

CERTIFICATION



LES ESSENTIELS
DE QUALITEL
VOUS PERMETTENT
DE COMPRENDRE
ET COMPARER

LES BÉNÉFICES D'UN LOGEMENT CERTIFIÉ PATRIMOINE HABITAT

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



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

- > Les principaux intervenants 04
- > La certification 05
- > Une rénovation de qualité supérieure 06
- > Le référentiel : un cahier
des charges exigeant 07
- > Les contrôles de conformité 08

LE LOGEMENT CERTIFIÉ : 3 RAISONS D'AVOIR CONFIANCE **P.10**

LA CERTIFICATION PATRIMOINE HABITAT : LES GARANTIES **P.12**

AU QUOTIDIEN LES BÉNÉFICES CONCRETS D'UN LOGEMENT CERTIFIÉ **P.15**

- > Santé 16
- > Sécurité 16
- > Environnement 18
- > Économies 18
- > Confort 19

LE PROFIL RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE **R_e** **P.20**

LA CERTIFICATION PATRIMOINE HABITAT & ENVIRONNEMENT **P.22**

ÉDITORIAL

Bertrand Delcambre,
Président de l'Association
QUALITEL



LA CERTIFICATION : UN REPÈRE OBJECTIF DE QUALITÉ

Le logement est un bien primordial dont les caractéristiques techniques et les critères de qualité sont pourtant souvent méconnus.

Confort thermique, isolation acoustique, maîtrise des consommations, qualité des matériaux sont des notions très importantes pour le propriétaire ou le locataire, d'une maison ou d'un appartement. Cependant, elles ne font pas l'objet de mesures précises.

La certification Patrimoine Habitat offre des repères de qualité objectifs qui vont servir de cadre au projet de rénovation d'un immeuble de logements. Elle comporte, à la fin du chantier, des vérifications réalisées par le certificateur qui permettent de s'assurer que le bâtiment répond aux exigences de qualité validées lors des études. En cela, la certification Patrimoine Habitat est, pour le bailleur, un outil d'accompagnement et de sécurisation de la rénovation. Basée sur un référentiel élaboré en concertation avec les professionnels – architectes, industriels, entreprises, - mais aussi les associations de consommateurs, la certification Patrimoine Habitat est, pour le bailleur comme pour l'occupant, l'assurance qu'un aspect de qualité ne sera pas privilégié au détriment d'un autre.

Afin de comprendre le fonctionnement et les avantages de la certification, ce livret donne des repères simples et présente les bénéfices concrets d'une rénovation certifiée.

LA CERTIFICATION DES LOGEMENTS : QUELQUES REPÈRES

› LES PRINCIPAUX INTERVENANTS DE LA RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE EN GESTION LOCATIVE

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Bailleur social ou privé

Propriétaire du bâtiment, commande les travaux de rénovation.

LE MAÎTRE D'ŒUVRE

Architecte, bureau d'études

Conçoit le bâtiment et coordonne les intervenants du chantier.

LE BUREAU DE CONTRÔLE TECHNIQUE

Contrôle le respect des réglementations et des normes de construction.

LES ENTREPRISES ET ARTISANS

Réalisent les travaux selon les données et plans élaborés par le maître d'œuvre.

LES INDUSTRIELS

Fabriquent l'ensemble des matériaux, produits et équipements nécessaires à la construction ou à la rénovation d'un bâtiment.

› LA CERTIFICATION

QU'EST-CE QUE LA CERTIFICATION ?

La certification consiste à attester qu'un **produit est conforme à des caractéristiques contenues dans un cahier des charges appelé « référentiel »**. C'est une activité encadrée réglementairement. Non obligatoire, elle témoigne d'une volonté, pour le demandeur ou le titulaire, de livrer un produit de qualité supérieure et contrôlée (art L115-27 et suivants du Code de la consommation).

Ainsi, à la demande du maître d'ouvrage, la rénovation d'un immeuble de logements peut-être certifiée. La conformité au référentiel est alors contrôlée par un organisme certificateur indépendant, accrédité par le COFRAC¹ (Comité Français d'Accréditation).

¹ CERQUAL Qualitel Certification N°5-0050 Section certification de produits et services, liste des sites accrédités et portée disponible sur www.cofrac.fr



› UNE RÉNOVATION DE QUALITÉ SUPÉRIEURE

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



› LE RÉFÉRENTIEL : UN CAHIER DES CHARGES EXIGEANT

Le référentiel de certification a été élaboré par une commission réunissant des associations de consommateurs, des professionnels de la construction, des représentants de l'État, des collectivités publiques et d'autres organismes d'intérêt général. Cette composition plurielle de personnalités reconnues permet de prendre en compte les attentes de tous les acteurs de la chaîne du logement.

Le référentiel Patrimoine Habitat est composé de six thèmes :

Sécurité incendie

Qualité sanitaire des logements

Clos et couvert

Équipements et confort des parties communes

Équipements techniques des logements

Performance énergétique

et quatre options :

Gestes verts

Accessibilité et qualité d'usage

Confort acoustique

Performance

Patrimoine Habitat & Environnement, déclinaison environnementale de Patrimoine Habitat, comporte en plus, le thème Gestes verts en base et 2 thèmes liés à la maîtrise de l'impact du projet sur l'environnement :

- Management environnemental
- Chantier propre

Il existe un profil de Patrimoine Habitat dédié à la rénovation énergétique des bâtiments, il s'intitule Patrimoine Habitat Profil Rénovation énergétique.

Chaque thème est composé de rubriques qui explicitent les exigences.

Le référentiel Patrimoine Habitat Millésime 2014 est téléchargeable gratuitement sur le site www.qualite-logement.org

› LE RÔLE DU CERTIFICATEUR

La certification impose au préalable la réalisation d'un diagnostic technique et documentaire qui permet d'avoir une parfaite connaissance du bâtiment existant.

Le certificateur procède à un double contrôle. Il vérifie d'abord (contrôle N°1 dans le schéma ci-dessous) que le projet de rénovation élaboré par le maître d'œuvre permet de répondre aux exigences contenues dans le référentiel.

**BILAN
PATRIMOINE
HABITAT :**
(ÉTAT DES LIEUX
TECHNIQUE ET
DOCUMENTAIRE)



**ÉTUDES DE
CONCEPTION**



Décision du bailleur d'engager son projet de rénovation dans le processus de certification avec choix d'exigences de qualité pour les thèmes et, éventuellement, les options.

Il contrôle ensuite (contrôle n°2 dans le schéma ci-dessous), à la fin du chantier, que les travaux sont conformes à ceux prévus dans le projet. Le contrôle peut consister en des vérifications visuelles, documentaires ou des mesures. Chaque non-conformité constatée lors de ces contrôles fait l'objet d'un rapport transmis au maître d'ouvrage qui le fait suivre au maître d'œuvre pour qu'il y apporte une solution.

La certification Patrimoine Habitat concerne les immeubles de plus de dix ans. Elle porte sur les parties communes et les logements.



① CONTRÔLE

Le certificateur délivre au bailleur le certificat Patrimoine Habitat.

② CONTRÔLE

Le certificateur confirme le certificat Patrimoine Habitat délivré en conception.

LE LOGEMENT CERTIFIÉ : 3 RAISONS D'AVOIR CONFIANCE

① INDÉPENDANCE ET FIABILITÉ



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

¹ CERQUAL Qualitel Certification N°5-0050 Section certification de produits et services, liste des sites accrédités et portée disponible sur www.cofrac.fr

2 RECONNAISSANCE



Le certificat est l'assurance finale que l'ensemble des exigences liées à la certification ont été satisfaites par le projet de rénovation, 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, le cas échéant, que celles-ci ont été levées.

3 ACCOMPAGNEMENT

Par le certificat confirmé à la fin des travaux, le certificateur garantit que, sur la base de ses contrôles, l'ensemble des exigences liées à la certification ont été satisfaites.

En cas de désordre concernant une exigence couverte par la certification et en cas de non-conformité avérée, CERQUAL Qualitel Certification l'organisme certificateur peut, durant l'année suivant la fin des travaux et sous certaines conditions, appuyer les demandes du bailleur vis-à-vis du maître d'œuvre pour faire réparer le désordre en question.

LA CERTIFICATION PATRIMOINE HABITAT : LES GARANTIES

› UNE QUALITÉ MULTICRITÈRE

La démarche de certification est basée sur une démarche globale - ce n'est pas une rénovation au coup par coup - et fait appel à plusieurs critères de qualité : confort thermique, qualité des matériaux, sécurité incendie...

Le certificateur contrôle que ces différents aspects de qualité, traités dans les thèmes de base et les options - si elles ont été retenues - du référentiel, seront étudiés par le maître d'œuvre et que l'un ne sera pas privilégié au détriment des autres.

› UN NIVEAU DE QUALITÉ GLOBALE EN PROGRESSION

Les exigences à atteindre dans le cadre de la certification permettent de rapprocher les caractéristiques du bâtiment existant des standards de la construction neuve.





AU QUOTIDIEN, LES BÉNÉFICES CONCRETS D'UN LOGEMENT CERTIFIÉ

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

› SANTÉ



PRÉVENTION DES RISQUES SANITAIRES

S'il n'en existe pas déjà un, un système de ventilation est créé avec des entrées d'air dans les pièces de vie (chambre, séjour...) et des extractions dans les pièces humides (cuisine, salle de bain, WC...) pour éviter le développement des moisissures et permettre un bon renouvellement d'air.

Lorsque la ventilation existe déjà, le système (état des bouches d'entrée et d'extraction, débit du ventilateur, propreté des conduits, dispositifs de transfert d'air entre les pièces) est vérifié. Les équipements sont nettoyés et, éventuellement, adaptés ou remplacés.

L'installation de plomberie – production et distribution d'eau – est vérifiée.

› SÉCURITÉ



LA SÉCURITÉ CONTRE LES INCENDIES AMÉLIORÉE

La sécurité incendie d'un bâtiment repose sur trois points : éviter la propagation du feu, permettre une évacuation rapide et faciliter l'accès des moyens de secours.

La certification Patrimoine Habitat améliore ces trois points : cloisonnement des circulations, séparation des escaliers qui desservent les étages de ceux qui desservent le sous-sol, cloisonnement du local des poubelles. Les portes des escaliers sont équipées de ferme-porte ; une bonne fermeture des trappes d'accès aux gaines techniques ou au vide-ordure est mise en place ainsi qu'une séparation entre les gaines électriques et les gaines de gaz.

Pour favoriser une bonne évacuation et faciliter l'intervention des pompiers, un désenfumage des circulations est mis en place. Les revêtements des circulations sont choisis pour ne pas générer d'émanation toxique en cas de combustion. La stabilité au feu des murs et des planchers est améliorée si besoin. Enfin, le plan d'évacuation est affiché dans l'entrée et au niveau de l'accès au sous-sol.

PROTECTION CONTRE LES INTRUSIONS ET LES AGRESSIONS

La sécurité contre les intrusions repose sur la mise en place de dispositifs ralentissant l'accès des indésirables au niveau des abords du bâtiment, de son entrée et de celle des logements.

La certification Patrimoine Habitat impose la sécurisation des accès au bâtiment (digicode, clé). Elle impose également la mise en place de volets roulants avec frein anti-retour pour les fenêtres ouvrantes des locaux résidentiels du rez-de-chaussée, du premier étage et facilement accessibles depuis l'extérieur. Pour les fenêtres fixes, des grilles barreaudées ou une menuiserie disposant d'une certification retardateur d'effraction est proposée.

La sécurité repose également sur un bon niveau d'éclairage qui permet de visualiser son environnement et d'éviter les zones sombres.

DIMINUTION DES RISQUES D'ACCIDENTS PHYSIQUES

La certification Patrimoine Habitat prévoit la mise en place de garde-corps pour éviter les chutes et le contrôle de la norme contre les risques d'écrasement, de pincement et de cisaillement sur la porte automatique du garage.

DIMINUTION DES RISQUES D'ACCIDENTS

L'électricité et le gaz sont les principales causes d'accidents. Les diagnostics sur l'installation électrique et de gaz sont faits et les travaux sont menés de manière à résorber les éventuels défauts détectés sur l'installation.

› ENVIRONNEMENT

GESTION EFFICACE DES DÉCHETS

Si ce n'est pas le cas, un local facilement accessible pour les habitants et le personnel est dédié aux ordures ménagères. Il est ventilé et possède un point d'eau et une évacuation (siphon de sol) pour le nettoyage. S'il existe déjà, les points décrits précédemment sont vérifiés.

› ÉCONOMIES

MAÎTRISE DES CHARGES LOCATIVES

Le bâtiment possède une performance énergétique satisfaisante ce qui permet de maîtriser vos dépenses que ce soit dans le cas d'un chauffage individuel ou dans le cas d'un chauffage collectif.

AMÉLIORATION DE LA DURÉE DE VIE DU BÂTIMENT

Les revêtements de sol sont en bon état et adaptés à leur usage ce qui permet d'éviter leur usure – donc leur remplacement – prématurée.

Un revêtement étanche est posé autour des appareils sanitaires ce qui permet d'éviter l'usure prématurée des murs due à des projections d'eau.

› **CONFORT**

CONFORT D'ÉTÉ

En période de chaleur, un bon niveau de confort est obtenu grâce à une isolation thermique et la mise en place d'occultation si nécessaire.

INSTALLATION DU LAVE-VAISSELLE OU DU LAVE-LINGE

Un branchement d'eau dédié pour le lave-linge ou le lave-vaisselle est mis à votre disposition. Cela vous permet de mettre en place correctement vos équipements ménagers.

CIRCULATION DANS LE PARKING

Une signalétique claire est mise en place dans les parkings de stationnement couverts ce qui facilite vos déplacements et offre une sécurité dans les zones où il y a un croisement entre véhicules et piétons.

LA CERTIFICATION PATRIMOINE HABITAT PROFIL RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Cette certification a pour but de valoriser un projet de rénovation ciblant spécifiquement des objectifs énergétiques ambitieux.



ASPECTS DE QUALITÉ MULTICRITÈRE

Les objectifs de performance énergétique s'accompagnent d'exigences de qualité multicritère.

C'est pour vous l'assurance que la qualité énergétique de l'immeuble ne s'est pas faite au détriment d'autres aspects de qualité.

ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Concernant la performance énergétique, la certification implique des travaux de rénovation énergétique ambitieux qui permettent d'atteindre le niveau HPE Rénovation (niveau 150kWh/m².an modulé selon la zone climatique et l'altitude) ce qui correspond à une étiquette C ou D du DPE ou BBC Rénovation (niveau 80kWh/m².an modulé selon la zone climatique et l'altitude) ce qui correspond à une étiquette A ou B du DPE. Avec une bonne utilisation des équipements de votre logement et un comportement individuel éco-responsable, vos consommations peuvent être divisées par 2 ou 3.

Des économies d'électricité sont favorisées avec le choix de lampes ayant une efficacité lumineuse supérieure à 60 lumen / watt dans les parties communes. Il en est de même des économies d'eau avec le choix de systèmes hydro-économiques sur la robinetterie des logements (réducteur de débit).

CONFORT ACOUSTIQUE

L'équilibre acoustique intérieur-extérieur est garanti par un choix judicieux des isolants, des fenêtres et des coffres de volets roulants.

LA CERTIFICATION PATRIMOINE HABITAT & ENVIRONNEMENT

Cette certification est la déclinaison environnementale de la certification Patrimoine Habitat. Elle apporte des bénéfices supplémentaires. Quelques exemples.

RÉDUCTION DES ÉMANATIONS NOCIVES À L'INTÉRIEUR DES LOGEMENTS

Les produits de construction en contact avec l'air (revêtements, matériaux isolants...) peuvent être sources de pollution. La certification Patrimoine Habitat & Environnement incite à la collecte des fiches de données environnementales et de santé – FDES – pour une meilleure traçabilité.

Les peintures et vernis employés sont de préférence certifiés NF-Environnement ou ont un éco-label européen.

MAÎTRISE DES CHARGES LOCATIVES

Des dispositifs pour limiter les consommations électriques sont mis en place : luminaires efficaces (65lm/W) avec ballast électronique et de classe d'efficacité énergétique de type A1 ou bien LED, temporisation dans les circulations, détecteur de luminosité pour prise en compte des apports en éclairage naturel, variateur de vitesse pour l'ascenseur.

PRÉVENTION DES RISQUES SANITAIRES

Une analyse de la qualité de l'eau en sortie de robinets est faite afin de s'assurer de la bonne qualité et donc du bon état des canalisations.

DÉCHETS VALORISÉS

Le recyclage permet une valorisation des déchets. C'est un élément important pour la réduction de notre impact environnemental sur la planète. Aussi, le principe du tri sélectif est mis en place avec les containers appropriés.

DIMINUTION DES DÉPENSES ÉNERGÉTIQUES

La certification Patrimoine Habitat & Environnement implique des travaux de rénovation énergétique ambitieux qui permettent d'atteindre le niveau HPE rénovation (niveau 150kWh/m².an modulé selon la zone climatique et l'altitude étiquette C ou D) ou BBC Rénovation modulé selon la zone climatique et l'altitude. Associé à une bonne utilisation des équipements de votre logement, cela peut permettre de diviser par 2 ou 3 vos consommations.

À votre arrivée, votre bailleur vous transmet des conseils de type gestes verts et des informations pour utiliser et entretenir de manière optimale vos équipements liés aux consommations d'eau et d'énergie. Ces informations vous permettent d'ajuster vos habitudes de manière à réduire votre facture énergétique.

BIEN VOUS RENSEIGNER

Pour trouver un logement certifié :
www.qualite-logement.org

0 810 07 11 11

Service 0,06 €/min
+ prix appel

QUALITEL

28, rue du Rocher ♦ 75008 Paris
T. 01 42 34 53 29

www.qualite-logement.org



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