



RÉFÉRENTIEL MILLÉSIME 2014 SYNTHÈSE

PATRIMOINE COPROPRIÉTÉ & ENVIRONNEMENT

PATRIMOINE COPROPRIÉTÉ



PROFIL **RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE** **Ré** NOUVEAU



Certifications destinées aux immeubles en copropriété



PATRIMOINE
COPROPRIÉTÉ &
ENVIRONNEMENT



PATRIMOINE
COPROPRIÉTÉ



CERQUAL

INTRODUCTION

Actuellement, le parc des logements construits avant 2000 représente environ 90% du parc total français de logements, dont 70% ont été construits avant le premier choc pétrolier (source : Filocom). L'Etat a fixé un objectif de rénovation de 500 000 logements par an afin d'atteindre une diminution de 38% des consommations d'énergie dans le logement d'ici 2020, conformément aux orientations arrêtées dans le cadre des lois « Grenelle ».

Les certifications « Patrimoine Copropriété » et « Patrimoine Copropriété et Environnement » ont pour objet d'accompagner cette ambition en certifiant la qualité de la rénovation des parties communes des logements allant au-delà du simple respect de la réglementation. Les labels thermiques HPE Rénovation, Rénovation 150, BBC Effinergie Rénovation et Effinergie Rénovation sont associés à ces certifications. La mise en œuvre des « bonnes pratiques » est ici encouragée et valorisée.

Cette synthèse est établie dans le cadre du Millésime 2014 des certifications « Patrimoine Copropriété » et « Patrimoine Copropriété et Environnement » dont la principale évolution consiste en la création du profil Rénovation Énergétique de la certification « Patrimoine Copropriété ». Ce profil de certification, dénommé « Patrimoine Copropriété Rénovation Énergétique », permet de se doter d'un cadre adapté à des rénovations énergétiques pour lesquelles les dimensions multicritères ciblent l'essentiel.

Dans un souci d'amélioration de la lisibilité et de la compréhension du référentiel, la présente synthèse permet par ailleurs d'avoir une appréciation rapide des exigences par thèmes, le corps du référentiel détaillant quant à lui les exigences de la certification et les outils utiles ou nécessaires pour l'évaluation. Le processus est aussi rappelé et le mécanisme de choix des profils est synthétisé.

NOS CERTIFICATIONS

› Patrimoine Copropriété et Environnement : PC&E

Certification multicritères d'une rénovation globale prenant en compte les aspects environnementaux

› Patrimoine Copropriété : PC

Certification multicritères d'une rénovation globale



Profil Rénovation Énergétique :
profil de certification multicritères PC adapté à une rénovation énergétique

PRÉSENTATION

CONTENU

- Le référentiel se compose d'exigences techniques organisées en **quatre thèmes obligatoires** et **deux thèmes optionnels**. Certains thèmes sont déclinés en rubrique.



PRINCIPE

- Le respect des exigences permet d'obtenir des points. **Chaque thème est évalué sur 100 points** et comprend un socle d'exigences à respecter obligatoirement.
- Cette notation donne accès à un **niveau de performance pour chaque thème**, représenté par un nombre d'étoiles :

- ★ Niveau Base : 25 points
- ★★ Niveau Confort : 50 points
- ★★★ Niveau Performant : 75 points
- ★★★★ Niveau Très Performant : 100 points

- Il existe **un niveau Base spécifique au profil Patrimoine Copropriété Renovation Énergétique** qui reprend en partie les exigences du niveau Base. Il est représenté par une étoile grise :

★ Niveau Base spécifique au profil PC^{Ré}

- La certification PC&E** nécessite de valider des exigences environnementales supplémentaires :
 - Mise en œuvre du tri des déchets
 - Charte chantier propre jointe à tous les marchés de travaux
 - Information des copropriétaires sur les gestes verts
 - Respect des exigences signalées par  dans le référentiel

- L'évaluation permet de caractériser le profil technique de la copropriété en attribuant à chaque thème un nombre d'étoiles.

Un profil minimal doit être atteint pour accéder à la certification :

				
Profil minimal PC&E	★★★ + 	★ + 	★ + 	★ + 
Profil minimal PC	★★	★	★	★
Profil minimal PC ^{Ré}	★★★	★	★	★

PROCESSUS DE CERTIFICATION



* Voir page suivante

ÉVALUATION

L'examineur, missionné par CERQUAL, évalue l'opération à la fin des étapes de conception, sur la base des marchés de travaux et du Plan d'Action Copropriété.

Principe de notation :

- Chaque exigence atteinte donne accès à un nombre de points précisé dans le référentiel. Les points des exigences de chacun des thèmes sont additionnés ;
- Pour chaque thème, les exigences indiquées comme étant obligatoires dans le référentiel doivent être validées.

CONTRÔLES SUR SITE

Le vérificateur effectue des contrôles de conformité sur site dans les parties communes, à l'issue des travaux.

Le vérificateur réalise les éventuelles visites de contrôle des logements dont les propriétaires ont demandé une attestation logement.

CONFIRMATION DE LA CERTIFICATION

****Le certificat** est délivré à l'opération au stade conception (à l'issue de l'évaluation). Sa validité est confirmée ou infirmée par les résultats des contrôles sur site, dans un délai maximum d'un an après la date de fin des travaux.

Les propriétaires ayant demandé une **attestation de la qualité de leur logement** reçoivent l'attestation une fois que la validité de la certification des parties communes est confirmée.

PLAN D'ACTION COPROPRIÉTÉ

Avant l'engagement du processus de certification, il est nécessaire de dresser l'état des lieux technique du bâtiment et de choisir et programmer les travaux à réaliser. Un Plan d'Action Copropriété regroupant ces éléments est réalisé par la copropriété, avec l'accompagnement d'un professionnel compétent.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

Un diagnostic technique et énergétique est réalisé par un **professionnel justifiant d'une formation adaptée à la mission**. Il peut être architecte, professionnel de l'ingénierie du bâtiment, économiste de la construction, maître d'œuvre ou opérateur technique.

Ce diagnostic comporte :

- Une estimation des consommations énergétiques de l'immeuble (DPE, étude Th-C-E ex) ;
- Un Bilan Patrimoine Habitat ;
- Des études complémentaires telles qu'un bilan des charges de la copropriété, une étude de structure, une étude des attentes des copropriétaires, etc.

LE BILAN PATRIMOINE HABITAT (BPH)

Le BPH est un outil d'évaluation technique de la qualité du bâtiment. Il est réalisé par un diagnostiqueur BPH sélectionné directement par le syndicat des copropriétaires, à partir de la liste des personnes habilitées par CERQUAL. Il consiste en une visite du bâtiment afin de relever ses points forts et ses points faibles. Cette visite donne lieu à un rapport. La synthèse du rapport donne une vision globale du niveau du bâtiment concernant, d'une part, l'état des installations existantes, d'autre part, l'atteinte des exigences de base de la certification avant travaux.

CHOIX D'UN PROGRAMME DE TRAVAUX

Le professionnel en charge de la réalisation du PAC élabore un ou plusieurs **scénarios de travaux**, en s'appuyant sur les éléments du PAC.

Chaque scénario est accompagné d'une évaluation de l'amélioration apportée, d'une estimation budgétaire, de pistes en matière de financement et d'une programmation pluriannuelle. Les copropriétaires déterminent le **programme de travaux** sur la base des scénarios proposés.

Le programme adopté comprend :

- Une liste des travaux prévus ;
- Un plan de financement de ces travaux ;
- Une date prévisionnelle de début et de fin de travaux pour chaque action.



NIVEAU BASE DE LA CERTIFICATION PC/PC&E

Pour prétendre à la certification, une opération doit atteindre un niveau de qualité minimum. Si ces exigences de base ne sont pas atteintes avant les travaux, elles devront être traitées lors de la rénovation. Ces exigences viennent en complément de l'atteinte d'une note A ou B dans le BPH concernant l'état de chaque équipement ou installation contrôlée. **L'atteinte de ce niveau de base permet d'obtenir la certification Patrimoine Copropriété.**

SANTÉ ET SÉCURITÉ



Ventilation et qualité de l'air

- Diagnostic gaz sur les parties communes **Ré**
- Bon état des revêtements des parties communes

Qualité de l'eau

- Arrivées d'eau sanitaire accessibles et avec vannes d'arrêt
- Installation d'eau sanitaire en bon état, sans fuite ou coloration de l'eau **Ré**

Sécurité incendie

- Accessibilité aux véhicules de secours
- Dispositions architecturales (séparation des volumes, etc.)
- Ouvrants de désenfumage (selon les familles de bâtiments)

CLOS ET COUVERT



Qualité technique de l'enveloppe

- Chaque élément de l'enveloppe obtient au moins la note A ou B dans le BPH

Garde-Corps des Parties Communes

- Absence de risque de chute **Ré**
- Respect des hauteurs minimales et des critères de géométrie

Ré Minima communs aux certifications PC/PC&E et PC profil **Ré**

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



- Isolation de la toiture *OU* de la façade *OU* double-vitrage sur les logements **Ré**
- En cas de chauffage et/ou ECS collectif **Ré** :
 - Régulation en chaufferie en fonction de la température extérieure ;
 - Vannes d'arrêt, vannes d'équilibrage et organes de réglage sur les circuits de chauffage et d'ECS ;
 - Calorifugeage des réseaux ;
 - Isolation des conduits d'évacuation des produits de combustion.



ÉQUIPEMENTS ET CONFORT DES PARTIES COMMUNES



Ascenseur

- Présence d'un ascenseur si bâtiment > R+6

Déchets ménagers

- Présence d'une zone dédiée au stockage des déchets
- Déplacement des bacs facilité
- Porte d'accès au local déchets de largeur ≥ 90 cm, avec ferme-porte et hermétique (si local déchets)
- Présence d'un point d'eau et d'une évacuation dans le local ou à proximité si zone à l'air libre
- Éclairage du local suffisant

Électricité

- Attestation de sécurité de l'installation électrique datant de moins de 3 ans sans identification de défaut (ou avec réalisation des travaux correctifs) **Ré**

OU

- Réalisation de travaux de mise en sécurité et fourniture de l'attestation **Ré**

Parties communes

- Revêtements en bon état et autres que béton brut
- Présence d'une signalétique dans le parc de stationnement
- Respect de la norme NF P 25-362 pour les portes de parc de stationnement

Sûreté

- Contrôle d'accès à l'immeuble, par digicode ou clé au minimum **Ré**

PC Ré – PROFIL RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

MINIMA TECHNIQUES PC Ré

Des minima multicritères spécifiques à PC Ré sont définis. Ils comprennent des minima communs aux certifications PC/PC&E (voir page précédente) ainsi que les dispositions suivantes :

État des installations

- Pour les lots concernés par le programme de travaux de la rénovation énergétique, les notes C et D relevées dans le BPH doivent être améliorées en A ou B

Santé et sécurité

- Réalisation, par la copropriété, de l'auto-diagnostic de sécurité incendie (selon la méthode élaborée par le Ministère en charge du Logement) et prise en compte des conclusions de ce diagnostic

Clos et couvert

- Bon état des garde-corps (A ou B dans le BPH)
- Respect des critères de géométrie pour les garde-corps de façade (balcons, fenêtres, etc.) en cas de travaux impactant la façade

THÈME PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- Atteinte du niveau Confort ★★

Le niveau Confort peut être atteint de deux manières :

- Respect de la Réglementation Thermique Globale (calcul de la performance énergétique selon la méthode réglementaire)
- Réalisation d'un bouquet d'au moins deux actions efficaces d'amélioration de la performance énergétique (voir p.12)

Les niveaux supérieurs de cette rubrique permettent d'obtenir les labels ou options thermiques

HPE rénovation
Rénovation 150 > ★★★

BBC effinergie rénovation
effinergie rénovation > ★★★★★

- Si des travaux d'isolation des façades ou de remplacement des menuiseries sont effectués, présence d'une ventilation (naturelle ou mécanique) efficace, conformément à la rubrique Ventilation et Qualité de l'Air

La Réglementation Thermique Globale (RT Globale) s'applique aux bâtiments cumulant deux conditions (cf. décret n°2007-363 du 19 mars 2007) :

- Surface hors œuvre nette de plus de 1000 m²
- Coût total de la rénovation thermique supérieur à 25% de la valeur du bâtiment (soit un coût de rénovation thermique supérieur à 386€ HT/m² SHON pour un bâtiment d'habitation au 01/01/2014, valeur actualisée chaque année)

L'application de la RT Globale nécessite de calculer la performance énergétique globale du bâtiment en utilisant la méthode réglementaire, nommée Th-C-E ex.

La performance du bâtiment doit être meilleure ou du même niveau que celle d'un bâtiment semblable pris pour référence.



i Les options « Accessibilité et qualité d'usage » et « Confort acoustique » peuvent être obtenues avec le profil PC Ré (voir détails p.14)

SANTÉ ET SÉCURITÉ

Objectif : Améliorer la sécurité technique dans les bâtiments, notamment ceux qui ont été construits avant la mise en application des différentes réglementations s'y rapportant.

	★★ = 50 points	★★★★ = 75 points	★★★★★ = 100 points	
Sécurité incendie (maximum 50 points)	Atteinte d'un profil technique d'amélioration de la sécurité incendie selon le niveau de sécurité choisi.		Conformité à l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.	
Qualité de l'eau (maximum 25 points)	Entretien régulier du réseau d'eau.	Réalisation d'un diagnostic plomberie sanitaire par un professionnel compétent et atteinte du niveau choisi concernant : <ul style="list-style-type: none"> • Le calorifugeage des canalisations • Les températures d'eau chaude sanitaire dans le réseau • L'accessibilité des arrivées d'eau • La présence de compteurs et de systèmes de protection du réseau 		Analyses de la qualité de l'eau et respect de seuils concernant notamment la dureté de l'eau.
Ventilation et qualité de l'air (maximum 25 points)	Si ventilation naturelle : entrées d'air en pièces principales et bouches d'extraction sur conduits en pièces de service (cuisine, salle de bain, etc.). Si ventilation mécanique : bon fonctionnement de la ventilation existante. Absence de vide-ordures dans les logements.		Création ou remise à neuf de l'installation de ventilation.	

Les éléments évalués lors la création ou la remise à neuf de l'installation de ventilation sont les suivants :

- Entrées d'air
- Bouches d'extraction
- Transfert d'air
- Dimensionnement de l'installation
- Durabilité et entretien de l'installation
- Conduits de ventilation

CLOS ET COUVERT

Objectif : Au travers des choix de matériaux effectués, évaluer la qualité des éléments de l'enveloppe du bâtiment et valoriser la contribution des matériaux à la qualité environnementale du bâtiment. Limiter les risques de chute dans les parties communes.

	★★ = 50 points	★★★ = 75 points	★★★★ = 100 points	
Choix des matériaux (maximum 20 points)	Choix de points traités parmi les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Traçabilité des matériaux (lieu d'achat, de fabrication, etc.) • Connaissance des caractéristiques et/ou des performances environnementales des matériaux • Respect de la réglementation concernant les seuils de concentrations en COV des peintures et vernis intérieurs • Utilisation de peintures répondant à la norme NF Environnement ou équivalent • Utilisation de bois éco-certifié 			Traçabilité, caractéristiques techniques et environnementales des matériaux. Respect de la réglementation concernant les seuils de concentrations en COV des peintures et vernis intérieurs. Utilisation de bois éco-certifié.
Qualité de l'enveloppe (maximum 50 points)	Bon état des éléments de clos et couvert (note A ou B dans le BPH).		Éléments de clos et couvert en très bon état (note A dans le BPH).	
Géométrie des garde-corps de l'immeuble (maximum 30 points)	Choix de points traités parmi les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Respect de la norme NF P 01 012 • Diminution du risque d'escalade 			

ÉQUIPEMENTS ET CONFORT DES PARTIES COMMUNES

Objectif : Apprécier le niveau de confort apporté par les installations et la qualité de service apportée pour les occupants.

	★★ = 50 points	★★★ = 75 points	★★★★ = 100 points	
Ascenseurs (maximum 20 points)	Attribution d'une note à chaque ascenseur selon son ancienneté, l'état de sa cabine, ses caractéristiques, la qualité de son installation et ses consommations électriques.		Installation neuve.	Moteur à vitesse variable.
Déchets ménagers (maximum 20 points)	Choix de points traités parmi les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Dimensions de la zone de stockage des déchets • Revêtements de sol adaptés, respect d'un classement UPEC si refaits à neuf • Revêtements muraux adaptés au nettoyage et à l'usage • Ventilation du local • Déplacement des bacs facilité 			Tri des déchets.
Électricité des parties communes (maximum 20 points)	Mise à la terre de l'installation électrique. Choix de points traités parmi les suivants, selon les espaces : <ul style="list-style-type: none"> • Niveau d'éclairage • Efficacité lumineuse des lampes ≥ 60 lumens/Watt, rendement des luminaires $\geq 50\%$ • Dispositifs de gestion de l'éclairage dans les parties communes • Utilisation de ballasts électroniques d'efficacité énergétique A1 ou A2 		Maîtrise des consommations électriques accrue dans l'ensemble des locaux et circulations traités.	Maîtrise des consommations électriques dans l'ensemble des locaux et circulations traités.
Qualité des parties communes (maximum 30 points)	Choix de points concernant la qualité des constituants : <ul style="list-style-type: none"> • Revêtements de sol adaptés au nettoyage et à l'usage avec respect d'un classement UPEC lorsqu'ils sont refaits à neuf • Niveau d'éclairage en fonction du type d'espace 		Revêtement de qualité supérieure. Éclairage naturel.	
Sûreté de l'immeuble (maximum 10 points)	Choix de points traités parmi les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Éclairage nocturne de l'accès à l'immeuble • Protection de l'accès à l'immeuble (sas, interphonie, contrôle d'accès VIGIK) • Protection des baies des logements à rez-de-chaussée 		Dispositif d'éclairage du hall temporisé par un détecteur de présence couplé à un détecteur crépusculaire. Visiophonie.	

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Objectif : Évaluation de l'amélioration de la performance énergétique du projet. Possibilité d'obtenir les labels de performance énergétique HPE Rénovation et BBC Rénovation.

	★★ = 50 points	★★★ = 75 points	★★★★ = 100 points	
Performance Énergétique (maximum 100 points)	Si des travaux d'isolation des façades ou de remplacement des menuiseries sont effectués, présence d'une ventilation (naturelle ou mécanique) efficace, conformément à la rubrique Ventilation et Qualité de l'Air.			
	Respect de la Réglementation Thermique Globale (calcul Th-C-E-ex). <i>OU</i> Réalisation d'un bouquet d'au moins deux actions efficaces d'amélioration de la performance énergétique.	Atteinte du niveau HPE Rénovation (calcul Th-C-E-ex). <i>OU</i> Atteinte de l' étiquette C du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE). → Possibilité d'obtention des labels et options thermiques	Atteinte du niveau BBC Effinergie Rénovation (calcul Th-C-E-ex). <i>OU</i> Atteinte de l' étiquette A ou B du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).	Respect des exigences du niveau Confort ★★

HPE rénovation
Rénovation 150

BBC effinergie rénovation
effinergie rénovation

Les consommations énergétiques peuvent être évaluées selon deux méthodes :

- La méthode 3-CL, utilisée pour réaliser les DPE
- La méthode Th-C-E ex, réglementaire

La méthode Th-C-E ex doit obligatoirement être utilisée dans deux cas :

- Application obligatoire de la RT Globale (voir p.8)
- Demande de labels ou options thermiques

	AVEC LABELS	SANS LABELS
Application obligatoire de la RT Globale	Th-C-E ex	Th-C-E ex
Hors application de la RT Globale	Th-C-E ex	3-CL (DPE) ou Th-C-E ex, au choix

Les catégories de travaux prises en compte pour le niveau Confort **★★** sont les suivantes :

- Isolation performante de la toiture
- Isolation performante des murs donnant sur l'extérieur
- Isolation performante des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur
- Installation ou remplacement d'un système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire (ECS)
- Installation d'un système de chauffage utilisant des énergies renouvelables
- Installation d'un système de production d'ECS utilisant les énergies renouvelables
- Installation d'une ventilation

ATTESTATION LOGEMENT

En complément de la certification des parties communes, chaque copropriétaire peut faire valider le niveau de qualité de son logement et obtenir une attestation de qualité pour son propre bien (sous réserve de la certification des parties communes). L'attestation est accordée après vérification sur place de la qualité du logement.

PRINCIPE

Évaluation de la qualité sur six thèmes :

- ✓ Performance énergétique du logement
- ✓ Accessibilité du logement
- ✓ Qualité sanitaire
- ✓ Garde-corps et protections solaires
- ✓ Équipements et confort du logement :
électricité, sanitaire, sûreté
- ✓ Sécurité incendie

Dans chaque thème :

- Des exigences de base à valider impérativement
- D'autres critères permettant d'obtenir des points

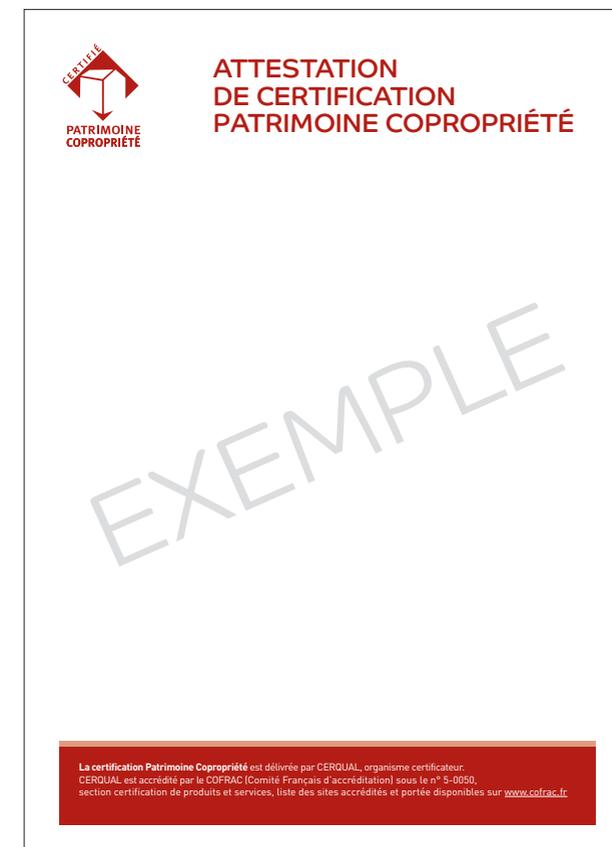
L'attestation est octroyée aux logements qui :

- Respectent l'ensemble des points obligatoires
- Obtiennent en complément au moins 20 points

Exemples de dispositions :

- Adaptation des occultations du logement à l'orientation du logement et à sa localisation
- Chasse d'eau de capacité inférieure ou égale à 6 litres, avec mécanisme interrompable ou à double commande

PROCESSUS D'OBTENTION DE L'ATTESTATION



OPTIONS

ACCESSIBILITÉ ET QUALITÉ D'USAGE

Objectif : Valorisation des démarches d'amélioration de l'accessibilité des parties communes des bâtiments d'habitation. Au-delà du traitement du handicap, prise en compte de la problématique du vieillissement de la population et du choix du maintien à domicile des personnes âgées.

★★	★★★	★★★★
<p>Dispositions pour améliorer le confort pour les personnes âgées.</p> <p>Exemples de dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none">• Cheminements horizontaux et sans ressaut privilégiés• Barre d'appui dans l'ascenseur	<p>Adaptation aux personnes présentant un handicap sensoriel.</p> <p>Exemples de dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none">• Contraste visuel et tactile des revêtements des cheminements extérieurs par rapport à leur environnement• Visiophonie	<p>Adaptation aux personnes présentant un handicap moteur.</p> <p>Exemples de dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none">• Pente des cheminements inférieure à 5%• Portes d'une largeur minimale de 90 cm

CONFORT ACOUSTIQUE

Objectif : Confort des habitants concernant l'acoustique intérieure et extérieure. Les exigences de cette rubrique au niveau Très Performant requièrent que la copropriété soit traitée dans son intégralité, logements compris.

Hors niveaux de certification	★★★
<p>Recommandations techniques afin d'éviter la dégradation du confort acoustique suite à la réalisation des travaux.</p> <p>Exemples de dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none">• En cas de remplacement de menuiseries, recherche d'une bonne performance thermique sans y associer une performance acoustique élevée• Bonne performance acoustique des revêtements de sol lorsqu'ils sont remplacés	<p>Diagnostic acoustique réalisé par un bureau d'étude spécialisé.</p> <p>Travaux d'amélioration et performances à atteindre en fonction de la date de construction du bâtiment.</p> <p>Les exigences portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none">• Le bruit dans les logements provenant d'autres logements• Les bruits de choc• Les bruits des équipements individuels ou collectifs• Le bruit dans les logements provenant de l'extérieur• Le traitement des parties communes

CERQUAL, organisme certificateur de l'Association QUALITEL
136, boulevard Saint-Germain ♦ 75006 PARIS
www.qualite-logement.org