

Rapport d'activité 2011





SOMMAIRE

- 4 Membres du Conseil d'Administration
- 5 QUALITEL en bref
- 6 Les temps forts de l'année 2011
- 8 Association QUALITEL
- 9 Activité de certification
- 10 Les partenaires
- 12 Habitat collectif neuf
 - Qualitel
 - Habitat & Environnement
 - NF logement
- 18 Maisons individuelles
- 20 Habitat collectif existant
- 23 Fonctions supports
 - Etudes et Recherches
 - Communication
 - Ressources Humaines
- 30 International
- 31 Résultats financiers



» EDITO



Raphaël Slama
Président de
l'Association QUALITEL

Pour le secteur du logement, l'année 2011 s'achève sur un bilan contrasté. A la fois, la diffusion très rapide de la Basse Consommation a démontré la capacité du bâtiment français à changer rapidement de modèle technologique pour la performance thermique. Et en même temps, la persistance d'une situation de coût excessif du logement obère la capacité d'un grand nombre de ménages à accéder à ce bien essentiel.

Le premier constat se traduit pour QUALITEL par un niveau élevé de demandes de certification (représentant plus de 170 000 logements) dont la plupart (86 %) accompagnées du label BBC. Celui-ci constitue dès 2012 le seuil minimum pour accéder à la certification Habitat & Environnement.

Sur le second point, l'Association QUALITEL souhaite prendre part au débat sur les coûts de production du logement et sur la pertinence d'un modèle de logement « essentiel » (low-cost).

Outre ce débat complexe, dont la conclusion relève du politique, le Groupe QUALITEL a continué, en 2011, à progresser sur son métier traditionnel, selon les axes tracés par son conseil d'administration : unifier et simplifier les marques et les référentiels, procurer la garantie de performance, progresser sur le bon usage et l'appropriation du logement par les occupants.

C'est ainsi qu'une importante étape sera franchie début 2012 avec la finalisation du nouveau référentiel commun Qualitel/Habitat & Environnement. Cette refonte s'adresse aux trois catégories d'utilisateurs professionnels (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre et examinateurs/auditeurs) pour faciliter la lecture et l'appréhension des exigences. L'adjonction d'un « abstract » doit faciliter la compréhension du document pour les professionnels et les particuliers.

Au-delà des exigences en matière de conception des bâtiments, l'Association s'est engagée résolument dans le défi que représente l'accompagnement de la « performance » au-delà de la livraison d'un bien. L'enjeu des comportements devient alors central.

Des outils ont été créés : Guide de la qualité, GISELE (Guide d'Information Sur les Equipements du Logement et leur Entretien) pour la connaissance des critères de qualité et le pilotage des logements, des études ont été engagées pour un véritable tableau de bord des consommations, des documents pédagogiques sur la consommation d'énergie ont été publiés. Toutes ces actions convergent vers une progression équilibrée entre la performance du logement et la maîtrise de celle-ci par ses occupants.

Notre activité internationale, enfin, reste soutenue, à travers une participation active aux deux organismes France GBC et SB Alliance, et la poursuite d'un objectif clair : contribuer à la diffusion des savoirs faire français.



Composition du Conseil d'Administration de l'Association QUALITEL

ASSOCIATIONS, MOUVEMENTS ET ORGANISATIONS REPRÉSENTANTS DES USAGERS DE L'HABITAT

- AFOC** (Association F.O. Consommateurs)
Valérie GERVAIS
- ARC** (Association des Responsables de Copropriété)
Patrick POLLANTRU
- CGL** (Confédération Générale du Logement)
Hugues DIALLO
- CLCV** (Consommation Logement et Cadre de Vie)
Jean-Philippe BONNIN (*Vice Président*)
- CNL** (Confédération Nationale du Logement)
Philippe DENIZOT (*membre du Bureau*)
- CSF** (Confédération Syndicale des Familles)
Vololona ANDRIANTSEHENOARISON
- FNFR** (Fédération Nationale des Familles Rurales)
Chantal JANNET (*membre du Bureau*)
- UNAF** (Union Nationale des Associations Familiales)
Jean-Marie CORDIN

ASSOCIATIONS ET ORGANISATIONS REPRÉSENTATIVES DES ACTEURS DES OFFRES DE LOGEMENTS ET DE LEUR FINANCEMENT

- CD** (Caisse des Dépôts)
Frank HOVORKA
- FPI** (Fédération des Promoteurs Immobiliers)
Jean-Paul FLORENTIN (*Secrétaire*)
- FEPL** (Fédération des Entreprises Publiques Locales)
Pierre de LA RONDE
- FNAIM** (Fédération Nationale des Agents Immobiliers)
Benoît FAUCHARD
- UESL** (Union d'Economie Sociale pour le Logement)
- UMF** (Union des Maisons Françaises)
Dominique DUPERRET
- USH** (Union Sociale pour l'Habitat)
Raphaël BESOZZI (*membre du Bureau*)
- UNPI** (Union Nationale de la Propriété Immobilière)
Jean FERRANDO

ASSOCIATIONS ET ORGANISMES REPRÉSENTATIFS DES PROFESSIONNELS CONCOURANT À LA RÉALISATION DES BÂTIMENTS

- AIMCC** (Association des Industries de Matériaux, Composants et Equipements pour la Construction)
Julie CHAMINADE
- CAPEB** (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment)
Dominique METAYER
- CICF** (Chambre de l'Ingénierie et du Conseil de France Construction)
Claude SCHAEFFER
- COPREC** (Confédération des Organismes indépendants tierce partie de la Prévention, de Contrôle et d'Inspection)
Hubert d'ARGOEUVES
- CNOA** (Conseil National de l'Ordre des Architectes)
Bertrand CAMILLERAPP
- FFB** (Fédération Française du Bâtiment)
Loïc BOUFFARD
- UNSFA** (Union Nationale des Syndicats Français d'Architecture)
Lionel BLANCARD de LERY (*membre du Bureau*)
- UNTEC** (Union Nationale des Economistes de la Construction et des Coordinateurs)
Pierre MIT (*Trésorier*)

ETAT, COLLECTIVITÉS PUBLIQUES, ORGANISMES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL, ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE RECHERCHES ET AUTRES ENTITÉS CONCOURANT À LA QUALITÉ

Représentants de l'Etat

- Représentant du Secrétaire d'Etat au Logement
Raphaël SLAMA (*Président*)
- Représentant du Secrétariat d'Etat au Logement (DGALN / DHUP)
Jean-Pierre BARDY

AFNOR Certification

Philippe RABUT

Agence Nationale de l'Habitat

Soraya DAOU

AMF (Association des Maires de France)
Christian DUPUY

ANIL (Association Nationale pour l'Information sur le Logement)
Xavier BARTOLI (*membre du Bureau*)

AQC (Agence pour la Prévention des Désordres et l'Amélioration de la Qualité de la Construction)
Marc DUCOURNEAU

Association APOGEE
Michel JOUVENT

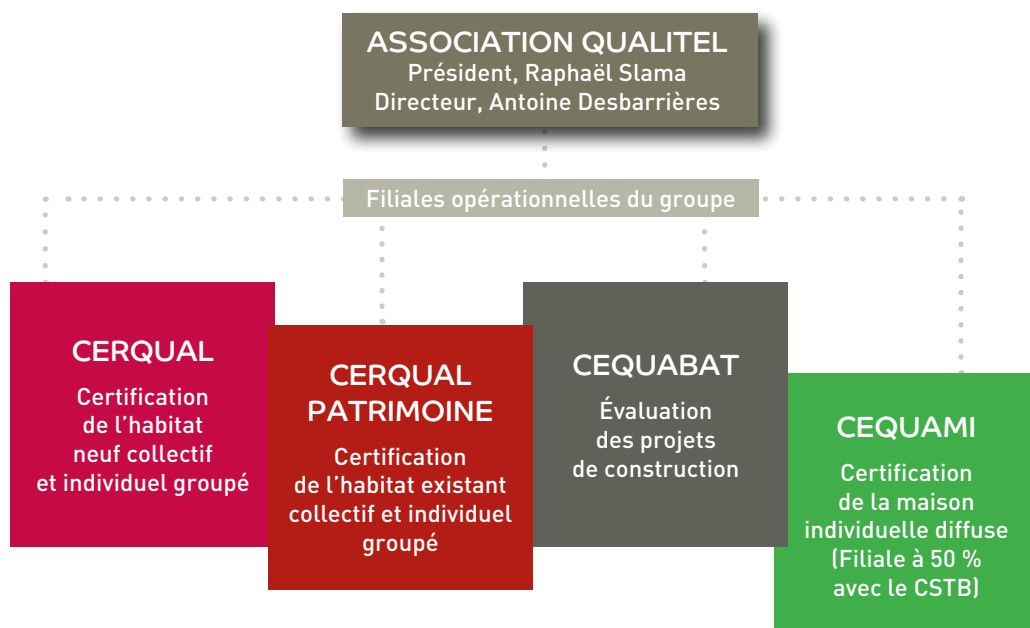
CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment)
Charles BALOCHE (*membre du Bureau*)

FNSCL (Fédération Nationale des Services Conseils du Logement)
Xavier CZECH

QUALITEL en bref

Depuis plus de trente cinq ans, l'Association QUALITEL fait progresser, aux côtés des professionnels du logement, la qualité de l'habitat neuf et existant en France et participe à sa valorisation auprès des usagers. Indépendante depuis sa création en 1974, l'Association QUALITEL est une structure unique en France. Son Conseil d'Administration rassemble autour de l'objectif « Qualité », tous les acteurs concernés par le logement : associations de consommateurs, organisations professionnelles impliquées dans l'habitat et pouvoirs publics.

Pour développer et apprécier la qualité selon les modalités du Code de la Consommation relatives à la certification de produits industriels et services associés, l'Association QUALITEL s'appuie sur quatre filiales :



Temps forts 2011



JANVIER

- Convention interne de QUALITEL : en partenariat avec UNIS CITE, les collaborateurs du groupe s'engagent pour une journée en faveur de populations défavorisées auprès de plusieurs associations partageant ses valeurs
- QUALITEL et l'UNTEC signent une convention pour la formation à la certification des économistes de la construction.



MARS

L'Association QUALITEL présente sa nouvelle identité graphique.

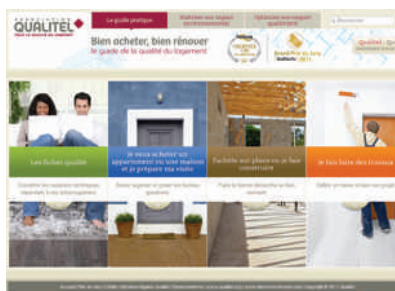


MAI

Adoption par le conseil d'administration de QUALITEL des orientations du nouveau plan stratégique pour la période 2011 - 2015

JUIN

- Lancement du guide de la qualité www.bienacheterbienrenover.fr le 15 juin avec un relai radio sur RTL, RMC, et France Inter.



- CERQUAL et CERQUAL PATRIMOINE : signature d'une convention de partenariat pour le logement neuf et existant avec la ville de Paris.



SEPTEMBRE

CERQUAL présente à l'occasion de la semaine de la construction durable (World Green Building Week) et dans le cadre d'un tour de France, une étude relative aux impacts techniques et économiques de la RT 2012



OCTOBRE

- France GBC obtient le statut « Established » au sein du réseau World GBC.
- QUALITEL à l'honneur au palmarès FIMBACTE pour le guide de la qualité



NOVEMBRE



Tribune QUALITEL consacrée à la « valeur verte » dans le résidentiel. A cette occasion, QUALITEL procède à la remise du Trophée jeunes talents en partenariat avec l'UNSFA et des écoles d'architecture.





Association QUALITEL

Des valeurs à partager

Si l'engagement fondateur de l'Association reste de faire progresser la qualité du logement, l'année 2011 aura également été pour le groupe l'occasion d'aller au-delà.

Par la mobilisation de son personnel en interne et vis à vis de partenaires associatifs, par des travaux visant à promouvoir une nouvelle structure porteuse de projets, QUALITEL assoit son statut d'acteur ambitieux du secteur associatif.

UNE MOBILISATION EN INTERNE

Passé de 40 à 180 collaborateurs en l'espace de 8 ans, une nouvelle politique de ressources humaines devait être engagée pour faire face au développement de l'activité. Le renforcement continu des équipes des différentes entités du groupe (Association QUALITEL, CERQUAL, CERQUAL PATRIMOINE, CEQUAMI, CEQUABAT), devront désormais s'articuler autour de 5 grandes valeurs : respect, esprit d'équipe, progrès, engagement et rigueur.

DE LA THÉORIE À LA PRATIQUE

Afin d'éprouver et de mettre en pratique ces valeurs le groupe a décidé que la convention interne de l'année 2011 consisterait en une **journée de solidarité impliquant tous les salariés**. Réalisée en partenariat avec l'Association Unis-Cité, cette journée a permis de soutenir concrètement 8 associations de la région parisienne (Jaccede.com, Autre monde, La Ferme du Piqueur, La Halte des cœurs, la maison de retraite de la Courneuve, Bibliothèque sans frontières et La Chorba), choisies pour la proximité de leur mission avec les thématiques d'intervention de QUALITEL, à savoir : **l'amélioration du cadre de vie, la protection de l'environnement, la prise en compte du vieillissement de la population, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, la revitalisation des quartiers.**

Dans la continuité de cet engagement fort, le groupe a lancé en 2011 une réflexion sur la création d'un **« Fonds de dotation QUALITEL »** destiné à soutenir des missions d'intérêt général à caractère social ou scientifique provenant d'organismes sans but lucratif dans les domaines du logement des plus défavorisés, de l'éducation et de la formation au bon usage du logement des populations défavorisées, ainsi que des projets de recherche fondamentale en matière, par exemple, de prévention de l'hygiène, de la santé publique et de la défense de l'environnement naturel.

Quelques chiffres de la journée de mobilisation :

- J'accède : 136 lieux accessibles aux handicapés recensés
- Association Autre Monde : 2 mois de réserves alimentaires récoltés
- Halte des cœurs : hall d'accueil et bureau du psychologue réhabilités
- EPHAD : 3 ateliers animés auprès de 60 résidents
- Bibliothèques sans frontières : 154 cartons de livres triés
- La Chorba : 320 repas préparés pour la distribution du soir

Antoine Desbarrières

Directeur de QUALITEL
Président de CERQUAL
et CERQUAL PATRIMOINE



Groupe QUALITEL

Activité de certification

L'Association QUALITEL et ses filiales ont consacré une partie significative de l'année 2011 à la mise œuvre concrète du Plan stratégique 2011-2015 ainsi qu'à la finalisation de projets majeurs du point de vue de la rénovation de notre offre de certification.

Une activité de certification qui reste soutenue, en dépit d'un contexte toujours difficile, avec des exigences réglementaires croissantes, un environnement fiscal à l'avenir incertain et un marché bancaire frileux du point de vue des prêts consentis, qui fragilisent investisseurs, professionnels de la construction et acquéreurs.

En matière de certification neuve en collectif et individuel groupé, CERQUAL totalise 120 000 demandes de certification, soit un niveau qui ne faiblit pas par rapport à 2010, avec 90 000 demandes pour Qualitel et Habitat & Environnement.

Les certifications NF Logement et sa déclinaison démarche HQE progressent quant à elles plus significativement, avec 30 000 logements, contre 24 000 l'an passé, dont 25 % NF Logement Démarche HQE, et une part des demandes associée au label BBC en très forte progression, attestant de la volonté des promoteurs d'être exemplaire du point de vue de la performance énergétique.

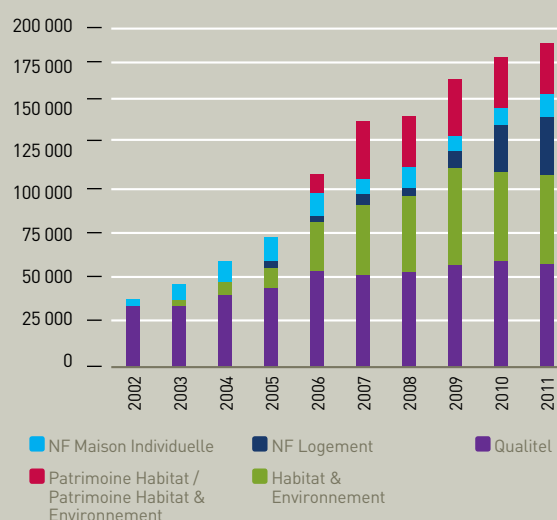
L'activité dans l'habitat existant s'est maintenue à un niveau satisfaisant. Les demandes de certification sont en légère progression avec 31 500 logements en demande de certification, réparties presque également entre les deux certifications Patrimoine Habitat et Patrimoine Habitat & Environnement. Notons que 45 % de ces demandes sont associées à un label BBC Effinergie Rénovation.

Le secteur de la maison individuelle, enfin, progresse de 24 %, après des années plus difficiles. Le développement important des demandes de label contribue à expliquer le développement d'activité, qui vient équilibrer un niveau relativement limité de déclarations d'ouvertures de chantier.

Dans ce cadre, notre mission d'information du grand public se concrétise au travers du développement d'une version interactive de GISELE (Guide d'Information sur les Equipements du Logement et leur Entretien) et d'une version adaptée au logement social et d'une version adaptée à la maison individuelle (en collaboration avec CEQUAMI) ainsi que par la publication du premier exemplaire des « Essentiels de QUALITEL » consacré aux différentes façons d'apprécier la performance énergétique et de travaux relatifs à un « document » de vulgarisation pour le grand public du référentiel Qualitel / Habitat & Environnement.

DEMANDES DE CERTIFICATION GROUPE QUALITEL

(170 000 LOGEMENTS EN 2011)



PARTENAIRES

QUALITEL et CERQUAL aux côtés des maîtres d'ouvrages



Les maîtres d'ouvrage s'engagent au quotidien pour livrer à leurs clients des logements répondant à des normes de qualité exigeantes. Le travail de l'Association consiste à s'engager avec eux pour proposer une offre de certification pertinente, souple, qui évolue, dans la forme comme dans le fond, en tenant compte de leurs besoins.

> MAITRES D'OUVRAGE

LES SIGNATURES DE PROTOCOLES D'ACCORD EN 2011

> CERQUAL / HABITAT NEUF, COLLECTIF ET INDIVIDUEL GROUPE



HABITAT SERVICE PROMOTION, STS, PRESTIBAT, AIN HABITAT, 6^E SENS, 2J2M, SAS GREEN CITY IMMOBILIER, OPH BAGNOLET, OPH VITRY-SUR-SEINE, OPH SEINE ET MARNE, PARTENORD HABITAT, BOURG HABITAT, LA MAISON FAMILIALE DE PROVENCE, LILLE METROPOLE HABITAT, FONCIER COTE SUD, SODEARIF



NACARAT, DIAGONALE, AFC PROMOTION, GROUPE MAISONNEUVE, PARIS PIERRE, IMMOBILIERE SAVOIE LEMAN, CABRITA PROMOTION, LOGER HABITAT, GROUPE CIF, CORIM, ICADE PROMOTION (Bordeaux-Nantes)



> CERQUAL PATRIMOINE / HABITAT EXISTANT

CALVADOS HABITAT, DOMANYS OPH/YONNE HABITATION SA, LE FOYER REMOIS, CAL 62, PARTELIOS HABITAT, VENDEE LOGEMENT,

> COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET AMÉNAGEURS



Afin d'accompagner nos partenaires locaux dans la conduite d'actions de construction ou de rénovation de leur parc de logements, la certification offre un cadre clair, des référentiels garantissant non seulement l'application souvent anticipée des prochaines réglementations mais aussi un niveau de qualité global, ainsi que des moyens de communication adaptés.

L'engagement commun du certificateur et des acteurs locaux pour la mise en œuvre des objectifs de qualité et de développement durable définis se traduit par la signature d'une convention de partenariat entre les différentes parties.

LES SIGNATURES DE CONVENTIONS DE PARTENARIAT EN 2011



> CERQUAL / HABITAT NEUF, COLLECTIF ET INDIVIDUEL GROUPE

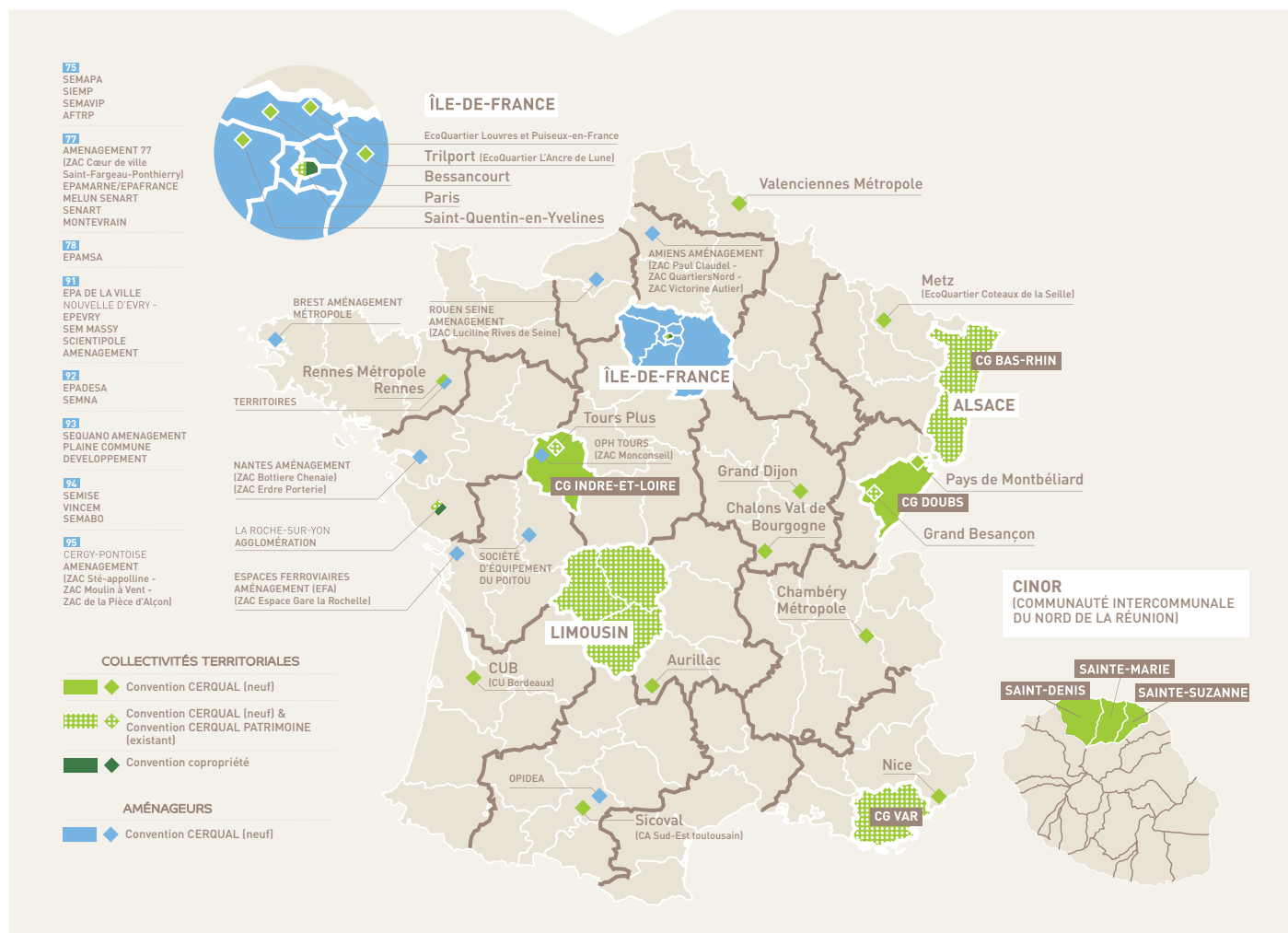
SEMABO, SICOVAL, TRILPORT, EPA PLAINE DE France, CINOR, VILLE DE PARIS

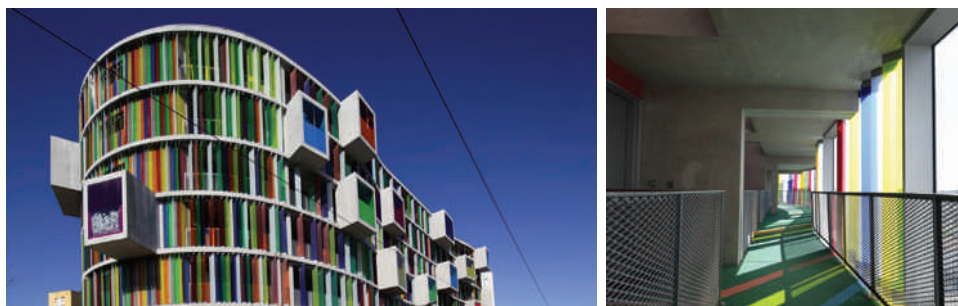


> CERQUAL PATRIMOINE / HABITAT EXISTANT

VILLE DE PARIS

CONVENTIONS DE PARTENARIATS COLLECTIVITÉS TERRITORIALES & AMÉNAGEURS À MAI 2012





HABITAT NEUF / Certification Qualitel



La performance énergétique priorité du secteur social

Marque repère de la qualité depuis des années dans le secteur social, la certification historique du groupe continue d'être plébiscitée, et reste stable du point de vue des demandes de certification, avec 62 923 logements répartis sur 2 258 opérations.

Les demandes de certifications émanent toujours très majoritairement des bailleurs sociaux, avec un taux de 80 %. Des bailleurs qui se montrent très ambitieux du point de vue de la performance énergétique des opérations construites. En effet, près de 98 % des opérations atteignent le niveau Haute Performance Énergétique (HPE) ou au-delà, et une explosion des demandes associées label Bâtiment Basse Consommation (BBC) qui représentent plus de 80 % du total (1824 opérations).

LES OPTIONS DISPONIBLES

La volonté des bailleurs d'aller plus loin en matière de niveau de prestation se lit également dans la progression des demandes d'options. L'option Économe en Charge (EC) a été demandée sur 29 opérations, contre seulement 17 l'an passé. L'option Accessibilité- Habitabilité recueillie quant à elle 3 demandes, représentant 183 logements.

DÉPASSEMENT DE COS

Le coefficient d'occupation des sols peut être majoré à hauteur de 20 % dans le cas d'une opération présentant un niveau de performance énergétique correspondant à un label THPE EnR ou BBC Effinergie.



› LES CROSES D'OR, À LILLE, PAR LMH

L'opération comprend 14 logements collectifs au sein d'un bâtiment R+4, et se dote entre autres prestations d'un local adapté pour les containers du tri sélectif, d'un espace vert entre le bâtiment et les emplacements aériens, d'un chauffage individuel gaz et d'une VMC collective. La résidence remplit également une fonction sociale puisque la totalité des 14 logements sont adaptables pour les personnes à mobilité réduite.

Résidence Les Crosses d'or, à Lille (59), certifiée Qualitel pour LILLE METROPOLE HABITAT, Architecte Agence Remy, Photo LMH



Résidence Berthe Morisot, à Montfermeil (93), certifiée Qualitel HPE 2000 pour Office Public de l'Habitat de Seine Saint-Denis, Architecte Vincent Cornu Architecture, Photo OPH de Seine Saint-Denis

» RÉSIDENCE BERTHE MORISOT, À MONTFERMEIL, PAR OPH SEINE SAINT-DENIS

La résidence comprend 160 logements sociaux répartis sur deux ensembles de 119 et de 41 appartements séparés par une rue, et comprenant des petits immeubles collectifs à cinq niveaux ainsi que des maisons superposées sur trois niveaux donnant sur les voies publiques ou sur un vaste lot végétalisé. La conception fait la part belle aux matériaux de premier choix - soubassements en pierre banchée, menuiseries bois-aluminium, sols des cours et des allées en béton désactivé - ainsi qu'à la lumière naturelle grâce à une double ou triple exposition et à de grandes et hautes baies vitrées.

L'un des deux ensembles propose également de répondre à des besoins de services en accueillant une maison des services publics, un bureau de poste et un service de protection maternelle et infantile en rez-de-chaussée.

» RÉSIDENCE CORMELLIA, À CAEN, PAR CAEN HABITAT

Composée d'un volume en R+3 et d'un second en R+2, la résidence est la première opération BBC de Caen, et propose en façade, afin d'atteindre ce niveau de performance énergétique non seulement une production d'eau chaude solaire collective, mais également une isolation complète des acrotères ainsi que des balcons métalliques avec rupteurs de ponts thermiques.



Résidence Cormellia, à Caen (14), certifiée Qualitel BBC Effinergie pour CAEN HABITAT, Architecte Cabinet Nicolas Mettereau, Photo Antoine Cardé



Résidence Emile Counord, à Bordeaux (33), certifiée Qualitel pour INCITE, Architecte Bertrand Buhler, Photo Roberto Giostra

» RÉSIDENCE EMILE COUNORD, À BORDEAUX, PAR INCITE

Bâti sur une volonté de mixité, ce bâtiment accueille 40 logements (3 658 m² HON), des bureaux (772 m² HON) et 29 places de stationnement en rez-de-chaussée. Calé sur la RT 2005, il est aussi remarquable de par son esthétique très colorée, qu'on retrouve dans de nombreux autres projets de l'agence Bernard Buhler. A ce titre mais aussi pour sa mixité programmatique, la Résidence Arc-en-Ciel a reçu le premier prix « Agora » 2010 d'architecture dans la catégorie logements collectifs.



L'HABITAT NEUF / Certification HABITAT & ENVIRONNEMENT



Activité soutenue pour la certification du développement durable

Au cœur de l'offre du groupe QUALITEL, la certification Habitat & Environnement permet de répondre, dans de très nombreux contextes, à une ambition de qualité globale au travers d'exigences s'étendant du chantier de construction aux matériaux mis en œuvre. Entre Performance énergétique, confort et santé des occupants, préservation de l'environnement, le contenu des exigences s'adapte aux besoins du maître d'ouvrage par le biais des profils. Exigence et souplesse : deux raisons qui expliquent le succès de la première certification environnementale dédiée à l'habitat.

DEMANDES DE CERTIFICATION EN 2011

Très légère baisse d'activité en 2011, avec des demandes représentant 53 003 logements. Une baisse imputable à des opérations plus petites, puisque le total des demandes correspond néanmoins à un nombre d'opérations supérieur à l'an passé (1 575 opérations contre 1 565).

La déclinaison EHPA-EHPAD enregistre quant à elle 24 opérations, représentant un total de 1 868 lits.

La déclinaison dédiée à l'île de la Réunion totalise quant à elle 15 opérations.



UNE BASSE CONSOMMATION QUASI SYSTÉMATIQUE

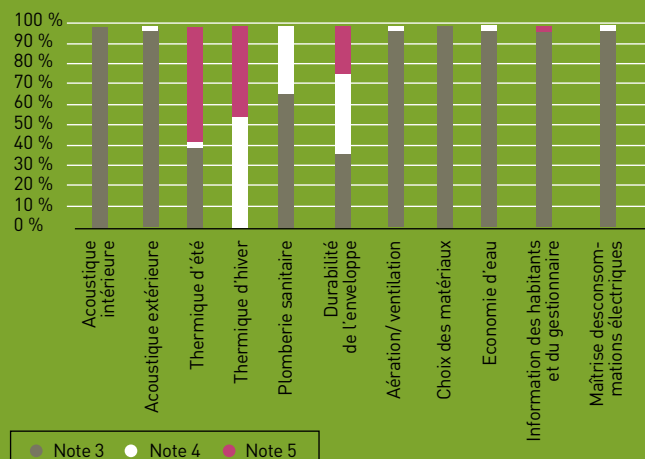
Avant même l'échéance du 1^{er} janvier 2013 et l'obligation d'atteindre le niveau BBC pour toute construction neuve, les opérations en demande de certification Habitat & Environnement sont déjà quasiment toutes à ce niveau. En effet, d'un peu moins de 64 % l'an dernier, la proportion de logements certifiés associés au label BBC est en 2011 de près de 91 %. La certification présente sur ce point l'avantage de préparer plus sereinement les maîtres d'ouvrage à l'intégration d'obligations réglementaires à venir.

OPTIONS

Trois options sont disponibles pour la certification Habitat & Environnement : un des 5 labels énergétiques, l'option accessibilité-habitabilité et enfin l'option performance. On remarque une chute importante des opérations certifiées sans aucune option (156 opérations contre 406 l'année précédente). On notera également le double d'opérations en option performance et 10 opérations en performance BBC Effinergie.

NOTATION DES OPÉRATIONS CERTIFIÉES

RÉPARTITION DES OPÉRATIONS CERTIFIÉES EN 2011 SELON LA NOTE OBTENUE PAR LA RUBRIQUE



DÉPASSEMENT DE COS ET COMPLÉMENT D'EXONÉRATION DE LA TFPB

Comme pour la certification Qualitel, l'obtention d'un label THPE EnR ou BBC Effinergie sur une opération certifiée Habitat & Environnement permet de se voir délivrer une attestation de dépassement de COS. 197 attestations ont été délivrées en 2011, ouvrant droit à une majoration pouvant aller jusqu'à 20 %.

Un complément d'exonération de TFPB de 5 ans est également possible pour les opérations certifiées Habitat & Environnement (profils A ou D). A fin 2011, un total de 556 attestations a déjà été délivré.

ACTIVITÉ DE LA CERTIFICATION OUTRE-MER

Pour l'année 2011, la déclinaison de la certification Habitat & Environnement dédiée à l'île de la Réunion enregistre 15 opérations pour un total de 540 logements.

SODEGIS vient s'ajouter aux bailleurs sociaux déjà engagés comme SIDR, SEMAC ou SODIAC, qui représente l'engagement le plus global avec pas moins de 9 opérations en cours.

Du point de vue des promoteurs, Quartier Français Aménagement reste présent avec 2 opérations de 30 et 35 logements, et SARL Voltaire s'engage dans la certification avec une opération de 41 logements.

A noter, enfin, la signature en fin d'année d'une convention avec la CINOR (communauté intercommunale du nord de la Réunion) prévoyant une subvention pour le logement neuf d'un peu moins de 700 par logement certifié sur son territoire, dont le chef-lieu est St Denis.

» LES BALCONS DE L'ARCHE, À NANTERRE, PAR BNP PARIBAS IMMOBILIER

Situé à proximité de la Grande Arche de la Défense, l'ensemble propose une mixité fonctionnelle intéressante et caractéristique de la physionomie et des besoins propre au quartier. 126 logements en accession à la propriété, 58 logements sociaux et 1520 m² de commerces et d'activités, à proximité d'un réseau de communication dense (A86, A14, RER). Enjambant une centrale de ventilation de l'autoroute A14, cette opération de logements présente des caractéristiques inhabituelles, destinées à contourner les contraintes dues à la proximité de l'ouvrage autoroutier : mégastructure de 40 mètres de long posée sur des groupes de pieux, rez-de-chaussée élevé établi à plus de 7 mètres, modélisation des éléments finis etc. Du point de vue énergétique, l'opération intègre un réseau de chauffage collectif et couvre 40% des besoins en énergie à l'aide de panneaux solaires installés en toiture.

Résidence Les Balcons de l'Arche, à Nanterre (92), certifiée Qualitel HPE 2005 et Habitat & Environnement HPE 2005 pour BNP Paribas Immobilier, Architecte LLTR Architectes et Associés, Photo Nicolas Ruoppolo



» LOUIS BLANC, À PARIS, PAR RIVP

La résidence comprend 17 appartements élevés au-dessus d'un parking paysagé sur la totalité du RDC, ceux-ci se développant de R+7 sur rue à R+2 en fond de parcelle. Cette architecture permet d'optimiser les données contextuelles du site et se trouve complétée par une préoccupation environnementale manifeste et exigeante: travaux de chantier réduits à minima grâce à une préfabrication de certains éléments hors site, isolation thermique par l'extérieur renforcée, ventilation hygroréglable, chauffage basse température, sol drainant sur l'ensemble de la surface, tri sélectif à la source.

Résidence Louis Blanc, à Paris (75), certifiée Qualitel HPE 2000 et Habitat & Environnement pour RIVP, Architecte Dominique Marrec, Photo RIVP



L'HABITAT NEUF / Certification NF Logement



Très forte hausse d'activité pour la certification de l'accession

Dédiée à la promotion privée, la certification NF Logement et sa déclinaison HQE offrent un équilibre intéressant entre qualité des prestations techniques et services à l'acquéreur. Une alliance qualité/services qui continue de séduire un nombre croissant de promoteurs : 44 d'entre eux sont aujourd'hui titulaires du droit d'usage de la marque, dont près de la moitié pour la Démarche HQE.

ACTIVITÉ

La certification NF enregistre une croissance significative de presque 50 % des demandes de certification, avec 667 opérations et 33 952 logements, contre 446 opérations l'an passé. 148 opérations représentant 8 109 logements sont enregistrées en Démarche HQE. Une année exceptionnelle puisque la seule année 2011 représente plus de la moitié des 1 150 opérations déclarées depuis 2004.

DÉMARCHE HQE : DES PROFILS ADAPTABLES

La certification NF Démarche HQE permet au promoteur de définir lui-même, moyennant une exigence minimale de cibles traitées en « très performant », « performant » et « base », un profil de certification propre à chaque opération.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES OPÉRATIONS

A la faveur du très fort effet d'entraînement du dispositif Scellier, qui engage les promoteurs à construire des immeubles basse consommation, le nombre d'opérations déclarées faisant l'objet d'une demande de label BBC Effinergie progresse de 83 %, avec 572 opérations contre 312 l'an passé. D'un point de vue plus général, on remarque comme pour les autres certifications une présence désormais quasi générale des labels énergétiques sur les opérations, puisqu'ils sont demandés dans 90 % de celles-ci, même si seul le BBC rencontre une véritable progression.

LES PROFILS NF LOGEMENT DÉMARCHE HQE CERTIFIÉ EN 2011

	Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement	Choix intégré de produits, systèmes et procédés de construction	Chantier à faible nuisance	Gestion de l'énergie	Gestion de l'eau	Gestion des déchets	Gestion de l'entretien et de la maintenance	Confort visuel	Confort olfactif	Confort hygrothermique	Confort acoustique	Qualité sanitaire des espaces	Qualité sanitaire de l'air	Qualité sanitaire de l'eau
TP		14	59	19	48	54	11	8		11		93	9	
P	100	9	13	81	38	21	20	49	6	12	4	4	21	77
B		78	28		14	26	69	44	94	76	96	3	71	23



Résidence Le Xalla, à Montpellier (34), certifiée NF Logement BBC Effinergie pour BACOTEC, architecte François Roux, photo : Marie Caroline Lucat

Résidence Park avenue, à Montpellier (34), certifiée NF Logement pour PRAGMA, architecte Marc Lehmann, photo : Julien Thomazo



Résidence L'Aquarelle, à Toulouse (31), certifiée NF Logement pour SAINT AGNE PROMOTION, architecte AAF, photo : Les Yeux Carrés

Résidence Grandeur nature, à Toulouse (31), certifiée NF Logement pour COGEDIM, architecte ARCHIGRIFF, photo : Pierre Louis Douere



LES TITULAIRES



- Alsace promotion sa
- Art promotion
- Ast groupe
- Bacotec
- Betrim
- Corim
- F.D.I. Promotion
- Groupe maisonneuve
- Immobiliere sagec
- Kalelithos
- Le val de loire
- Mont blanc sahlm
- Paris pierre
- Pierres & terr. De france nord
- Pragma
- Promolex (afc promotion)
- Rinaldo construction
- Roxim promotion
- Saint georges promotion
- Savoisiennne habitat
- Searim
- Secib
- Segeprim

LES TITULAIRES



- Alaxia promotion
- Amenagement & promotion psa
- Bouwfonds marignan immobilier
- Bouygues immobilier siege
- Cogedim sas
- DomoFrance
- Ediphis
- Eiffage immobilier idf
- E.P.I.
- France terre siege
- Geoxia immobilier
- Icade promotion logement
- Imodeus
- Nacarat (siège)
- Pierre etoile
- Pitch promotion sa
- Priams
- Promogim groupe sa
- Spiral
- Spirit promotion
- Vinci immobilier promotion



MAISON INDIVIDUELLES / CÉQUAMI

Céquami, promoteur de la qualité globale et durable de la maison individuelle

A l'heure où les signes de qualité, et particulièrement la certification officielle, n'ont jamais été aussi présents, Céquami, l'organisme de référence pour la certification, la labellisation et la promotion de la qualité globale et durable en maisons individuelles neuves et rénovées, assure un développement plus que jamais en phase avec les nouvelles orientations du secteur pour répondre :

- aux exigences des consommateurs,
- aux besoins d'accompagnement des professionnels,
- aux perspectives d'éco conditionnalité,
- aux nécessaires retours d'expériences des bâtiments basse consommation...

Les missions de Céquami d'accompagnement des professionnels et d'information du particulier se renforcent sur un marché de la maison individuelle tendu et soumis à de réelles mutations.

LE DÉVELOPPEMENT DE CÉQUAMI EN 2011...

Au cours de l'année, Céquami a développé certaines de ses activités et étoffé ses équipes :

- Participation à divers projets transversaux emblématiques des nouveaux défis du bâtiment durable, tels :
 - L'expérimentation « HQE Performance » ;
 - L'observatoire BBC ;
 - Le programme « Règles de l'Art Grenelle Environnement 2012 ».
- Création d'une chaîne d'information et de sensibilisation du grand public à la qualité globale en maisons individuelles (<http://www.youtube.com/MaMaisonCertifiee>)
- Animations nationales et régionales, professionnels et grand-public, notamment avec la participation à plus d'une quarantaine de salons et conférences, plus de 420 retombées médias grâce à des dossiers thématiques concrets tant sur le neuf que sur la rénovation, le retour de satisfaction de 10000 particuliers interrogés, 145 000 visiteurs sur le site www.mamaisoncertifiee.com avec plus de 10 000 guides d'information téléchargés et plus de 100 000 diffusés par Céquami et les professionnels, etc.
- Recrutement de 5 nouveaux collaborateurs, dont des créations de poste (1 animateur régional et 1 ingénieur d'étude), portant ainsi l'équipe à :
 - 21 collaborateurs
 - 22 auditeurs vérificateurs indépendants dans le cadre de la certification et 35 dans le cadre du label, répartis sur l'ensemble du territoire.

LA QUALITÉ CERTIFIÉE EN 2011...

Parallèlement à ces développements, Céquami a poursuivi sa mission de certification et de labellisation avec :

1. EN MATIÈRE DE QUALITÉ GLOBALE ET ENVIRONNEMENTALE :

- 4 nouvelles admissions NF Maison Individuelle dont 3 NF HQE. Soit au global :
- 1438 professionnels NF Maison Individuelle dont 85 HQE
- 3 professionnels NF Maison Rénovée dont 2 HQE
- 13 038 ouvertures de chantier NF Maison Individuelle dont 469 HQE. Soit au global :
- 124 000 maisons certifiées NF Maison Individuelle depuis 2000 dont 2 240 maisons certifiées NF HQE depuis 2006
- 10 maisons certifiées NF Maison Rénovée depuis 2010 dont 2 maisons certifiées NF HQE

2. EN MATIÈRE DE BASSE CONSOMMATION :

- 2 477 demandes de labels BBC-effinergie dont 924 délivrés (156 en 2010), soit depuis 2009, 1093 labels BBC-effinergie délivrés par Céquami
- 1 label BBC-effinergie rénovation délivré par Céquami

LES PERSPECTIVES EN 2012

■ RENFORCEMENT DES OBSERVATOIRES

Céquami, avec l'ensemble de ses retours terrain, assure une analyse permanente :

- De l'offre de maisons labellisées BBC-effinergie : évolution des process constructifs, choix des matériaux et équipements, consommations d'énergie, prix de vente, surfaces...
- De l'usage de ces maisons : en complément des enquêtes de satisfaction effectuées auprès de 10 000 particuliers interrogés, Céquami poursuivra ses enquêtes spécifiques à l'usage des maisons BBC-effinergie.

■ PARTICIPATION À LA NOUVELLE EXPÉRIMENTATION HQE PERFORMANCE

Dans la continuité des premiers tests HQE performance qui a permis de mettre en place un cadre de référence et des valeurs repères pour évaluer la performance environnementale multicritères des bâtiments, Céquami accompagnera les constructeurs volontaires dans cette expérimentation pour davantage de lisibilité de la performance durable des bâtiments.

■ EVOLUTION DES SERVICES ASSOCIÉS AUX CERTIFICATIONS :

baromètre de satisfaction clients, formation des professionnels, veille technique et réglementaire, informations des particuliers, etc.



Maison NF HQE BBC-Effinergie conçue et réalisée par l'Entreprise BARRACO (37)



Maison NF HQE BBC-Effinergie conçue et réalisée par l'Entreprise LA BOCAINE (85)

DE LA CONCEPTION À L'USAGE DES MAISONS BBC-EFFINERGIE PAR CÉQUAMI

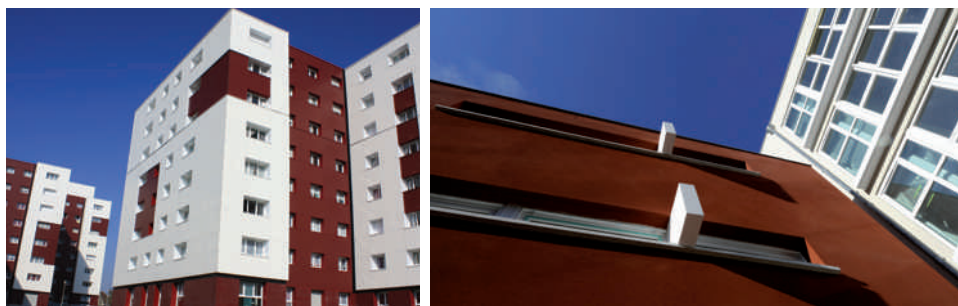
LA CONCEPTION DES MAISONS BBC-EFFINERGIE :

- **Un prix au m² équivalent entre 2010 et 2011** : le prix moyen au m² (hors terrain) passe de 1 458 € en 2010 à 1 433 € en 2011.
- **Une Consommation d'Énergie Primaire – Cep – moyenne de 48,1 kWh/m².an.**
- **Une répartition régionale équivalente à celle de 2010** avec une majorité de labels délivrés dans les Pays de la Loire (22 %). On relève cependant une **très nette augmentation de la part des labels délivrés en Ile de France** (7,3 % en 2010 v/s 14 % en 2011).
- **Une augmentation des Parts de marché du gaz** avec 45% des maisons ayant recours au gaz distribué ou en bouteilles pour le chauffage principal.
- **La VMC simple flux hygro B toujours majoritaire** avec 96 % des maisons ayant recours à cette solution pour la ventilation.
- **Un niveau de perméabilité exemplaire** : en moyenne 0,4 m³/m²/h (seuil réglementaire : 0,6 m³/m²/h). Cette donnée démontre que les constructeurs de ces maisons sont d'ores et déjà en capacité, en termes de perméabilité, de répondre aux exigences du futur et ambitieux label effinergie+, dédié aux bâtiments à énergie positive, dont le seuil de perméabilité sera fixé à 0,4 m³/m²/h.

L'USAGE DES MAISONS BBC-EFFINERGIE

Les données recueillies chez 107 familles interrogées démontrent notamment que :

- **4 motivations récurrentes ont amené ces particuliers à faire construire une maison BBC-effinergie** : faire des économies, respecter l'environnement, optimiser le confort et obtenir des aides financières.
- **Trois atouts des maisons BBC-effinergie** sont particulièrement soulignés et appréciés : le système d'eau chaude, le système d'éclairage et le confort thermique.
- **Ces familles tirent une satisfaction éthique réelle de leur maison BBC-effinergie** : elles ont globalement le sentiment d'être en avance sur les futures réglementations et sont ravies d'avoir fait le choix d'une maison écologique et, par conséquent, « moins énergivore ». Le « surcoût » de départ n'est absolument pas, pour la plupart, un obstacle compte-tenu du retour sur investissement et de son impact environnemental.



L'HABITAT EXISTANT / CERQUAL PATRIMOINE



Un cadre simplifié pour relever les défis de la rénovation

L'offre de CERQUAL PATRIMOINE met à disposition des maîtres d'ouvrage des outils performants pour évaluer l'état de leur parc et garantir des rénovations de qualité. Dans un contexte où la performance énergétique est souvent le principal indicateur de la qualité d'un programme de rénovation, nos partenaires continuent de nous rejoindre sur une conception plus globale de la qualité. Notre référentiel 2011, parallèlement à une simplification générale du processus, continue à s'étoffer dans le sens de la diversité des exigences.

ACTIVITÉ

Légère progression des demandes de certifications, qui représentent 31 521 logements, contre 30 331 l'an passé. Des demandes à peu près également réparties entre la certification Patrimoine Habitat (49 %) et sa déclinaison environnementale Patrimoine Habitat & Environnement, avec une progression de cette dernière, qui ne représentait que 39 % des demandes en 2009.

Une déclinaison plus exigeante qui atteste là encore la volonté des maîtres d'ouvrage d'investir dans une rénovation globale et exigeante.

La région Ile de France reste notre premier partenaire.

Bien que chutant de 62 % à 41% du seul point de vue des demandes, cette région représente encore 61 % des logements, à la faveur d'opérations de plus grande envergure qu'en régions. Ces dernières contribuent toutefois d'une manière de plus en plus significative à l'activité de CERQUAL PATRIMOINE.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

En 2011, 79 % des demandes de certification ont fait l'objet d'une option Performance ou HPE Rénovation, équivalente à 150 kWh/an/m², ou BBC Effinergie Rénovation. Une hausse importante puisque seulement 49 % des demandes de l'année 2010 s'élevaient à ce niveau de performance.

Les maîtres d'ouvrage se montrent d'une manière générale plus ambitieux au regard du pourcentage d'opérations Patrimoine Habitat et Patrimoine Habitat & Environnement associées à une demande d'option énergétique.

Ainsi, en 2009, 60 % des demandes concernaient ces deux certifications « nues », sans options. Un chiffre qui chute en 2011 à 21 %. Une chute attribuable en grande partie au succès de l'option Effinergie Rénovation.

PROFILS CERTIFIÉS : QUELQUES TENDANCES ET DIFFÉRENCES ENTRE PH ET PH&E

La performance énergétique est un thème systématiquement retenu pour PH&E, beaucoup moins dans le cadre de PH, où il n'atteint pas les 50 %.

Les rubriques « équipements des logements », « clos et couvert », « parties communes » et « sécurité incendie » sont souvent retenues, avec quelques nuances pour les deux certifications. Le « confort acoustique », « l'accessibilité » et la « qualité sanitaire » restent les rubriques les plus délaissées par les maîtres d'ouvrage, quelle que soit la certification. Les « gestes verts » et le « chantier propre », enfin, sont exclusivement retenus dans les opérations PH&E.



UN NOUVEAU MILLÉSIMÉ 2011

Répondant à la fois à des objectifs internes et aux attentes des professionnels de la rénovation, le Millésime 2011 a été conçu dans un souci de simplification du processus et d'intégration de l'expérience acquise ces dernières années. La demande documentaire a par exemple été significativement allégée. On notera également la suppression de l'audit de management pour la certification Patrimoine Habitat, ainsi que l'abandon de l'exigence de Patrimoine Habitat simplifié pour les réhabilitations lourdes. S'agissant du contenu technique, deux nouvelles options « Confort acoustique des logements » et « Accessibilité et qualité d'usage » permettant une valorisation de ces sujets, désormais affichés sur le certificat. La recherche d'une meilleure performance énergétique pour les opérations soumises à la réglementation thermique dite « éléments par éléments » a également été intégrée.

Le Bilan Patrimoine Habitat fait lui aussi peau neuve afin d'être plus aisément utilisable par les maîtres d'ouvrage. Les vérifications in situ, enfin, se simplifient pour se concentrer sur le volet technique et thermique.

BILAN PATRIMOINE HABITAT

Examen général simplifié de l'état de la construction, des qualités de confort et d'usage jusqu'à l'évaluation des caractéristiques de gestion, le Bilan Patrimoine Habitat a fait l'objet en 2011 de 29 867 demandes, en retrait par rapport à l'année précédente en dépit d'une hausse des demandes de certifications.

BILAN CHARGES HABITAT

Présenté sous la forme d'un tableau de bord synthétique et lancé fin 2010, le Bilan Charges Habitat (BCH) est un outil de mesure, d'analyse et de synthèse des coûts de fonctionnement d'un immeuble. Il fournit une appréciation globale de la maîtrise des coûts et de la qualité d'entretien d'un immeuble. A l'aide d'une information claire, exprimée en niveau de charge par m², le BCH synthétise donc l'ensemble des charges immobilières en permettant d'identifier les principaux postes de dépenses et les gisements d'économies potentiels.



Résidence 9 Rue des cailloux, à Clichy sur Seine (92), certifiée Patrimoine Habitat pour IMMOBILIERE 3F, Architecte Pierre DOUAIRE, Photo 3F/Cyrille Dubreuil

› 13 LOGEMENTS PLAI, AU 9 RUE DES CAILLOUX

Cette opération a été réalisée dans une grande maison (R+4), située au 9 rue des Cailloux, acquise par le Groupe 3F en décembre 2008. Cette dernière a fait l'objet d'une restructuration lourde ayant donné lieu à la création de 13 petits appartements, dont 6 studios, 6 deux pièces et 1 trois pièces.



› OPH MONTREUILLOIS

Une réhabilitation d'envergure de près de 600 logements, avec pour objectif une nette amélioration de la performance énergétique des bâtiments ainsi que du confort des logements. Au programme des travaux : remplacement des menuiseries, adaptation de la VMC, création de volets roulants, isolation des pignons, ravalement des façades, remplacement de l'étanchéité des terrasses, régulation et remplacement des convecteurs. Ce programme de réhabilitation (résidences Espoir et W. Gallieni) est un des premiers à avoir bénéficié de l'éco-prêt au niveau national, accordé par la Caisse des Dépôts pour des travaux qui favorisent les économies d'énergie.

Résidence Espoir, à Montreuil (93), certifiée Patrimoine Habitat pour OPH Montreuillois, Architecte AEC Architecture, Photo OPHM

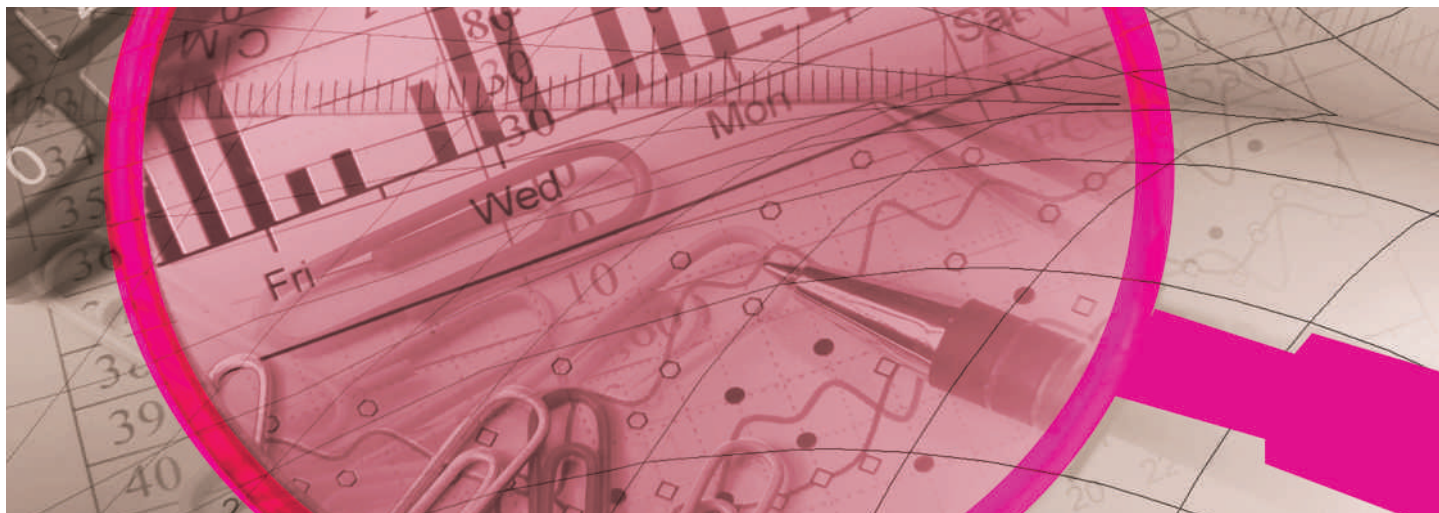
» Les fonctions supports



Etudes et recherches

Communication

Ressources humaines



Etudes et recherches

La Direction des Études et Recherches est une composante essentielle de l'activité du groupe QUALITEL. Partagée entre ses missions de recherches et la nécessité d'un partage des connaissances avec nos clients et partenaires, elle a conduit en 2011 un programme très divers. Au-delà d'une refonte majeure des référentiels, d'un programme de recherche qui s'étoffe, d'études variées et adaptées aux enjeux récents de la performance énergétique, la direction part également à la rencontre des professionnels, sur le terrain.

EXPERTISE ET INNOVATION

PROGRAMME DE RECHERCHE

La Direction de Etudes et Recherches poursuit son programme de recherche, avec deux sujets essentiels :

- La qualité acoustique dans les opérations de rénovation, au travers d'exigences techniques et économiques acceptables et réalistes.
- L'élaboration d'une méthode d'évaluation de la qualité acoustique des bâtiments à ossature bois, ainsi que l'établissement d'une liste de procédés et de produits conduisant à renforcer la qualité acoustique de ces mêmes opérations.

ÉTUDE « VIVRE DANS UN LOGEMENT BBC »

La basse consommation n'est pas seulement un enjeu d'ordre technique, ou un défi de conception des logements, c'est aussi, plus globalement, une norme qui porte la promesse d'une plus-value économique, mais qui doit s'adapter aux occupants et à laquelle les occupants devront s'adapter. Afin de faire une place à chacune de ces dimensions économiques, sociologiques et techniques, CERQUAL lance une étude globale, en partenariat avec plusieurs maîtres d'ouvrage dont Immobilière 3F, portant à la fois sur la performance économique « réelle » de la basse consommation (factures et relevés), sur son insertion dans le quotidien des occupants (mode de vie préservé, amélioré, modifiés ou contraints) et sur des mesures de confort (température, l'hygrométrie, qualité de l'air...) Cette étude de terrain, initiative salubre pour étayer un débat souvent trop théorique, aura ainsi et notamment pour cadre une résidence de 30 logements collectifs HLM, « Les Noyers » à Laval (MEDUANE HABITAT).

TENDANCES CONSTRUCTIVES 2011 : PREMIERS ENSEIGNEMENTS SUR LE BBC

Afin de proposer aux professionnels un retour d'expérience sur les différents impacts du label BBC sur la construction, la Direction des Etudes et Recherche a analysé plus de 1 000 projets en cours de certification, tous associés à des demandes de label BBC Effinergie. Ce parc représentatif correspond à 251 maisons individuelles groupées et 33 448 logements collectifs.

Plusieurs enseignements ressortent sur les principales tendances en termes de bâti comme d'équipements. En dépit d'une certaine homogénéité, l'étude révèle cependant des disparités selon les régions et le type de bâtiment (immeuble collectif ou maison individuelle).

L'isolation thermique par l'extérieur devient majoritaire dans le logement collectif (55 %), particulièrement dans les régions froides, là où l'isolation par l'intérieur reste une norme de fait sur les zones côtières et méditerranéenne. Dans les immeubles collectifs, le béton plein (16 ou 20 cm) est largement prescrit (75 %) en isolation par l'extérieur. Le béton plein ou en blocs est également utilisé pour 55 % des projets en collectif lors d'isolation par l'intérieur, avec des briques pour les 45 % d'opérations restantes. En maisons individuelles groupées, l'isolation par l'intérieur est encore présente à 50 %, ce qui démontre que les exigences du label BBC Effinergie peuvent être atteintes avec ce type d'isolation.

Sur l'ensemble du territoire, quelles que soient les zones climatiques, le chauffage collectif revient en force dans les immeubles d'habitation (71 %), après plusieurs années d'individualisation des modes de chauffage. Dans le secteur du logement collectif les chaufferies individuelles sont alimentées à 90 % par du gaz, tout comme 72 % des chaufferies collectives.



Dans les maisons individuelles groupées, le chauffage est en toute logique individuel mais il s'avère parfois collectif (7 %) ou mixte (4 %). Dans toutes les zones climatiques, le gaz y est prépondérant, ensuite viennent le bois-énergie et dans une moindre mesure l'électricité.

Quant à la production d'eau chaude sanitaire dans les immeubles d'habitation, elle est à 42 % produite en chaufferie collective, 36 % associés à un système de solaire thermique avec appoint, et à 22 % produite individuellement surtout à l'ouest. L'eau chaude solaire s'impose en toute logique dans régions les plus ensoleillées.

Enfin, le système de ventilation hygroréglable B domine très largement le marché des opérations, collectives et individuelles, en demande de label BBC Effinergie, ainsi que la plupart des autres opérations certifiées. La VMC double flux peine, pour le moment, à se faire une place notamment à cause de son coût d'investissement et contraintes d'entretien.

ACTUALITES

JOURNÉES PROFESSIONNELLES : QUELS IMPACTS TECHNIQUES ET ÉCONOMIQUES POUR LA RT 2012 ?

Afin de répondre à de nombreuses interrogations et d'accompagner les maîtres d'ouvrage, CERQUAL, organisme certificateur de l'Association QUALITEL, a organisé à Lyon, Aix, Toulouse, Rennes, Strasbourg, Lille et Paris, des réunions professionnelles d'information sur les impacts techniques et économiques de la future réglementation thermique 2012, en comparant ces exigences à celles d'opérations de logements neufs techniquement proches bénéficiant du label BBC 2005 Effinergie.

Il apparaît en définitive qu'il n'y a pas de difficultés majeures et encore moins d'infaisabilité technique pour passer du BBC 2005 à la future RT 2012. Les coûts induits restent d'autant plus limités qu'aucune modification n'est parfois nécessaire du point de vue de la conception, si ce n'est le respect de certaines exigences de moyens, comme par exemple le ratio minimal de vitrage correspondant à 1/6^e de la surface habitable à respecter ou encore la mise en

place d'un comptage des consommations. Si un temps d'adaptation à la nouvelle méthode de calcul Th BCE2012 reste nécessaire, ainsi qu'une étude de faisabilité pour les différentes options d'approvisionnement en énergies, l'attention devra surtout être portée sur une nécessaire approche par coût global, intégrant la maintenance des systèmes installés, ainsi que sur les compétences techniques nécessaires à la bonne mise en œuvre de ces derniers.



TRIBUNE QUALITEL

Rendez-vous annuel de l'Association QUALITEL, « la Tribune » a pour vocation d'encourager le débat et les échanges avec les professionnels de la construction sur un thème d'actualité touchant à la conception des logements.

Etude sur la valeur verte dans le résidentiel

La Tribune 2011 a donné la parole à Jean Carassus, Professeur et Directeur du Mastère Immobilier, Bâtiment, Energie de l'Ecole des Ponts Paris Tech, à Jérôme Gatier, Directeur de la Mission Plan Bâtiment Grenelle, à Philippe Josse, Directeur Général Logement France de Bouygues Immobilier et à Gérard Mermet, Sociologue et Auteur de Francoscopie. A l'occasion de cette tribune a été présentée une étude sur la « valeur verte dans l'immobilier résidentiel » réalisée par la Direction du développement de CERQUAL. La valeur verte y est initialement définie comme plus-value financière d'un bien ayant satisfait des exigences importantes sur les thématiques énergétiques et environnementales, par rapport à un autre bien immobilier. Les critères dont on dispose actuellement pour évaluer ce niveau de qualité sont essentiellement la consommation d'énergie et les émissions de CO2. A ces indicateurs il convient d'en ajouter d'autres, moins disponibles, mais tout aussi représentatifs de l'impact des constructions sur l'environnement, comme l'eau, les déchets, ou encore empreinte des matériaux.

A cette première étape du raisonnement, l'étude fait ressortir plusieurs conclusions : la valeur verte se traduit bien par une survaleur financière et patrimoniale, intéressant au premier plan tous les acquéreurs potentiels de logements. Cette survaleur doit à l'avenir être mieux définie, mieux harmonisée et davantage portée par les habitants pour continuer à faire office de curseur.

L'étude contribue donc à confirmer, pour le secteur résidentiel, l'existence déjà attestée par des études internationales du lien entre performance énergétique et/ou environnementale et valeur financière du bien.

D'après les différentes études, la plus-value financière des bâtiments certifiés et/ou labellisés est de l'ordre de 3 à 9 %.



Trophée Jeunes Talents

Remis également lors de la Tribune, le premier « Trophée Jeunes Talents » permet au Groupe QUALITEL de se rapprocher d'un vivier de nouveaux architectes, et donc de partenaires que nous avons toujours considéré comme des partenaires importants de la certification. Lancé à l'occasion des journées professionnelles, ce gage de notre considération consiste à couronner le meilleur projet d'architecture d'un étudiant-lauréat régional. 4 écoles d'architectures ont participé en 2011 à ce concours : Paris la Villette, Rennes, Lyon et Strasbourg. Le jury composé de Raphaël Slama, Président de QUALITEL, de Lionel Blancard de Lery, représentant de l'UNSFA, de Pauline Brossard, architecte au sein de la société Bouygues Immobilier et de Isabelle Duffaure Gallais du journal Le Moniteur a décerné le Trophée « Jeunes Talents 2011 » au projet « Closer-Greener » réalisé par les élèves de l'ENSA de Lyon, Louis Bauchet, Sabrine Haddad, Julie Siol et Hsiao-Ming Tu.

OUTILS

RÉFÉRENTIEL HABITAT & ENVIRONNEMENT MILLÉSIME 2012

Projet majeur de l'année 2011 pour la Direction des Etudes et Recherches, la conception d'un nouveau millésime répond à plusieurs objectifs. Il s'agissait d'abord de simplifier l'offre au travers d'un rapprochement des certifications Qualitel et Habitat & Environnement, dans l'attente d'une véritable fusion. La réduction des coûts directs et des coûts induits pour les Maîtres d'Ouvrage devait également répondre à une demande forte de nos partenaires, ainsi que la simplification de l'architecture commune du document et l'allègement des exigences, au niveau du processus de certification notamment. Des exigences désormais exprimées davantage en termes de performance que de moyens. Les vérifications in situ, enfin, qui représentent une valeur ajoutée reconnue par la maîtrise d'œuvre, ont été systématisées.

Du point de vue de la présentation, Il nous semblait important de conduire cette refonte dans un souci d'adaptation du document à ses différents lecteurs : maîtres d'ouvrage d'une part, maîtres d'œuvre, BET et entreprises d'autre part, et enfin auditeurs, examinateurs et vérificateurs.

Les travaux se traduisent concrètement par un seul classeur, au format paysage, plus aéré, avec 3 parties (présentation, critères d'évaluation, boîte à outils), une double navigation par onglets latérales et horizontales, un affichage du cheminement de la rubrique ainsi qu'un mémo pour identifier l'impact d'une rubrique sur les corps d'états. Sur le fond comme sur la forme, nous sommes heureux de proposer un outil plus complet, plus accessible, et plus adapté aux besoins de chacun.



DIFFUSION DE L'EXPERTISE TECHNIQUE

Le téléchargement de référentiels, ouvert à tous via le site cerqual.fr, fait état en 2011 d'une progression de presque 10 %, avec plus de 8 100 téléchargements, dont près de la moitié pour la certification Habitat & Environnement.



Communication

La communication du Groupe en 2011 répond à deux objectifs : poursuivre les actions concourant à positionner QUALITEL comme référent de la qualité du logement et accroître la visibilité de ses marques de certification au travers d'une présentation accessible et claire.

PUBLICITÉ

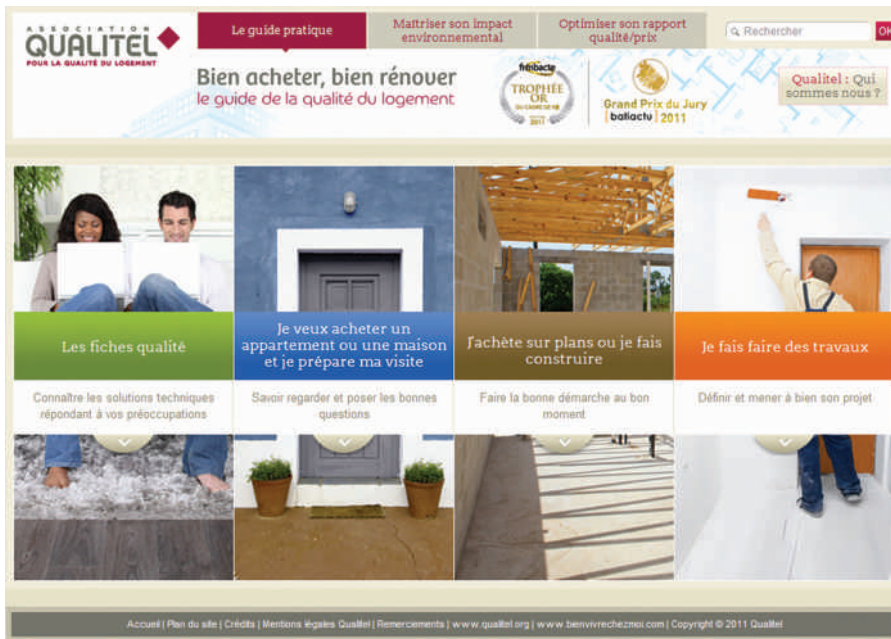
Une campagne de communication lancée en automne a permis de mettre en avant les certifications NF Logement et Habitat & Environnement associées au label BBC Effinergie. Le dispositif pluri-média comprenait de la radio, de l'affichage métro 4x3 en Ile-de-France et extérieur en région, et une présence sur le site internet seloger.com



INTERNET

Les nombreuses actions entreprises sur le portail Qualitel.org ainsi que sur les autres sites ont eu des répercussions très positives sur la fréquentation. Près de 345 000 contacts en 2011, soit une augmentation significative de 32 % par rapport à 2010.





EVÈNEMENTS

L'évènement majeur de l'année est le lancement en juin du guide gratuit en ligne « bien acheter, bien rénover », qui propose aux particuliers de très nombreuses informations pour entreprendre ses démarches d'achat, de rénovation ou de travaux : visite virtuelle, fiches techniques, prise en compte de l'impact environnemental ou encore optimisation du rapport qualité-prix, tout cela dans sous la forme d'un site très intuitif.

➤ Rendez-vous sur bienacheterbienrenover.fr

L'Association et ses filiales de certification continuent également, dans une logique de simplification et de rapprochement des entités et des marques, d'être présents sur les grands congrès professionnels (Congrès FPI, Salon de la nouvelle ville, Congrès HLM, Assises HQE) et les salons grand public (Salon national de Paris, salons de Marseille, Bordeaux, Montpellier, Lille...).



RELATIONS PRESSE

L'Association a veillé à communiquer simplement dans les média grand en insistant sur les bénéfices concrets pour les utilisateurs et en mettant en exergue les offres et les services différenciant de QUALITEL. Les différences conférences de presse ont engendré des retombées dans des titres tels que Capital, Le point, Challenges, Immoneuf ou le Parisien. Au delà de ces résultats en hausse par rapport à l'année précédente, 2011 est aussi l'année de la percée auprès du grand public, grâce aux communications telles que celles sur le livre BBC et à un important travail de relances auprès des journalistes, notamment pour le Guide de la qualité du logement qui a contribué à la notoriété accrue.

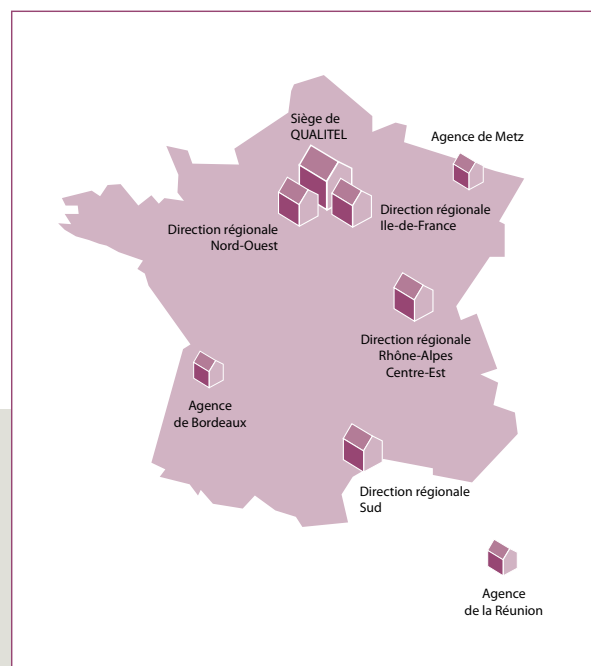


Ressources humaines

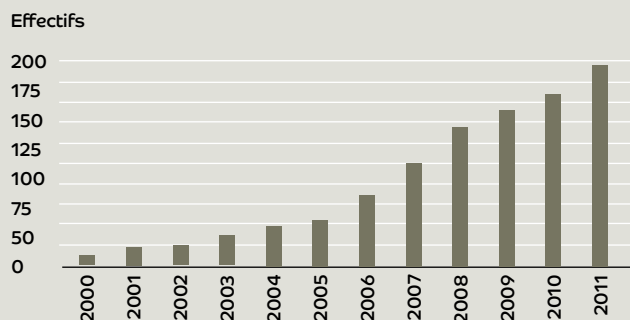
Les activités de l'Association QUALITEL et de ses filiales s'appuient sur des ressources aux compétences variées, à dominante technique. Au 31 décembre 2011, l'effectif (CEQUAMI compris) est de 193 personnes, réparties sur 8 sites.

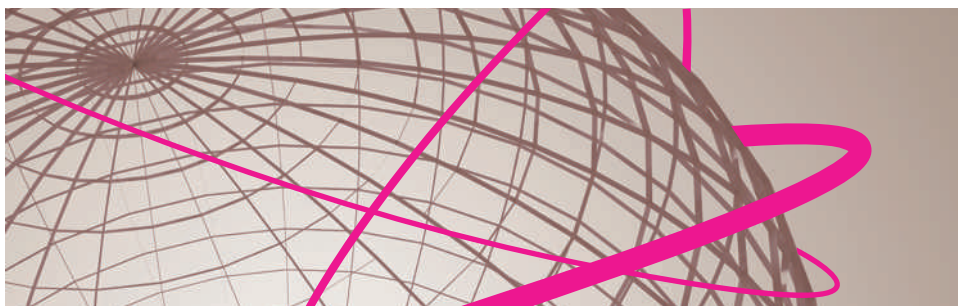
DES RENFORTS POUR LA RECHERCHE ET L'ENCADREMENT

Parallèlement à l'accroissement des effectifs des filiales de certification et de contrôle, accompagnant le volume d'activité du groupe, on retiendra pour cette année 2011 la création d'une Direction de l'Organisation et des Services Informatiques. Celle-ci offre au groupe une ressource dédiée aux différents projets de restructuration des outils internes. La Direction des Etudes et Recherches évolue également au travers d'un pôle « Santé, environnement, cadre de vie ».



EVOLUTION DES EFFECTIFS GROUPE QUALITEL DONT CEQUAMI





INTERNATIONAL

Après des années de travail, l'implication de QUALITEL dans la promotion à l'étranger de l'approche hexagonale de la construction durable porte ses fruits. Premières opérations au Brésil, présence au sein du conseil français de la construction durable, membre actif des discussions internationales dans le cadre de SB Alliance : autant de signes d'un statut d'acteur désormais incontournable dans les futurs débats européens et mondiaux sur les normes de conception et d'évaluation des constructions.

BRÉSIL : LA CERTIFICATION AQUA SE DÉVELOPPE

Depuis 2008, le partenariat avec la Fondation Carlos Alberto Vanzolini se fixait pour objectif l'adaptation du référentiel NF Logement démarche HQE au contexte et aux besoins propres du secteur de la construction au Brésil. Dans le cadre du nouveau référentiel « AQUA » (Alta Qualidade Ambiental) dont les débuts commerciaux remontent à 2010, 13 opérations et plus de 14 000 logements sont désormais engagées dans cette certification, principalement à Sao Paulo.



SB ALLIANCE : DES INDICATEURS À L'ÉPREUVE

2011 a été une année importante quant à l'avancement des différents travaux de recherche du réseau Sustainable Building Alliance (SBA). Articulés autour d'une ambition claire - la promotion d'indicateurs de performance communs - les travaux ont consisté, parallèlement à une analyse du lien entre ceux-ci et les maquettes numériques (BIM) ainsi qu'en une étude concernant la valorisation économique des immeubles verts, en un test international des indicateurs communs de performance des bâtiments définis par le réseau. Mené par QUALITEL et le CSTB, celui-ci a permis de mesurer les efforts restant à fournir pour atteindre une convergence véritablement satisfaisante des méthodes de calculs et d'affichage de la performance des bâtiments. Une confrontation à des opérations réelles qui fournit une base solide pour les travaux à venir.



FRANCE GBC MEMBRE « ESTABLISHED » DU WORLD GREEN BUILDING COUNCIL

Un an seulement après sa création, France GBC s'est vu attribuer le statut « établi » (established) au sein du conseil mondial de la construction durable. Cette nomination vient confirmer promotion le statut d'acteur majeur du secteur et la reconnaissance de ses pairs étrangers.

Une étude comparative internationale a permis de mettre en évidence la notoriété de la marque HQE, numéro 2 en Europe derrière Breeam (mais devant Leed et DGNB) dans le secteur tertiaire et sa reconnaissance, par des acteurs essentiels et reconnus, comme concurrent crédible pour ces marques.

Afin de donner des contours plus clairs à l'identité hexagonale en matière de construction durable, 5 composantes clés du savoir-faire français ont été définies en 2011 : approche globale, technicité, performance, adaptabilité et transparence.



CONSTRUCTION 21 : BIENTÔT UN OUTIL POUR LES PROFESSIONNELS DE LA CONSTRUCTION DURABLE.

Dans le cadre de France GBC, et en collaboration avec l'IFPEB (Institut Français pour la Performance Énergétique du Bâtiment), initiateur du projet, QUALITEL contribue au développement du site « construction21.fr », plateforme française du premier portail européen dédié aux professionnels de la construction durable.



Résultats financiers

En 2011, le groupe QUALITEL a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 36 331 000 euros, en progression de 10 % par rapport à 2010. Les éléments relatifs à l'exercice 2011 du groupe QUALITEL intègrent CERQUAL, CERQUAL PATRIMOINE, CEQUABAT et CEQUAMI à 50 %.

Bilan au 31 décembre 2011 - Groupe QUALITEL

Actif net	k€
Immobilisations incorporelles	1 020
Immobilisations corporelles	1 084
Immobilisations financières	349

Immobilisations	2 453
Stocks et en cours	45
Créances	13 128
Trésorerie	21 416

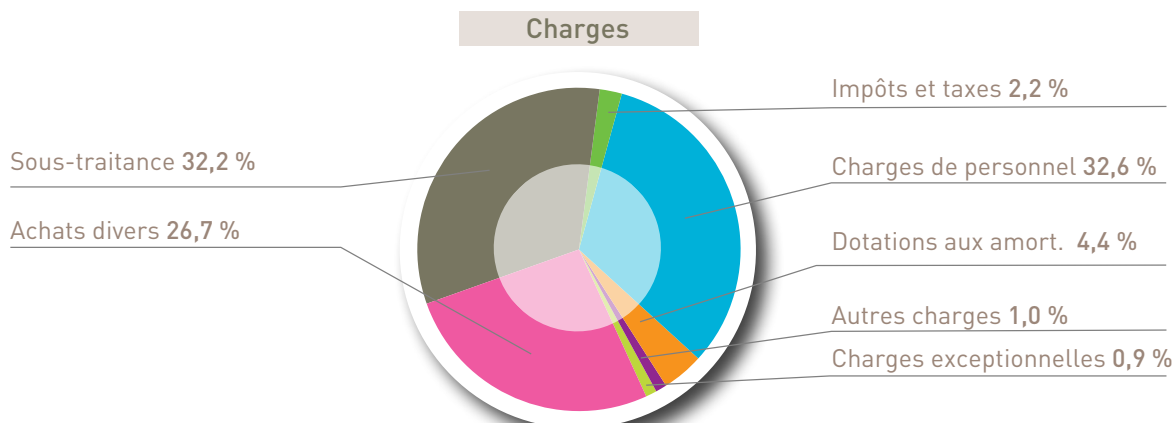
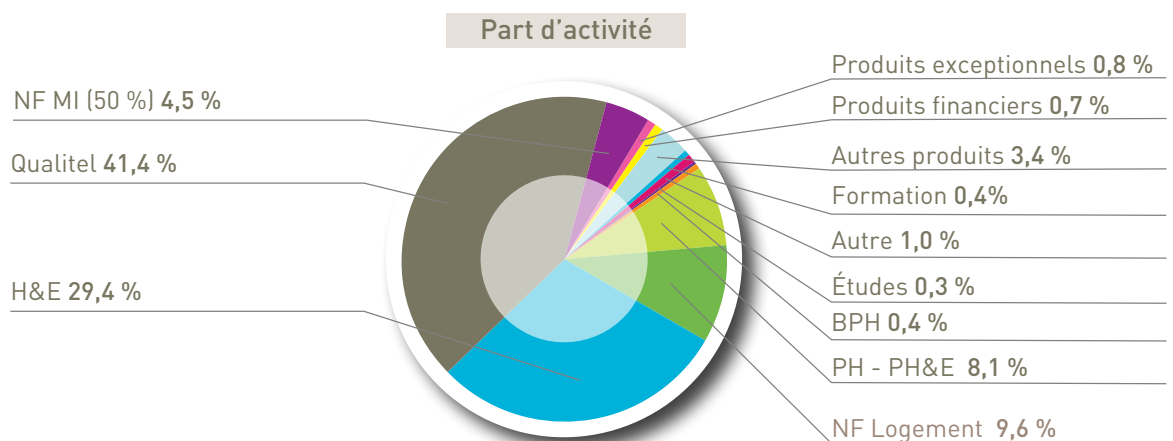
Actif circulant	34 589
	37 042

Passif	k€
Capitaux propres	14 046

Provisions pour risques et charges	1 829
Emprunts et dettes financières	478
Dettes fournisseurs	13 026
Dettes fiscales et sociales	4 628
Autres dettes	
Compte de régularisation	3 035

Dettes	21 167
	37 042

Comptes de résultat 2011 - Groupe QUALITEL





136, boulevard Saint-Germain
75006 Paris
Tél. : 01 42 34 53 29
Fax : 01 42 34 53 27