

Maisons : les principaux labels et certifications



© Parexlanko

De nombreux constructeurs font le choix de s'engager dans des démarches de qualité sanctionnées par un label ou une certification. Leurs motivations ? Afficher leur professionnalisme, le respect des différentes réglementations et la qualité de leurs réalisations.

Faire construire sa maison c'est le projet d'une vie et l'une des étapes les plus importantes de la vie d'un couple. Alors mieux vaut ne pas se tromper de constructeur et ne pas faire appel à la première entreprise venue qui promettra bien souvent monts et merveilles. De peur de faire un mauvais choix les acquéreurs sont à la recherche d'informations : qualité technique de leur prochaine maison, impact environnemental et provenance des matériaux et naturellement solidité financière de leur futur constructeur. Le plus simple et le plus rapide est de commencer par répertorier les constructeurs qui affichent une certification ou un label. C'est un gage de qualité. Mais attention tout ne se vaut pas !

Réglementation, certification, labels...

Pour sortir du rang, afficher leur savoir-faire, leur maîtrise technique et la qualité de leurs services auprès de leurs acquéreurs un certain nombre de constructeurs s'engagent volontairement dans des démarches de qualité sanctionnées par un label ou mieux une certification. Toutes synonymes d'une garantie pour le client. Mais attention tout ne se vaut pas.



Les réglementations thermiques. La Réglementation Thermique 2012 et Réglementation Environnementale 2020 sont des textes officiels. Les constructeurs n'ont pas le choix ils doivent obligatoirement s'y conformer. Ce n'est donc ni une marque ni une certification de qualité. C'est tout simplement la loi ! Une maison doit respecter les exigences techniques et/ou environnementales exigées pour obtenir son permis de construire. Il est difficile donc pour un constructeur de mettre en avant une quelconque conformité à la RT 2012 ou la RE 2020 puisqu'il s'agit d'un prérequis obligatoire.

Les labels . Les labels regroupent un ensemble d'exigences variées (techniques, financières, organisationnelles...) auxquelles le constructeur va devoir répondre et se conformer. Il convient d'ailleurs de faire attention au sérieux et à la fiabilité de l'organisme de contrôle et ce à quoi s'engagent vraiment les adhérents. Un label est beaucoup moins encadré et contraignant qu'une certification.

La certification. La certification est une procédure rigoureuse qui permet de certifier la qualité et la conformité technique de la maison et de la qualité des services associés par un organisme accrédité et indépendant. La certification est une démarche précise, encadrée par la loi. Elle est délivrée par un organisme certificateur agréé et indépendant. Elle est généralement attribuée pour une durée de trois ans.

NF Habitat : certification officielle

La certification NF Habitat est aujourd'hui la marque repère de la qualité et de la performance dans la maison individuelle. C'est la seule disponible dans la maison individuelle. Près de 58 constructeurs pour 380 agences commerciales en France portent cette certification. Elle est délivrée pour une durée de 3 ans par un organisme officiel indépendant (CERQUAL Qualitel Certification), filiale de l'Association QUALITEL dont la mission est de promouvoir la qualité de l'habitat. Première condition pour s'engager dans la démarche : d'abord construire des maisons dans le cadre du Contrat de construction de maisons individuelles-loi 1990 (CCMI). Ceux qui ont fait le choix de s'engager dans cette démarche, acceptent un audit poussé sur leur capacité à réaliser leur production, sur les moyens mis en œuvre et plus largement sur leur entreprise et leurs réalisations. Ils doivent répondre à un référentiel de qualité très complet, officiel et reconnu, établi notamment avec les représentants des professionnels et les associations de consommateurs.



Pour un acquéreur, une construction certifiée ou labellisée c'est l'assurance d'emménager dans une une maison conforme à la réglementation et bâtie selon les règles de l'art. © Franck Paubel

Ce référentiel comporte un grand nombre d'exigences sur la qualité de leur organisation, les services aux clients mais aussi sur la qualité technique des maisons. C'est la maison, in fine, qui est certifiée avec une attestation remise au particulier à la réception de sa maison. Elle atteste de sa conformité des critères essentiels de qualité comme la sécurité, le confort, la qualité de l'air intérieur, le niveau sonore.... Bien sûr le côté environnemental n'est pas oublié avec notamment un chantier propre et la préservation de la ressource naturelle. A titre d'exemple, dans une maison certifiée NF Habitat, tous les produits et équipements sont sélectionnés pour leur solidité, leur niveau de consommations, leurs performances, leur impact sur l'environnement. En outre dans le cadre de la certification, le constructeur est contrôlé régulièrement, ainsi que ses chantiers. Si une anomalie ou si certains points du référentiel ne sont pas respectés, une non-conformité est émise. Elle devra être levée dans un délai de quinze jours preuves à l'appui

NF Habitat HQE : mise au vert

NF Habitat HQE (Haute Qualité Environnementale) s'appuie sur NF Habitat et va encore plus loin. Pour valider la certification, on monte d'un cran en matière d'exigences de performances, de confort et de respect de l'environnement notamment en ce qui concerne l'éco-conception, la qualité de l'air, l'éclairage naturel, le choix de produits et d'équipement à faible impact environnemental, la biodiversité... La réduction de la pollution liée aux émissions Carbone est un critère qui prend une place de plus en plus importante avec le réchauffement climatique. Le professionnel peut choisir des niveaux HQE supérieurs notamment pour atteindre la maison à énergie positive avec le label Bepos Effinergie. Enfin les maisons qui intègrent des matériaux d'origine végétale ou animale : bois, chanvre, paille, laine de mouton, plumes peuvent être certifiées NF Habitat HQE avec le label « bâtiment biosourcé ».



Avis d'expert

Pour Corine MAUPIN Directrice du Pôle Maison chez Cerqual-Qualitel Certification, « Avec NF Habitat le client final a la certitude d'emménager dans une maison conçue conformément aux réglementations en vigueur et réalisée dans les règles de l'art et de qualité supérieure. Cela peut paraître étonnant mais, en dehors de la certification, aucun contrôle extérieur n'est réalisé dans le cadre d'une construction de maisons individuelles. »

Faire construire sa maison : Qu'est-ce que NF Habitat apporte de plus au client final ?

Corine MAUPIN : Cette certification est multicritère et va au-delà des réglementations en vigueur. NF Habitat aborde le confort, la santé, la durabilité, le respect de l'environnement, la maîtrise des charges notamment liées au chauffage et à l'eau chaude sanitaire, l'organisation de l'entreprise et la qualité des services aux clients. Par ailleurs, la réglementation n'encadre pas tout et pour le particulier, c'est aussi un critère de choix de son professionnel car seuls les constructeurs qui portent cette certification sont contrôlés. Enfin c'est une certification régie par le Code de la consommation. En cas de litige nous sommes habilités à jouer un rôle de recours pour le particulier.

NF Habitat et NF HQE quelles différences ?

En termes d'organisation la certification NF Habitat HQE impose entre autres des chantiers à faibles impacts environnementaux au-delà des exigences de NF Habitat avec notamment une analyse fine du site qui permet d'optimiser la conception. Côté maison, là encore, NF Habitat HQE va plus loin avec des dispositions pour limiter les consommations, gagner en confort et en performance. Certaines exigences comme celle sur la mesure débit pression qui concerne la qualité de l'air et la ventilation, a anticipé la nouvelle Réglementation Environnementale (RE 2020) mise en application au 1er janvier 2022. La RE 2020 ne substituera pas à NF Habitat HQE. NF Habitat HQE a des exigences complémentaires qui vont au-delà de la réglementation. Par exemple avec la RE 2020 les PAC vont se généraliser. Nous avons donc intégré des dispositions de protection vis-à-vis des bruits des modules extérieurs. Les exigences demandées par la certification anticipent et compensent les conséquences souvent inattendues des réglementations. C'est l'approche multicritère qui amène à la qualité globale.

Une maison NF Habitat coûte-t-elle plus cher ?

Non une maison NF Habitat ne coûte pas plus cher. Nous ne sommes pas dans la surenchère des prestations. Nous nous positionnons d'abord sur les bonnes pratiques de mise en œuvre avec des équipements durables et économes. Par exemple les revêtements sol sont systématiquement classés UPEC (ndlr la norme UPEC définie par le CSTB classe les différents revêtements de sol en fonction de leur résistance selon l'endroit où ils seront posés.) et la robinetterie classée ECAU (ndlr le classement permet de qualifier la performance de la robinetterie sanitaire : Écoulement, Confort, Acoustique, Usure). Important NF Habitat n'est pas réservé aux maisons haut de gamme. Elle s'adresse à tous les budgets. Enfin d'après une étude réalisée par Homadata les comparaisons montrent une valeur de revente supérieure par rapport à une maison similaire non certifiée, de l'ordre de +15% en moyenne nationale sur l'ensemble du territoire.

Le label Maisons de qualité :

Le Label Maisons de Qualité a été créée en 1993 par l'association éponyme. Ce n'est pas une certification ! L'objectif est d'aider les particuliers dans le choix de leur constructeur et le montage de leur projet. Cette association possède une charte et décerne un agrément. Pour y prétendre, c'est encore une démarche volontaire, le constructeur professionnel doit d'abord impérativement construire ses maisons dans le cadre de la loi de 1990 (CCMI). A l'image de NF Habitat, le Label Constructeur Maisons de Qualité est fondé sur un audit d'évaluation annuel et une enquête de satisfaction approfondie auprès de la totalité des clients. Il doit s'engager sur des points concernant les aspects techniques de la construction mais aussi sur la relation client et l'organisation administrative de l'entreprise. Maison de Qualité réunit notamment des représentants d'associations de consommateurs, d'associations familiales, les Associations départementales d'information sur le logement, l'Union nationale des aménageurs (Unam) et des organismes dépendants de l'État.



Aujourd'hui le respect de l'environnement, les consommations d'eau ainsi que la propreté des chantiers sont des aspects essentiels qu'abordent les démarches de qualité.. © Franck Paubel

Le label peut aussi se décliner aussi dans une version environnementale avec le label Maison Vivante qui s'inscrit dans une démarche de Responsabilité sociale et environnementale (RSE). Un label Habitat et Qualité de Vie existe aussi. Il a pour ambition de mettre l'écologie et la qualité de vie au cœur des préoccupations de la démarche des constructeurs.

Les labels énergétiques

Depuis la RT 2012 le volet énergétique des maisons est essentiel. D'emblée les maisons neuves doivent obligatoirement respecter la RT 2012 et dans un avenir proche la future RE 2020 abaissera le besoin énergétique de 30 %. Mais il est possible d'aller encore plus loin. Les maisons peuvent alors afficher un label garantissant leurs performances énergétiques. Lorsqu'elles sont labellisées leurs performances énergétiques sont supérieures tout en affichant des consommations encore plus basses.

En France Effinergie est l'association qui délivre les labels du même nom. Elle a pour objectif de promouvoir les constructions basse consommation d'énergie. Elle peut être comparée à Minergie® en Suisse ou Passivhaus® en Allemagne.

Effinergie + est le premier niveau du label qui impose une consommation énergétique réduite de 20 % par rapport au référentiel de la RT 2012. Une maison Effinergie+ consomme 20 % de moins qu'une maison RT 2012. Soit en moyenne 40kWh/m²/an au lieu de 50 kWh/m²/an. L'étanchéité à l'air est également renforcée améliorée passant de 0,6 m³/h/m² à 0,4m³/h/m².



Labellisée Bepos Effinergie cette maison produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Le label le garantit !
© Mas Provence

Bepos Effinergie et Bepos + 2017 ont inspiré la Re 2020. La RT 2012 reste la base. Mais la maison doit au préalable être conforme aux exigences minimales liées au référentiel E+C- (Energie + et Carbone -) qui a préfiguré la Re 2020. Pour être labellisée Bepos Effinergie la maison devra avoir une consommation inférieure de 20 % par rapport à la RT 2012 et une empreinte carbone maximale de 1350 kgeCO₂/m². Pour être labellisée Bepos + la maison rentre dans la catégorie passive. Son bilan énergétique est alors nul. Son empreinte carbone ne change pas. Pour atteindre ce niveau de qualité thermique, l'enveloppe du bâtiment est une priorité du projet afin de limiter au maximum les besoins énergétiques. Isolation, étanchéité à l'air, menuiseries extérieures... sont particulièrement travaillés. Parallèlement la maison doit produire suffisamment d'électricité pour atteindre l'autonomie énergétique.



Le Contrat de construction-loi de 1990 est le cadre juridique le plus protecteur pour l'acquéreur. C'est donc sur lui que reposent les principales démarches de qualité. © Céline Chéa -Villas Prisme

Le cadre sécurisant du CCMI-loi 1990

Ce n'est pas un hasard si tous les labels et certifications importants reposent d'abord sur le Contrat de construction de maison individuelle-loi 1990 (CCMI). C'est même la condition sine qua non. Pourquoi ? Tout simplement parce que c'est sans conteste le cadre juridique le plus protecteur. Il garantit notamment aux acquéreurs la livraison de leur maison à prix et délais convenus. Et si le constructeur fait faillite, son garant (en fait son assureur) se chargera de terminer les travaux sans surcoût et dans les délais prévus à la signature.