

CERTIVEA lance la première certification HQE “One Shot” pour aider les acteurs à améliorer et attester des performances d’un bâtiment en exploitation

Dans un contexte de marché sous tension (construction en berne et budgets de rénovation contraints) et où 77 % des émissions du secteur du bâtiment sont liées à leur phase “exploitation”¹, propriétaires et exploitants misent de plus en plus sur l’optimisation de l’existant - via les pratiques d’exploitation durable - pour renforcer la durabilité des bâtiments et l’attractivité de leur patrimoine. Une tendance marché très nette pour CERTIVEA qui a certifié 5 fois plus d’opérations en exploitation entre 2020 et 2024. Pour aider les acteurs à valoriser pleinement les bénéfices de l’exploitation durable de leurs opérations, et d’attester leur performance, CERTIVEA lance une certification HQE “One Shot”. Le principe : une évaluation ponctuelle des performances liées aux usages du bâtiment qui constate les orientations déployées et atteste du niveau atteint, et non plus une logique de cycle.

François Jallot, président de CERTIVEA : « Construction à l’arrêt, budgets contraints, exigences de sobriété : dans ce contexte, l’exploitation durable s’impose pour tirer le meilleur parti de l’existant. Elle devient une solution incontournable pour les propriétaires et exploitants. Depuis 2020, nous accompagnons ainsi cinq fois plus de projets en exploitation durable. Cette approche permet de traiter de manière globale l’ensemble des enjeux liés aux usages des bâtiments. Parce que les acteurs doivent aujourd’hui aller plus vite et pouvoir attester simplement et rapidement de la qualité de leurs bâtiments, nous lançons HQE One Shot : une solution qui permet d’évaluer ponctuellement la performance d’un bâtiment en exploitation avec une approche 360. »

HQE Exploitation One Shot : une approche 360° pour valoriser l’existant et repenser les usages

Entre 2020 et 2024, le nombre de projets en exploitation certifiés par CERTIVEA a été multiplié par cinq, pour atteindre près de 1 000 certifications, dont la moitié au niveau ‘Excellent’. Ces projets concernent majoritairement des bureaux, mais aussi des restaurants d’entreprises, des bâtiments d’exposition et des hôtels. Les certifications HQE Exploitation permettent d’entreprendre une réflexion transverse sur le bâtiment et d’aborder de manière globale tous les enjeux liés aux usages d’un bâtiment : réduire les consommations et les émissions, améliorer la qualité de vie, digitaliser les usages, optimiser les services, maîtriser les coûts et encourager l’économie circulaire...

Dans un contexte économique où les acteurs disposent de moins de visibilité sur leurs investissements à long terme, la certification HQE Exploitation “One Shot” propose une évaluation ponctuelle de la performance de tous les usages du bâtiment. Valable trois ans, le certificat s’adresse aux acteurs ayant des besoins spécifiques, à des moments clés de la vie d’une opération, comme sa mise sur le marché ou son achat.

¹ Carbone 4. (2024, février 22). Baisse des émissions du secteur bâtiment : bonne ou mauvaise nouvelle pour le climat ? Consulté sur <https://www.carbone4.com/article-baisse-emissions-batiment>

Exploitation durable : TOP 5 des bénéfices pour les propriétaires et exploitants

- Mise en conformité réglementaire avec les nouvelles exigences environnementales et énergétiques.
- Réduction des consommations énergétiques et amélioration continue des performances.
- Diminution des charges d'exploitation : économies d'énergie, d'eau, meilleure gestion des déchets et réduction de l'obsolescence technique.
- Valorisation de l'actif immobilier : un bâtiment performant et certifié est plus attractif, mieux valorisé et moins sujet à la vacance.
- Amélioration du confort des usagers : espaces plus sains, plus adaptés aux nouveaux usages, avec une flexibilité accrue et une concertation renforcée entre occupants et exploitants.

L'exploitation durable : infos repères pour mieux comprendre cette "3ème voie du bâtiment durable", après la construction et la rénovation

Exploitation, de quoi parle-t-on ? L'exploitation d'un bâtiment regroupe l'ensemble des actions et services visant à assurer son bon fonctionnement au quotidien. Elle comprend la maintenance des infrastructures, la gestion des équipements techniques (énergie, chauffage, climatisation, etc.), le suivi des performances environnementales, ainsi que les dispositifs garantissant la sécurité et le confort des occupants.

Que dit la réglementation ? La réglementation renforce les exigences liées à l'exploitation des bâtiments. Le décret BACS impose, à compter du 1er janvier 2025, l'installation de systèmes de gestion automatisée dans les bâtiments tertiaires équipés d'un CVC de plus de 290 kW. Le décret tertiaire fixe des objectifs de réduction des consommations énergétiques jusqu'à -60 % d'ici 2050. La directive européenne sur la performance énergétique des bâtiments, à transposer d'ici mai 2026, vise également à améliorer la performance en phase d'exploitation.

Quelle est le poids de l'exploitation dans l'empreinte globale ? En France, 77 % des émissions du secteur du bâtiment sont liées à leur phase "exploitation" et 23 % des émissions nationales sont directement issues de l'exploitation des bâtiments (chauffage, climatisation, éclairage, eau chaude sanitaire, électricité)². Le secteur immobilier et plus précisément l'exploitation des bâtiments représente un levier de transformation pour réduire les émissions de GES.

² Ministère de l'Aménagement du Territoire et de la Transition Écologique. (s.d.).

USE CASE | Campus Orange Lacassagne, Lyon (69)

FOCUS SUR LE PROJET

En mars 2025, le groupe Orange s'est vu décerner les certificats HQE Bâtiment Durable niveau 'Très Performant' pour l'exploitation de six de ses sites.

Parmi eux figure le Campus Orange Lacassagne à Lyon, d'une superficie de 26 000 m². À travers cette démarche, Orange visait à renforcer la performance économique et environnementale du site, tout en améliorant le confort quotidien de ses occupants.



Crédits : Orange

LES BONNES PRATIQUES DU PROJET

- Économie d'énergie et de CO2
 - Utilisation d'eau récupérée
 - Mobilité bas carbone (labélisation Pro-Vélos, flotte électrique)
 - Méthodes d'entretien avec des produits écolabellisés
 - Collaboration avec un ESAT³ pour les espaces verts
 - Enquête HQE auprès de milliers de salariés
- Projets de renforcement de la biodiversité (avec la Ligue de Protection des Oiseaux)



³ Établissements et Services d'Accompagnement par le Travail

Annexe : Les solutions CERTIVEA pour accompagner les acteurs sur la phase exploitation

 	<p>HQE Bâtiment et Bâtiment Durable :</p> <p>Axe Bâtiment : pour les propriétaires, évalue la qualité intrinsèque du bâtiment.</p> <p>Axe Gestion : pour les exploitants et donneurs d'ordre, évalue la performance de gestion. HQE Bâtiment s'adresse à tous les acteurs de l'immobilier, publics ou privés, débutants ou expérimentés. HQE Bâtiment Durable, plus exigeant et complet, intègre les meilleures pratiques et vise les acteurs engagés dans la taxinomie européenne et les critères ESG.</p> <p>Les référentiels HQE Bâtiment de CERTIVEA recouvrent 3 grandes thématiques : Environnement, Qualité de vie et Management responsable, et plus d'une vingtaine de thèmes.</p> <p>Pour en savoir plus sur les référentiels HQE Bâtiment Exploitation de CERTIVEA, cliquez ici.</p>
	<p>Label Biodivercity® Life : BiodiverCity® Life est un label qui évalue et valorise la performance des bâtiments existants en matière de biodiversité, en agissant à la fois pour le vivant et le bien-être des occupants. Destiné aux propriétaires, gestionnaires et usagers, il s'applique après un an d'exploitation du bâtiment. Ce label s'adresse particulièrement aux sites dotés d'espaces extérieurs significatifs (jardins, toitures végétalisées, etc.) et repose sur 4 axes clés : Diversité des écosystèmes ; Diversité des espèces ; Qualité de la relation à l'humain ; Implication des usagers dans une gestion écologique des espaces</p>
	<p>Label OsmoZ : Il atteste de la mise en œuvre d'une démarche qui vise le bien-être des collaborateurs et la performance RSE des organisations au travers de la conception du bâti, de l'aménagement intérieur mais aussi des services et politiques RH. Pour chaque levier (bâti, aménagement, animation), le label atteste de l'atteinte d'un niveau d'engagement pour les 6 enjeux suivants : santé environnementale, hygiène de vie, équilibre vie privée/vie professionnelle, fonctionnalités, communication et lien social, démarche collaborative.</p>
	<p>Label R2S - Ready2Services : Il certifie qu'un bâtiment atteint un certain niveau de performance globale, gradué de Base à 3 étoiles, sur plusieurs thématiques. Il évalue trois aspects techniques : la connectivité, l'architecture réseau, ainsi que les équipements et interfaces. Deux thématiques sont consacrées à la gouvernance, à savoir la sécurité numérique et le management responsable. Enfin, un dernier volet concerne les services destinés aux occupants et au bâtiment. La méthode d'attribution des notes et leur agrégation sont précisées dans le référentiel technique du label.</p>
	<p>Label R2S-4GRIDS : L'extension 4GRIDS atteste de l'atteinte d'une mention de service (Maîtrise de l'énergie et/ou Flexibilité énergétique) en respectant l'atteinte d'un nombre minimal de services et d'un % minimum de points sur les 5 thèmes suivants : services énergétiques, communication, données, performance énergétique, management responsable de l'énergie</p>

A propos de CERTIVEA

CERTIVEA est l'organisme certificateur, leader en France pour la certification et la labellisation des bâtiments tertiaires (non résidentiels), des infrastructures et des aménagements de territoires. Entreprise à mission, filiale du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), CERTIVEA vise à rendre plus durables les bâtiments, les villes et les territoires face à l'urgence du changement climatique et aux autres grandes transitions environnementale, sociétale et numérique.

En savoir plus : www.certivea.fr