



MILLÉSIME 2011

BILAN PATRIMOINE HABITAT

Une vision claire et objective
de l'état de votre patrimoine immobilier



**CERQUAL
PATRIMOINE**

**BILAN
PATRIMOINE
HABITAT**

Un diagnostic généraliste complet

Le Bilan Patrimoine Habitat est devenu l'outil de référence de l'évaluation technique de la qualité de l'habitat. Il permet d'identifier les points forts et les points faibles du bâtiment et s'attache à examiner les aspects de confort d'usage.

Conçu avec l'aide de maîtres d'ouvrage, le Bilan Patrimoine Habitat fournit une appréciation globale et synthétique de l'état d'un patrimoine au travers d'un examen à la fois technique et documentaire, gage d'une évaluation complète intégrant les aspects d'exploitation et de maintenance de l'opération.

S'inscrivant comme préalable à la démarche de certification, il peut également être utilisé comme outil d'aide à la décision pour toute démarche patrimoniale s'appuyant sur un constat technique multicritère telle qu'un Plan Stratégique de Patrimoine par exemple.

Le référentiel Bilan Patrimoine Habitat a fait l'objet d'une évolution en 2011.

La marque Bilan Patrimoine Habitat

Le Bilan Patrimoine Habitat est une marque exploitée par CERQUAL PATRIMOINE, organisme certificateur accrédité par le COFRAC, filiale de l'Association QUALITEL pour le domaine du résidentiel collectif et de la maison individuelle groupée qu'il s'agisse de la pleine propriété ou de la copropriété. CERQUAL PATRIMOINE délivre les certifications Patrimoine Habitat et Patrimoine Habitat & Environnement ainsi que Patrimoine Copropriété et Patrimoine Copropriété & Environnement.



Le domaine d'application du BPH : Le Bilan Patrimoine Habitat peut s'appliquer aux immeubles résidentiels collectifs ou ensembles de maisons individuelles groupées de plus de 10 ans, en pleine propriété ou en copropriété. Pour les copropriétés, un Bilan Patrimoine Habitat adapté, prenant en compte les spécificités des copropriétés, est proposé. Dans ce cas, seules les parties communes de l'immeuble sont examinées.

Important : le Bilan Patrimoine Habitat est un préalable indispensable pour s'engager dans un processus de certification Patrimoine Habitat, Patrimoine Habitat & Environnement, Patrimoine Copropriété ou Patrimoine Copropriété & Environnement.

En cas de réhabilitation lourde, le Bilan Patrimoine Habitat n'est plus imposé lorsqu'une démarche de certification est souhaitée. Un diagnostic technique sera cependant à fournir par le maître d'ouvrage (voir conditions auprès de CERQUAL PATRIMOINE).

Un réseau de professionnels pour réaliser le Bilan Patrimoine Habitat

La qualité finale du Bilan Patrimoine Habitat repose sur la qualité des outils et des méthodes mais aussi sur la compétence des professionnels qui interviendront dans sa réalisation.

Pour mieux maîtriser la qualité des prestations et du processus, CERQUAL PATRIMOINE met en place un réseau de diagnostiqueurs BPH indépendants habilités à réaliser le Bilan Patrimoine Habitat et en assure le suivi qualitatif.

Les diagnostiqueurs, inscrits sur le tableau d'habilitation (consultable sur www.cerqual.fr), sont missionnés directement par le propriétaire dans le cadre d'une relation contractuelle définissant les obligations réciproques.

L'activité de ces diagnostiqueurs est couverte par une assurance responsabilité civile professionnelle. Le diagnostiqueur organise sa prestation, gère l'ensemble de ses rendez-vous en concertation avec le propriétaire et réalise son Bilan Patrimoine Habitat en fonction des conditions et contraintes négociées par ce dernier mais dans le respect du référentiel.

BILAN PATRIMOINE HABITAT >

UN BILAN COMPLET, UN PROCESSUS CLAIR

Une réalisation en 4 étapes

ÉTAPE 1 :

Le propriétaire sélectionne le diagnostiqueur de son choix à partir d'un tableau d'habilitation tenu par CERQUAL PATRIMOINE (www.cerqual.fr)

ÉTAPE 2 :

Le propriétaire contracte avec le diagnostiqueur afin de réaliser l'évaluation de l'immeuble dans le cadre du référentiel Bilan Patrimoine Habitat.

ÉTAPE 3 :

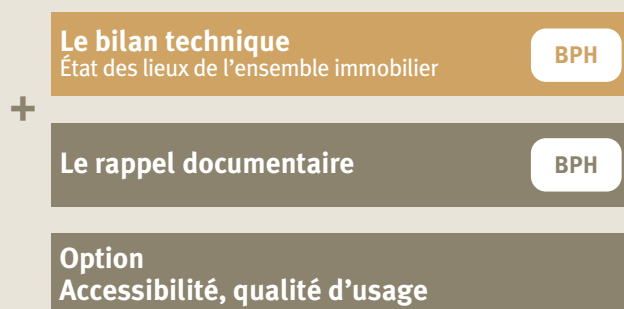
Le diagnostiqueur réalise le Bilan Patrimoine Habitat. Des contrôles peuvent être opérés par CERQUAL PATRIMOINE afin d'assurer la qualité et la cohérence des diagnostics.

ÉTAPE 4 :

Le diagnostiqueur communique son rapport au propriétaire. En fonction de sa stratégie patrimoniale, des notations techniques consignées dans le Bilan Patrimoine Habitat, le propriétaire choisit de se tourner vers la certification.

Un bilan complet de votre ensemble immobilier

LE BILAN PATRIMOINE HABITAT



L'option « Accessibilité et qualité d'usage », proposée dans le cadre du Bilan Patrimoine Habitat, permet au stade du diagnostic d'évaluer les forces et faiblesses de l'ensemble immobilier pour cette thématique. C'est une étape importante pour les maîtres d'ouvrage souhaitant certifier l'option dans le cadre de la certification.

Le bilan technique, réalisé par un diagnostiqueur habilité, est un examen visuel, il n'implique aucune intervention sur l'ouvrage : démontage, sondage ou prélèvement.

Pour une opération moyenne, l'analyse porte sur 500 points techniques. Cette analyse exhaustive inclut les espaces extérieurs, le clos et le couvert, l'intégralité des parties communes, les équipements techniques et 5 à 10 % des logements (à l'exception de la copropriété pour laquelle les logements ne sont pas visités).

Le bilan est complété par des relevés spécifiques nécessaires à l'estimation de la performance énergétique du bâtiment. Le diagnostic est assorti d'un système de notation simple gradué de A à D en fonction de l'état de conservation et de la conformité du bâtiment à sa destination.

Le rappel documentaire a pour objectif de rappeler au maître d'ouvrage ses principales obligations en matière d'exploitation et de maintenance (vérifications, contrôles réglementaires...).

La réalisation du bilan technique

Le rapport du Bilan Patrimoine Habitat est assorti d'une synthèse offrant une appréciation de l'état général du bâtiment pour ses principales fonctions. Certaines fonctions comme la sécurité incendie sont en totale correspondance avec le référentiel de certification.

