



Covid-19 Soutien APOGÉES :

Notre expert Immobilier vous apporte des informations utiles

Dernière mise à jour :
Mardi 28 avril 2020



La gestion de votre patrimoine immobilier est une manière de porter votre projet associatif.

La mise en ligne régulière de ces informations est née du souhait d'aider, à notre mesure, les structures à propos de leurs bâtiments dans cette période de confinement. Ces bâtiments constituent un hébergement, un lieu d'accueil ou/et un lieu de travail tout au long de l'année et peut-être encore plus durant cette période de confinement.

La continuité d'usage de vos bâtiments, qui fait votre continuité de service, est pour vous tous un souci quotidien en temps normal. Dans cette période de crise elle se doit d'être encore plus fiable et de constituer un moyen à votre service et pas une charge ou un problème de plus.

Le but de ces lignes est donc de vous aider à prévenir sur quelques sujets essentiels dans l'usage de vos locaux.

Ce contenu n'est pas exhaustif et nous espérons qu'il se nourrira des expériences, des contributions et des échanges entre participants dont nous ferons partie.

Beaucoup de ces informations restent valables et pertinentes en période normale de fonctionnement.



Par l'intermédiaire de son consultant expert en Immobilier, APOGÉES vous propose de mutualiser plus que jamais diverses expériences et lance une communication informative de soutien des fonctions supports.

Vous avez mis en place dans vos établissement des pratiques, mesures exceptionnelles et duplicables pour affronter la situation ?

Vous avez des questions ou souhaitez un complément d'informations ?

N'hésitez pas à nous contacter par e-mail contact@apogees-ess.org et nous relaierons vos demandes ou vos initiatives.

Table des matières

1.	Cadre Légal -----	3
1.1	Prise de possession d'un bâtiment neuf après réception des travaux et assurance -----	3
1.2	Légionnelle-----	4
2.	Qualité de l'Air Intérieur – QAI -----	5
2.1	Actions à prévoir -----	5
2.2	Correspondances norme EN779 et ISO 16890-----	6
2.3	Contraintes réglementaires pour la surveillance de la qualité de l'air intérieur-----	6
3.	Informations pratiques -----	8
3.1	Kit de lutte contre le Covid-19 sur un chantier de jardins / espaces verts-----	8
3.2	Qualité de l'eau-----	9
3.3	Entretien des locaux-----	10
3.4	Consignes d'intervention des entreprises du BTP et agents de maintenance -----	11
3.5	Maintenance et entretien des équipements-----	12
3.6	Plan Bleu -----	13

1. Cadre Légal

1.1 Prise de possession d'un bâtiment neuf après réception des travaux et assurance

Vous pouvez être dans le cas d'un chantier dont vous avez pris livraison juste avant l'état d'urgence sanitaire et que vous n'avez pas pu encore intégrer compte tenu du confinement.

La réception des travaux des entreprises par le maître d'œuvre vous a transféré la responsabilité du bâtiment, de ses équipements et de ce qui pourrait y survenir.

À ce titre vous devez souscrire une assurance multirisque mais également faire en sorte que l'accès à votre nouveau bâtiment soit protégé des intrusions ou d'acte de dégradation.

Il convient d'aborder ce sujet en toute transparence avec votre assureur afin de souscrire le contrat adapté à la situation.

1.2 Légionnelle

La surveillance des installations dans les établissements recevant du public, intègre obligatoirement, en application de l'arrêté du 1^{er} février 2010, la mesure régulière de la température de l'eau chaude sanitaire et la réalisation de campagnes d'analyses de légionelles précisées en annexe de l'arrêté du 1^{er} février 2010.

Un guide d'information pour les gestionnaires d'établissements recevant du public a été établi en annexe de cet arrêté.

Vous y trouverez entre autres :

- Des rappels réglementaires
- La surveillance à réaliser au niveau des points techniques et d'usage
- Des informations pour l'analyse des prélèvements
- Les dispositions qui incombent aux établissements restés inoccupés en totalité ou partiellement
- Les mesures de prévention à mettre en œuvre

Pour accéder au guide :

[https://www.grand-est.ars.sante.fr/system/files/2018-04/Guide%20gestionnaires%20d%27%C3%A9tablissement legionelle ministere guide.pdf](https://www.grand-est.ars.sante.fr/system/files/2018-04/Guide%20gestionnaires%20d%27%C3%A9tablissement%20legionelle%20ministere%20guide.pdf)

Pour en savoir plus :

<https://solidarites-sante.gouv.fr/soins-et-maladies/maladies/maladies-infectieuses/article/prevention-de-la-legionellose-les-obligations-par-type-d-installation-et-d>

2. Qualité de l'Air Intérieur – QAI

Le confinement sanitaire actuel n'aura rien changé à un fait établi : nous passons la majorité de notre temps dans un espace clos. Pour les enfants cela représente même 90% du temps. C'est pour cela qu'il est primordial de surveiller la qualité de l'air intérieur.

Cette qualité de l'air intérieure s'obtient principalement par une réduction des émanations des produits utilisés à l'intérieur du bâtiment (travaux, entretien, mobilier, soins ...) et d'une ventilation suffisante des locaux.

Les effets sur la santé d'une mauvaise qualité de l'air sont nombreux et s'y ajoutent de nombreux effets moins mesurables et plus subjectifs qui vont affecter sensiblement les occupants (odeurs, atmosphère lourde, température, ...).

La ventilation des locaux peut être assurée naturellement par ouverture des fenêtres mais pour différentes raisons (saison, intempéries, intrusion, protection, allergies ...), ces fenêtres doivent rester fermées. Ce sont donc les systèmes de ventilation de vos bâtiments qui vont assurer le renouvellement d'air nécessaire.

Deux conditions sont essentielles pour que ces installations assurent convenablement leur rôle :

- **D'une part qu'elles soit en état de fonctionner donc maintenues** : cela peut paraître une évidence mais le constat qu'une bouche d'extraction n'aspire plus dans une salle de bain ou un WC est fréquent et ce constat se fait plus souvent suite à une dégradation prématurée des locaux (moisissures, ...) que suite à un diagnostic technique préventif.
- **Et d'autre part qu'elles soient saines donc nettoyées régulièrement** : là aussi l'évidence pourrait prévaloir mais ce nettoyage figure rarement dans les contrats de maintenance car on pense souvent à tort que le nettoyage fait partie de la maintenance. Or la maintenance des équipements est souvent dissociée du nettoyage des conduits raccordés à ces équipements car les moyens techniques à mettre en œuvre et la fréquence d'intervention sont différentes pour les deux.

N'oublions pas que des installations de ventilation mal maintenues ou mal entretenues deviendront plus malsaines que bénéfiques ; en particulier lorsque ces installations assurent un apport d'air neuf motorisé (ventilation double flux).

2.1 Actions à prévoir

Vérifier dans un premier temps que mes installations de ventilation bénéficient d'un contrat d'entretien. Celui-ci doit prévoir le maintien en état de fonctionnement des systèmes motorisés de ventilation mais également :

- Le remplacement des filtres, dont la fréquence est fonction des prescriptions du fabricant de matériel mais aussi de la finesse du filtre (voir ci-dessous)
- Le nettoyage des conduits dont la fréquence du nettoyage est variable suivant le niveau de pollution de l'air extérieur (mais un nettoyage des conduits tous les 3 ou 4 ans est à assurer au minimum).

Pour aller plus loin :

Guide INERIS :

<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/default/files/Guide-complet-QAI-web.pdf>

<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/qualite-lair-interieur#e0>

Pour en savoir plus :

Classification des filtres les plus couramment utilisés dans les systèmes de ventilation selon 2 normes NORME ISO 16890 qui remplace dorénavant la norme EN779.

Ce sont cependant les classes de la EN779 que vous verrez le plus souvent (G3, G4, F7...)

ISO Grossier : ePM10 <50% (sable, cheveux)

ISO ePM10 : ePM10 >50% (pollen, poussière de sable)

ISO ePM2.5 : ePM2.5 >50% (bactéries, champignons, spores de moisissures, pollen)

ISO ePM1 : ePM1 >50% (virus, nanoparticules, particules de gaz d'échappement)

2.2 Correspondances norme EN779 et ISO 16890

Classe selon norme EN779	Classe selon norme ISO 16890			
	ISO ePM1	ISO ePM2.5	ISO ePM10	ISO Grossier
G3	–	–	–	>50%
G4	–	–	–	>60%
M5	–	–	>50%	–
M6	–	>50%	>60%	–
F7	>50%	>65%	>85%	–
F8	>65%	>50%	>60%	–
F9	>50%	>60%	>95%	–

Le choix du niveau de filtration est préconisé par le fabricant du matériel en fonction du matériel dont vous disposez.

A savoir : Plus le niveau de filtration est élevé plus la fréquence de changement sera courte.

Le remplacement des filtres et la fréquence de remplacement de ces filtres est donc un point essentiel à vérifier sur vos contrats de maintenance.

2.3 Contraintes réglementaires pour la surveillance de la qualité de l'air intérieur

La loi portant engagement national pour l'environnement a rendu obligatoire la surveillance de la qualité de l'air intérieur dans certains établissements recevant un public sensible (articles L. 221-8 et R. 221-30 et suivants du code de l'environnement).

En quoi consiste le dispositif réglementaire ?

La surveillance de la qualité de l'air intérieur repose sur :

- L'évaluation obligatoire des moyens d'aération de l'établissement,
- La mise en œuvre, au choix :
 - D'une campagne de mesures de la qualité de l'air intérieur,
 - Ou d'un plan d'actions réalisé à partir d'un bilan des pratiques observées dans l'établissement.

Quelles sont les structures concernées ?

Les établissements concernés sont notamment ceux accueillant des enfants : les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de 6 ans (crèches, haltes-garderies...), les centres de loisirs, et les établissements d'enseignement ou de formation professionnelle du premier et du second degré (écoles maternelles, élémentaires, collèges, lycées...), les établissements sanitaires et sociaux prenant en charge les mineurs éloignés de leur famille.

Quand cette surveillance devra-t-elle être réalisée ?

L'entrée en vigueur de ce dispositif est progressive :

- Avant le 1er janvier 2018
 - Les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans : crèches collectives, halte-garderies, crèches parentales, jardin d'enfants et micro-crèches et les écoles maternelles.
 - Les écoles élémentaires.
- Avant le 1er janvier 2020
 - Les accueils de loisirs visés au 1° du II de l'article R. 227-1 du code de l'action sociale et des familles : centres de loisirs sans hébergement. Lorsque l'espace garderie fait partie intégrante de l'établissement scolaire, les salles concernées seront considérées comme des pièces de vie, à inclure dans l'échantillonnage de l'école et donc soumis à l'échéance de réglementation au 1er janvier 2018.
 - Les établissements d'enseignements ou de formation professionnelle du second degré.
- Avant le 1er janvier 2023
 - Les structures sociales et médico-sociales rattachés aux établissements de santé visés à l'article L. 6111-1 du code de la santé publique ainsi que les structures de soins de longue durée de ces établissements.
 - Les établissements sociaux ou médicaux sociaux mentionnés au 1°, 2°, 4°, 7° et 12° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles : ce sont les établissements d'accueil et d'hébergements des enfants et adultes en situation de handicap, les structures d'accueils de mineurs délinquants, les établissements à caractère expérimental.
 - Les établissements pénitentiaires pour mineurs, quartiers des mineurs des maisons d'arrêt ou des établissements pour peines mentionnés à l'article R. 57-9-9 du code de procédure pénale.
 - Les établissements d'activités physiques et sportives couverts dans lesquels sont pratiqués des activités aquatiques, de baignade ou de natation.

Sont exclus du dispositif :

- Les locaux à pollution spécifique visés à l'article R. 4222-3 du code du travail sont exclus (cantine, salle informatique...).
- Les services d'accueil familial et les crèches familiales, assurant l'accueil familial non permanent d'enfants au domicile d'assistants maternels.
- Les maisons d'assistants maternels recevant du public de 5ème catégorie sans locaux à sommeil car il ne s'agit pas d'établissement d'accueil collectif.
- Les relais d'assistants maternels car il ne s'agit pas d'établissement d'accueil collectif.

Les outils pour accompagner l'entrée en vigueur sont disponibles sur le site du ministère : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/qualite-lair-interieur>

3. Informations pratiques

3.1 Kit de lutte contre le Covid-19 sur un chantier de jardins / espaces verts

Le Ministère du Travail édite des fiches conseils, publiées par les branches professionnelles pour aider les salariés et les employeurs dans la mise en œuvre des mesures de protection contre le COVID-19 sur les lieux de travail et assurer la continuité de l'activité économique.

Pour accéder à la fiche consacrée aux précautions à prendre sur un chantier de jardins/ espaces verts :
https://travail-emploi.gouv.fr/IMG/pdf/covid19_fiche_metier_espaces_verts.pdf

Pour accéder à l'ensemble des fiches métiers :
<https://travail-emploi.gouv.fr/le-ministere-en-action/coronavirus-covid-19/protoger-les-travailleurs/article/fiches-conseils-metiers-et-guides-pour-les-salaries-et-les-employeurs>

3.2 Qualité de l'eau

Sur ce point nous attirons votre vigilance sur l'entretien des adoucisseurs si votre établissement est resté inoccupé partiellement ou en totalité.

En effet la réduction du tirage d'eau va réduire le rinçage des résines et faciliter l'installation de légionelles mais également d'autres microorganismes de type pseudomonas, par exemple, qui peuvent provoquer des infections aiguës ou chroniques, parfois graves.

C'est également le moment de vérifier que votre adoucisseur bénéficie d'un entretien et d'une maintenance dans les règles ; par un prestataire extérieur ou par un agent technique interne.

Pour en savoir plus :

Guide de l'eau dans les établissements de santé :

http://circulaire.legifrance.gouv.fr/pdf/2009/04/cir_20029.pdf

3.3 Entretien des locaux

Le CPias (Centre régional d'appui pour la Prévention des infections associées aux soins) de Bourgogne-Franche-Comté a réalisé un guide qui se veut pratique et facile d'utilisation.

Destiné aux établissements médico-sociaux, il pourra trouver son utilité dans tous les établissements recevant du public ou des travailleurs.

Ce guide donne des conseils pratiques pour un nettoyage « responsable ». En effet compte tenu de la fréquence souvent élevée des actions de nettoyage, il ne faut pas négliger ses effets sur la santé des personnels de l'entretien des locaux et sur la qualité de l'air intérieur qui va impacter à son tour le public et les travailleurs.

Pour accéder au guide :

<https://www.cpias-pdl.com/accompagnement/bionettoyage-2/>

Lien direct vers le guide 2019 :

https://www.cpias-pdl.com/wp-content/uploads/2018/03/2019_Entretien-Locaux-EMS_CPiasBFC.pdf

3.4 Consignes d'intervention des entreprises du BTP et agents de maintenance

Malgré le contexte d'épidémie du coronavirus Covid-19, de nombreux acteurs du BTP continuent à travailler sur le terrain et leur priorité demeure de veiller à la santé et à la sécurité de leurs collaborateurs et de leur entourage.

En particulier, les entreprises du BTP doivent assurer des interventions vitales pour le pays en soutien aux secteurs stratégiques (santé, agroalimentaire, énergie, eau, propreté, télécoms, transport...) et répondre aux besoins de réparations urgentes.

Pour aider les entreprises à adopter des mesures de prévention adaptées et à respecter les consignes sanitaires, un guide a été réalisé par les experts de l'Organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTB), avec le soutien de médecins du travail et de préventeurs. Il a reçu l'agrément des ministères de la Transition écologique et solidaire, de la Ville et du Logement, des Solidarités et de la Santé, et du Travail.

Ce guide à l'attention des entreprises s'adresse aussi aux responsables des établissements qui accueillent des entreprises et pourra également inspirer des consignes à l'attention des agents techniques au sein des établissements.

Vous trouverez ce document sur ce lien :

<https://www.preventionbtp.fr/Documentation/Explorer-par-produit/Information/Ouvrages/Guide-de-preconisations-de-securite-sanitaire-pour-la-continuite-des-activites-de-la-construction-Covid-19>

Pour les agents de maintenance :

https://travail-emploi.gouv.fr/IMG/pdf/covid-19conseils_agent_de_maintenance.pdf

Pour les autres métiers (veilleur de nuit, blanchisserie, ...), le site du ministère du travail met à disposition des fiches conseils métiers pour les salariés et les employeurs à cette adresse :

<https://travail-emploi.gouv.fr/actualites/l-actualite-du-ministere/article/coronavirus-covid-19-fiches-conseils-metiers-pour-les-salaries-et-les>

3.5 Maintenance et entretien des équipements

Pour ne pas ajouter une crise à la crise du COVID, il convient, dans la mesure des moyens et des ressources de chacun, de ne pas négliger les risques d'un défaut de surveillance ou de maintenance des bâtiments et de leurs équipements.

Dans un premier temps vérifier la présence des contrats suivants en fonction des équipements dont vous disposez :

- Maintenance du système de sécurité incendie
- Maintenance des installations de chauffage, ventilation et climatisation (l'été est bientôt là ...)
- Maintenance des ascenseurs
- Nettoyages des conduits de ventilation et hottes
- Maintenance des blocs de Secours, désenfumage naturel et extincteurs
- Contrats des vérifications obligatoires :
 - Système de Sécurité Incendie : alarme et désenfumage
 - Installations thermiques (chauffage, ventilation, climatisation)
 - Installations électriques
 - Ascenseurs

Il s'agit là des principaux mais vous disposez peut-être d'équipements spécifiques pour lesquels il faudra vérifier qu'un contrat est en place, par exemple :

- Adoucisseur d'eau
- Bassin de balnéothérapie
- Portail électrique
- ...

Si ces contrats sont bien en place, vérifier quand a eu lieu la dernière visite et, si nécessaire, solliciter le prestataire afin qu'il prévoie la prochaine visite au plus tôt. En particulier sur des installations anciennes ou des installations à utilité saisonnière (chauffage, climatisation, ...).

3.6 Plan Bleu

Si les plans bleus sont prévus à l'origine pour les établissements médico-sociaux, il n'empêche que les guides et préconisations édités pour aider à l'élaboration de ces plans pourront trouver leur utilité dans la gestion de tout établissement recevant du public.

Pour les établissements concernés par la tenue d'un plan bleu, c'est l'occasion de consolider les différents volets mis à l'épreuve par cette pandémie, dont le « volet infectieux ».

Vous pouvez vous aider de ce guide d'élaboration - volet infectieux – plan Bleu :
https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/sites/default/files/2016-12/20150324_ARSRA_PlanBleuVoletInfectieux.pdf

Et passez au test votre plan bleu en le soumettant à la liste de contrôle des éléments constitutifs du plan bleu :
https://www.auvergne-rhone-alpes.ars.sante.fr/sites/default/files/2016-12/20150324_ARSRA_ListesElementsconstitutifsPlanBleu_VoletInfectieux.pdf



SOUTENIR LES STRUCTURES
DE L'ÉCONOMIE SOCIALE & SOLIDAIRE

