



EWT/ Eco Web Town

On line Magazine of Sustainable Design

SCUT, University Chieti-Pescara

Registration Court of Pescara n° 9/2011 del 07/04/2011

ISSN 2039-2656

Sustainable green building strategies in France

HQE-AMÉNAGEMENT™ : UNE DÉMARCHE OPÉRATIONNELLE AU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DURABLE

Adrien Ponrouch

UNE LOGIQUE DE PROGRES

La HQE des bâtiments ne pouvait que susciter la création d'une HQE adaptée aux aménagements. Avant même que l'association HQE n'engage de travaux sur la question, des opérateurs utilisaient la démarche « bâtiments » pour élaborer des Zones d'activités économiques ou des quartiers urbains aux programmes d'habitat et d'activités variés.

En France, une loi de 1976 sur la protection de la nature a créé l'obligation des études d'impact environnementales, auxquelles sont notamment soumis les projets significatifs d'aménagement. Depuis 35 ans, l'urbanisme devrait intégrer l'environnement dans les projets, et il ne resterait à travailler que sur les constructions. Cette loi est malheureusement souvent restée lettre morte, tant pour les grands projets qu'elle concerne, sans avoir tous les effets attendus, que pour les petits projets, qui y échappent et dont les impacts cumulatifs ne sont pas moindres au final.

Le bâtiment, non concerné par ces obligations, a fait d'énormes progrès volontaires avec la démarche HQE, au cours des années 1990 et 2000, que la certification a fortement accompagnée. Paradoxalement, il est aujourd'hui plus avancé que l'urbanisme en termes d'outils de reconnaissance de ses efforts vers un développement durable. Une large partie des progrès est ainsi portée par le bâtiment, c'est-à-dire à l'échelle de projets qui concernent un produit, certes complexes, mais bien circonscrit et qui fait désormais l'objet d'une véritable maîtrise par les acteurs qui interviennent à son échelle.

HQE-Aménagement est né en 2002, d'une volonté de l'association HQE et des aménageurs de répondre à un évident besoin de méthodes. Il fallait l'équivalent « aménagement » de la démarche Bâtiment. La prudence face à un niveau de complexité fortement accru a conduit l'Association HQE et ses partenaires à privilégier l'expérience. Les hypothèses déclinées du savoir acquis pour la construction ont été testées ; deux phases d'expérimentations riches d'enseignements, ont été nécessaires pour créer un certificat pour les différents montages, procédures et typologies d'aménagement. La certification HQE-Aménagement va vivre et s'adapter en continu aux exigences des collectivités et des aménageurs.

HQE-Aménagement, lancé en novembre 2011 en France, y suscite un authentique intérêt. Convaincu du caractère à la fois innovant et générique des préoccupations que porte HQE-Aménagement, le France Green Building Council soutient par ailleurs la réflexion sur son développement à l'international.

HQE AMÉNAGEMENT : PROMOUVOIR L'INTÉGRATION DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, ENTRE TERRITOIRE, ARCHITECTURE ET URBANISME

L'Association HQE est bien consciente que la performance développement durable d'un bâtiment, largement conditionnée par son contexte, nécessite de le penser dans un projet d'urbanisme à part entière. Les professionnels de l'aménagement sont ainsi convaincus que la ville durable ne se fera pas par la seule juxtaposition de solutions techniques et de bâtiments HQE.

Avec l'émergence institutionnelle du développement durable, depuis Rio en 1992 jusqu'aux politiques publiques nationales, européennes voire mondiales qui en ont découlé, aménageurs et collectivités ont été amenés à se demander « *comment faire un « aménagement HQE* » ? »...

Les textes législatifs des pays développés traitent des objectifs, mais pas toujours des moyens de les atteindre. Par ailleurs, les bonnes pratiques précèdent parfois la réglementation (par exemple, la participation n'est pas prévue par la loi dans toutes les procédures d'aménagement, ni en France ni en Italie ou dans d'autres pays...). Les parties prenantes attendaient ainsi que leurs soient donnés les moyens de généraliser une démarche, afin d'atteindre les objectifs du développement durable.

L'Association HQE apporte donc aux collectivités et aux aménageurs une méthodologie qui se greffe complètement sur le montage opérationnel des aménagements et sur les logiques métier, les aidant à construire leur projet. HQE-AménagementTM propose une approche intégrée des questions environnementales, sociales, économiques et urbaines, callée sur le déroulement classique d'une opération. Il s'agit de se poser les bonnes questions, d'avoir les réflexions et compétences adaptées, les confrontations de points de vue nécessaires aux moments opportuns.

UNE DEMARCHE MURIE ET CONCERTEE

Une représentation large et pluridisciplinaire d'acteurs et de partenaires a contribué à construire une méthodologie et des références collectives, sur les points clef qui caractérisent un aménagement intégrant le développement durable :

- ✓ le syndicat national des aménageurs lotisseurs privés,
- ✓ la fédération des entreprises publiques locales,
- ✓ la Chambre de l'ingénierie et du conseil de France,
- ✓ le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment,
- ✓ l'Union Sociale pour l'Habitat,
- ✓ l'Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes,
- ✓ l'Ordre des Géomètres Experts,
- ✓ l'Agence Nationale de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie...

Fait notable, ces acteurs français incontournables chacun dans leur partie, n'avaient pas tous eu ni l'occasion ni l'habitude de dialoguer ensemble au moment où a été initiée la démarche, leur union représentant un progrès en soit vers un développement plus durable.

La Démarche HQE-AménagementTM, largement concertée, est ainsi passée par une étude de faisabilité, l'expérimentation grandeur nature, la construction d'un consensus fort entre partenaires et enfin le développement d'une ingénierie de la certification adaptée :

- ✓ 2002 : Lancement des réflexions et des études, avec la participation du Ministère de la culture, du Ministère de l'équipement et de l'Agence Nationale de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
- ✓ 2006 : Rédaction du « Guide d'expérimentation à l'usage des aménageurs » sous l'égide de l'Association HQE
- ✓ 2007-2010 : Expérimentation sur 10 opérations
- ✓ 2010 : Elaboration du « Guide de la démarche HQE-AménagementTM » par l'Association HQE
- ✓ 2011 : Développement du dispositif de certification HQE AménagementTM par Certivéa

Ce temps de maturation était nécessaire, pour définir une culture opérationnelle commune de l'aménagement durable entre les acteurs professionnels. La construction de modes de faire avec le développement durable comme finalité, implique en effet un dialogue soutenu entre ces nombreux intervenants.

LE SMO, BRIQUE DE BASE D'UN AMENAGEMENT DURABLE

La certification HQE-AménagementTM s'applique à toute opération d'aménagement, sans distinction de maîtrise d'ouvrage (publique ou privée), de taille, procédure, contexte territorial ou destination.

Le référentiel établit des exigences s'appliquant aux phases caractéristiques du déroulement d'une opération d'aménagement. Il insiste au travers de la mise en œuvre du Système de Management d'une Opération (SMO), sur les modalités de gestion du projet, et sur la conduite d'opération.

En tant qu'outil de gestion de projet, le SMO contribue à la gouvernance et à la réalisation d'opérations d'aménagement durable : son objectif est la maîtrise des processus d'analyse, de programmation, conception, réalisation et rétrocession, afin d'optimiser les réponses des acteurs en vue d'un aménagement durable.

L'aménagement durable : pas de recettes mais des réponses nécessairement contextualisées

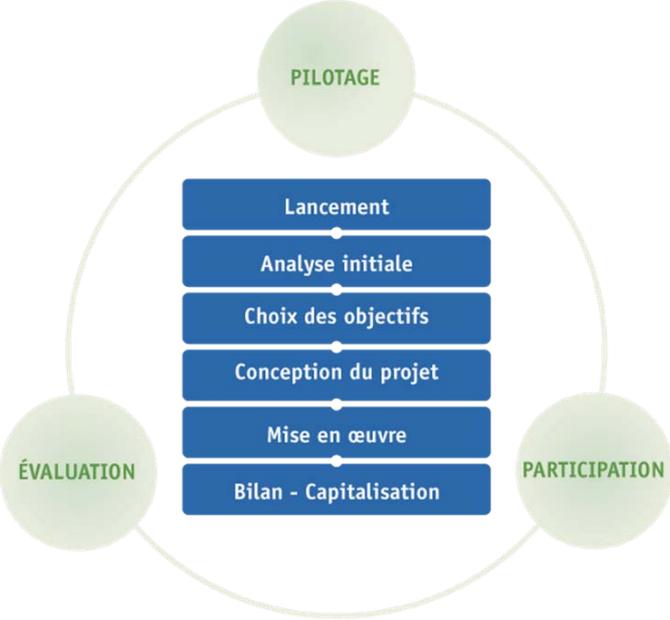
La finalité de HQE-AménagementTM, loin des recettes et des solutions toutes faites, est d'attester par le biais d'une certification indépendante et crédible (c'est-à-dire par tierce-partie intégrale¹), de la robustesse d'une démarche qui débouche sur une prise en compte adaptée et pertinente, complètement contextualisée, des enjeux de développement durable d'une opération d'aménagement dans son territoire.

Il ne s'agit pas de vouloir imposer un modèle (méthodologique, technique, économique ou culturel), des critères ou des solutions de programmation, de conception ou de gestion, indépendamment du contexte, aux acteurs publics et privés de l'aménagement.

Il s'agit au contraire de mettre l'intelligence locale du projet au centre de la réflexion et de sa reconnaissance.

¹ La réglementation française encadre très strictement les activités de certification. En France comme à l'étranger, même sans y être contrainte, Certivéa a adopté et applique à ses interventions les plus hautes exigences. Notamment, dans nos systèmes de certification, l'Auditeur doit apporter toutes les garanties que peuvent attendre les parties prenantes en termes de neutralité et d'indépendance. Il ne peut exister de conflit d'intérêt entre l'Auditeur et les Audités, et à cette fin les auditeurs sont choisis pour leur expertise et également pour leur absence totale de liens, passée ou présente, avec les acteurs des opérations audités. C'est le véritable gage que la certification soit un outil transparent, fiable et indépendant.

UN REFERENTIEL DONT LES EXIGENCES CORRESPONDENT AUX 6 PHASES-CLEF DU DEROULEMENT DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

Structure du Guide HQE-Aménagement™	Structure du Référentiel de certification HQE-Aménagement™	
	Exigences par Phases	Exigences Récurrentes
	Phase 1 : Lancement	<p>Participation</p> <p>Evaluation</p> <p>Pilotage</p>
	Phase 2 : Analyse initiale	
	Phase 3 : Choix et contractualisation des objectifs	
	Phase 4 : Conception du projet intégrant le développement durable	
	Phase 5 : Mise en œuvre	
	Phase 6 : Bilan - Capitalisation	

Le référentiel de certification (un document court, d'une vingtaine de pages), établit des exigences qui s'appliquent à différentes phases caractéristiques du déroulement d'une opération d'aménagement (exigences spécifiques à chaque phase). Ce faisant, il insiste sur les modalités de gestion du projet, et établit des exigences de conduite d'opération qui sont, pour certaines, récurrentes à chaque phase, car elles renvoient à des enjeux organisationnels et/ou de pilotage de l'opération (Participation / Evaluation / Pilotage).

Encart 1 : Les Exigences Spécifiques du SMO pour chaque phase

PHASE 1 : Lancement

1. Attentes et motivations de la ou des collectivités territoriales
2. Engagement de l'aménageur dans la démarche HQE Aménagement
3. Engagement de la ou des collectivités dans la démarche HQE Aménagement
4. Modalités de gestion de l'opération
5. Participation des parties prenantes
6. Equipe pluridisciplinaire

PHASE 2 : Analyse initiale

1. Diagnostic au regard du développement durable
2. Revue de la réglementation et des démarches locales
3. Partage du diagnostic
4. Adéquation de l'opération par rapport au développement durable

PHASE 3 : Choix et contractualisation des objectifs

1. Analyse thématique des études initiales
2. Hiérarchisation des enjeux
3. Déclinaison des enjeux
4. Sensibilisation des intervenants
5. Charte d'objectifs développement durable de l'opération

PHASE 4 : Conception du projet intégrant le développement durable

1. Programme de l'opération
2. Parti d'aménagement durable
3. Conception intégrant le développement durable

PHASE 5 : Mise en œuvre

1. Transcription des objectifs de développement durable en prescriptions
2. Contrôle et surveillance durant la réalisation
3. Evaluation des projets de construction
4. Gestion des chantiers
5. Sensibilisation des acquéreurs et futurs usagers
6. Information des acquéreurs et des gestionnaires

PHASE 6 : Bilan - capitalisation

1. Bilan de la démarche HQE-Aménagement
2. Bilan de l'opération
3. Capitalisation
4. Suivi post-opérationnel

NOTA : Ces exigences spécifiques, pertinentes pour toute opération dans le contexte français, peuvent être abordées de manière plus générique par Certivéa et ses partenaires dans un contexte international, mobilisant des experts pour évaluer la conformité des opérations de manière adaptée au contexte institutionnel et territorial du pays concerné.

UNE APPROCHE THEMATIQUE NON PRESCRIPTIVE QUI COMPLETE ET ENRICHTIT LE DISPOSITIF

Dans la déclinaison française de la démarche et la certification HQE-AménagementTM, l'aménageur et la collectivités doivent s'assurer de l'exhaustivité et de la pertinence de l'analyse et des études initiales, en les croisant et en les complétant si nécessaire avec une approche thématique, afin d'identifier les enjeux d'aménagement durable de l'opération. Les 17 thèmes décrits dans la partie 3 Guide de la démarche HQE Aménagement couvrent l'ensemble des grands enjeux de l'aménagement durable. Ils doivent, ainsi, tous être analysés dans le contexte de l'opération.

Encart 2 : Les 17 thèmes d'aménagement durable de la démarche HQE-Aménagement

Assurer l'intégration et la cohérence du quartier avec le tissu urbain et les autres échelles de territoire

1. Territoire et contexte local
2. Densité
3. Mobilités et accessibilité
4. Patrimoine, paysage et identité
5. Adaptabilité et évolutivité

Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement

6. Eau
7. Énergie et climat
8. Matériaux et équipements
9. Déchets
10. Ecosystèmes et biodiversité
11. Risques naturels et technologiques
12. Santé

Promouvoir une vie sociale de proximité et conforter les dynamiques économiques

13. Économie du projet
14. Fonctionnement social et mixités
15. Ambiances et espaces publics
16. Insertion, formation et sensibilisation
17. Attractivité, dynamiques économiques et filières locales

Qu'il ait, ou non, participé aux phases d'études préalables, cette exigence invite l'aménageur à un travail d'analyse complémentaire exhaustif. L'aménageur intervient selon les cas, plus ou moins en amont du projet, en fonction de la procédure, et également de la politique des collectivités, qui diffèrent quant au choix de désigner un aménageur de manière tardive ou au contraire le plus en amont possible dans le respect de la réglementation.

Le travail d'analyse thématique des études initiales revêt des enjeux différents en fonction du laps de temps (court ou très long) écoulé entre les études préalables et les premières phases de conception (dont la démarche HQE-AménagementTM exige qu'elle soit précédée du choix et de la contractualisation des objectifs de l'opération, selon un processus clair établi en Phase 3, et qui commence par cette analyse thématique complémentaire). Il s'agit, en amont de la formalisation des éléments de programme, de

réinterroger, d'enrichir et de compléter les études, afin de disposer d'analyses exhaustives sur l'ensemble des thèmes constitutifs du développement durable à l'échelle d'une opération.

HQE-AMENAGEMENT : POSITIONNEMENT ACTUEL ET TRAVAUX A VENIR

A travers la démarche et la certification associée, HQE-Aménagement se positionne donc comme :

- ✓ posant des exigences nécessaires, qui représentent une première étape dans la diffusion de bonnes pratiques relatives à l'aménagement opérationnel durable ;
- ✓ favorisant le recours à des outils d'évaluation qui s'inscrivent de manière adéquate et contextualisés dans la gestion des projets ;
- ✓ constituant le premier outil opérationnel apportant aux acteurs une réponse adaptée à leurs préoccupations actuelles, en adéquation avec le niveau de maturité de leurs pratiques et outils, assortie d'une reconnaissance par tierce-partie indépendante ;
- ✓ complémentaire d'approches plus spécifiques et sectorielles dès lors qu'elles seront arrivées à maturité.

On peut ainsi affirmer que HQE-Aménagement™ constitue un socle à valeur ajoutée (voire exigible car renvoyant aux fondamentaux des démarches) pour toute opération d'aménagement, et qui peut –

- ✓ Structurer le recours à des indicateurs localement préexistants pour des typologies d'opérations qui auraient fait l'objet de travaux avancés de définition d'éléments performanciers à atteindre (écoquartier...) ; et –
- ✓ Valider le recours selon des modalités pertinentes, à des outils d'évaluation localement définis au regard d'enjeux et d'objectifs localement pertinents, qui participent de manière contextualisé et cohérente à la poursuite des finalités du développement durable.

HQE-Aménagement™ est d'ores et déjà opérationnel, et compatible avec toute démarche qui viendrait satisfaire à une partie de ses exigences, que ce soit au niveau du diagnostic, de la gestion de projet, de la définition d'objectifs ou de l'évaluation... HQE-Aménagement contribue à la prise en compte du développement durable, en mettant en exergue l'« intelligence des projets », dans le contexte d'opérations qui se veulent des écoquartiers ou dans d'autres contextes et typologies d'opérations. Sous cet angle, la démarche vise la généralisation des bonnes pratiques de l'aménagement opérationnel et sa contribution systématique au développement durable. L'écoute des parties prenantes de l'Association HQE ainsi que les audits test et les démarches engagées par nos partenaires dans leurs projets urbains, montrent que ce positionnement répond à un besoin sociétal clair.

Les audits déjà mis en œuvre ainsi que les éléments de benchmark et d'analyse disponibles, montrent la voie à suivre afin de consolider la valeur ajoutée de la démarche. Comme dans d'autres domaines, le recours de plus en plus systématique à des méthodes d'évaluation relativement homogènes, porteuses d'enjeux génériques qui relèvent de l'intérêt général, est souhaitable. L'enjeu est que leur recours ne

précède pas la consolidation des pratiques, afin de permettre aux savoirs collectifs d'arriver à maturité sans brûler les étapes nécessaires. Aussi, c'est la volonté de l'association HQE et de ses partenaires que la démarche HQE-AménagementTM soit, à l'avenir, associée à des outils d'évaluation.

C'est en fonction de la consolidation de pratiques encore à construire, et au gré de leur maturité, que les partenaires de l'Association HQE et Certivéa proposeront aux acteurs des outils dans lesquels ils pourront reconnaître leurs propres questionnements et repères collectivement construits et validés par l'usage.

Citons pour finir, une piste de travail à venir qui semble incontournable à terme : à l'instar du bâtiment, il s'agira de développer en temps voulu, un référentiel de certification relatif à l'exploitation et à l'usage des aménagements – afin d'inscrire encore davantage dans le temps les performances et la contribution au développement durable attendus par les parties prenantes.

Auteur:

Adrien Ponrouch, Certivéa
Sustainable Towns and Territories Project Manager
adrien.ponrouch@certivea.fr

The **HQE certification** covers buildings life cycle for any kind of buildings:

- Design, Construction, Operation ; New & Renovation
- 12 million square meters certified
- 500 000 housings certified
- In France and abroad

Certivéa is the French accredited body for non-residential buildings certification

- Subsidiary of the CSTB, French Scientific and Research Center for Sustainable Buildings
- Close partner of the HQE Association, French Stakeholders Platform for Sustainable Buildings
- Founding member of the France GBC, WGBC member established 2011

Pour tout renseignement supplémentaire ou manifestation d'intérêt sur la mise en œuvre d'audits test de certification à l'international :

Merci de contacter Adrien Ponrouch
adrien.ponrouch@certivea.fr

En rappelant la référence : « HQE-A / EcoWebTown ».

Eco Web Town, N° 3 , April 2012