

# RÉFÉRENTIEL QUALITÉ HABITAT DE LA MEL

Chaque opération incluant du logement social devra s'inscrire dans les dispositions réglementaires, notamment énergétiques, et respecter les orientations du PLU (notamment l'OAP climat, air, risques et santé).

Application au logement neuf uniquement hors structures

Référentiel qualité composé de trois niveaux d'exigence :

Niveau socle - à atteindre à minima pour bénéficier des aides de la MEL (90% du socle à atteindre en 2025, 100% en 2026)

Niveau Intermédiaire - Socle + 20% des critères bonification - 500 € / logement

Niveau Exemplaire - Socle + 50% des critères bonification - 1 500 € / logement

Thème	Objectif	Exigences	Précisions	Justificatifs	Socle	Bonification	Projet (à remplir par les mentions prévu/non prévu/non concerné)	Remarques
1/ MOBILITE	Favoriser la mobilité active	<i>Condition d'application : opérations de plus de 50 logements</i> Réaliser un schéma des mobilités à l'échelle de l'opération	Le document doit spécifier l'implantation du bâtiment (entrée principale) par rapport aux principales stations de transport : station de bus, station de métro, de tramway, de vélo en libre service ou d'autopartage ou d'une gare avec fréquence de passage. Il doit spécifier l'accessibilité de l'opération (routière, vélo ou piétonne) - la distance des modes doux. Les distances précisées correspondent au trajet emprunté à pied et non la distance à vol d'oiseau.	Schéma de mobilité	X			
		Aménager des cheminements et des accès aux bâtiments dédiés aux piétons, aux deux roues et autres modes actifs.	Les chemins doivent être non glissants et éclairés par un système de détection de présence.	Plan de masse	X			
		Mettre en place des stationnements vélos et vélos cargo faciles d'accès, équipés (arceaux...) adaptées, sécurisées (couverts et clos) pour les occupants	Accès ne comprenant pas plus de 2 portes à franchir, des portes automatiques et suffisamment larges. Stationnement de vélo dimensionné conformément à la réglementation (2,6 m2 pour les vélos cargos et 1,5 m² hors dégagement pour les vélos) situé à moins de 50 mètres de l'entrée du bâtiment	Plan masse localisant les stationnements vélos + plan de niveau correspondant	X			
	Réduire l'impact de la mobilité	Informez les occupants des possibilités qui s'offrent à eux pour se déplacer autrement qu'en voiture. Faciliter le vélo partage et l'auto partage	Information des occupants sur la mobilité durable qui s'offre à eux grâce à des panneaux signalétiques sur le site mais également des applications. Concerne le vélo partage, l'autopartage et les transports en communs.	Justification des moyens mis en place par une note écrite	X			
		Mettre en place une station de gonflage et réparation dans le local vélos	Installation d'un emplacement dans le local vélos permettant la réparation et l'entretien des vélos par les occupants du bâtiment	Plan de masse		X		
		Aménager un stationnement vélo extérieur non clos pour les visiteurs en plus des obligations réglementaires	Mise en place d'un stationnement vélo extérieur non clos pour les visiteurs est prévus sur la même unité foncière que le bâtiment	Plan de masse		X		
		Mettre à disposition des espaces auprès des usagers et riverains pour un service de mobilité partagée s'il n'est pas disponible à proximité et s'il existe un gestionnaire	Dans le cas, où le service n'est pas disponible à proximité, un espace est réservé pour un service de mobilité partagée pour les usagers et riverains. (Autopartage et vélo-partage)	Identification de l'espace dédié dans le plan de masse		X		
Préserver la ressource en eau	Installer des appareils hydro-économes au niveau de tous les points d'eau selon le classement ECAU	Classement ECAU ( Économie eau :E0 /confort: min C2/Niveau sonore: min A1/ Usure: min U3)	Caractéristiques des appareils installés et classement ECAU	X				
	Faciliter l'utilisation et l'entretien des équipements	Prévoir une explication du fonctionnement des installations techniques	Information du maître d'ouvrage des différents points techniques des installations (appareils, tableau électrique) grâce à une note explicative accessible à toutes les personnes ayant accès aux bâtiments	Note explicative	X			
		Informez les occupants des bonnes pratiques à adopter pour consommer peu d'énergie et d'eau tout en vivant confortablement	Des recommandations de gestes quotidiens, permettant une optimisation des consommations d'énergie et d'eau, sans altérer la notion de confort, seront fournies sous forme d'un guide.	Guide diffusé aux occupants	X			
	Atteindre un niveau de performance énergétique supérieur à la réglementation, tendant vers le passif	Performance énergétique	RE 2012-20 ou RE2020 - 5% Bbio ou Cep			X		
			bbio-10 ou cep-10%			X		
Bbio -20% ou Cep-20%					X			
Bâtiment passif - Un besoin de chauffage inférieur à 15 kWh d'énergie utile par m² de surface de référence énergétique et par an				X				

Thème	Objectif	Exigences	Précisions	Justificatifs	Socle	Bonification	Projet (à remplir par les mentions prévu/non prévu/non concerné)	Remarques	
2/ ENERGIE ET EAU	Économiser l'énergie et limiter l'empreinte carbone du projet	Raccordement au réseau de chaleur urbain : eau chaude sanitaire et/ou chauffage		Étude thermique mentionnant le nom du réseau ⇒ En phase conception : déclaration des caractéristiques du constructeur (taux d'EnR et coût carbone du kWh) ⇒ En phase exécution : titre V du réseau de chaleur		X			
		Recourir pour au moins 50% à des énergies faiblement carbonées (énergies renouvelables ou de récupération, électricité, raccordement au réseau de chaleur)		Étude thermique		X			
		Récupérer et réutiliser l'eau grise pour le lave linge	Mise en place d'un système permettant de récupérer les eaux grises afin de l'utiliser pour l'arrosage des espaces verts et/ou usage domestique	Caractéristiques du système installé		X			
		Récupérer et réutiliser l'eau grise pour l'arrosage des espaces verts et WC	Mise en place d'un système permettant de récupérer les eaux grises afin de l'utiliser pour l'arrosage des espaces verts et/ou usage domestique	Caractéristiques du système installé		X			
	Suivre dans le temps	Suivre et analyser les consommations du bâtiment (énergie et eau), sur les 2 ou 3 premières années (pour les bâtiments de plus de 10 logements)	Un suivi de la consommation énergétique et en eau pour les bâtiment de plus de 10 logements est réalisé sur les 3 premières années afin d'analyser et d'apporter des préconisations pour la réduction de la consommation	Réalisation d'une évaluation de la consommation énergétique et en eau du bâtiment		X			
3/MATERIAUX, BAS CARBONE, ECONOMIE CIRCULAIRE	Privilégier l'économie circulaire	En cas de démolition/reconstruction, justifier par une analyse multicritères l'intérêt de la démolition par rapport à une réhabilitation	Réalisation d'une analyse permettant de justifier le choix de la démolition par rapport à une réhabilitation.	Réalisation d'une analyse multicritères	X				
		Réaliser un diagnostic produits/matériaux/déchets pour faciliter le réemploi	Réalisation d'un PEMD en début de phase de conception avec pour objectif d'inventorier et de caractériser les matériaux, produits, équipements et déchets du site et d'indiquer des préconisations pour leur dépose et leur gestion pour une meilleure valorisation pour des projets de taille inférieure à 1000 m <sup>2</sup>	PEMD réalisé		X			
	Faciliter la réduction des déchets à la source, faciliter le tri, la collecte et la valorisation des déchets	Proposer des aménagements extérieurs, dispositifs, équipements adaptés à l'environnement et/ou actions de prévention pour faciliter la valorisation des déchets sur place (ex composteurs...), le tri, le stockage éventuel et la collecte des déchets ménagers		Note explicative		X			
		Gestion déchets phase chantier Supérieure à 70% de la masse totale de déchets générés	La quantité de déchets de chantier de construction en valorisation matière, hors déchets de terrassement et hors déchets dangereux est de 70%.	Bordereau de suivis des déchets Tableau de synthèse des matériaux mentionnant les solutions de valorisation et leur taux Justificatif de la valorisation des déchets			X		
		En cas de création de local extérieur, prévoir un traitement paysager et végétalisé avec une ventilation et éclairage naturels		Plan masse et justificatif écrit des choix envisagés		X			
	Mettre à profit les démolitions lorsqu'elles sont nécessaires	En cas de démolition, atteindre un taux de valorisation des déchets issus de la démolition supérieur à 50%	L'obtention de cette exigence suppose de justifier d'un taux de valorisation matière de 50% des déchets issus de la démolition	Bordereau de suivis des déchets Tableau de synthèse des matériaux mentionnant les solutions de valorisation et leur taux Justificatif de la valorisation des déchets			X		
		En cas de démolition, atteindre un taux de valorisation des déchets issus de la démolition supérieur à 70%	L'obtention de cette exigence suppose de justifier d'un taux de valorisation matière de 70% issus de la démolition	Bordereau de suivis des déchets Tableau de synthèse des matériaux mentionnant les solutions de valorisation et leur taux Justificatif de la valorisation des déchets			X		

Thème	Objectif	Exigences	Précisions	Justificatifs	Socle	Bonification	Projet (à remplir par les mentions prévu/non prévu/non concerné)	Remarques	
		Organiser le réemploi à l'échelle de l'opération (matériaux, terres, gravats, etc.)	Utiliser a minima 3 matériaux de réemploi ou recyclés dans au moins 2 familles de produits	Liste des matériaux pour lesquels il est envisagé d'appliquer cet engagement Vérification de l'Indice construction		X			
			Utiliser a minima 6 matériaux de réemploi ou recyclés dans au moins 2 familles de produits	Liste des matériaux pour lesquels il est envisagé d'appliquer cet engagement Vérification de l'Indice construction		X			
	Privilégier l'utilisation de matériaux durables et/ou locaux	Utiliser des matériaux biosourcés ou à faible impact carbone dans la construction du bâtiment	Ic construction inférieur ou égal au niveau 2025	Liste des matériaux pour lesquels il est envisagé d'appliquer cet engagement Vérification de l'Indice construction		X			
			Ic construction inférieur ou égal au niveau 2028	Liste des matériaux pour lesquels il est envisagé d'appliquer cet engagement Vérification de l'Indice construction		X			
			Ic construction inférieur ou égal au niveau 2031	Liste des matériaux pour lesquels il est envisagé d'appliquer cet engagement Vérification de l'Indice construction		X			
			Recourir à au moins 1 matériau ou une famille de produits produits localement (ex : bois, brique, paille, chanvre, isolant textile... avec d < 200 km) parmi les matériaux et familles de produits de gros œuvre et	1 matériau utilisé	Liste des matériaux pour lesquels un approvisionnement local est envisagé		X		
				2 matériaux utilisés		X			
				<3 matériaux utilisés		X			
		Prendre des dispositions pour que la réversibilité ou modularité des espaces de parking et rez-de-chaussée soit possible	Prendre des dispositions pour assurer la modularité- mutabilité d'au moins 20% des locaux à partir de 50 logements. Modulables par ajout ou suppression de cloisons sans modification des réseaux d'eau et d'électricité.	Schémas de réversibilité et plan des logements		X			
	4/NATURE ET BIODIVERSITE	Préserver et protéger la biodiversité	Mettre en œuvre un éclairage limitant la pollution lumineuse	Mesure prise pour limiter la pollution lumineuse Installation d'éclairage LED orientés vers le sol et/ou éclairage par détecteur de présence Puissance lumineuse inférieure à 10 lux/m2	Liste des mesures prévues	X			
Créer des milieux et habitats naturels diversifiés		Élaborer un plan d'entretien des espaces verts et le présenter au gestionnaire	Réalisation d'un plan d'entretien des espaces verts afin de permettre au gestionnaire de savoir comment gérer cet espace. Il comprend : un inventaire des espaces verts, un classement selon l'entretien et une présentation des techniques de gestion naturelles	Plan d'entretien des espaces verts	X				
		Choisir des espèces végétales indigènes, diversifiées, résistantes à la chaleur en tenant compte de leur caractère allergisant	Les espèces plantées sont : • non invasives • peu allergènes : l'introduction d'espèces allergènes ne dépasse pas 25% • adaptées au climat et au terrain • s'appuyant sur des strates végétales diversifiées.	Liste des espèces végétales retenues	X				
Connaître l'état existant et planifier		Réaliser un diagnostic écologique du site incluant des préconisations pour la conception (arbres remarquables...)	Diagnostic écologique réalisé avec inventaire du site, des recommandations sur la superficie des espaces végétalisés, la continuité écologique et la préservation des espèces	Diagnostic + Justification écrite des éléments de diagnostic pris en compte dans la conception		X			
Préserver et protéger la biodiversité (faune et flore)		Mesures prises pour limiter les obstacles de circulation de la faune	Limiter les obstacles à la circulation de la faune en limitant les pièges à faunes (bordures , regards...) Avantager la plantation de haie par rapport à une palissade (des clôtures habitat)	Plan masse et justificatif écrit des choix envisagés		X			
			Mettre en place des supports d'information pédagogiques sur la prise en compte de la transition écologique dans le projet (préservation de la biodiversité, gestion de l'eau, de l'énergie, matériaux, etc.)	Mettre en place des panneaux pédagogiques informant des mesures prises sur le site en faveur de la biodiversité	Note explicative des mesures prises pour informer les habitants		X		
		Mettre en place des gîtes et des nichoirs	Présence de gîtes et nichoirs sur le site	Plan correspondant		X			
		Mettre en œuvre des mares écologiques ou noues végétalisées	Présence de mare écologique ou de noue végétalisée	Plan correspondant		X			
	Choisir des matériaux favorables à la biodiversité	Choisir des formes et des matériaux de construction favorables à la biodiversité Utilisation d'éco-matériaux: des qualités techniques et performances durable dans le temps, un impact environnemental et énergétique faible, ne pas générer d'impact sur la santé	Caractéristiques des matériaux utilisés		X				

Thème	Objectif	Exigences	Précisions	Justificatifs	Socle	Bonification	Projet (à remplir par les mentions prévu/non prévu/non concerné)	Remarques		
	Animer	Agriculture urbaine et surfaces dédiés aux jardins	Dédier une surface aux cultures nourricières, en pleine terre lorsque la nature du sol le permet, animée et gérée,	Fiche projet qui présente la surface et les modalités d'animation		X				
		Assurer l'animation de ces surfaces potagères la 1ère année et inclure à cette animation une action sur le compostage		Note justificative des moyens déployés		X				
5/ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	Concevoir des bâtiments confortables toute l'année	Favoriser une bonne circulation de l'air par l'orientation et l'implantation des bâtiments en prenant en compte les vents dominants durant l'été	Le projet prévoit une analyse des vents dominants sur le site pour justifier de l'implantations et l'orientation des bâtiments	Analyse des vents dominants	X					
		Exploiter les potentialités climatiques du site	Concevoir le projet en s'appuyant sur une simulation thermique dynamique, tenant compte des changements climatiques en cours	STD réalisée	X					
		Maximiser le nombre de logements traversant ou bi-orientés	Obligatoire pour les logements T4 et plus 40% pour les logements T3 60% pour les logements T3 et plus 80% pour les logements T3 et plus	Plans architecte	X					
					X					
					X					
		Mettre en place des protections solaires extérieures adaptées, fixes ou mobiles au sud, à l'est et à l'ouest	Le logement prévoit l'installation des protections solaires extérieures adaptées à l'architecture du bâtiment	Justificatif du choix de protection solaire extérieures envisagé	X					
		Permettre de surventiler durant la nuit pour rafraîchir (exception pour les logements passifs)	Une surventilation nocturne en pièces principales est prévue dans le logement grâce à un système de rafraîchissement sans utilisation de machine frigorifique. Utilisation d'une cheminée thermique ou d'une ventilation soit verticale ou horizontale	Justificatif du choix envisagé	X					
		Végétaliser les toitures terrasses en leur donnant une fonction support de biodiversité	Au moins 50% de la toiture du bâtiment est végétalisée	Plans des toitures		X				
		Préserver les arbres existants et favoriser la plantation d'arbres de haute tige	Préserver les arbres existants à hauteur de 80% - en cas d'impossibilité de conservation prévoir une compensation de 3 arbres nouveaux pour 1 enlevé Favoriser la plantation d'arbres de haute tige (arbre de plus de 2m de tronc) devant les façades (principalement celles orientées vers le Sud-Ouest) tout en respectant les contraintes liés aux réseaux et fondations. En cas d'impossibilité dans les rues étroites et d'implantation sur rue, privilégier la végétalisation des façades.	Plan de végétalisation prévu		X				
		En cas d'installation de carport, recours au photovoltaïque et/ou végétalisation		Plan masse et présentation du choix de carport		X				
		En cas de stationnement aérien, prévoir un revêtement perméable		Plan masse et fiches technique des produits si produits spécifiques		X				
		Viser une densité brute supérieure à 50 logements/hectares en tenant compte du contexte urbain		Plan de masse et plans des logements		X				
		Informers	Informers les occupants des dispositifs mis en place pour le confort d'été, et les sensibiliser aux bons gestes à adopter	Guide distribué aux habitants les informant des bons gestes à adopter pour améliorer le confort d'été	Guide diffusé aux occupants	X				
	Assurer le confort acoustique	Tenir compte de la localisation du site sur la cartographie bruit de l'environnement pour concevoir le projet	Lors de la phase conception du projet, une analyse des atouts et contraintes du site est réalisé afin d'améliorer l'intégration de l'ouvrage.	Analyse réalisée	X					
		Réduire les bruits de choc entre les logements	Utilisation de matériaux certifiés	Niveau 55: L <sub>nt,w</sub> ≤ 58 - 3 dB		X				
			QB30 "Revêtement de sols résilients" et QB31 "Revêtement de sols textiles" avec un classement UPEC ;	Niveau 52: L <sub>nt,w</sub> ≤ 58 - 6 dB Niveau 50: L <sub>nt,w</sub> ≤ 58 - 8 dB		X				
Favoriser la qualité de l'air	Choisir les produits de construction afin de limiter au maximum les émissions issues de ces produits	Les produits de construction doivent au minimum respecter : ● le niveau A+ de l'étiquette "Émissions dans l'air intérieur" définie par l'arrêté du 19 avril 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction ou de revêtement de mur ou de sol et des peintures et vernis sur leurs émissions de polluants volatils ; ● le niveau A si le produit a fait l'objet d'une certification (par exemple NF Environnement, etc.).	Fiche technique des produits de construction	X						
				Concevoir des logements de taille confortable, respectant les valeurs cibles de surface habitable par typologie	Les valeurs cibles de surface habitable à respecter sont: T1 : 28 m² ; T2 : 45 m² ; T3 : 62 m² ; T4 : 79 m² ; T5 : 96 m² pour au moins 80% des logements par typologie	Plan masse du bâtiment indiquant les surfaces et les typologies des logements	X			
							La surface habitable du couple cuisine-séjour devra respectée une surface minimale	La surface habitable du couple cuisine-séjour devra être supérieure aux valeurs suivantes par typologie pour au moins 80% des logements : T2 : 25 m² ; T3 : 27 m² ; T4 : 29 m² ; T5 : 31 m²	Plan masse du bâtiment indiquant les surfaces et les typologies des logements	X
Pour les T3 ou plus, il y a au moins un toilette séparé	Présence d'un toilette séparé dans un logement de type T3	Plan masse du bâtiment indiquant les surfaces et les typologies des logements	X							

# RÉFÉRENTIEL QUALITÉ HABITAT DE LA MEL

Thème	Objectif	Exigences	Précisions	Justificatifs	Socle	Bonification	Projet (à remplir par les mentions prévu/non prévu/non concerné)	Remarques
6/BIEN-ETRE	Concevoir des logements confortables	Pour les T2 ou plus, il y a au moins un toilette séparé	Présence d'un toilette indépendant pour les logements de type T2 ou plus	Plan masse du bâtiment indiquant les surfaces et les typologies des logements		X		
		Pour les T4 ou plus un deuxième toilette est prévu	Présence d'un toilette indépendant pour les logements de type T4 ou plus	Plan masse du bâtiment indiquant les surfaces et les typologies des logements		X		
		Offrir un maximum de possibilités pour la disposition rationnelle des meubles et produire des plans de meublabilité.		Plans de meublabilité	X			
		Prévoir des espaces de rangement et de stockage, dont obligatoirement un cellier (ou cave, grenier, garage...) pour les T4 et plus et un rangement dans l'entrée pour les T2 et plus		Tableau des surfaces des logements	X			
		Prévoir une surface au sol au moins égale à 0,2 m² pour le tri des déchets dans la cuisine ou le cellier ou un emplacement sous évier		Tableau des surfaces des logements	X			
		50% des logements collectifs disposent d'espaces annexes extérieurs privatifs	Doter les logements collectifs d'espaces annexes extérieurs privatifs d'une surface minimale de 3,5 m² avec une profondeur supérieure à 1,5 m pour au moins 50% des logements (sauf impossibilité réglementaire à justifier)	Plan masse du bâtiment indiquant les surfaces et les typologies des logements	X			
		80 % des logements collectifs disposent d'espaces annexes extérieurs privatifs	Doter les logements collectifs d'espaces annexes extérieurs privatifs d'une surface minimale de 3,5 m² avec une profondeur supérieure à 1,5 m pour au moins 80% des logements (sauf impossibilité réglementaire à justifier)	Plan masse du bâtiment indiquant les surfaces et les typologies des logements		X		
		Positionner les locaux communs sur les cheminements utilisés naturellement par les habitants depuis leur logement		Plan masse du bâtiment	X			
		La majorité des salles de bain de l'opération dispose d'une fenêtre		Plan logement et tableau des surfaces		X		
		La surface minimale par chambre est de 10,5 m² et au moins une chambre a une surface de 12m² ou plus.		Plan logement et tableau des surfaces		X		
Prévoir une cuisine séparable éclairée naturellement et ventilée de manière indépendante à partir du T3		Plan logement et tableau des surfaces		X				
7/ENVIRONNEMENT ET QUALITE	Faciliter l'intégration du projet dans son environnement	Mettre en œuvre un revêtement de façade de qualité et adapté par rapport au bâti environnant	Utiliser un revêtement en cohérence avec la charte des couleurs de la ville ou se situe le projet. Choix de l'enduit ou du matériau de bardage suivant la note du CSTB conformément à la 7/18-1722_V2	Plan des façades et des toitures Justificatif des choix de matériaux avec la note CSTB Représentation de l'aspect extérieur du bâtiment	X			
		Lutter contre les îlots de chaleur par la végétalisation du site, la présence de plan d'eau et l'utilisation de matériaux à forte albédo	Calcul de l'albédo des matériaux de façade et/ou de toiture a minima 0,45 Mettre en place des zones ombragées sur le site (plantation d'arbres)	L'albédo des différents matériaux et plan masse dans le cas d'aménagement paysager	X			
		Veiller à la bonne intégration des boîtiers (Boîtes aux lettres, compteurs concessionnaire)	Indépendamment de leur nombre, l'intégration des boîtiers tel que les boîtes aux lettres et compteurs sont accessibles et sont intégrés dans le bâti. Ils doivent avoir un accès sécuritaire, un accès direct et non derrière un grillage.	Plan de masse précisant l'endroit où sont installés les boîtiers	X			
		Veiller à la lisibilité et la qualité de l'adressage	Le numéro de rue est visible depuis l'espace public. Mise en place d'un panneau signalétique en bordure de l'espace public indiquant le bâtiment	Justificatif de l'endroit où le numéro de rue est installé	X			
	Traitement transition espace public - espace privé	Veiller à la bonne transition espace public- espace privé et aux problèmes liés au frontage de rue	Au moins une des solutions suivantes est utilisée pour le traitement de la transition espace public et privé: - L'utilisation du relief, c'est-à-dire de surélever le bâtiment par rapport à l'espace public - Mise en place de plantations (haies) et d'une bande de recul en frontage de l'immeuble - Mise en place d'une clôture pour délimiter l'espace public du privé - Des jardinières et des mobiliers urbains sont installées pour organiser la circulation autour du bâtiment - Création de jardins privés au rez-de-chaussée	Plan de masse et justificatif des choix envisagés		X		