

DIRECTIVES DU DEPARTEMENT DE L'ECONOMIE COMPLETANT LA METHODE MERIP EN VERTU DE L'ART. 10 AL. 2 DU REGLEMENT DU 6 MAI 1988 D'APPLICATION DE LA LOI DU 4 MARS 1985 SUR LA DEMOLITION, LA TRANSFORMATION ET LA RENOVATION DE MAISONS D'HABITATION AINSI QUE L'UTILISATION DE LOGEMENTS A D'AUTRES FINS QUE L'HABITATION (LDTR)

CHAPITRE 1 : GENERALITES

1.1 Principe

Conformément au but de préservation du parc locatif existant que vise la LDTR, la MERIP est appliquée dans une perspective d'intervention simple mais conforme aux règles de l'art et aux exigences légales. Elle tient compte d'une intervention visant à la remise en état des éléments existants, en principe sans changement qualitatif du standard du bâtiment.

1.2 Codification des Eléments MERIP - Précisions

La codification se fonde sur la notion de "Code dominant" en fonction du caractère prépondérant de chaque élément de l'expertise MERIP. Cette appréciation s'effectue sur la base d'un constat visuel de dégradation.

Sont considérés comme "**travaux complémentaires**" des éléments admissibles mais non retenus par MERIP ou qui excèdent ceux compris dans le code dominant retenu.

L'analyse technique précise le choix du code dominant, d'une part, et la nature des travaux complémentaires justifiés, d'autre part. En cas de désaccord sur les codes retenus, le propriétaire amène tout élément propre à justifier une modification de cette appréciation (devis détaillé, rapport d'expertise, etc...).

Sont considérés comme "**travaux supplémentaires**" les travaux de démolition, de restructuration, de modification profonde des structures ou les travaux hors-MERIP qui aboutiraient à un changement de standard de l'immeuble. Ces travaux sont examinés conformément au chapitre 3 ci-dessous.

1.3 Codes obligés, Codes "S", Normes et Recommandations

En principe, les codes obligés sont pris en compte dans l'analyse technique. Les exceptions à ce principe figurent dans les commentaires par éléments du Chapitre 2 ci-dessous.

Les codes "S" ne sont pas pris en compte. Demeurent réservés les sujets traités au Chapitre 3 ci-dessous,

Les normes non impératives ou les recommandations des associations professionnelles ne sont retenues que lorsque leur application se situe dans un rapport raisonnable entre les améliorations attendues

(économie d'énergie, amélioration du confort ou de la sécurité. etc...) et les coûts d'investissement ou d'exploitation. La production par le maître de l'ouvrage d'un argumentaire détaillé (rapport technique d'un professionnel de la branche considérée, etc...) est demandée.

CHAPITRE 2 : TRAVAUX COMPLEMENTAIRES

La MERIP s'applique intégralement, sous réserve des précisions concernant les éléments suivants.

Elément 01 : Abords - Surfaces aménagées

Les boîtes à lettres placées dans les immeubles sont incluses dans la définition de l'élément.

En principe, la seule absence d'un "éclairage extérieur" ne justifie pas la codification de cet élément en code "d". Cet élément est apprécié sous forme de "travaux complémentaires".

Elément 03 : Revêtement façade

Les murs crépis et/ou peints sont inclus dans la définition du Type 1 de cet élément (façade en crépi).

Elément 06 : Isolation thermique

Le code "d" ne nécessite pas obligatoirement le remplacement de la ferblanterie (Elément 31, code "d"), ni des fenêtres (Elément 39, code "d"), ni de l'occultation (Elément 40, code "d"), ni l'installation d'un échafaudage (Elément 50 code "d").

Elément 09 : Isolation thermique sous-sol et rez-de-chaussée

En code "d" et en cas de difficulté de mise en oeuvre, les surcoûts éventuels sont pris en compte dans la rubrique "travaux complémentaires".

Elément 14 : Installations centrales - Evacuation

Si elle est imposée au propriétaire, la création d'un système séparatif est prise en compte dans les "travaux complémentaires"; elle est incluse dans le coût des travaux jusqu'au raccordement aux canalisations. Le code "d" ne nécessite pas obligatoirement le remplacement complet des conduites (Elément 38, code "d").

Elément 15 : Portes de caves et de garage

Seules sont prises en compte les portes des garages intégrés au bâtiment.

Elément 22 : Installations communes

Le code "d" ne nécessite pas obligatoirement le remplacement complet de l'installation (Elément 21, code "d").

Elément 30 : Isolation toiture

En principe, l'amélioration thermique est justifiée lorsque l'isolation est détériorée, d'épaisseur insuffisante ou inexistante (code "d").

Dans les Types 1 et 3, les codes "c" ou "d" ne nécessitent pas obligatoirement le remplacement de la couverture toiture (Elément 26, Type 1, code "d"), ni de la ferblanterie (Elément 31, Type 1, code "d"), ni l'installation d'échafaudages (Elément 50, code "c").

Elément 33 : Installation électrique du logement

En principe, dans le code "c", l'encastrement des conduites nouvelles ou de remplacement n'est acceptable que si une intervention complémentaire a lieu simultanément sur les murs (exemple : supports à refaire).

Elément 34 : Chauffage

Dans le cas d'un chauffage au sol fortement dégradé (code "d") et dans la mesure où le maître de l'ouvrage souhaite conserver ce type d'installation, cette hypothèse hors-MERIP est examinée dans le cadre des travaux complémentaires.

A titre exceptionnel, le remplacement du chauffage par radiateurs par un chauffage par le sol peut être admis si ces travaux sont justifiés et opportuns au plan technique, notamment en raison de l'état des chapes (chapes fusées, etc...). Cette opération est traitée par le biais des travaux complémentaires.

Elément 35 : Distribution d'eau froide

Les frais de remplacement des conduites d'introduction sont traités dans les travaux complémentaires.

Le remplacement des colonnes d'eau froide sur la base de la nécessité du remplacement de l'élément 36 (remplacement des colonnes de distribution d'eau chaude) est en principe admis.

Le code d ne nécessite pas obligatoirement le remplacement de la cuisine (Elément 46, code "d") ni de la salle de bains/WC (Elément 47, code "d").

Elément 36 : Distribution d'eau chaude

Le remplacement des colonnes d'eau chaude sur la base de la nécessité du remplacement de l'élément 35 (remplacement des colonnes de distribution d'eau froide) est en principe admis.

Dans le Type 1, le code "d" ne nécessite pas obligatoirement le remplacement de la cuisine (Elément 46, code "d") ni de la salle de bains/WC (Elément 47, code "d").

Elément 37 : Gaz distribution

Le code "d" ne nécessite pas obligatoirement le remplacement de la cuisine (Elément 46, code "d") ni de la salle de bains/WC (Elément 47, code "d").

Elément 38 : Colonnes de chutes EU et EC

Le code "d" ne nécessite pas obligatoirement le remplacement des installations centrales-évacuation (Elément 14, code "c"), ni de la cuisine (Elément 46, code "d") ni de la salle de bains/WC (Elément 47, code "d").

Elément 46 : Cuisine (local et équipement)

En principe, le changement de l'agencement de cuisine est justifié si les installations techniques (conduites, installations électriques, etc...) sont défectueuses ou en cas de codification en code c ou d. Dans de tels cas, le standard MERIP est celui d'un agencement simple composé de 5 à 6 éléments, y compris les éléments électroménagers.

Elément 47 : Salle de bain-WC (local et équipement)

En principe, en cas de codification en code "c" ou "d", le changement des équipements est justifié si les installations techniques (conduites, installations électriques, etc...) sont défectueuses.

Elément 48 : Ventilation (cuisine - bain - WC)

En règle générale, dans le Type 1 (aération naturelle par fenêtre ou par conduit), la création d'une ventilation mécanique dans les cuisines et les salles de bains est admise, même s'il existe une ventilation naturelle.

CHAPITRE 3 : TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES**1. PAR REFERENCE AUX ELEMENTS MERIP****01 - Abords, surfaces aménagées**

Les améliorations sont justifiées par la situation (contexte urbain, surface des abords, etc...), les caractéristiques (types de logements, etc...) et

l'environnement immédiat de l'immeuble (parc public, etc...). L'absence de l'un ou l'autre élément ainsi que le caractère privatif de certaines installations peuvent également être pris en compte.

Les nécessités de procéder à la réfection ou à la modification des éléments en sous-sol (mise en séparatif, électricité, etc...) peuvent être prises en compte.

05 Balcons et loggias

L'agrandissement et la création sont justifiés par l'orientation et le dégagement favorable ou l'insuffisance en largeur ou surface des éléments.

La fermeture des éléments existants peut être admise pour des motifs phoniques ou atmosphériques. Elle peut l'être pour permettre l'agrandissement de la surface habitable d'un logement, essentiellement pour les parties "jour" de l'appartement, notamment en comparaison avec les normes OFL, pour autant que l'opération et les avantages attendus apparaissent opportuns par rapport à l'investissement consenti.

06 - Isolation de façade

L'isolation peut se justifier en raison de problèmes d'infiltration, de condensation, de salubrité ou de confort, ou résulter de l'analyse du bilan énergétique. A titre subsidiaire, elle peut être justifiée par la nécessité de poser un échafaudage.

07 - Caves privées et 08 - Locaux communs

La redistribution des locaux peut être admise pour pallier à l'absence ou à l'insuffisance d'équipements

11 - Production de chaleur

Le remplacement de l'élément peut être justifié par une amélioration notable de la consommation énergétique et/ou des coûts de l'énergie, une rationalisation des installations en termes de coût et/ou d'entretien ou encore pour recourir à des énergies renouvelables,.

15 - Portes de service et de garage; 16 - Fenêtres de cave; 19 - Porte d'entrée de l'immeuble

Le remplacement ou l'amélioration est admissible pour des critères objectifs de sécurité.

Dans l'élément 19, la création d'un tambour d'entrée peut être justifiée par l'orientation défavorable de l'immeuble et/ou des questions de sécurité pour autant que les avantages attendus apparaissent opportuns par rapport à l'investissement consenti.

Elément 20 - Portes palières; 42 - Menuiseries intérieures

La question de l'accès aux handicapés est examinée de cas en cas.

Elément 23 - Courant faible

Le raccordement au télé-réseau et la création d'interphones sont admis

Elément 24 - Ascenseur

La création d'ascenseurs est admissible dès 5 niveaux à desservir, dans la mesure où elle apparaît opportune par rapport à l'investissement consenti.

Demeure réservée également la question de l'opportunité par rapport à la répercussion des travaux sur l'organisation du ou des logement(s) touché(s).

Elément 25 - Charpente; 26 - Couverture toiture

La création d'une sous-couverture est admissible pour des combles habités ou en cas de réfection totale de la toiture, si ce dernier élément est en code "d". Le changement de type de toiture est admissible dans des cas particuliers (meilleure durabilité d'une toiture à faible pente, par exemple)

Elément 27 - Massifs en toiture

La démolition peut être justifiée par l'amélioration de la surface habitable des appartements ou en cas d'inutilité de l'élément pour autant que les avantages attendus apparaissent opportuns par rapport à l'investissement consenti.

Elément 28 - Verrières ou tabatières

La création de l'élément est admissible pour améliorer l'éclairage insuffisant des parties communes et/ou faciliter l'accès à la toiture.

Elément 32 - Combles

L'aménagement des combles en galetas est admissible en cas d'absence ou d'insuffisance des caves ou locaux de rangement.

Elément 37 - Gaz distribution

La création d'un système mixte gaz/électricité est envisageable, pour autant que les avantages attendus apparaissent opportuns par rapport à l'investissement consenti.

Elément 39 - Fenêtres

Le remplacement des fenêtres se justifie par des défauts constatés, par des aspects thermiques ou des

inconvénients futurs prévisibles ou encore par des aspects phoniques dans les endroits exposés.

Elément 40 - Auvent - Protection solaire

La création d'un tel Elément s'examine en fonction de l'orientation et de l'exposition de l'immeuble.

Elément 45 - Revêtement de plafonds

La pose de faux-plafonds peut être prise en compte en cas de nécessité de dérivation des techniques

Elément 46 - Cuisines

L'insuffisance des éléments ou l'obsolescence des équipements existants et/ou des locaux par rapport aux caractéristiques du logement (nombre de pièces, surface, qualité), d'une part, ou des modifications typologiques opportunes du bâtiment, d'autre part, peuvent justifier le remplacement ou la création d'agencements.

Elément 47 - Salles de bains - WC

L'insuffisance des éléments ou l'obsolescence des équipements existants et/ou des locaux par rapport aux caractéristiques du logement (nombre de pièces, surface, qualité), d'une part, et des modifications typologiques opportunes du bâtiment, d'autre part, peuvent justifier le remplacement ou la création des éléments sanitaires.

La création d'un WC séparé peut être justifiée par les caractéristiques intrinsèques du logement (nombre de pièces, surface). Demeure réservée la question de l'opportunité par rapport à la répercussion des travaux sur l'organisation du ou des logement(s) touché(s).

2. EN GENERAL

a) Ventilation générale de l'immeuble

Pour des raisons de protection contre le bruit ou contre le risque de moisissure, une aération contrôlée peut-être admise, pour autant que les avantages attendus apparaissent opportuns par rapport à l'investissement consenti.

b) Restructuration - redistribution

La redistribution à l'intérieur d'un logement peut être justifiée pour autant qu'une solution simple ne puisse pas permettre la rationalisation des locaux.

La restructuration à l'intérieur de tout ou partie d'un immeuble peut être admise dans le cadre des dispositions légales et réglementaires, pour autant que les avantages attendus apparaissent opportuns par rapport à l'investissement consenti et qu'elle n'aboutisse pas à une perte de la substance locative

globale (surface, nombre de pièces, typologie des logements).

c) Amélioration phonique

L'amélioration phonique entre logements est admissible en cas de défauts importants (bruits, problèmes de voisinage, etc...), pour autant que les avantages attendus apparaissent opportuns par rapport à l'investissement consenti.

d) Respect du patrimoine bâti

La sauvegarde d'un patrimoine ou d'éléments architecturaux particuliers (fenêtres, portes, façades, éléments de décoration existants, etc...) peut justifier un investissement supplémentaire; un rapport d'expertise peut alors être requis.

Directives adoptées par le Département de l'Economie le 17 décembre 1998.

Jacqueline Maurer-Mayor
Cheffe du département