SYNTHÈSE DU RÉFÉRENTIEL CERTIFICATION NF HABITAT – NF HABITAT HQE

RÉNOVATION COPROPRIÉTÉ ET **EXPLOITATION COPROPRIÉTÉ**

Collectif et Maison individuelle

Applicatifs NF 500-15 / NF 500-17
Synthèse janvier 2024

CERQUAL
QUALITEL CERTIFICATION

INTRODUCTION

Aux côtés des professionnels et des pouvoirs publics, l'Association QUALITEL agit en faveur de logements plus sûrs et plus performants mais également plus durables et responsables. QUALITEL accompagne les évolutions du secteur de l'habitat en menant des actions concrètes, à travers :

- **la certification des logements en construction et rénovation (collectifs et individuels) et en exploitation (collectifs),**
- **la sensibilisation et l'information des particuliers sur les enjeux et critères essentiels de la qualité des logements.**

Sa filiale CERQUAL Qualitel Certification, organisme certificateur impartial et indépendant, est mandatée par AFNOR Certification pour délivrer la certification NF Habitat pour le logement collectif et individuel. La certification NF Habitat peut être associée à la marque HQE, qui caractérise un niveau de performance supérieur. Cette certification a vocation à proposer aux professionnels et aux particuliers un signe de qualité reconnu, sur lequel les pouvoirs publics peuvent s'appuyer pour accompagner les politiques du logement et ainsi répondre aux enjeux du secteur.

La certification NF Habitat HQE répond en outre aux indicateurs Environnementaux et à certains indicateurs Sociaux et de Gouvernance attendus dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR).

Plus largement, la certification NF Habitat – NF Habitat HQE contribue à l'atteinte de 10 des 17 objectifs de Développement Durable (ODD) fixés par l'Organisation des Nations Unies pour parvenir à un avenir meilleur et plus durable pour tous.

Le référentiel NF Habitat – NF Habitat HQE est fondé sur les travaux de l'Association QUALITEL et de CERQUAL Qualitel Certification ainsi que sur les principes et valeurs de la marque NF. Il s'appuie sur le cadre de référence du bâtiment durable, élaboré par l'Alliance HQE-GBC et ses partenaires, structuré autour de quatre engagements : qualité de vie, respect de l'environnement, performance économique et management responsable.

Le référentiel NF Habitat – NF Habitat HQE s'adapte en permanence aux évolutions du secteur et de notre société. Il permet par exemple de répondre aux nouvelles aspirations des Français pour leur logement ainsi qu'aux enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

LA CERTIFICATION NF HABITAT POUR LES COPROPRIÉTÉS

NF Habitat permet de certifier, pour les parties communes, la qualité et la performance des projets de rénovation des copropriétés, mais également la gestion technique et administrative par les syndics du bâtiment en phase d'exploitation.

› POUR LES COPROPRIÉTAIRES

Dans le cadre d'une rénovation, la certification NF Habitat apporte une approche multi-critère de la qualité de l'habitat associée à une vérification de la réalisation des travaux, effectuée par un tiers indépendant, CERQUAL Qualitel Certification. La remise d'un certificat de qualité et de performance permet de sécuriser la valeur du bien et de faire reconnaître le niveau de qualité du bâtiment auprès des tiers.

Dans le cadre de l'exploitation, la certification NF Habitat atteste d'une qualité de service de la part du Syndic, et formalise l'action du conseil syndical.
Elle permet de s'assurer du maintien de la qualité du bâtiment, voire son amélioration et apporte de fait une marque de confiance lors d'une transaction.

› POUR LES SYNDICS

CERQUAL Qualitel Certification délivre un droit d'usage de la marque NF Habitat pour les Syndics, repère de qualité de savoir-faire en termes de gestion administrative et technique d'une copropriété. La gestion financière est hors champ du référentiel.

À propos du Groupe QUALITEL :

Depuis 1974, QUALITEL fait progresser la qualité de l'habitat neuf et existant au travers de 5 missions : l'information du grand public, la certification de la qualité et des performances du logement, la recherche et le développement, la formation, l'évaluation et l'expertise. Son organisme certificateur CERQUAL Qualitel Certification, accompagne les promoteurs, constructeurs, bailleurs, professionnels de la rénovation, syndics de copropriété, collectivités territoriales et aménageurs pour construire, rénover ou exploiter des logements de qualité, sains, confortables et durables, pour le bien-être de leurs occupants. Ce sont près de 3,5 millions de logements qui ont été certifiés depuis 50 ans.

REPÉRAGE

CHAMPS COUVERTS PAR LES APPLICATIFS COPROPRIÉTÉS NF HABITAT - NF HABITAT HQE

	Maison individuelle de particulier	Logement (Collectif, maison individuelle)	Résidence Services (Étudiants, Travailleurs, Séniors, etc.)	Établissement médico-social
Construction métropole	Construction Maison + Logement **NF 500-10**		Construction RS **NF 500-11**	Construction EMS **NF 500-12**
Construction Martinique	Construction Maison + Logement **NF 500-23**			
Construction Île de la Réunion		Construction Logement + RS **NF 500-18**		
Construction Guyane		Construction Logement **NF 500-20**		
Construction Principauté de Monaco		Construction Logement **NF 500-21**		
Construction Guadeloupe		Construction Logement **NF 500-22**		
Rénovation métropole	Rénovation Maison **NF 500-02**	Rénovation Logement + RS **NF 500-13** (pleine propriété)		Rénovation EMS **NF 500-14**
		Rénovation Copropriété **NF 500-15**		
Rénovation Île de la Réunion		Rénovation Logement + RS **NF 500-19** (pleine propriété)		
Exploitation		**NF 500-16** (pleine propriété)		
		NF 500-17 (copropriété)		

L'applicatif Rénovation Copropriété est composé de notamment 2 parties :

EXIGENCES TECHNIQUES SERVICES CLIENT

L'applicatif Exploitation Copropriété est composé de 2 parties :

ORGANISATION DU PROFESSIONNEL SERVICES CLIENT

Chaque partie est organisée en rubriques comprenant des exigences.

SOMMAIRE

Cadre de référence 04-05

CERTIFICATION RÉNOVATION COPROPRIÉTÉ 06-20
- Processus 07
- Plan d'Action Copropriété 08
- Liste des minima techniques NF Habitat 09

PARTIE EXIGENCES TECHNIQUES 11-19

Protéger les personnes, leur santé et les biens 11-13
- SE - Sécurité et sûreté 11
- QAI - Qualité de l'Air Intérieur 12
- QE - Qualité de l'Eau 13

Apporter une qualité d'usage et de confort 14-15
- FL - Fonctionnalités des Lieux 14
- QA - Qualité Acoustique 15

Utiliser durablement les ressources naturelles 16-17
- PE - Performance Énergétique 16
- RCE - Réduction des Consommations d'Eau 17

Optimiser la performance économique 18
- CDE - Coût d'entretien et Durabilité de l'Enveloppe 18

Organisation, pilotage et évaluation 19
- CHE - Chantier à faibles nuissances 19

PARTIE SERVICES CLIENT 20
- QSI - Qualité de Services et d'Information 20

CERTIFICATION EXPLOITATION COPROPRIÉTÉ 21-26
- Processus 22
- Droit d'usage de la marque 23
- Le profil syndic socialement engagé "NF Habitat" 24

PARTIE ORGANISATION DU PROFESSIONNEL 25-26

Organisation , pilotage et évaluation 25-26
- SMR - Système de Management Responsable 25
- QBEC - Qualité des Bâtiments et des pratiques En Copropriété 26

PARTIE SERVICES CLIENT 27
- QSI - Qualité de Services et d'Information 27

CADRE DE RÉFÉRENCE

LA MARQUE NF

La certification NF suppose comme pré-requis le respect de la réglementation en vigueur.

Elle s'appuie sur cinq piliers essentiels :

- le **respect des normes en vigueur** de conception, de dimensionnement des équipements et de mise en œuvre, reflet de l'état de l'art
- **l'utilisation de produits certifiés ou sous avis technique**
- le respect de **caractéristiques techniques de l'ouvrage** fondées sur la qualité et la sécurité du bâti, la durabilité et la fonctionnalité de l'ouvrage
- le respect de **caractéristiques en termes de qualité des services** fournis par le professionnel
- la mise en œuvre, le cas échéant, **d'un système de management de la qualité** par le professionnel, afin d'assurer la constance de sa production

LE CADRE DE RÉFÉRENCE DU BÂTIMENT DURABLE DE L'ALLIANCE HQE-GBC

La marque HQE porte sur une évaluation des ouvrages conformément à des critères définis à partir du cadre de référence bâtiment durable de l'Alliance HQE-GBC. Il doit permettre d'accompagner les acteurs et leur faciliter, par ces repères communs, une mise en œuvre opérationnelle de **bâtiments durables**.

4 ENGAGEMENTS DÉCLINÉS EN 12 OBJECTIFS

Management responsable

- Une organisation adaptée aux objectifs de qualité, de performance et de dialogue
- Un pilotage pour un projet maîtrisé
- Une évaluation garante de l'amélioration continue

Qualité de vie

- Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé
- Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables
- Des services qui facilitent le bien-vivre ensemble

Respect de l'environnement

- Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles
- Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique
- Une prise en compte de la nature et de la biodiversité

Performance économique

- Une optimisation des charges et des coûts
- Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage
- Une contribution au dynamisme et au développement des territoires

Le référentiel NF Habitat - NF Habitat HQE est basé sur les travaux de l'Association QUALITEL depuis 50 ans, les principes de la marque NF et le cadre de référence du bâtiment durable de l'Alliance HQE-GBC.

NF HABITAT : UNE CERTIFICATION ADAPTÉE AUX DIFFÉRENTS ENJEUX DES COPROPRIÉTÉS

POUR LES TRAVAUX DE RÉNOVATION

› Rénovation des copropriétés : certification NF 500-15

ÉTABLISSEMENT D'UN PLAN D'ACTION COPROPRIÉTÉ PAR UN PROFESSIONNEL (CF. PAGE 8)

ÉVALUATION DU DOSSIER DE TRAVAUX PAR CERQUAL QUALITEL CERTIFICATION

DÉLIVRANCE À LA COPROPRIÉTÉ D'UN CERTIFICAT

CONTRÔLE SYSTÉMATIQUE SUR SITE À LA FIN DES TRAVAUX PAR CERQUAL QUALITEL CERTIFICATION

DÉLIVRANCE D'UNE ATTESTATION POUR CHAQUE COPROPRIÉTAIRE

L'engagement de la copropriété dans la certification "rénovation copropriété" requiert l'approbation de ses copropriétaires par une décision de l'assemblée générale.

POUR LA GESTION TECHNIQUE ET ADMINISTRATIVE

› Exploitation des copropriétés : certification NF 500-17

ACCOMPAGNEMENT PAR UN SYNDIC AYANT LE DROIT D'USAGE NF HABITAT (CF. PAGE 23)

RESPECT DES EXIGENCES DU RÉFÉRENTIEL NF HABITAT

DÉLIVRANCE À LA COPROPRIÉTÉ D'UNE ATTESTATION

CONTRÔLE PAR SONDAGE DE LA COPROPRIÉTÉ SUR UNE PÉRIODE DE 3 ANS PAR CERQUAL QUALITEL CERTIFICATION CERTIFICATION

L'engagement d'une copropriété dans la certification "exploitation copropriété" requiert l'approbation du conseil syndical et sa présentation aux copropriétaires en assemblée générale.

Le champ d'application concerne les parties communes des copropriétés.

Les personnes qui interviennent pour réaliser les évaluations et les contrôles appartiennent à un réseau d'intervenants formés, suivis et missionnés par CERQUAL Qualitel Certification.

CERTIFICATION
RÉNOVATION COPROPRIÉTÉ

Applicatifs NF 500-15

PROCESSUS DE CERTIFICATION POUR LA RÉNOVATION

La certification permet d'accompagner les travaux de rénovation des parties communes et d'attester de leur qualité en allant au-delà du simple respect de la réglementation.

Processus 1 (P1)
Tout demandeur

Études préalables	PAC
Offre des entreprises	REVUE DE PROJET ÉVALUATION MARCHÉ
	Délivrance du certificat à la conception
Réception des travaux	CCR 100% des projets
	Délivrance des attestations

Le PAC, Plan d'Action Copropriété, est réalisé par un professionnel avant travaux (cf. page 8).

La revue de projet s'effectue avant l'envoi des appels d'offres aux entreprises, lors d'une réunion avec le maître d'œuvre accompagné du syndic et des éventuels bureaux d'études. Un représentant du conseil syndical peut être présent.

L'évaluation marché est effectuée par un évaluateur sur la base des devis/marchés de travaux transmis et du ou des diagnostics réalisés sur les bâtiments.

Les Contrôles de Conformité au Référentiel in situ (CCR) consistent en des vérifications sur site à l'issue des travaux pour vérifier la cohérence de la mise en œuvre avec les marchés/devis signés et le certificat délivré.

Le demandeur peut s'engager dans le **processus P1 Collaboratif.**
Ce processus permet la supression des missions Revue de projet et Évaluation Projet, en contrepartie de désigner un référent collaboratif et de réaliser une auto-évaluation en utilisant les outils collaboratifs de l'application NF Habitat.

Principe de cotation des exigences techniques

- **Une marque est associée à chaque exigence :** NF Habitat ou NF Habitat HQE. Un nombre de points, de 1 à 3, est attribué à chaque exigence NF Habitat HQE.
- **Pour une opération NF Habitat,** toutes les exigences NF Habitat sont respectées.
- **Pour une opération NF Habitat HQE** en rénovation, en plus des exigences NF Habitat, toutes les exigences à 1 point doivent être respectées. Les exigences à 2 ou 3 points permettent d'obtenir des points supplémentaires.

PLAN D'ACTION COPROPRIÉTÉ

Avant l'engagement du processus de certification, il est nécessaire de dresser l'état des lieux du bâtiment et de choisir et programmer les travaux à réaliser. Un Plan d'Action Copropriété (PAC) 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 éventuellement issue de l'audit énergétique)
- **Un diagnostic technique initial** (soit un Bilan Patrimoine Habitat* soit un diagnostic de maîtrise d'œuvre complet)
- **Des études complémentaires** telles qu'un bilan des charges de la copropriété, une étude de structure, une étude des attentes des copropriétaires, un audit architectural ou financier, etc.

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 entre autres sur les éléments du diagnostic technique et énergétique. Chacun des scénarios 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.

Ce diagnostic comporte :

- 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

*** 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 missionné par CERQUAL Qualitel Certification ou sélectionné directement par le syndicat des copropriétaires, à partir de la liste des personnes agréées.
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.

Le référentiel BPH et la liste des diagnostiqueurs BPH agréés sont disponibles sur le site www.qualitel.org

Pour les opérations de niveau NF Habitat, si des diagnostics ont déjà été réalisés au moment de la signature du contrat, la réalisation du BPH peut être remplacée par la fourniture de l'Attestation Niveau de Base accompagnée d'un diagnostic de maîtrise d'œuvre.

L'Attestation Niveau de Base est un document rempli et signé par le maître d'ouvrage qui atteste de l'atteinte du niveau minimum requis au niveau NF Habitat pour les éléments non concernés par les travaux.

LISTE DES MINIMA TECHNIQUES NF HABITAT

Cette page reprend l'ensemble des minimas techniques NF Habitat classés par rubrique dans cette synthèse. À noter qu'il existe des minimas techniques NF Habitat HQE 1 point que vous trouverez en détail dans les pages dédiées aux rubriques.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

› Respect du code de la construction et de l'habitation
› Respect des documents d'urbanisme locaux, notamment Plans de Prévention des Risques Naturels
› Respect du code de l'urbanisme
› Respect des normes françaises et européennes en vigueur, y compris DTU
› Respect du règlement des produits de construction (marquage CE)
› Respect des classements UPEC des revêtements de sols
› Mission de contrôle technique en cas de travaux impactant la sécurité ou la structure de l'immeuble (L, LE ou S)
› Recours à une maitrise d'œuvre pour les travaux prévus au Plan d'Action Copropriété (PAC)
› Réparation ou remplacement des éléments ayant obtenu une note C ou D dans le BPH (Bilan Patrimoine Habitat) ou identifiés comme en mauvais état dans le diagnostic initial

FONCTIONNALITÉS DES LIEUX

› Vanne d'arrêt sur les arrivées d'eau sanitaire pour isoler le logement
› Espace de stockage des déchets pourvu d'une signalisation avec pictogramme et consigne de tri

SÉCURITÉ & SÛRETÉ

Garde-corps
› Bon état des garde-corps et protection de toutes les zones à risque

Sécurité incendie
› Étiquetage de signalisation sur les différents éléments de l'installation photovoltaïque présent sur l'opération
› Réalisation d'un diagnostic de sécurité incendie

Sécurité électrique
› Parties communes en sécurité selon les six critères

Sécurité sanitaire
› Réalisation d'un diagnostic gaz si colonne montantes gaz hors concession GrDF (pour les bâtiments de plus de 15 ans)

Sûreté
› Ensemble des accès à l'immeuble contrôlés par digicode ou par clé

COÛT D'ENTRETIEN ET DURABILITÉ DE L'ENVELOPPE

› Les éléments de l'enveloppe remplissent leur fonction (diagnostiqués A ou B selon le BPH ou remis en état)

QUALITÉ DE L'EAU

› Absence de fuite ou d'eau colorée relevée lors du BPH
› En cas de fuite ou d'eau colorée des travaux correctifs sont réalisés

QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

› Ventilation en fonctionnement avec entrées d'air en pièces principales et bouches d'extraction en pièces de service

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

› Respect de la Réglementation Thermique des bâtiments existants
› Gain de 35% sur les consommations énergétiques avant/après travaux ou étiquette D du DPE collectif.
› Calcul de l'indicateur de performance énergétique de la rénovation, sur la base du Ubat et de la consommation d'énergie avant / après travaux
› Toiture de la copropriété isolée en continue et en bon état
› Régulation par pièce présente dans chaque logement
› Présence d'une vanne d'isolement sur chaque radiateur
› Isolation de classe 2 des réseaux de distribution d'eau chaude circulant à l'extérieur

GÉNÉRALITÉS TECHNIQUES

Objectif : Les généralités techniques introduisent les rubriques techniques et ont également pour objectif de définir les exigences qui s'appliquent à l'opération en termes de respect de la réglementation, de qualité des produits et des équipements et de choix des prestataires.

CONTENU DE LA RUBRIQUE

› Présentation de la partie exigences techniques
› Dispositions générales
- Réglementation et règles de l'art
- Produits et équipements
- Prestataires
› Labels associés

Des labels avec niveaux de performance thermique supérieurs à la réglementation peuvent être délivrés (« BBC Effinergie Rénovation Résidentiel 2024 », « BBC Effinergie Rénovation Résidentiel 2024 - 1ère étape »). Dans le cadre d'un label, toutes les exigences décrites doivent être respectées. Elles sont systématiquement évaluées en conception et vérifiées sur site.

Commentaire : Il est recommandé de sélectionner des bureauxd'études disposant d'une qualification pour les études qui leurs sont confiées (OPQIBI, OPQTECC...) ainsi que des entreprises disposant d'une qualification pour leurs domaines d'intervention (Qualibat, Qualit'EnR...).

Minima techniques NF Habitat

› Respect du code de la construction et de l'habitation
› Respect des documents d'urbanisme locaux, notamment Plans de Prévention des Risques Naturels
› Respect du code de l'urbanisme
› Respect des normes françaises et européennes en vigueur, y compris NF DTU
› Mission de contrôle technique L, S ou LE si travaux impactant la sécurité ou la structure du l'immeuble
› Si BPH version décembre 2017 : Réparation ou remplacement des éléments ayant obtenu une note C ou D dans le BPH (Bilan Patrimoine Habitat) ou identifiés comme en mauvais état dans le diagnostic initial, pour les lots concernés par le programme de travaux de la rénovation énergétique
› Si BPH version 2023 : Réparation ou remplacement des éléments ayant obtenu une note C ou D dans le BPH (Bilan Patrimoine Habitat) ou identifiés comme en mauvais état dans le diagnostic initial, pour les minimas techniques de la certification

Principale exigence NF Habitat HQE

› Réparation ou remplacement des éléments ayant obtenu une note C ou D dans le BPH (Bilan Patrimoine Habitat), quel que soit le lot technique

SE - SÉCURITÉ ET SÛRETÉ

Objectif : Assurer la protection des personnes (risques de chutes, sécurité incendie, sécurité électrique), limiter l'accès des personnes étrangères au bâtiment et créer un climat de sécurité aux abords du bâtiment.

CONTENU DE LA RUBRIQUE

Sécurité des personnes
- Protection contre les chutes (garde-corps)
- Sécurité incendie
- Sécurité électrique

Sécurité sanitaire
- Champs électromagnétiques
- Détection de substances toxiques (monoxyde de carbone, oxyde d'azote...)

Sûreté

BÉNÉFICES USAGERS

- Sécurité du logement
- Habitat sain

Évaluation

- Diagnostic de sécurité électrique
- Outil Sécurité Incendie élaboré par CERQUAL Qualitel Certification pour évaluer le niveau atteint par rapport à l'arrêté du 31 janvier 1986

Minima techniques NF Habitat

Garde-corps :
- Bon état des garde-corps et présence d'une protection dans toutes les zones à risque (descente de parking, etc.)

Sécurité incendie :
- Diagnostic de sécurité incendie

Sécurité électrique :
- Parties communes en sécurité

Sécurité sanitaire :
- Diagnostic Qualité Gaz si colonnes de gaz hors concession GRDF

Sûreté :
- Accès à l'immeuble contrôlés (digicode, clé)

Principales exigences NF Habitat

Garde-corps :
- Si travaux en façade, respect de critère de géométrie

Sécurité incendie :
- Disposition permettant de faciliter l'intervention des pompiers sur les installations photovoltaiques

Sécurité électrique :
- Parties communes en securite
- Conception des installations photovoltaiques et point de recharge de véhicules électriques conforme aux guides UTE C15-712 et UTE C15-722

Minima techniques NF Habitat HQE 1 point

- Éclairage des abords du bâtiment
- Dispositifs de limitation d'accès sur les escaliers et couloirs menant aux logements et sur les ascenseurs
- Niveau supérieur de sécurité incendie avec l'outil sécurité incendie

Principales exigences NF Habitat HQE 2, 3 points

- Dispositifs supplémentaires de sécurité anti-intrusion
- Détection de monoxyde de carbone et oxydes d'azote dans les parkings souterrains

QAI - QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

Objectif : La rubrique QAI contribue à assurer la qualité de l'air intérieur en traitant des installations d'aération et de ventilation, des informations sanitaires sur les produits de construction et des pollutions extérieures.

CONTENU DE LA RUBRIQUE

› Maîtrise des sources de pollution
› Contribution des produits de construction à la qualité de l'air intérieur
› Équipements de ventilation et d'aération
› Évaluation de la qualité de l'air intérieur

BÉNÉFICES USAGERS

› Habitat sain
› Qualité de vie chez soi
› Qualité des produits

Minima technique NF Habitat

› Ventilation fonctionnelle avec entrée d'air en pièces principales et bouches d'extraction en pièces de service

Principale exigence NF Habitat

› Les éléments évalués lors de 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

Principale exigence NF Habitat HQE 1 point

› Durabilité du bois adaptée à sa classe d'emploi et traitement adapté

Principale exigence NF Habitat HQE 2, 3 points

› Identification des sources de pollution, traitements et réduction de leurs effets

QE - QUALITÉ DE L'EAU

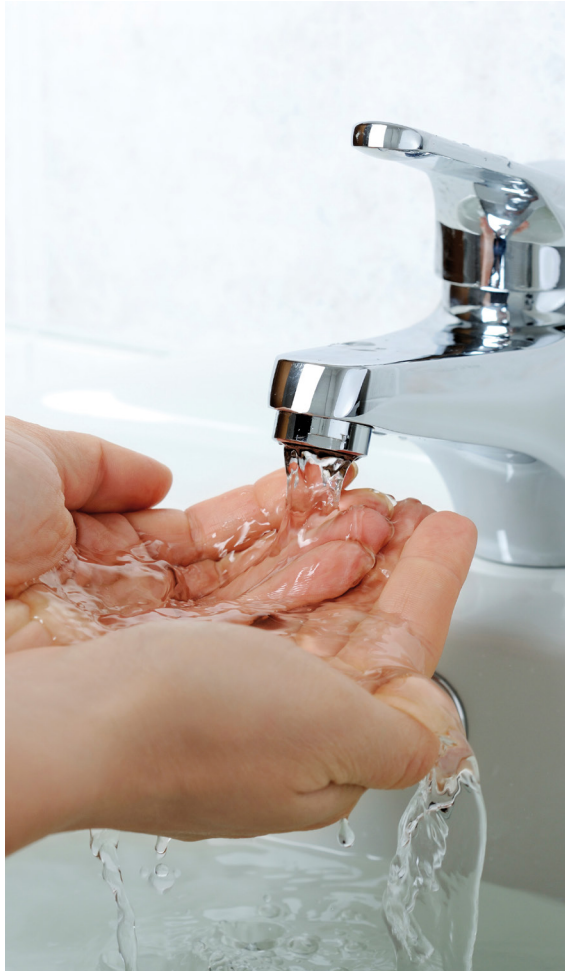
Objectif : La rubrique QE contribue à assurer le maintien de la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine dans les réseaux internes du bâtiment.

CONTENU DE LA RUBRIQUE

› Réseau d'eau potable
› Distribution d'eau chaude sanitaire
› Rinçage des canalisations
› Qualité sanitaire de l'eau

BÉNÉFICES USAGERS

› Habitat sain
› Qualité des produits



Minima technique NF Habitat

› Il n'est pas constaté d'eau colorée (jaune ou rouge) ou de fuite lors du BPH

Principales exigences NF Habitat HQE 1 point

› Analyse de l'eau

› Si distribution d'eau chaude sanitaire neuve, maintien en température et calorifugeage du réseau

› Si installation neuve, mise en oeuvre de matériaux compatibles avec la nature de l'eau utilisée, rinçage des canalisations

Principales exigences NF Habitat HQE 2, 3 points

› Analyse de l'eau détaillée

› Visite des installations par un professionnel (sauf dans le cas d'une réfection totale) afin de réaliser un document de synthèse de l'état des installations

FL - FONCTIONNALITÉS DES LIEUX

Objectif : Proposer une série d'exigences visant à faciliter les comportements environnementaux sur la position, le dimensionnement et l'équipement des locaux communs, ainsi que des dispositions techniques pour les cheminements extérieurs et les circulations communes en vue d'améliorer la capacité d'un bâtiment d'habitation à accueillir des personnes avec handicap.

CONTENU DE LA RUBRIQUE

› Stockage des déchets ménagers
› Circulations intérieures

Commentaire : Les dispositions à choisir pour améliorer l'accessibilité aux bâtiments et dans les parties communes sont à choisir parmi la liste définie dans l'annexe FL.

BÉNÉFICES USAGERS

› Adaptation au vieillissement
› Facilité d'accès
› Locaux communs pratiques et faciles d'accès

Minima technique NF Habitat

› Présence d'un robinet ou vanne d'arrêt accessible qui permet d'isoler le réseau d'eau froide et d'eau chaude collective sanitaire de chaque logement

Minima techniques NF Habitat HQE 1 point

› Présence d'un point d'eau et d'une évacuation par siphon de sol, sur la zone de stockage ou à proximité du local poubelles

› Affichage du planning de ramassage des déchets par type dans les locaux déchets ou hall d'entrée

Principale exigence NF Habitat HQE 1 point

› Absence de sol, mur, plafond en béton brut sans finitions dans les parties communes

Principales exigences NF Habitat HQE 2, 3 points

› Système mis en place pour diminuer la penibilite du déplacement manuel des conteneurs notamment si les pentes sont > 5%

› Dispositions permettant d'améliorer l'accessibilité aux bâtiments et dans les parties communes

› Surface du local poubelles en adéquation avec les besoins, pour éviter l'encombrement

QA - QUALITÉ ACOUSTIQUE

Objectif : La rubrique QA propose des principes visant à ne pas dégrader, voire à améliorer la qualité acoustique du bâtiment, tout en limitant le déséquilibre entre les bruits intérieurs et extérieurs lors d'une rénovation légère, par exemple à visée énergétique.

CONTENU DE LA RUBRIQUE

› Protection vis-à-vis des bruits aériens extérieurs
› Protection vis-à-vis des bruits aériens intérieurs
› Protection vis-à-vis des bruits de chocs

BÉNÉFICE USAGERS

› Isolation acoustique renforcée

Minima Technique NF Habitat

› Rebouchage des trous, fissures structurelles ou ouvertures existants entre les circulations communes

Principales exigences NF Habitat

› Respect de l'arrêté du 13 avril 2017 concernant les « travaux embarqués » en tenant compte de l'équilibre acoustique afin de ne pas faire trop ressortir les bruits des voisins

› En cas de travaux sur les revêtements de sols des circulations communes intérieures, respect d'une performance d'amélioration acoustique minimale

› En cas de remplacement des équipements techniques, respect de la performance de la réglementation acoustique du neuf

Principale exigence NF Habitat HQE 1 point

› Mise en place d'un revêtement de sol permettant une réduction du niveau de bruit de chocs de 19 dB

Principale exigence NF Habitat HQE 2, 3 points

› Renforcement du niveau de bruit des équipements techniques neufs (NF Habitat - 5dB)

PE - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Objectif : La rubrique PE a pour objectif d'évaluer la performance énergétique en termes de réductions des consommations énergétiques des bâtiments et de diminution des émissions de gaz à effet de serre. Elle permet également d'apprécier la qualité technique des systèmes de chauffage, d'eau chaude sanitaire, etc.

CONTENU DE LA RUBRIQUE

- Niveau de performance énergétique et labels énergétiques pour la rénovation
- Équipements de chauffage et de refroidissement
- Équipements de production d'eau chaude sanitaire
- Maîtrise des consommations électriques
- Qualité des acteurs (BET, entreprises)

Commentaire : Les consommations énergétiques peuvent être évaluées selon les deux méthodes suivantes : méthode 3CL utilisée pour réaliser les DPE ou méthode de calcul Th-C-E Ex réglementaire. En cas d'application obligatoire de la réglementation (RT globale) ou demande de niveau énergétique ou labels énergétiques, la méthode Th-C-E Ex doit être utilisée.

Évaluation

- Contrôle de cohérence de l'étude thermique (Th-C-E Ex ou 3CL)
- Contrôle de l'indicateur demandé si Th-C-E Ex pour copropriété

BÉNÉFICES USAGERS

- Économie d'énergie
- Diminution des gaz à effet de serre
- Contribution à faire un geste pour la planète
- Qualité des produits
- Confort thermique d'été et d'hiver

LES LABELS DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les labels de performance énergétique peuvent être décernés aux opérations de niveau NF Habitat ou NF Habitat HQE :

- « BBC Effinergie Rénovation Résidentiel 2024 »
- « BBC Effinergie Rénovation Résidentiel 2024 - 1ère étape »

Si un niveau NF Habitat HQE supérieur au niveau d'entrée est recherché, des points peuvent être obtenus grâce à l'attribution des labels

- Valorisé au niveau NF Habitat HQE 2 ou 3 points

Minima techniques NF Habitat

- La toiture de la copropriété est isolée par une isolation continue et en bon état. Dans le cas contraire, au moins une paroi extérieure est isolée et les baies vitrées des locaux chauffés, logements compris, sont équipés de double vitrage
- Respect de la réglementation thermique des bâtiments existants
- Gain de 35% sur les consommations énergétiques avant/après travaux ou étiquette D du DPE
- Régulation prévue par pièce, par robinet à tête manuelle
- Vanne d'isolement prévue sur chaque radiateur afin d'isoler le logement de l'installation collective
- Calorifugeage de classe 2 pour les réseaux de distribution d'eau chaude circulant en extérieur ou en espace non chauffé

Minima technique NF Habitat HQE 1 point

- Gain de 50% sur les consommations énergétiques avant/après travaux ou étiquette C du DPE

Principale exigence NF Habitat

- Validation de critères techniques a minima en cas de chauffage et/ou ECS collectif

Principales exigences NF Habitat HQE 1 point

- Blocs Autonome d'Eclairage de Sécurité pour Habitation (BAEH) équipés d'une source lumineuse par LED
- Installation des systèmes énergétiques à énergie renouvelable (solaire thermique, solaire photovoltaïque ou bois)

Principales exigences NF Habitat HQE 2, 3 points

- Atteinte de l'étiquette B du DPE
- Atteinte du niveau du label BBC Effinergie Rénovation Résidentiel 2024 ou label BBC Effinergie Rénovation Résidentiel 2024 - 1ère étape
- Parties communes (halls, circulations, escaliers), efficacité lumineuse des luminaires ≥ 80 lumens/Watt
- Si neuf Système de récupération d'énergie sur le freinage de l'ascenseur

RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles

RCE - RÉDUCTION DES CONSOMMATIONS D'EAU

Objectif : Valoriser les dispositions techniques permettant de réaliser des économies d'eau.

CONTENU DE LA RUBRIQUE

› Économies d'eau

BÉNÉFICES USAGERS

› Maîtrise des charges
› Économies d'eau

Principales exigences NF Habitat HQE 1 point

› Sans objet

Principales exigences NF Habitat HQE 2, 3 points

› Récupération et réutilisation des eaux pluviales pour des utilisations à l'extérieur des habitations

› Si présence d'espace vert, installation d'un système d'arrosage

CDE - COÛT D'ENTRETIEN ET DURABILITÉ DE L'ENVELOPPE

Objectif : La rubrique CDE a pour objectif d'apprécier le coût d'entretien et la durabilité de l'enveloppe d'un bâtiment à travers les différents matériaux et procédés qui la composent. À partir d'informations sur les durées de vie, les fréquences et coûts d'entretien des composants du clos et couvert, la méthode de calcul développée par CERQUAL Qualitel Certification permet d'évaluer l'enveloppe d'un projet par rapport à un bâtiment théorique.

CONTENU DE LA RUBRIQUE

- Calcul du coût d'entretien et durabilité de l'enveloppe
- Qualité de l'enveloppe des bâtiments existants
- Recommandations sur des dispositions architecturales préventives

BÉNÉFICES USAGERS

- Maîtrise des charges
- Investissement valorisé

Commentaire : Les 6 familles de composants de l'enveloppe prises en compte dans les calculs sont : les revêtements de façades (enduits, bardage, isolation par l'extérieur), les menuiseries extérieures, les occultations, les portes de garage, l'étanchéité et la couverture.

Évaluation et contrôle

Outil développé par CERQUAL Qualitel Certification permettant de calculer les 3 paramètres suivants :
- La durée de vie moyenne de l'enveloppe
- La fréquence d'entretien moyenne de l'enveloppe
- Le calcul des coûts d'entretien et remplacement de l'enveloppe

Le résultat s'exprime sous forme d'indicateur

Minima technique NF Habitat

- Les éléments de clos et de couvert obtiennent la note A ou B dans le BPH

Minima technique NF Habitat 1 point

- La durée de vie moyenne et la fréquence d'entretien moyenne de l'enveloppe sont supérieurs à la valeur de référence

Principale exigence NF Habitat HQE 1 point

- Durabilité du bois adaptée à la classe d'emploi

Principale exigence NF Habitat HQE 2 points

- Le coût d'entretien et de remplacement de l'enveloppe est inférieur à celui du bâtiment de référence et au moins l'un des deux autres paramètres est supérieur à la valeur de référencee

Principale exigence NF Habitat HQE 3 points

- Le coût d'entretien et de remplacement de l'enveloppe est inférieur à celui du bâtiment de référence et les deux autres paramètres (durée de vie moyenne et fréquence d'entretien moyenne) sont supérieurs ou égaux aux valeurs de référence

CHE - CHANTIER À FAIBLES NUISANCES

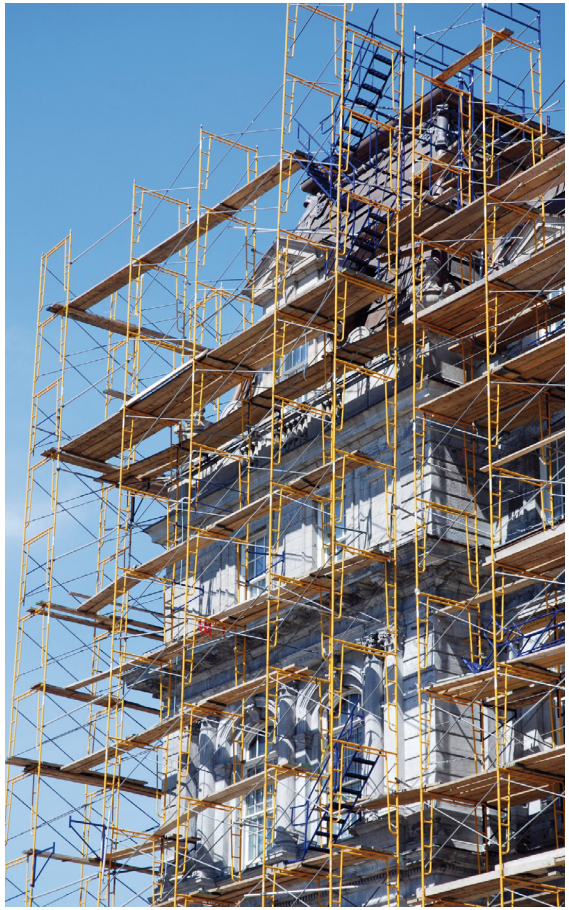
Objectif : Engager chaque entreprise à maîtriser les nuisances engendrées par les travaux réalisés. La rubrique CHE est obligatoire dans le cadre de la certification d'opérations NF Habitat HQE.

CONTENU DE LA RUBRIQUE

› Charte Chantier à faibles nuisances

BÉNÉFICES USAGERS

› Qualité de vie chez soi



Principale exigence NF Habitat HQE liée à la maîtrise des impacts environnementaux du chantier

› Joindre une charte chantier à faibles nuisances aux marchés des entreprises

QSI - QUALITÉ DE SERVICES ET D'INFORMATION

Objectif : La rubrique QSI décrit les exigences permettant d'informer les copropriétaires sur les nouveaux équipements afin de les aider à bien utiliser leur logement et leur résidence.

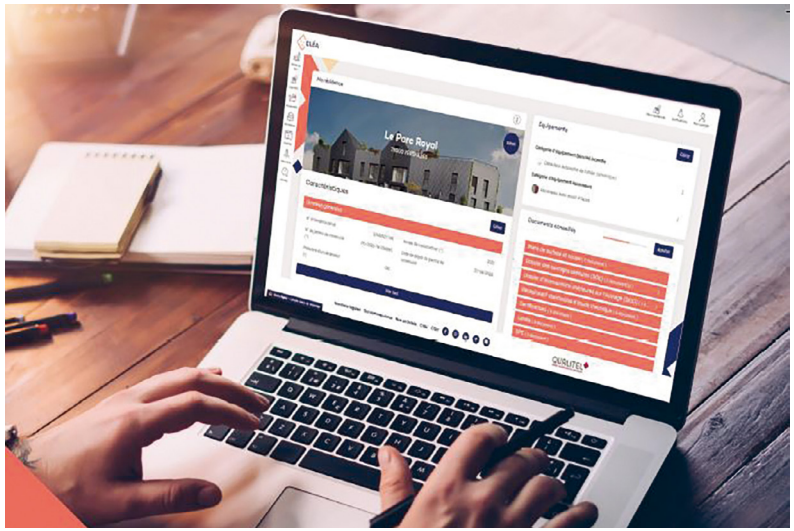
CONTENU DE LA RUBRIQUE

› Informations aux gestionnaires

BÉNÉFICE USAGERS

› Qualité de services

Commentaire : Les exigences sont à respecter pour toutes les opérations NF Habitat et NF Habitat HQE.



Principale exigence NF Habitat et NF Habitat HQE Information des gestionnaires

› Une information est diffusée aux copropriétaires sur le mode d'emploi des équipements qu'ils utilisent ayant fait l'objet du programme de travaux de la rénovation et sur les bonnes pratiques comportementales dans leur lieu de vie

CLÉA
Le Carnet d'Information du Logement par QUALITEL

RÉPOND AUX RÉGLEMENTATIONS
RE2020 Suivi des consommations
CIL Carnet d'Information du Logement

CERTIFICATION
EXPLOITATION COPROPRIÉTÉ

Applicatifs NF 500-17

PROCESSUS DE CERTIFICATION NF HABITAT EN EXPLOITATION

L'applicatif Exploitation Copropriété permet d'évaluer la capacité d'un syndic à gérer un bâtiment en maintenant son niveau de qualité (voire en l'améliorant), en maîtrisant les charges des copropriétaires et en assurant une transparence sur son action.

En respectant les exigences des rubriques SMR (Système de Management Responsable), QBEC (Qualité des Bâtiments et des pratiques En Copropriété) et QSI (Qualité des Services et d'Information) ainsi que le processus de certification, le syndic peut alors prétendre au droit d'usage de la marque NF Habitat. (cf. page 23)

Le syndicat des copropriétaires est le porteur de la certification de la copropriété en exploitation. Il s'appuie sur un syndic disposant du droit d'usage NF Habitat pour mettre en œuvre et respecter les exigences de la rubrique QBEC afin d'obtenir la certification NF Habitat - Exploitation Copropriété.

SYNDIC | **COPROPRIÉTÉ**

ORGANISATION ET SERVICES

Respect des exigences du référentiel NF Habitat en matière de **SMR et QSI**

Validé par l'audit de CERQUAL Qualitel Certification

ÉTAT TECHNIQUE À RÉALISER

QUALITÉ DU BÂTIMENT ET DES PRATIQUES

Respect des exigences du référentiel NF Habitat en matière de **QBEC**

Validé par l'audit de CERQUAL Qualitel Certification

DROIT D'USAGE DE LA MARQUE NF HABITAT 〉〉 **ATTESTATION DE CERTIFICATION NF HABITAT**

DROIT D'USAGE DE LA MARQUE NF HABITAT PAR LE SYNDIC

OBTENIR LE DROIT D'USAGE DE LA MARQUE DE CERTIFICATION

AUDIT DE MANAGEMENT : SMR, QBEC, QSI
(1ER AUDIT D'ADMISSION)

+

AU MOINS UNE COPROPRIÉTÉ ÉLIGIBLE DANS LES 3 ANS

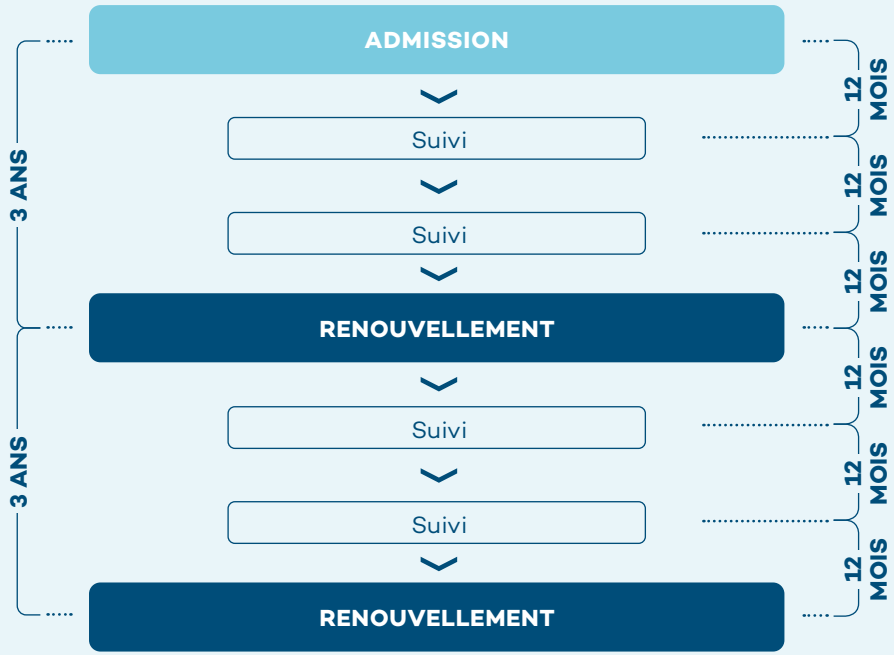
AVIS FAVORABLE

=

DÉLIVRANCE DU DROIT D'USAGE
DE LA MARQUE POUR UNE DURÉE DE 3 ANS

Une copropriété éligible est une copropriété ayant validé en assemblée générale la demande de certification et qui respecte les pré-requis techniques du référentiel (cf. page 25)

PROCESSUS DE SUIVI ET DE RENOUVELLEMENT (AUDIT)



Dans le cadre des Audits de suivi et de renouvellement CERQUAL Qualitel Certification réalise les audits sur site QBEC des copropriétés, permettant de vérifier leur conformité au référentiel de certification. Ces audits sont réalisés sur des copropriétés éligibles, sélectionnées suivant des règles d'échantillonnage établies par CERQUAL Qualitel Certification.

PROFIL « SYNDIC SOCIALEMENT ENGAGÉ NF HABITAT »

Le profil « Syndic Socialement Engagé NF Habitat », permet aux syndics issus du secteur HLM et du secteur privé de bénéficier d'un repère de qualité et de démontrer leur savoir-faire dans la gestion de copropriétés issues du parc social.

DEVENIR « SYNDIC SOCIALEMENT ENGAGÉ NF HABITAT » VOUS PERMET DE :

- Valoriser votre organisation et votre savoir-faire dans la gestion des copropriétés
- Attester votre engagement dans une démarche qualité autour d'exigences spécifiques
- Établir une relation de confiance avec le conseil syndical
- Accompagner le bailleur en amont de la mise en copropriété
- Rassurer les acquéreurs sur la maîtrise des charges de copropriété
- Valoriser votre qualité de service et d'information auprès des copropriétaires
- Accompagner les copropriétaires occupants dans l'appropriation de leur nouveau statut

COMMENT DEVENIR UN « SYNDIC SOCIALEMENT ENGAGÉ NF HABITAT »

AUDIT D'ADMISSION

Socle initial

75 exigences réparties en 3 rubriques :

SMR : Système de Management Responsable
QBEC : Qualité de suivi technique des copropriétés
QSI : Qualité de Service et d'Information

› SYNDIC ENGAGÉ NF HABITAT

+

Socle complémentaire

9 exigences complémentaires réparties en 2 rubriques :

SMR : Système de Management Responsable
QSI : Qualité de Service et d'Information

=

SYNDIC SOCIALEMENT ENGAGÉ NF HABITAT › **Certification de vos copropriétés issues du parc HLM** sous reserves de respect des minima techniques

↓

Année N+1 — **AUDIT DE SUIVI**

Année N+2 — **AUDIT DE SUIVI**

Année N+3 — **AUDIT DE RENOUVELLEMENT**

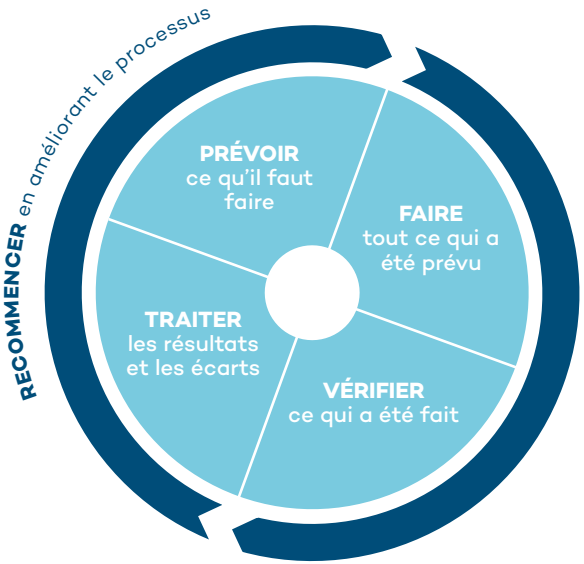
SMR - SYSTÈME DE MANAGEMENT RESPONSABLE

Objectif : La rubrique SMR s'adresse aux gestionnaires de parc immobilier d'habitation qui souhaitent mettre en place un système de management responsable sur l'ensemble de leur patrimoine certifié.

CONTENU DE LA RUBRIQUE

Cinq séquences consécutives permettant à unorganisme de rentrer dans un processus d'amélioration continue :

- Responsabilité de la Direction Générale
- Ressources et moyens
- Gestion des Copropriétés
- Évaluation
- Amélioration



Commentaire : Cette rubrique couvre les points clés pour s'assurer d'une organisation adaptée aux objectifs techniques, économiques et environnementaux, des copropriétés gérées par un Syndic.

Principales exigences NF Habitat

- Inscrire la certification dans sa politique de syndic
- Avoir une ou plusieurs personnes en charge du SMR
- Disposer des garanties financières et cartes professionnelles nécessaires
- Se former à la rénovation énergétique et la proposer aux copropriétés
- Organiser sa maîtrise documentaire
- Assister le conseil syndical pour appliquer les exigences du QBEC
- Définir les services proposés aux copropriétés tout en respectant les minima de QSI
- Réaliser des enquêtes de satisfaction
- Auto-évaluer son système de management
- Réaliser un bilan du dispositif

Spécificités des syndics socialement engagés

- Accompagner le bailleur dans la mise en vente de logements en accession sociale ou issus de la vente HLM
- Créer pour le compte du bailleur vendeur, un budget des charges de copropriétés
- Participer à la réunion publique d'information sur la mise en copropriété

Audit et contrôles

- Audit du système de management de l'organisme (Direction Générale du Syndic, sous-directions, agences...)

QBEC - QUALITÉ DES BÂTIMENTS ET DES PRATIQUES EN COPROPRIÉTÉ

Objectif : La rubrique QBEC définit les exigences auxquelles les syndics et les copropriétés doivent répondre dans le cadre de la certification exploitation.

CONTENU DE LA RUBRIQUE

- Qualité intrinsèque des bâtiments
- Entretien et maintenance
- Modalités d'intervention
- Travaux
- Communication
- Suivi des consommations
- Indicateurs de dépenses
- Contrat énergétique avec intéressement
- Gestion des déchets ménagers

Pré-requis techniques : Les copropriétés recherchant la certification doivent justifier d'une performance énergétique minimum :
- soit un immeuble construit avec la RT 2000 (Réglementation Thermique) ou postérieure
- soit un immeuble ayant fait l'objet d'une rénovation énergétique ayant atteint le niveau 150 kWh*(a+b)/m².an (niveau du label HPE Rénovation) ou ayant atteint l'étiquette D du DPE
- soit un immeuble étant engagé dans une certification NF Habitat Rénovation Copropriété (cf. page 8)

Elles ne doivent pas faire l'objet de procédure pour immeuble en péril, en carence et/ou immeuble insalubre.

Audit et contrôles

- Audit du syndic et des copropriétés par sondages

Principales exigences NF Habitat

- Justifier d'un niveau de performance énergétique minimum
- Mettre en place des contrats d'entretien et maintenance adaptés
- Suivre la gestion contractuelle
- Définir les modalités d'intervention
- Disposer d'un plan pluriannuel de travaux sur la base d'un diagnostic technique
- Maintenir la qualité initiale
- Définir les modalités de communication de l'information
- Suivre les consommations
- Mettre en place un indicateur « dépenses »

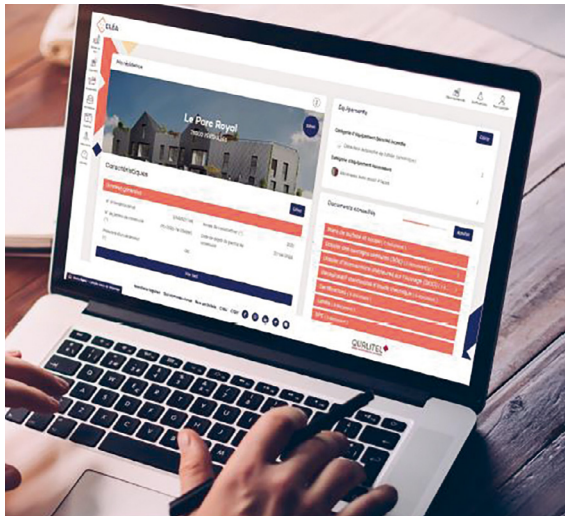
QSI - QUALITÉ DE SERVICES ET D'INFORMATION

Objectif : La rubrique QSI complète les exigences du SMR et s'applique au Syndic. Elle vise à déterminer et encadrer un niveau de services minimum du Syndic envers ses copropriétés, dans le cadre de la certification.

CONTENU DE LA RUBRIQUE

› Moyens de contact et de communication
› Traitement des demandes
› Information
› Extranet de copropriété
› Bilan annuel

Commentaire : Les exigences de la rubrique QSI s'appliquent uniquement aux copropriétés engagées dans la certification.



Principales exigences NF Habitat

› Assurer une permanence téléphonique
› Traiter les demandes rapidement
› Informer les occupants sur les interventions et travaux
› Informer les copropriétaires sur les obligations réglementaires
› Mettre à jour l'extranet de copropriété
› Contrôler au moins une fois par an les prestataires

Spécificités copropiétés issues de l'accession sociale ou de la vente HLM

› Assister le bailleur dans sa formation sur la gouvernance d'une copropriété et le processus d'appel de fond
› Informer les copropriétaires sur les éventuels travaux réalisés par le bailleur lors de la 1ère AG
› Remise d'un support pédagogique à tout nouveau copropriétaire

Audit et contrôles

› Audit de l'organisation des entités de gestion et visites de bâtiments pour vérifier l'application des exigences sur site

whoswho - Crédit photo : Gettyimages - iStock - Shutterstock - seventyfourimages - Thinkstock - Adobe Stock - Publication janvier 2024

136 boulevard Saint Germain – 75006 Paris
Tél. : 01 42 34 53 00 – qualitel.org - nf-habitat.fr

Organisme certificateur de l'Association QUALITEL
Accréditation COFRAC n°5-0050 - Section certification de produits et services,
listes des sites accrédités et portée disponible sur www.cofrac.fr

CERQUAL
QUALITEL CERTIFICATION