEAU DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DÉLIVRÉ

La délivrance des labels est à l'image de la demande de certification, avec 18 à 24 mois de décalage. Les projets qui vont au-delà de la RT 2012 se font plus rare, notamment pour ceux engagés dans la certification Qualitel.

LE NIVEAU DE PERFORMANCE DÉLIVRÉ - QUALITEL



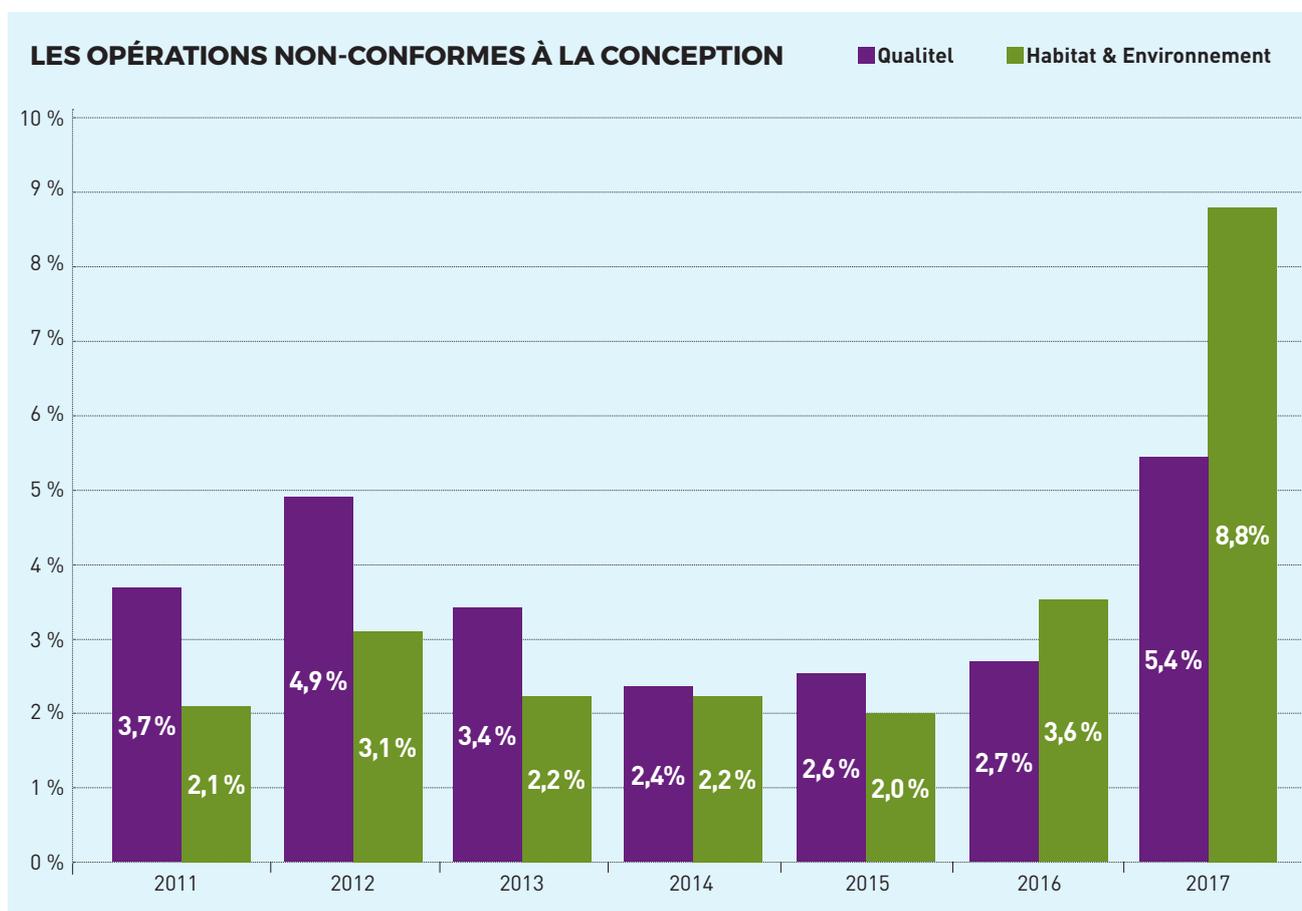
LE NIVEAU DE PERFORMANCE DÉLIVRÉ - HABITAT & ENVIRONNEMENT



NB : Seules les valeurs supérieures à 0,5 % sont affichées sur ces graphiques. La somme de ces valeurs peut donc être inférieure à 100 %.

NON CONFORMITÉS ET/OU NON ATTEINTE DE LA PERFORMANCE RECHERCHÉE À LA CONCEPTION

Les opérations non-conformes à la conception peuvent néanmoins obtenir les certifications Qualitel et/ou H&E. Pour ce faire, le maître d'ouvrage doit corriger les dysfonctionnements responsables de la non-conformité, soit lors de la conception, soit à la livraison (lors des vérifications de fin de chantier).



Les non-conformités initiales se réduisent après intervention de l'examineur dans les 12 mois qui suivent. Ces reprises d'évaluation permettront de réduire le taux de non-conformités à l'instar des années précédentes.

Les principales causes de non-conformités sont liées aux exigences acoustiques et dans une moindre mesure la performance énergétique.

Les dispositions mises en place par le maître d'ouvrage ne permettent pas de respecter les exigences acoustiques. Les causes de non-conformités sont très hétérogènes et variables d'un projet à un autre.

S'agissant de la performance énergétique, la principale cause est la non-transmission de l'étude thermique ou de sa fiche synthétique. Parfois, la cause est due à des incohérences sur l'étude thermique.

Enfin, certains projets où la demande de certification s'est faite alors que la construction est très avancée (dépassement de gros-œuvre) sont clôturés non-conformes à la conception sur la plupart des rubriques.

CONCLUSION

CERQUAL Qualitel Certification, a lancé en septembre 2015 une nouvelle offre de certification sous la marque NF Habitat-NF Habitat HQE. Les offres décrites dans ce document ont été disponibles jusqu'à début juillet 2016, permettant une transition graduelle pour les maîtres d'ouvrage.

L'arrêt de la commercialisation définitive des marques Qualitel et/ou H&E est effective en 2017, avec moins de 1 200 logements en demande de certification. Il s'agit principalement de projet avec une date de permis de construire antérieure à 2017.

Près de 55 000 logements ont été certifiés en 2017. Entre 5% et 9% des opérations, selon la marque, sont non-conformes en fin d'évaluation à la conception. Ces non-conformités sont, pour la plupart, levées lors d'une reprise d'évaluation à la conception ou lors de la vérification en fin de chantier.

