

Convention Qualité de réhabilitation du parc privé

Sommaire

	pages
Préambule	3
<u>1 - Périmètre d'application</u>	4
<u>2 - Préconisations générales</u>	4
Le diagnostic préalable	4
Le projet de réhabilitation	5
<u>3 - Préconisations spécifiques et prescriptions</u>	9
Diagnostic préalable renforcé	9
Prescriptions (PBU et bailleurs sociaux concernés)	10

Préambule

Un parc privé ancien, marqué par de nombreuses situations d'indignité, et énergivore

Dans la continuité de la politique volontariste initiée par Plaine Commune en faveur d'un bassin de vie de qualité, la présente convention s'attache à fixer un certain nombre de préconisations concernant la réhabilitation du parc immobilier privé.

En effet, ce parc privé (67 613 logements) a des caractéristiques particulières. Composé à 48,5% d'un parc locatif et à 51,5% d'un parc occupé par ses propriétaires, il est relativement ancien. La moitié du parc locatif privé a été construite avant 1948 (42% pour le parc des propriétaires occupants). A cette relative ancienneté vient se rajouter la question des surfaces proposées : plus d'un tiers du parc locatif privé développe une offre inférieure à 35m² habitables. Cette faible diversité de l'offre contribue au développement de la suroccupation des logements. Ainsi, 44% des locataires et 19,2% des propriétaires occupants y sont confrontés. Cette suroccupation, au-delà des difficultés quotidiennes qu'elle génère, est aussi facteur d'accélération de l'usure du logement (si ce n'est déjà le cas au regard de l'ancienneté du bâtiment).

Un segment de ce parc privé connaît diverses problématiques qui concourent à sa déqualification, déstabilisant par la même de nombreux parcours résidentiels. Près d'un cinquième du parc privé est ainsi qualifié de « potentiellement indigne ».

Enfin, ce parc privé dégradé est en outre souvent énergivore. Le manque d'isolation, l'obsolescence des menuiseries ou encore les dysfonctionnements des systèmes de chauffage et de ventilation concourent simultanément à une émission importante de gaz à effet de serre et une paupérisation des ménages via les surcoûts de charges liées aux déperditions en énergie engendrées.

La poursuite d'une démarche intégrée et durable

Les objectifs de cette convention qualité s'inscrivent dans la continuité des orientations de plusieurs documents-cadres adoptés en 2010 : le Programme Local de l'Habitat et le Plan Climat Energie.

1. Le plan d'actions du Programme Local de l'Habitat 2010-2015 comporte 4 axes principaux dont le premier porte sur la requalification du parc existant (y compris thermique) et la lutte contre l'habitat indigne.

Plusieurs actions y sont déclinées, dont la rédaction de la présente convention (fiche action 1-1-2), en complément des conventions qualité constructions neuves (logement et tertiaire) et étudiants. Cette convention qualité constitue un des outils du futur Plan de Lutte contre l'Habitat Indigne communautaire.

2. Le Plan Climat Energie, adopté le 23 mars 2011, comporte 14 fiches. Ces dernières préconisent la mise en œuvre de 63 actions, dans un objectif global de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de sobriété énergétique.

La rédaction de la convention qualité de réhabilitation du parc privé constitue une des actions préconisées dans la fiche 1 « réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le patrimoine privé existant et lutte contre la précarité énergétique ».

1 - Périmètre d'application

La convention qualité concerne :

- l'ensemble des opérations de réhabilitation au sein du parc privé de Plaine Commune, quel que soit le statut de l'immeuble (copropriété et monopropriété),
- ainsi que les opérations d'acquisition-amélioration réalisées par des bailleurs sociaux.

Elle décline plusieurs enjeux et thématiques à prendre en compte lors d'une réhabilitation.

Elle énonce :

- des préconisations générales,
- et des préconisations spécifiques et prescriptions applicables :
 - en secteurs opérationnels (OPAH-RU, OPAH copropriétés dégradées et plans de sauvegarde)
 - et pour les opérations d'acquisition-amélioration.

2 - Préconisations générales

Ces préconisations sont des conseils applicables à toute réhabilitation sur le territoire. La réalisation d'un diagnostic en préalable à l'élaboration d'un programme de travaux est encouragée.

2-1 Le diagnostic préalable

A. Un diagnostic énergétique pour tous

En préalable à l'élaboration d'un programme de travaux, la réalisation d'un audit thermique à l'immeuble¹ devra permettre d'estimer les consommations en énergie, ainsi que l'étiquette énergétique correspondante. L'estimation de l'étiquette après travaux permet d'évaluer les gains énergétiques à réaliser.

L'Espace Info Energie² de Plaine Commune ainsi que l'Agence Locale de l'Energie peuvent dispenser des conseils en la matière aux propriétaires concernés.

B. Un diagnostic complet pour les immeubles en monopropriété

¹ Audit thermique en habitat collectif et Diagnostic de Performance Energétique (DPE) en habitat individuel

² Téléphone : 01.48.13.18.16

Dans le cadre des projets de réhabilitation d'immeubles en monopropriété, Plaine Commune souhaite disposer de certaines informations.

Outre la réalisation d'un audit thermique, la réalisation d'un diagnostic multi-thématique (technique, social et économique) est fortement encouragée, à charge des propriétaires.

1. Le diagnostic technique comprend les éléments suivants :

- La précision de la référence cadastrale (de manière à alimenter le système d'information géographique)
- Des éléments descriptifs (date de construction, hauteur du bâtiment, surface de la parcelle, emprise au sol)
- Des éléments relatifs à sa composition (nombre de logements, typologie des logements, surface habitable)
- La liste des procédures d'insalubrité ou de péril en vigueur
- Des éléments cartographiques et photographiques (plan de localisation, plan masse, extrait du PLU, dossier photographique)

2. Le diagnostic social doit permettre de caractériser l'état d'occupation de l'immeuble et les caractéristiques socio-économiques des occupants (statut et type de baux, composition familiale, loyers chargés quittancés, ressources financières, DDL³, ...).

Si une préemption est envisagée par l'EPCI, la réalisation d'une enquête d'occupation (par l'UAR⁴) permettra d'approfondir le diagnostic social et d'élaborer un plan de relogement le cas échéant (provisoire et/ou définitif).

3. Le diagnostic économique et financier devra indiquer le statut du propriétaire, l'année d'acquisition, le mode de financement de l'acquisition, les recettes perçues par le propriétaire (loyers) ainsi que ses charges (remboursements d'emprunt, impayés, etc...) pour estimer sa capacité à financer les travaux nécessaires.

2-2 Le projet de réhabilitation

Quand la phase de diagnostic conclut à la faisabilité d'une réhabilitation, la deuxième étape peut être abordée : l'élaboration du projet.

Seront réalisés en priorité les travaux :

- Liés à l'éradication de l'insalubrité et du risque plomb,
- Sur la structure du bâtiment, permettant d'assurer sa pérennité et à la mise en sécurité des occupants
- Permettant des économies de charges⁵ (en chauffage et production d'eau chaude sanitaire) et une amélioration de la performance énergétique.

³ Demandeurs de logement social

⁴ Unité d'accompagnement au relogement du service habitat neuf et social de la direction habitat de Plaine Commune

⁵ Factures moindres concernant les fluides : eau, gaz

D'une manière générale, toutes les solutions permettant une requalification durable seront recherchées, en accord avec les caractéristiques constructives du bâti et son intérêt architectural.

A. La résorption des situations de péril et d'insalubrité

De manière à assurer la stabilité de l'immeuble, les travaux porteront principalement sur le gros œuvre. Ils pourront ainsi consister en la reprise de fondation en sous œuvre, ainsi qu'en la consolidation des éléments composant la structure de l'immeuble : murs porteurs, murs périphériques, planchers, planchers hauts des caves, etc...

De la même manière, la réfection et la mise aux normes des réseaux sera nécessaire afin de prévenir tout risque pour la santé et la sécurité des occupants. Seront ainsi à réaliser, le cas échéant, tous les travaux concernant les réseaux des eaux vannes et des eaux usées, ainsi que ceux relatifs aux réseaux de gaz et d'électricité.

B. Des immeubles sains et économes en énergie

Les travaux porteront sur la réduction des besoins énergétiques de l'immeuble, et, le cas échéant, sur l'amélioration de la performance des équipements (chauffage et production d'eau chaude sanitaire).

- a) **Performance énergétique** : viser l'atteinte d'une étiquette énergétique après travaux de niveau C voire D
- b) **Isolation des murs** : sera privilégiée une isolation par l'extérieur (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), celle-ci permettant de limiter les ponts thermiques et de conserver l'inertie des parois. Si l'isolation par l'extérieur est impossible pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il faudra veiller à ce que l'isolation par l'intérieur permette de conserver suffisamment d'inertie.
- c) **Menuiseries** : les coefficients de transmission thermique seront au minimum conformes aux exigences de la RT élément par élément. Bois préconisé.
- d) **Réversibilité** : favoriser la réversibilité du bâtiment, notamment via le choix des équipements de chauffage et de production d'eau chaude (qui devront privilégier la circulation des fluides). Sont déconseillés les chauffages de type électrique.
- e) **Production d'eau chaude sanitaire** : dans le but de réduire les coûts, il peut être envisagé de changer le mode de production d'eau chaude. Dans ce cas, pourra être envisagée l'installation de capteurs solaires ou de chauffe-eau à condensation.
Dans le cas d'un remplacement du système de production, une attention particulière sera portée aux possibilités de calorifugeage des réseaux, de réduction de leur longueur et d'isolation du ballon.

En cas de distribution collective, l'installation de compteurs individuels sera fortement recommandée. Le cas échéant, évaluer la possibilité d'installer des systèmes de récupération des eaux pluviales

- f) Système de chauffage** : en cas de changement du système de production de chaleur, privilégier la piste des chaudières basse température ou à condensation.

Veiller également à prévoir des systèmes de régulation.

- g) Ventilation et qualité de l'air intérieur** : le renouvellement de l'air a une dimension sanitaire importante, et ce d'autant plus si il y a eu isolation des parois et changement des fenêtres, car l'étanchéité à l'air de l'enveloppe aura été modifiée. Seront ainsi étudiées les opportunités d'installations de ventilations mécaniques contrôlées hygro-réglables, voire à double flux (de manière à récupérer la chaleur sur l'air extrait). En cas de contraintes techniques trop importantes, pourra être éventuellement considérée la possibilité d'installer une ventilation mécanique répartie.

Les travaux d'isolation ont des impacts sur la qualité de l'air intérieur. Cette dimension sera donc prise en compte dans le choix de l'isolant.

- h) Perméabilité à l'air de l'enveloppe** : l'étanchéité à l'air permet une amélioration du confort thermique et de la qualité de l'air, une diminution des consommations de chauffage et de la condensation, et permet aussi une certaine protection acoustique.

Une attention particulière sera donc apportée aux techniques garantissant l'étanchéité à l'air, notamment aux niveaux des jonctions (menuiserie/mur, menuiserie/sol, toiture/mur), des pénétrations de réseaux d'évacuation et des passages électriques.

C. Des immeubles spacieux et adaptables

a) Distribution intérieure (pour les immeubles détenus par des propriétaires bailleurs uniques) : favoriser la restructuration au sein de l'immeuble en réalisant le regroupement des petits appartements.

b) Programmation (pour les immeubles détenus par des propriétaires bailleurs uniques) : l'objectif quantitatif est de proposer une typologie variée de logements au sein de l'immeuble, avec 70% de grands logements (T3, T4 et T5).

Au niveau de la taille des logements, l'objectif est de tendre vers une surface moyenne de 55 m² habitables (via les redistributions ou les restructurations).

c) Loyers pratiqués : la pratique de loyers intermédiaires est préconisée. Ces loyers sont définis dans un barème réalisé par l'ANAH⁶.

d) Bruit : veiller à la qualité acoustique du bâtiment et à l'isolation phonique.

e) Locaux spécifiques : le cas échéant, prévoir la création en rez-de-chaussée de locaux pour les ordures ménagères (clos, ventilés, munis d'un point d'eau) et les vélos.

f) Sécurité : veiller à l'effectivité des dispositifs de sécurisation des accès au bâtiment et de désenfumage des cages d'escaliers.

i) Câblage numérique : favoriser la création d'antennes collectives et/ou envisager, le cas échéant, la possibilité du raccordement de l'immeuble au réseau de câble numérique ou de fibre optique.

D. Vers un meilleur fonctionnement des copropriétés et une solvabilisation des ménages

Au regard des difficultés financières ou de gestion qui auront pu être identifiées dans le diagnostic, toutes les mesures permettant d'accompagner le redressement financier et/ou juridique de la copropriété seront mises en œuvre.

Le maintien dans les lieux des occupants sera recherché. Dans ce but, toutes les mesures permettant leur solvabilisation seront recherchées.

L'hébergement temporaire des ménages sera effectué dès que les travaux auront des impacts sanitaires. Le relogement définitif des ménages sera effectué dès que les travaux l'exigeront (diminution du nombre de logements par exemple).

L'hébergement et le relogement sont à la charge du propriétaire. Au cas par cas, des solutions alternatives pourront être recherchées avec Plaine Commune et la commune concernée (notamment en lien avec les AIVS⁷ locales)

E. Vers une démarche de chantier propre et solidaire

Certains chantiers pourront être l'occasion d'initier des démarches de chantier propre, de manière à favoriser la mise en œuvre d'actions limitant les nuisances pour les usagers et les riverains (bruit, stationnement, odeurs...). La gestion durable des déchets issus du chantier sera encouragée.

De la même manière, l'insertion de clauses d'insertion dans les marchés pourra être envisagée le cas échéant, de manière à favoriser l'emploi local.

⁶ ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

⁷ Agences immobilières à vocation sociale : ISPC, ...

3 - Préconisations spécifiques et prescriptions

Ces préconisations, qui s'ajoutent aux préconisations générales, sont spécifiques aux secteurs opérationnels (OPAH-RU, OPAH copropriétés dégradées et plans de sauvegarde) et aux opérations d'acquisition-amélioration.

3-1 Diagnostic préalable renforcé

Dès lors que le projet de réhabilitation est susceptible de concerner, au minimum, les parties communes d'un immeuble, un diagnostic global sera réalisé à l'échelle de ce dernier. Ce diagnostic portera autant sur les volets techniques que socio-économiques. Il devra ainsi permettre d'établir un programme de travaux hiérarchisé, phasé et chiffré. L'analyse de la situation socio-économique des occupants permettra de vérifier leur capacité de financement, leur éligibilité aux subventions, et apportera des éléments dans l'éventualité d'un nécessaire relogement.

A/ Diagnostic technique

Ce diagnostic, généralement réalisé par l'opérateur de suivi-animation, en phase préalable ou pré-opérationnelle pour les OPAH copropriétés dégradées et les plans de sauvegarde (voire au démarrage de la phase de suivi-animation en OPAH-RU, de manière à actualiser les données disponibles), permettra d'apprécier l'état du bâti. Il permettra notamment de sensibiliser les copropriétaires en vue de la désignation d'un maître d'œuvre.

Afin de permettre la mise en œuvre de programmes de réhabilitation énergétiquement performants, un audit thermique à l'échelle de l'immeuble sera réalisé afin de pouvoir estimer les consommations d'énergie réelle des logements et bâtiments, ainsi que les étiquettes énergétiques et climat avant travaux.

Cet audit permettra de :

- hiérarchiser les travaux à préconiser
- évaluer les coûts de travaux
- estimer les économies de charges potentiellement réalisables,
- ainsi que l'étiquette énergétique après travaux.

Le facteur humain (l'usage réel) étant déterminant dans l'amélioration des performances thermiques, cet audit sera l'occasion de sensibiliser les occupants pour qu'ils connaissent les comportements leur permettant de réduire efficacement leurs charges.

B/ Diagnostic socio-économique

Ce diagnostic sera à réaliser par l'équipe de suivi-animation dans le cadre des plans de sauvegarde, des OPAH copropriétés dégradées, et des OPAH-RU (notamment pour les adresses prioritaires).

Sa réalisation permettra de connaître l'état de l'occupation de l'immeuble (voire de vacance) ainsi que la situation sociale et économique des occupants.

C/ Diagnostic de gestion et immobilier

Ce diagnostic, réalisé par l'opérateur chargé du suivi-animation, est particulièrement adapté dans le cadre des plans de sauvegarde, des OPAH-copropriétés dégradées, et des adresses considérées comme prioritaires au sein des OPAH-RU.

Il devra permettre de caractériser la situation de l'immeuble au sein du marché immobilier local. Le marché locatif sera analysé à travers le prisme des loyers moyens pratiqués, et ce selon la typologie de logement. Il permettra également, à travers l'analyse des ventes, d'évaluer le taux de rotation et l'évolution des prix de vente.

Le fonctionnement des organes de gestion de la copropriété sera également analysé. Sera par exemple précisé le type de syndic (professionnel ou bénévole), la présence le cas échéant d'un administrateur judiciaire, le degré de mobilisation du conseil syndical, etc... De manière générale, cette analyse mettra en lumière les interactions entre les différentes instances de gestion de la copropriété.

Ce diagnostic mettra également en lumière la situation comptable de la copropriété. Seront ainsi caractérisés les niveaux d'impayés ainsi que l'endettement éventuel du syndicat de copropriétaires auprès de ses fournisseurs.

3-2 Prescriptions (PBU et bailleurs sociaux concernés)

Les points suivants deviennent des prescriptions pour les immeubles détenus par un propriétaire bailleur unique (PBU) :

- a) **Performance énergétique** : viser l'atteinte d'une étiquette énergétique après travaux de niveau C voire D*
- b) **Distribution intérieure** : favoriser la restructuration au sein de l'immeuble en réalisant le regroupement des petits appartements.*
- c) **Programmation** : l'objectif quantitatif est de proposer une typologie variée de logements au sein de l'immeuble, avec 70% de grands logements (T3, T4 et T5).*
- d) Au niveau de la **taille des logements**, l'objectif est de tendre vers une surface moyenne de 55 m² habitables (via les redistributions ou les restructurations).*
- e) **Loyers pratiqués** : la pratique de loyers intermédiaires est préconisée. Ces loyers sont définis dans un barème réalisé par l'ANAH⁸.*

⁸ ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

Le respect de ces prescriptions conditionne l'octroi du FIQ aux propriétaires bailleurs uniques.

Dans le cadre des opérations d'acquisition-amélioration, l'octroi de la garantie d'emprunt aux bailleurs sociaux est subordonné au respect des 4 premières prescriptions.

Pour les opérations comportant moins de 10 logements après travaux, les bailleurs sociaux pourront déroger à une des 4 prescriptions.