

CERTIFICATION



LES ESSENTIELS  
DE QUALITEL  
VOUS PERMETTENT  
DE COMPRENDRE  
ET COMPARER

---

## LES BÉNÉFICES D'UN LOGEMENT CERTIFIÉ QUALITEL ET HABITAT & ENVIRONNEMENT

---

- › ÉCONOMIES
- › CONFORT
- › SANTÉ
- › ENVIRONNEMENT



## LA CERTIFICATION DES LOGEMENTS : QUELQUES REPÈRES **P.04**

- > Les principaux intervenants d'un projet de construction 04
- > Les opérations de logements certifiées 05
- > Une conception de qualité supérieure 05
- > Le référentiel : un cahier des charges exigeant 06
- > Les contrôles de conformité 07

## LE LOGEMENT CERTIFIÉ : 3 RAISONS D'AVOIR CONFIANCE **P.08**

## AU QUOTIDIEN LES AVANTAGES CONCRETS D'UN LOGEMENT CERTIFIÉ **P.11**

- > Économies 12
- > Confort 17
- > Santé 20
- > Environnement 22

# ÉDITORIAL

Raphaël Slama  
Président de l'Association  
QUALITEL



## LA CERTIFICATION : UN REPÈRE OBJECTIF DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS

---

Le logement est un bien primordial, dont les caractéristiques techniques sont pourtant souvent méconnues.

Il est en effet rare, au moment de l'acquisition, de faire reposer le choix sur des éléments aussi essentiels que l'isolation thermique et acoustique, la qualité des installations électriques et des équipements, le système de ventilation ou encore la nature des matériaux employés et leur impact sur l'environnement. Les inconvénients de cette attitude n'apparaissent qu'à l'usage.

Afin de permettre à l'acquéreur de s'engager en toute confiance, la certification propose dans ces domaines et dans de nombreux autres une qualité supérieure, reposant sur des repères précis.

Au moment de la conception d'un bâtiment ainsi qu'à la fin des travaux, les vérifications réalisées permettent de s'assurer que le bâtiment est conforme en tous points à un cahier des charges exigeant.

Afin de mieux comprendre le fonctionnement et les avantages de la certification, ce livret donne quelques repères simples et présente les bénéfices concrets d'un logement certifié.

# LA CERTIFICATION DES LOGEMENTS : QUELQUES REPÈRES

## › LES PRINCIPAUX INTERVENANTS D'UN PROJET DE CONSTRUCTION

---

### LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Promoteur ou propriétaire bailleur

Commande le bâtiment

### LE MAÎTRE D'ŒUVRE

Architecte

Conçoit le bâtiment  
et coordonne les  
intervenants  
du chantier

### LE BUREAU DE CONTRÔLE TECHNIQUE

Contrôle le respect  
des réglementations  
et normes de  
construction

### LES ENTREPRISES ET ARTISANS

Construisent  
selon les données  
et plans fournis  
par l'architecte

### LES INDUSTRIELS

Produisent  
l'ensemble des  
matériaux  
et équipements  
mis en œuvre

## › LES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS CERTIFIÉES

### QU'EST-CE QUE LA CERTIFICATION ?

La certification est une activité encadrée réglementairement. Elle consiste à attester qu'un **produit est conforme à des caractéristiques contenues dans un cahier des charges appelé « référentiel »**. Non obligatoire, elle témoigne d'une volonté, pour le demandeur, de livrer un produit de qualité supérieure et contrôlée.

À la demande d'un **maître d'ouvrage**, **les caractéristiques d'un bâtiment et de logements peuvent être certifiées**. La conformité au référentiel est alors contrôlée par un organisme certificateur indépendant, accrédité par le COFRAC<sup>1</sup> (Comité Français d'Accréditation).

<sup>1</sup> CERQUAL N°5-0050 Section certification de produits et services, liste des sites accrédités et portée disponibles sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

## › UNE CONCEPTION DE QUALITÉ SUPÉRIEURE

Le maître d'œuvre missionné pour la conception d'un bâtiment en demande de certification devra non seulement respecter la réglementation en vigueur pour toute construction, mais également les exigences supplémentaires rassemblées dans le référentiel de certification.



Règlementations ou normes françaises et européennes.

Référentiel Millésime 2012

## › LE RÉFÉRENTIEL : UN CAHIER DES CHARGES EXIGEANT

Le référentiel de certification a été élaboré par une commission technique réunissant des représentants des usagers de l'habitat, des professionnels de la construction, de l'État, des collectivités publiques et d'autres organismes d'intérêt général.

Cette composition plurielle permet de prendre en compte les attentes de tous les acteurs de la chaîne du logement.

Le référentiel est composé de différentes thématiques relatives à l'organisation du chantier et à l'information de l'habitant d'une part, à des exigences techniques d'autre part (énergie, matériaux et environnement, eau, confort et santé). Chaque thématique est composée de rubriques qui explicitent les exigences, comme par exemple le confort acoustique ou la performance énergétique.



Il existe 2 certifications :  
**Qualitel et Habitat & Environnement**



En fonction des différentes rubriques choisies par le maître d'ouvrage, l'opération sera certifiée Qualitel ou Habitat & Environnement, cette dernière étant plus complète et plus exigeante sur le plan de la qualité environnementale.

➤ Le référentiel Qualitel/Habitat & Environnement est téléchargeable gratuitement sur le site [cerqual.fr](http://cerqual.fr)



Architectes : Christine OTT et Philippe COLLIN, photo Mulhouse Habitat.

## › LES CONTRÔLES DE CONFORMITÉ

Le certificateur procède à un double contrôle :  
Il vérifie d'abord que les différentes caractéristiques prévues par le maître d'œuvre au moment de la conception du bâtiment sont conformes aux exigences contenues dans le référentiel.

Il contrôle ensuite **systematiquement** sur l'ouvrage bâti cette conformité. Ce contrôle peut consister en des vérifications visuelles, documentaires, ou encore des mesures acoustiques. Au stade conception comme livraison, chaque écart ou non-conformité constatée fait l'objet d'un rapport transmis au maître d'ouvrage, qui devra y apporter une solution.



# LE LOGEMENT CERTIFIÉ : 3 RAISONS D'AVOIR CONFIANCE

## ① INDÉPENDANCE ET FIABILITÉ DES CONTRÔLES



Des normes strictes régissent l'intervention du certificateur. Son activité est soumise à l'obtention et au renouvellement de l'accréditation du COFRAC<sup>1</sup> (Comité Français d'Accréditation). Cette surveillance permet de s'assurer de la compétence des intervenants, de la pertinence du processus de certification ainsi que de l'impartialité et de l'indépendance des évaluations et des surveillances.

<sup>1</sup> CERQUAL N°5-0050 Section certification de produits et services, liste des sites accrédités et portée disponibles sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)



## 2 DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT À LA LIVRAISON



Le certificat est l'assurance finale que l'ensemble des exigences liées à la certification ont été satisfaites, ce qui signifie que l'examen de la conception et le

contrôle en fin d'opération n'ont pas fait apparaître de non-conformité, ou encore que ces non-conformités ont été levées.

## 3 PRÉSENCE D'UN ORGANISME À VOS CÔTÉS

En cas de désordre concernant une exigence couverte par la certification, l'organisme certificateur peut, durant l'année suivant la remise des clés, sous certaines conditions, faire réaliser des contrôles chez vous. En cas de non-conformité avérée, par exemple du point de vue de l'isolation phonique, il peut également appuyer vos demandes ou courriers à l'attention du maître d'ouvrage et vous aider à faire réparer le désordre en question.



Résidence l'Indiane-certifiée Habitat & Environnement – Architecte : Michel Pristavog, photos Bouygues Immobilier

# AU QUOTIDIEN, LES AVANTAGES CONCRETS D'UN LOGEMENT CERTIFIÉ

- › ÉCONOMIES
- › CONFORT
- › SANTÉ
- › ENVIRONNEMENT

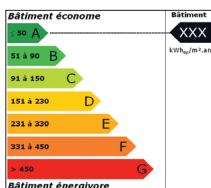
## › ÉCONOMIES :

### LES BÉNÉFICES ÉCONOMIQUES DES LOGEMENTS CERTIFIÉS

Les consommations d'énergie représentent l'essentiel de vos charges. Si celles-ci correspondent en grande partie à vos habitudes de vie, elles dépendent aussi des caractéristiques de votre bâtiment et de votre logement. À utilisation égale, la performance énergétique des logements certifiés Qualitel/Habitat & Environnement vous permet de réaliser de réelles économies.



#### UNE CONSOMMATION D'ÉNERGIE MOINS IMPORTANTE



**Le chauffage, la climatisation, la ventilation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage sont les principaux postes de consommation d'énergie du logement.**

La conception des logements certifiés Habitat & Environnement permet d'atteindre le niveau de consommation du label « Bâtiment Basse Consommation (BBC) ». **L'obtention du label BBC est obligatoire pour prétendre à la certification.**



Les logements certifiés garantissent une performance énergétique de niveau A ou B, ce qui revient à diviser par 2 à 3 les consommations d'énergie (la moyenne nationale se situe entre le niveau D et E).



## DES SYSTÈMES PERMETTANT D'ÉCONOMISER L'EAU ET L'ÉLECTRICITÉ

### ÉCONOMIES D'EAU

De nombreux paramètres influent sur vos dépenses en eau. En dehors de vos habitudes d'utilisation, plusieurs dispositions peuvent contribuer à **réduire votre consommation et à éviter les gaspillages** : installation d'un compteur individuel, chasses d'eau à double commande, pression réduite du réseau, robinetteries à limiteur de débit pour les éviers, ou encore limitation des distances entre le chauffe-eau et le point de tirage.

La conception des logements certifiés permet d'envisager une réduction moyenne des consommations en eau de 16%.



### ÉCONOMIES D'ÉLECTRICITÉ

L'éclairage des parties communes et privatives de votre immeuble peut générer d'importantes dépenses. Dans les bâtiments certifiés, les caractéristiques des **systèmes d'éclairage** - nature des luminaires, niveau d'éclairage, durée de temporisation - permettent, tout en ayant un éclairage suffisant et de qualité, de ne pas gaspiller d'énergie.

## + DES PRODUITS CERTIFIÉS



La plupart des produits mis en œuvre dans les logements Qualitel/ Habitat & Environnement - revêtements de sols, ballons d'eau chaude, robinetteries, éclairages, système de ventilation - sont certifiés par des organismes habilités et reconnus (par exemple la certification NF). Lorsqu'aucune certification n'existe pour un produit, celui-ci doit néanmoins être d'un niveau de qualité suffisant. Les procédés innovants utilisés ont tous fait l'objet au préalable d'une validation technique par des organismes comme le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Les produits certifiés sont soumis à de nombreux tests de contrôle permettant de vérifier qu'ils répondent bien à des normes exigeantes en matière de sécurité et de qualité. **Pour vous, c'est l'assurance de bénéficiaire de produits à la plus grande longévité, et de dépenses d'entretien limitées.**



## **+** UN INVESTISSEMENT VALORISÉ

**Signe d'une conception de qualité supérieure et contrôlée, la certification est devenue un indicateur utilisé par les acteurs du logement. Preuve de cette confiance, les pouvoirs publics, soucieux de favoriser une construction neuve de qualité, s'appuient sur la certification pour accorder des avantages fiscaux sur des bases objectives.**



**À L'ACHAT** : l'acquéreur occupant d'un logement certifié peut bénéficier d'un prêt à taux zéro (PTZ +) sous conditions de ressources (en 2012, plafond supérieur à 26.500 et inférieur à 43.500 euros). L'acquéreur investisseur dispose jusqu'au 31 décembre 2012 du dispositif Scellier ouvrant sur une réduction fiscale de 13%.

**À LA REVENTE** : comme dans les pays où il existe de nombreux bâtiments détenant une certification environnementale, on estime à une fourchette comprise entre 3 et 9% la « valeur verte » de votre bien (survaleur par rapport à un bien non certifié).





› CONFORT :

## LES BÉNÉFICES CONFORT DES LOGEMENTS CERTIFIÉS

L'adéquation entre la surface d'un logement et le nombre d'occupants est le premier gage de confort. Mais votre bien-être dépend également d'autres aspects essentiels : une isolation acoustique efficace, une bonne luminosité, des équipements pratiques et adaptés à vos besoins.

### UNE ISOLATION ACOUSTIQUE RENFORCÉE

En bâtiment collectifs, différentes sortes de bruits peuvent nuire à votre tranquillité : les bruits aériens venants de l'extérieur (circulation, passants) ou de l'intérieur (musique chez les voisins), les bruits de chocs (talons, enfants), ou encore les bruits provenant des équipements collectifs (ascenseurs) ou individuels (ventilation). Dans les logements certifiés Qualitel/Habitat & Environnement, **l'isolation acoustique renforcée offre un niveau de confort plus important.**

Bruits de chocs  
à - 3 dB

Bruits de la  
VMC double  
flux à - 5 dB





## UNE BONNE RÉPARTITION DE LA LUMINOSITÉ

En dehors des économies d'éclairage qu'elle permet, la lumière naturelle entrant dans le logement est une source importante de bien-être. Dans un logement certifié Habitat & Environnement, **une surface minimale d'ouverture est imposée par rapport à la surface de la pièce** pour le séjour, la cuisine et au moins une des chambres, garantissant un apport en lumière naturelle dans tout le logement. Ce rapport est appelé « indice d'ouverture ».

### Exemple pour une chambre

Si la pièce fait  $10\text{ m}^2$ , la surface de vitrage doit être au minimum de  $1,5\text{ m}^2$  (indice d'ouverture de 15%). Pour un séjour, l'indice d'ouverture est également au minimum de 15% et de 10% pour une cuisine fermée.



## **+** UN CHAUFFE-EAU ADAPTÉ À VOS BESOINS



Pour chaque type d'appartement - studio, 2 pièces etc - le référentiel Qualitel/ Habitat & Environnement impose une **capacité minimale à respecter**. Pour vous, c'est l'assurance de bénéficier d'un système de production d'eau chaude correctement dimensionné et adapté à votre consommation.

## **+** UN LOCAL VÉLOS ET POUSETTES PRATIQUE ET FACILE D'ACCÈS

**Tous les immeubles de logements certifiés Habitat & Environnement disposent d'un local vélos et poussettes**, avec un bon niveau d'éclairage. Si le local est aménagé au sous-sol, il ne sera pas situé plus bas que le premier sous-sol, sera isolé du stationnement des véhicules à moteur, et bénéficiera d'une zone dégagée devant la porte du local afin de faciliter la sortie et les déplacements.



## › SANTÉ :

### LES BÉNÉFICES SANTÉ DES LOGEMENTS CERTIFIÉS

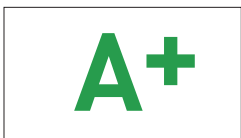
Se sentir en sécurité chez soi, c'est aussi être sûr que notre santé y est préservée. Les menaces les plus connues sont le bruit et la pollution environnante. Mais alors qu'on ne le soupçonne pas, l'air intérieur peut présenter une concentration en produits chimiques importante, parfois bien supérieure à celle de l'air extérieur.

Pour limiter les conséquences pouvant aller d'une simple gêne olfactive à des affections respiratoires plus graves, il faut à la fois minimiser les sources potentielles de pollution et assurer un bon renouvellement de l'air.

## UN AIR INTÉRIEUR PLUS SAIN

La qualité de l'air intérieur repose en grande partie sur un système de ventilation de bonne qualité. Dans un logement certifié, les systèmes seront choisis en fonction de critères objectifs stricts, et soumis à un contrôle de fonctionnement une fois l'installation réalisée. Ce contrôle garantit le bon fonctionnement de toutes les fonctions du système : apport d'air neuf, filtration, étanchéité des conduits, extraction.

## DES MATÉRIAUX PEU ÉMISSIFS



Les matériaux de construction ou de décoration employés dans les logements certifiés sont étiquetés selon les dernières normes en vigueur. L'étiquetage rend compte des taux d'émissions nocives de matériaux tels que les revêtements de sol, de mur ou de plafond, les cloisons, les produits d'isolation ou encore les fenêtres.

**Ces matériaux devront obligatoirement être au moins de niveau B pour les logements certifiés Habitat & Environnement.**

## » ENVIRONNEMENT :

### LES BÉNÉFICES ENVIRONNEMENT DES LOGEMENTS CERTIFIÉS

Tout au long de sa vie, un bâtiment d'habitation a des impacts sur l'environnement.

Dès le chantier de construction, des nuisances et pollutions peuvent survenir.

Une fois construit, la conception du bâtiment, et principalement le mode de chauffage, conduiront à une consommation d'énergie et à des rejets en CO<sub>2</sub> plus ou moins importants.

Au quotidien, les moyens mis à disposition pour le tri sélectif ont une influence importante sur la contribution des occupants au recyclage des déchets. Sur tous ces aspects, les impacts négatifs peuvent être limités.



#### DES CHANTIERS PLUS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT



Architectes : Christine QTT et Philippe COLLIN, photo Mulhouse Habitat.

De nombreuses dispositions sont prises pour limiter les nuisances sonores, visuelles ou olfactives ainsi que d'éventuelles pollutions du sol ou de l'air : communication avec les riverains, limitation des niveaux de bruit des engins, gestion des flux de véhicules, nettoyage, consignes concernant le stockage, l'utilisation et le transport des matériaux potentiellement dangereux.

## **+** DES REJETS EN CO<sub>2</sub> MOINS IMPORTANTS

L'énergie que vous consommez dans votre logement engendre nécessairement des rejets de gaz à effet de serre, soit directement, lors de la combustion dans l'habitation (chauffage au gaz) soit indirectement lors de la production de l'énergie électrique (centrale thermique à charbon). La moindre consommation d'un logement performant énergétiquement permet de diminuer d'autant les rejets de CO<sub>2</sub>.

## **+** DES ÉQUIPEMENTS FAVORISANT LE TRI DES DÉCHETS ET LEUR RECYCLAGE

Les filières de recyclage permettent aujourd'hui de valoriser une grande partie des déchets. Afin de faciliter la contribution de chacun, les logements certifiés Habitat & Environnement disposent d'un espace dédié au tri sélectif des ordures ménagères. Dans les parties communes, les locaux de stockage sont conçus pour être faciles d'accès et d'entretien.

## **+** UNE UTILISATION RESPONSABLE DU BOIS



Le bois permet de limiter les émissions de gaz à effet de serre. C'est pourquoi le référentiel Habitat & Environnement s'appuie sur les textes de loi exigeant qu'un volume minimum de bois soit employé dans la construction. Les bois utilisés doivent également avoir obtenu un label ou une certification

(PEFC en Europe, FSC dans le monde) attestant que ce bois provient de forêts gérées durablement, avec pour objectif le maintien ou la restauration des ressources forestières.

---

# BIEN VOUS RENSEIGNER

---

Pour trouver un logement certifié :  
[www.qualite-logement.org](http://www.qualite-logement.org)

 **N°Azur 0 810 07 11 11**

PRIX D'APPEL LOCAL

**QUALITEL**  
136, boulevard Saint-Germain ♦ 75006 Paris  
T. 01 42 34 53 29 ♦ F. 01 42 34 53 27

[www.qualite-logement.org](http://www.qualite-logement.org)

A S S O C I A T I O N  
**QUALITEL** ♦  
POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT