

ASSOCIATION  
**QUALITEL**  
POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT



**CERQUAL**



Caen Habitat, BBC Effinergie,  
Crédit photo - Antoine Cardi.

## OBSERVATOIRES DES TENDANCES CONSTRUCTIVES ET DES CHARGES

*Paris, le 7 février 2013* – CERQUAL, filiale en charge des activités de certification du logement neuf collectif et individuel groupé du groupe QUALITEL, révèle les principaux enseignements tirés de son Observatoire des tendances constructives et de son Observatoire des charges.

L'Observatoire des tendances constructives s'appuie sur 1 626 opérations en cours de certification BBC- Effinergie (stade DCE) en octobre 2012. Il recense les principaux modes constructifs et les systèmes de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation.

Offrant un comparatif des niveaux de charges selon différents types de bâtiments et d'équipements, l'Observatoire des charges permet quant à lui de suivre sur plusieurs années les charges locatives des résidences certifiées Qualitel.

### L'Observatoire des tendances constructives

L'ITI à nouveau privilégiée en 2012 au détriment de l'ITE

Concernant les logements collectifs, alors que l'isolation thermique par l'extérieur était majoritaire fin 2011 (55%), son utilisation tend à se réduire depuis 2012 (43% des opérations) au bénéfice de l'isolation thermique par l'intérieur (ITI) (51%).

Les Maîtres d'ouvrage reviennent à des modes constructifs plus classiques en privilégiant l'ITI, associée à des rupteurs de ponts thermiques performants.

S'agissant des maisons individuelles groupées, le choix de l'isolation thermique par l'intérieur reste prédominant en 2011, comme en 2012 (63%).

### Le béton et les briques : matériaux privilégiés quel que soit le type d'isolation

- Le béton, plébiscité en cas d'isolation par l'extérieur

Sur l'ensemble du territoire, le béton est le plus utilisé dans le cas d'une isolation extérieure en logements collectifs et en maisons individuelles. Ce matériau facilite la mise en œuvre de l'isolation par l'extérieur.

- Utilisation de briques pour les maisons et de béton pour le collectif en cas d'ITI

67% des opérations collectives utilisent comme support d'isolation le béton. Le reste des constructions se fait en briques, support le plus utilisé dans les maisons individuelles groupées (57%).



Depuis plus de 35 ans, l'Association QUALITEL fait progresser, aux côtés des professionnels du logement, la qualité de l'habitat neuf et existant 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 les pouvoirs publics.

Pour développer et apprécier la qualité selon les modalités du Code de la Consommation relatives à la certification, l'Association QUALITEL s'appuie sur ses filiales, organismes certificateurs :

> CERQUAL pour l'habitat neuf collectif, qui délivre les certifications Qualitel (confort et économie de charges), Habitat & Environnement (confort et respect de l'environnement), NF Logement (qualité technique et services associés) et NF logement HQE.

> CERQUAL PATRIMOINE pour l'habitat existant collectif, qui délivre les certifications Patrimoine Habitat, Patrimoine Habitat & Environnement et Patrimoine Copropriété.

> CEQUAMI, pour l'habitat individuel qui délivre les certifications NF Maison Individuelle, Maison Haute Performance Energétique, NF Maison Rénovée, HQE. Ces organismes sont également accrédités pour délivrer les labels énergétiques dont BBC-Effinergie.

## Les équipements favorisés pour les opérations BBC-Effinergie

Concernant le chauffage, on constate que le label BBC-Effinergie a conduit les maîtres d'ouvrage à s'orienter davantage vers les chaudières collectives, une tendance relativement nouvelle après plusieurs années d'individualisation des modes de chauffage : 70% actuellement contre 40% en 2010. Les logements labellisés BBC Effinergie étant moins énergivores, ce type de chauffage permet d'éviter les problèmes de surdimensionnement de chaudière par logement, et de rendement.

Le gaz reste l'énergie de chauffage prédominant dans les constructions (80%), une tendance observée depuis de nombreuses années, et accentuée par le label BBC-Effinergie qui le plébiscite.

## La production d'eau chaude sanitaire est collective dans 47% des opérations de logements collectifs, souvent associée au chauffage

Le choix du solaire tend à se réduire en 2012. 24% des opérations sont équipées de système solaire, en baisse de 12 points par rapport à 2011. Certains maîtres d'ouvrage font part de leurs difficultés vis-à-vis de ces systèmes, difficultés liées à la mise en œuvre, à la maintenance (coût d'entretien élevé) et au taux de couverture parfois surestimé à la conception.

Le système solaire ne couvrant pas la totalité des besoins, il est accompagné d'un appoint pouvant être un système individuel ou collectif.

Même si la VMC double flux est plus performante en termes d'économies d'énergie, le système de ventilation hygro-réglable B (qui adapte la ventilation du logement selon son taux d'humidité pour obtenir un renouvellement de l'air optimal) domine très largement le marché des opérations en demande de label BBC-Effinergie, aussi bien en bâtiments collectifs qu'en maisons individuelles. La difficulté de la VMC double flux à se faire une place (2% des logements) s'explique par le niveau élevé de l'investissement qu'il représente et la crainte exprimée sur son entretien

## L'Observatoire des charges CERQUAL

Mis en place par CERQUAL en 2010, l'Observatoire des charges sert à évaluer l'impact de la certification sur le niveau de charges. L'enquête a été réalisée sur la base de 12 bâtiments certifiés Qualitel millésime 2005 option EC (économe en charge). Montrant les tendances sur un échantillon réduit basé sur une année d'entretien, l'enquête n'a pas de représentativité statistique, mais donne quelques tendances intéressantes en prévision de la RT 2012.

En termes de consommation de chauffage et d'eau chaude sanitaire, ces bâtiments permettent une économie de 4 à 62% par rapport aux valeurs de référence issues de l'Observatoire de l'USH (Union Sociale pour l'Habitat), considérées comme moyenne nationale. Plus le niveau de performance est élevé, plus l'économie est grande.

Plus de 160 000 logements ont fait l'objet d'une demande de certification en 2012. Près de 1000 maîtres d'ouvrage s'y sont engagés, dont Bouygues Immobilier, COGEDIM, Bouwfonds Marignan, ICF, l'Immobilière 3F, Vinci, Paris Habitat,...

Une cinquantaine de collectivités territoriales et d'aménageurs sont également prescripteurs de la certification. L'Association QUALITEL, ainsi que ses filiales CERQUAL et CEQUAMI, sont depuis 2009 membres fondateurs de France GBC (Green Building Council), conseil français de la construction durable soutenu par le Plan Bâtiment Durable

Toute l'actualité de QUALITEL sur :  
[www.qualite-logement.org](http://www.qualite-logement.org)

Relations presse :  
Agence Wellcom  
Caroline MATZ, Céline BEZIOUA  
Tél : 01 46 34 60 60  
E-mail : [cma@wellcom.fr](mailto:cma@wellcom.fr) / [cbe@wellcom.fr](mailto:cbe@wellcom.fr)  
Site : <http://wellcom.fr/presse/qualitel/>

**Concernant l'entretien du chauffage et de l'eau chaude sanitaire, le montant des charges est proche de celui indiqué par l'USH** à l'exception des résidences chauffées par panneaux solaires, où l'on constate une consommation deux fois moins importante que les valeurs moyennes de l'Observatoire de l'USH mais un coût d'entretien trois fois plus élevé.

**Les résultats indiquent des niveaux de charges en dessous ou proches de la moyenne nationale pour ce qui relève de la consommation d'eau froide.** Même si on estime que la certification a un impact sur la consommation, le facteur prédominant réside dans les habitudes des usagers.

*« Les tendances observées sur cet échantillon confirment que les systèmes solaires permettent des réductions de consommation, mais nécessitent un entretien plus important. De même, si la performance intrinsèque du bâtiment impacte fortement les consommations de chauffage, les consommations restent fortement liées au mode de vie du consommateur », note Antoine DESBARRIERES, Président de CERQUAL et Directeur de QUALITEL.*

[Voir l'Observatoire des charges 2012](#)

[Voir Les tendances constructives dans les opérations BBC Effinergie 2011](#)