

	Item	Proposition de critère(s) commun(s)	Objectif(s)	
<b>Conception du bâtiment</b>	Conception	Rechercher la compacité de l'immeuble <b>Superposer l'infrastructure et la super-structure. De manière générale chercher à "plomber" au maximum (superposition des typologies, etc.)</b> <b>Rationalisation de l'implantation des gaines et équipements : superposition des gaines et réduction de leur nombre, rassemblement des pièces humides.</b>	Rationaliser la conception afin de maîtriser les coûts de construction et les charges, faciliter la gestion du bâti et réduire les nuisances	
	Murs	Épaisseur minimale des murs entre logements, murs séparatifs entre circulations communes et logement : 18 cm Favoriser les expérimentations de recours à des modes constructifs participant au développement durable (ex : pierre de taille ; filière sèche...)	Qualité du bâti, isolation sonore Participer à l'atteinte des objectifs de développement durable	
	Matériaux de façade	Principe général : matériaux pérennes et faciles d'entretien Zones accessibles (RdC et en étage) : finitions rigides et pérennes + traitement anti-graffiti	Faciliter la gestion et l'entretien, limiter les dégradations pour pérenniser la vie du bâtiment et faciliter son insertion urbaine	
	Isolation thermique	Privilégier l'isolation thermique par l'intérieur	Réduire les coûts de construction pour une performance énergétique équivalente	
	Espace public / privé	Délimiter clairement les frontières espace public / privé, en particulier par la construction de murets de qualité et la mise en place de serrurerie Espace résiduel et recoin à éviter ou à sécuriser Favoriser les expérimentations d'appropriation par tous des espaces collectifs (ex : démarches de féminisation des espaces : conception, éclairage peintures...) et de concertation avec les partenaires (ex : travail de prévention situationnelle avec les services de police)	Faciliter la bonne appropriation par toutes et tous des espaces collectifs, favoriser la tranquillité résidentielle	
	Organisation juridique	Privilégier la technique juridique de la division en volumes de l'ensemble immobilier (consiste à diviser la propriété d'un immeuble en fractions privatives distinctes)	Assurer une organisation plus fonctionnelle et efficace de l'ensemble immobilier	
	Plancher	Dalle de béton armé, minimum 18 ou 20 cm <b>Chape acoustique pour tous les logements</b>	Assurer une bonne isolation acoustique des logements	
	Hauteur RDC courant	Logements : 2,7 m Commerces : 3,5 m	Qualité du logement Qualité des espaces commerciaux	
	Hauteur sous plafond étage courant	2,5 m minimum	Qualité du logement	
	Balcons	Maîtriser les surfaces	Maîtriser l'impact sur le loyer	
	Maîtrise des fluides	Minimiser le nombre d'arrivée d'eau froide dans chaque logement et donc le nombre de compteur		
	Chauffage	Individualisation des frais de chauffage par logement A partir de 15-20 logements collectifs, privilégier le chauffage collectif (si le sous-sol permet l'accueil d'une chaudière)	Maîtriser les charges locatives	
	Energies renouvelables	Tendre vers une couverture à 30% au moins des besoins lié à la production d'eau chaude sanitaire et/ de chauffage par des énergies renouvelables (ou réseau de chaleur faisant appel à des énergies renouvelables dans les mêmes proportions) Privilégier les systèmes performants et simples d'utilisation	Participer à l'atteinte des objectifs de développement durable	
	Electricité	Maintenir la norme NFC 15100	Sécuriser les installations électriques et les personnes, confort de gestion	
	<b>Certification</b>	<b>NF Habitat HQE Logement, RT 2012 au min. -10% et préconisée à -20%</b>	Participer à l'atteinte des objectifs de développement durable	
	<b>Conception appartements</b>	Conception	Maîtriser les surfaces Optimiser les zones de circulation, de dégagement et sanitaires au profit des pièces à vivre	Maîtriser l'impact sur le loyer Améliorer la qualité de vie dans le logement
		Orientation des logements	Privilégier logements traversants ou avec double-orientation Mono-orientation nord interdite Séparation jour/nuit	
<b>Épaisseur cloisons séparatives des pièces privatives</b>		<b>70 mm minimum</b>		
Chambre		Surface minimale > 9 m <sup>2</sup> de surface utile (hors emprise placard)	Qualité du logement, confort des locataire	
Pièces commandées		SDB commandée par une chambre tolérée pour les T2 et les logements disposants d'une SDB et d'une SDE Aucune chambre distribuée par une autre chambre		
Placards		Placard obligatoire dans l'entrée et dans le plus de chambres possible		
<b>SDB / SDE / WC</b>	Salle d'eau / Salle de bain Douche/Baignoire	Baignoire obligatoire à partir du T4, douches pour les T1/T2 Bac à douche : fermé sur 3 côtés Privilégier les matériaux pérennes	Qualité du logement, confort des locataire Éviter les dégâts des eaux	
	<b>Carrelage au sol</b>	<b>Obligatoire</b>	Éviter les dégâts des eaux, faciliter l'entretien et maîtriser les coûts de remise en état	
	<b>Faïence</b>	<b>Toute hauteur pour douche et baignoire et au-dessus du lavabo</b>		
	WC	Indépendant (dérogation possible pour T1/T2)	Qualité du logement, confort des locataire	
	Lave-linge	Prioritairement dans la salle de bain si cuisine ouverte		
<b>Cuisine</b>	Conception	Privilégier cuisine indépendante et fermée à partir du T3 Éviter les cuisines ouvertes en fond de séjour à l'opposé des fenêtres	Qualité du logement, confort des locataire	
	<b>Carrelage au sol</b>	<b>Obligatoire</b>	Faciliter l'entretien et maîtriser les coûts de remise en état	
	<b>Faïence cuisine</b>	<b>Crédence au-dessus de l'évier, plan de travail et cuisinière</b>		

	Item	Proposition de critère(s) commun(s)	Objectif(s)
Locaux communs	Hall	Hall traversant procrit	Tranquillité résidentielle / sécurité
		Privilégier l'éclairage naturel ; éclairage via détecteurs de présence	Maîtrise des charges locatives
		Carrelage sol et murs toute hauteur	Faciliter la gestion et l'entretien
		Intégrer les éléments de confort et de bonne gestion : corbeille, miroir, essuie-pieds amovible...	Faciliter la gestion et l'entretien, confort du hall
	Espaces verts	Amenager une bande sans plantation de minimum 50 cm de large en pied de façade (ex : gravillons). Limiter les surfaces engazonnées. Privilégier des plantes tapissantes, des végétaux diversifiés de feuillage et floraison, à feuillage persistant, peu exigeants en entretien et robustes. Eloigner les arbres du bâtiment et éviter les haies à proximité des allées ou places de stationnement.	Maîtrise des charges locatives
	Coursives	A proscrire	
	Locaux communs	Local OM : en rdc, accès par l'extérieur indépendant (accès par le hall proscrit) ; contrôle d'accès	Faciliter la gestion et l'entretien ; sécurisation
		Parcours entre le local et l'espace public doit être le plus direct et facile possible	Confort d'utilisation
		<b>Dans tous les locaux communs : carrelage sur le sol et les murs, si possible siphon au sol et robinet. VMC</b>	Faciliter la gestion et l'entretien
		Local vélos et poussettes : en rdc avec range-vélos ; contrôle d'accès	Confort d'utilisation
	Local d'entretien	Equipé d'un WC + lavabo, bloc sanitaire, eau chaude	
		<b>Carrelage au sol et sur les murs</b>	Faciliter la gestion et l'entretien
	Espace accueil	Espaces de rangement des produits (rayonnage) et casiers fermés	
		Prévoir une loge au rez-de-chaussée avec accès sur l'extérieur	
		Bloc sanitaire (wc, lavabo, douche), sol en carrelage	
		Surface de vitrage à prévoir dans l'espace de service et information aux locataires	Confort d'utilisation
		Espace chauffé	
Parking	Volets roulants métalliques avec motorisation sur fenêtre et porte	Sécurisation	
	Accessibilité PMR		
	<b>Largeur minimale des places de parking : 2.5 m (si place boxée : 2,7 m)</b>	Confort d'utilisation	
	Stationnements adaptés aux PMR et aux voitures électriques.		
Caves (quand il y en a)	Accès par portes automatiques et contrôle d'accès pour les véhicules et les piétons.	Sécurisation	
	Accès également depuis les parties communes ou par l'extérieur uniquement	Permettre de louer les parking à des personnes extérieures	
	Portes métalliques sans poignée. Caves ventilées. Veiller aux normes sécurité incendie.	Sécurisation ; faciliter la gestion et l'entretien	
	Cloisonnement par parpaing.		
	Numérotation des portes	Confort d'utilisation	
Caves (quand il y en a)	Caves non directement accessible par l'extérieur	Sécurisation	
	Accès PMR		
Prestations	Peinture	Peinture satinée lessivable sur tous les murs non carrelés des logements	Faciliter l'entretien et maîtriser les coûts de remise en état
	Volets	Volets RDC : métalliques sécurisés	Sécurisation