



## A LA UNE

### HQE en exploitation : mode d'emploi

La performance environnementale d'un bâtiment en service ne se résume pas à la seule performance énergétique, aux économies d'énergie ou aux réductions des émissions de gaz à effet de serre. Elle doit être l'objet d'une réflexion globale et à long terme intégrant d'autres enjeux comme la santé de l'occupant, son confort, l'éco-construction et l'éco-gestion. Cette vision, le référentiel "HQE" en exploitation" la fait sienne et déroule les uns après les autres les autres les critères d'un bâtiment sain, confortable, propre et économe en énergie. Explications avec David Espagnet, Consultant Environnemental, chez Bureau Veritas.



#### D'abord quelques chiffres pour nous rappeler l'enjeu environnemental que représente le secteur du Bâtiment ?

**David Espagnet** : En France, ce secteur représente 45% de l'énergie consommée, 25% des émissions de gaz à effet de serre, mais aussi 16% de la consommation d'eau et génère plus de 40% des déchets. Le taux annuel de renouvellement du parc ne dépasse pas 1%. Si l'on prend l'exemple du parc francilien, 50% des bâtiments ont été construits avant 1975 (la première réglementation thermique datant de 1974) et, avec un volume annuel de rénovation compris entre 400 000 et 500 000 m<sup>2</sup>, il faudra près d'un demi-siècle pour rendre acceptable en termes de performance énergétique les 20 millions de m<sup>2</sup> en exploitation .... Le challenge est considérable et a besoin d'un cadre et d'une méthodologie, que l'on considère regarde le seul critère énergétique ou le critère environnemental dans son ensemble.

#### D'où l'arrivée du nouveau référentiel HQE en exploitation ?

**D.E.** : Lancé fin 2009 par CERTIVEA, l'organisme certificateur, ce nouveau référentiel a, en effet, pour objet d'apporter des outils, un niveau d'exigences élevé, une base de discussion commune aux utilisateurs, exploitants et propriétaires soucieux de la performance environnementale de leurs bâtiments. Alors que "HQE Construction et Rénovation" traite de la performance environnementale prévisionnelle et s'arrête d'observer le bâtiment une fois livré, "HQE en Exploitation" s'intéresse au suivi de la performance environnementale une fois le bâtiment en service. Il s'applique à tous les bâtiments tertiaires en exploitation : immeubles de bureaux, surfaces commerciales, écoles, entrepôts, gymnases... (à l'exclusion des établissements de santé), que ceux-ci aient déjà été certifiés ou non en construction.

#### Comment la performance environnementale est-elle prise en compte ?

**D.E.** : Le référentiel propose 14 cibles de performance environnementale déclinées autour de 4 axes : l'éco-construction, l'éco-gestion, le confort et la santé : (voir tableau joint) :

ECO CONSTRUCTION	CONFORT
1. Relation du bâtiment avec son environnement immédiat	8. Confort hygrométrique
2. Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction	9. Confort acoustique
3. Chantier à faible impact environnemental	10. Confort visuel
	11. Confort olfactif
ECO GESTION	SANTÉ
4. Gestion de l'énergie	12. Qualité sanitaire des espaces
5. Gestion de l'eau	13. Qualité sanitaire de l'air
6. Gestion des déchets d'activités	14. Qualité sanitaire de l'eau
7. Maintenance, pérennité des performances environnementales	

Pour chaque cible, le référentiel insiste sur trois points fondamentaux, indissociables, pour optimiser la performance environnementale du bâtiment en exploitation : la performance intrinsèque de l'ouvrage (liée à sa construction), la qualité des pratiques de maintenance et d'exploitation (paramétrage des équipements, consignes en cohérence avec l'utilisation réelle, etc.), et les pratiques d'utilisation (pratiques d'achats, de communication ou de management vis-à-vis des conditions sanitaires et de confort des occupants, moyens de déplacements "propres" pour les occupants...). C'est pourquoi nous disons qu'il prend en compte la « vraie vie » du bâtiment.

#### La couverture thématique de ce référentiel est vaste, que dit-il ?

**D.E.** : L'objectif premier est d'offrir un cadre de vie ou de travail satisfaisant. Il prend en compte, par exemple, le confort acoustique potentiellement source de stress au travail, le confort hygrothermique avec la recherche d'une température agréable en toutes saisons, surtout en été. De même la qualité de l'air intérieur (souvent plus pollué que l'air extérieur) est une donnée essentielle pour nous tous qui passons 80% de notre temps dans des bureaux ou dans des logements pas toujours bien ventilés. Le confort visuel est également à l'honneur : le référentiel demandant de privilégier l'éclairage naturel, tout en protégeant de l'éblouissement, et de trouver un équilibre entre lumière naturelle et artificielle. La qualité de l'entretien des espaces intérieurs et extérieurs est abordée, ainsi que l'utilisation de produits potentiellement néfastes pour la santé et l'environnement. Côté transports, le référentiel invite à installer des garages à vélo, des vestiaires et des douches pour les cyclistes, des bornes de recharge pour les véhicules électriques, il demande d'établir des plans de déplacement des personnels, de favoriser le transport collectif et la covoiturage ou encore d'user et abuser des visioconférences. L'objectif est également de diminuer les charges de fonctionnement qu'elles soient liées à l'énergie, à l'eau, aux déchets d'activités ou encore à la maintenance et à l'entretien.

#### Pourquoi s'engager dans une certification "HQE en exploitation" ?

**D.E.** : Les motivations varient. Il y a l'avantage commercial que représente la valeur verte certifiée d'un bâtiment, désormais aussi importante que son coût ou sa localisation ; l'image citoyenne associée à une démarche environnementale ; l'amélioration des conditions de vie ou de travail au travers d'une démarche de progrès attestée par un tiers indépendant ; la réduction des charges de fonctionnement ; l'optimisation de la gestion... Mais quel que soit le but recherché, chacune des 14 cibles du référentiel doit de toute façon être abordée, seul le niveau de performance peut varier d'un thème à l'autre selon les besoins et les priorités du candidat à la certification. Le référentiel fixe la règle du jeu : 3 cibles au minimum au niveau Très Performant, 4 cibles au minimum au niveau Performant et au maximum les 7 autres cibles au niveau Base. Autrement dit, il faut être globalement performant sans être nécessairement très performant sur chacune des cibles pour être certifié "HQE en exploitation".

#### HQE Construction ou Exploitation sont des démarches franco-françaises, comment s'inscrivent-elles en regard du Grenelle et des réglementations thermiques ?

**D.E.** : Le référentiel HQE est antérieur au Grenelle de l'Environnement, il est l'équivalent français de référentiels anglo-saxons comme LEED aux USA ou BREEAM au Royaume-Uni. L'association HQE qui l'a élaboré regroupait à l'origine des institutionnels – ministère chargé de l'Environnement, le CSTB, la Fédération française du bâtiment et divers organismes professionnels. Les candidats à la certification HQE le font dans le cadre d'une démarche volontaire qui n'a rien d'obligatoire en regard de la réglementation actuelle mais qui, bien sûr, va dans le même sens, voire la précède.

#### Quel conseil donneriez-vous à ceux qui se lancent dans la démarche ?

**D.E.** : De s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue. De définir des priorités de performance pour la première année en fonction de leurs objectifs, des attentes des utilisateurs ou des défauts de performance de l'ouvrage, ce qui va se traduire par un profil de performance environnementale sur les 14 cibles du référentiel puis, dans les années de suivi et de renouvellement, de s'intéresser aux aspects transverses. La certification est un bon moyen pour préserver la qualité de son parc, sa viabilité, sa valeur, ou pour fidéliser locataires ou utilisateurs. La démarche volontaire donne un temps d'avance sur la réglementation, les bâtiments certifiés auront toujours cet avantage. La certification peut aider à planifier à long terme une mise aux normes, des travaux de mise à niveau, tôt ou tard inévitables. Le référentiel est un bon guide pour faire les choix de matériaux, d'équipements ou de contrats de maintenance. Et ce référentiel est un excellent outil d'échanges et de communication. En tant que tierce partie, nous pouvons conseiller le client et mettre tous les acteurs - propriétaires, mainteneurs, utilisateurs - autour de la table avec, pour base de discussion, les exigences du référentiel. Cela permet de fixer les périmètres de chacun et d'apprécier la qualité du travail.

- ▶ Retour accueil
- ▶ Modifier votre sélection
- ▶ Télécharger et imprimer
- ▶ Envoyer à un ami
- ▶ Recommander un article
- ▶ Suggérer un sujet d'article
- ▶ Modifier mes informations
- ▶ Contactez-nous

Monsieur ALVARADO  
 Bienvenue sur  
**LA LETTRE BUREAU VERITAS**

▶ PERSONNALISER  
 VOTRE LETTRE

#### CONTACTEZ NOUS

Bureau Veritas

Tel : +33 (0) 1 55 24 70 00  
 ▶ Envoyer un email

#### NAVIGATION RAPIDE

HQE en exploitation : mo

#### PARTAGEZ CET ARTICLE

Postez cet article sur vos réseaux sociaux Facebook, Twitter, LinkedIn ou Viadeo



▶ Envoyer cet article à un ami

▶ Imprimer cet article

**Bureau Veritas et le référentiel HQE en exploitation**

- ▀ Conseil environnemental.
- ▀ Diagnostic initial : état des lieux du bâtiment du point de vue de la performance intrinsèque du bâti, de l'exploitation/maintenance et de l'utilisation de l'ouvrage.
- ▀ Plan d'actions, scénarii, audits et mesures
- ▀ Mesures : audit énergétique, DPE (diagnostic de performance énergétique), mesures de la qualité sanitaire de l'air ambiant et de l'eau, élaboration des carnets sanitaires air et eau, contrôle annuel de l'état de propreté des réseaux aérauliques (transport de l'air) et recherche de contamination bactérienne. Mesure des nuisances acoustiques, mise en place de dispositifs de comptage énergétiques
- ▀ Simulations de facteurs de lumière du jour et étude d'éclairage au poste de travail.
- ▀ Etudes ergonomiques au poste de travail
- ▀ Sondage sur le confort des occupants
- ▀ Mise à disposition d'outils pour le covoiturage

**A noter que Bureau Veritas assiste également** ses clients sur la mise en œuvre des autres référentiels (Leed – référentiel US, Breeam – référentiel UK), pour plus d'informations, [cliquez ici](#)

Pour plus d'informations, [cliquez ici](#).

[▶ SE DÉSINSCRIRE](#)[▶ BUREAU VERITAS ET LA SÉCURITÉ DE VOS DONNÉES F](#)[▶ MENTIONS LÉGALES](#)[▶ ARCHIVES](#)

[Imprimer cet article](#) | [Envoyer cet article à un ami](#) | [Retour au sommaire](#)

