

PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX



Guide des marges locales de loyer 2025 en Île-de-France

SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule.....	3
I. Grille des marges locales de loyer 2025.....	4
II. Une démarche propre à chaque certificateur	6
Certification NF Habitat de Cerqual.....	6
Certification Habitat Neuf de Promotelec Service	8
Certification BEE (Bâtiment Energie Environnement) de Prestaterre	10
Annexes	12
Annexe 1. Explication bloc par bloc de la grille des marges locales.....	12
BLOC 1 – Acquisition-Amélioration - Marge Saut d'étiquettes de DPE.....	12
BLOC 1 – Acquisition-Amélioration - Marge label BBC Effinergie Rénovation 2024 – 1 ^{ère} étape.....	13
BLOC 1 – Acquisition-Amélioration - Marge label BBC Effinergie rénovation 2024	14
BLOC 1 – Neuf - Marge label bâtiment biosourcé niveau 1	15
BLOC 1 – Neuf - Marge confort d'été.....	16
BLOC 1 – Neuf - Marge performance du bâti	18
BLOC 1 – Neuf - Marge label Effinergie.....	20
BLOC 2 - Critère de localisation en grande couronne	21
BLOC 2 - Critère de localisation en petite couronne.....	22
BLOC 2 - Marge ascenseur	23
BLOC 2 - Marge gardien	24
BLOC 2 - Marge petite opération	25
BLOC 3 - Marge qualité acoustique niveau 1 (55 dB) ou niveau 2 (50 dB).....	26
BLOC 3 - Marge qualité de l'air intérieur	29
BLOC 3 - Marge qualité de l'air intérieur démarche EcrAIN	31
BLOC 3 - Marge biodiversité.....	32
BLOC 3 - Marge qualité globale	34
BLOC 3 - Marge atelier d'architecture niveau 1 et niveau 2.....	36
Annexe 2. Fonctionnement du tableau des équivalences	38
Annexe 3. Infographie label Effinergie RE2020 en résidentiel	40
Annexe 4. Infographie labels BBC Effinergie rénovation 2024	41
Annexe 5. Grille Atelier d'architecture.....	42

PREAMBULE

Les marges locales, fondées sur les dispositions de l'article R.353-16 du Code de la Construction et de l'Habitat, offrent la possibilité aux bailleurs de majorer, dans la limite de 15 %, les loyers maximaux des logements (PLAI et PLUS). Les barèmes, visant à définir la liste des critères pouvant déclencher une majoration et le taux associé, sont définis par le préfet de département à l'échelle de son territoire. Le cadre des marges locales a été harmonisé au niveau régional en lien avec l'AORIF. Cette grille s'applique à tous les territoires de gestions sauf pour les délégataires de type 3 (à date seulement la Ville de Paris).

L'augmentation des loyers par les marges locales ne peut viser que l'amélioration de la qualité du bâti et celle du service offert au locataire. Cette augmentation doit également être encadrée par la maîtrise des loyers et des dépenses pour l'usager.

L'objectif d'un tel guide des marges locales est de répondre à une des principales difficultés remontées à la fois par les bailleurs et les services départementaux de l'État : la technicité de la grille et les difficultés rencontrées pour se l'approprier. La grille des marges locales ayant vocation à valoriser la qualité du bâti, notamment au travers d'exigences techniques en matière de construction, il a été proposé en 2022 de considérer les certifications comme mode de vérification du respect de ces exigences. Le recours à des organismes tiers accrédités par le COFRAC permet à la fois de promouvoir l'approche globale et l'accompagnement des bailleurs, mais aussi de faciliter l'instruction des marges les plus techniques.

Le recours aux organismes certificateurs a été simplifié, et la démarche a été explicitée dans le présent guide. Le recours aux certificateurs se résume désormais en deux principes :

- A chaque organisme certificateur (Cerqual, Promotelec Service ou Prestaterre) correspond une démarche unique visant à faciliter la validation des marges auprès des services de l'État. Différencier les démarches permet de mieux s'adapter aux particularités des certificateurs (modèles d'attestations, modes opératoires, calendriers...). Le détail de ces démarches est présenté dans la partie II de ce guide ;
- Les trois certificateurs permettent tous d'atteindre les mêmes marges. Cela facilite la compréhension de la démarche et limite les déséquilibres entre organismes certificateurs.

Ce guide détaille les critères d'éligibilité des marges locales, leurs modalités de validation, l'objectif poursuivi et le taux associé de celles-ci.

I. Grille des marges locales de loyer 2025

La grille 2025 des marges locales reprend la structure de celle de 2022, à savoir une segmentation en 3 blocs. La grille ci-dessous donne un aperçu des marges, des exigences et des taux composant le barème 2025 des marges locales.

Critère	Intitulé de la marge	Exigence	Taux de Marge 2025
BLOC 1 : Performance énergétique et environnementale			
Acquisition-Amélioration	Marge saut d'étiquettes de DPE	Saut de 2 étiquettes de DPE ET atteinte d'une étiquette DPE C minimum	4%
	Marge label BBC rénovation 2024 - première étape	Label BBC Effinergie Rénovation 2024 - Première étape	6%
	Marge label BBC rénovation 2024	Label BBC Effinergie Rénovation 2024	8%
Neuf : Performance environnementale et énergétique	Label bâtiment biosourcé	Label Bâtiment Biosourcé niveau 1	1%
	Marge confort d'été	Critère sur le confort d'été DH<600 + Mdh_in + Mdh_br + Mdh_surf	2%
	Marge performance du bâti niveau anticipation RE2020	Exigence sur l'impact carbone de l'opération : Seuil ICénergie_2028 de la RE2020 et ICconstruction_2025 - 5 % OU Exigence sur la consommation énergétique du bâtiment : seuil RE2020 Bbio-10 % et Cep-10 % OU <u>Uniquement pour les opérations avec un permis de construire déposé en 2024 :</u> Anticipation des seuils carbone ICénergie_2025 et ICconstruction_2025 de la RE2020	4%
		Marge label Effinergie	Label Effinergie RE2020 Non cummulable avec les autres marges du bloc 1
	BLOC 2 : Services proposés aux locataires		
Localisation en Grande Couronne	Marge localisation grande couronne niveau 1	DDT 77 : Opération située en secteur préférentiel DDT 78 : Si absence de gare : < 1 000 m services de proximité DDT 91 : < 1 000 m d'une gare ou station de TCSP DDT 95 : < 1 500 m d'une gare ou station de TCSP	3%
	Marge localisation grande couronne niveau 2	DDT 77, DDT 78 et DDT 95 : < 1 000 m d'une gare ou station de TCSP DDT 91 : < 1 500 m d'une gare structurante du territoire (liste des gares à consulter auprès des services de la DDT 91)	5%
Localisation en Petite Couronne	Marge localisation petite couronne niveau 1	< 1000m d'une gare ou station de TCSP	3%
	Marge localisation petite couronne niveau 2	< 500m d'une gare ou station de TCSP	5%
Ascenseur	Marge ascenseur	Ascenseur dans bâtiment < R+3	2%
Gardien	Marge gardien	Permanence gardien, fonction de gardiennage assurées sur l'ensemble de la durée de la convention par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein	2%
Taille de l'opération	Marge petite opération	Bâtiment de 10 logements maximum	2%
BLOC 3 : Qualité des espaces et ambiances			
Qualité Acoustique	Marge qualité acoustique niveau 1	bruits de chocs < 55 dB	1%
	Marge qualité acoustique niveau 2	bruits de chocs < 50 dB	2%
Qualité de l'Air Intérieur	Marge qualité de l'air intérieur	Lot d'exigences d'une certification (Cerqual NF, Promotelec et Prestaterre)	1%
	Marge qualité de l'air intérieur démarche EcrAIN	démarche EcrAIN ou BE dédié au sujet	3%
Biodiversité	Marge biodiversité	Labels BiodiverCity ou Effinature, profil Biodiversité des certifications (Promotelec, Prestaterre ou Cerqual)	2%
Certification globale	Qualité globale	Obtenir une certification globale d'un certificateur (Promotelec -prescriptions obligatoires + facultative niveau 1 point-, Prestaterre -toutes exigences ≤ 20 points- ou Cerqual -NF Habitat-)	1%
Qualité d'usage Atelier d'architecture Appliquée dans les départements de Seine-et-Marne, d'Essonne, du Val-de-Marne et du Val-d'Oise	Marge atelier d'architecture niveau 1	1er niveau atelier d'architecture : entrée dans la démarche atelier d'architecture en amont du dépôt de PC et suivi d'une partie des préconisations de l'APCE (marge accorder à l'appréciation des services de l'Etat)	2%
	Marge atelier d'architecture niveau 2	2e niveau atelier d'architecture : avis favorable de l'APCE OU le bailleur s'engage à suivre tout ou partie des préconisations de l'APCE (marge accorder à l'appréciation des services de l'Etat)	2%

Bloc 1. Performance énergétique et environnementale

Ce premier bloc de la grille valorise les opérations dont les indicateurs de performance énergétiques et environnementaux dépassent les seuils fixés par la réglementation. Ces marges assises sur des exigences liées à la qualité de la construction du bâti sont toutes soumises à l'attestation d'un certificateur ou d'un bureau d'étude. Ce bloc 1 distingue la construction neuve de l'acquisition-amélioration, afin de tenir compte d'une part de la différence de performance atteignable entre les deux situations, et d'autre part des différences faites dans les standards préexistants eux-mêmes (réglementation et labels notamment).

Bloc 2. Services proposés aux locataires

Ce second bloc de la grille des marges locales vise à valoriser les aménités des opérations, que ce soit en termes de localisation ou de disposition de l'opération. Ces marges assises sur des critères d'exigences assez simples à vérifier seront validées directement par les services de l'État sans nécessité de passer par un organisme tiers. En revanche, il sera néanmoins possible pour les organismes certificateurs qui le souhaitent de vérifier les exigences de ces marges. Les exigences de ce bloc ont été pensées pour être applicables qu'il s'agisse de construction neuve ou d'acquisition-amélioration.

Bloc 3. Qualité des espaces et ambiances

Ce troisième bloc de la grille des marges locales vise à valoriser la qualité de conception des opérations que ce soit en termes de performance des isolations acoustiques, de prise en compte de l'enjeu de la qualité de l'air intérieur, de la qualité globale du bâti ou encore en termes de prise en compte des enjeux de biodiversité. Ces marges assises sur des exigences liées à la qualité de construction du bâti sont quasiment toutes soumises à la vérification d'un certificateur ou d'un bureau d'étude à l'exception des marges atelier d'architecture directement établies sur l'expertise d'un binôme architecte et paysagiste conseil de l'État (APCE).

Dans cette partie de la grille, les marges sont identiques entre le neuf ou la rénovation. Néanmoins, que l'opération soit en construction neuve ou en acquisition-amélioration, les exigences équivalentes des certificateurs pourront avoir des déclinaisons neuve et rénovation différentes. Pour chacune des marges de ce bloc 3, il est recommandé de se référer au tableau des équivalences des marges locales dont le fonctionnement est expliqué en annexe de ce guide.

Vous trouverez en annexe de ce guide, pour chaque marge, les critères d'éligibilité des marges locales, leurs modalités de validation, l'objectif poursuivi, le taux associé et les éléments opérationnels permettant de vérifier l'atteinte des exigences des marges.

II. Une démarche propre à chaque certificateur

La grille des marges locales est un outil technique visant à accorder un taux de marge locale de loyer aux opérations présentant des améliorations de la qualité du bâti ou des services proposés aux locataires. Une importante partie des marges vise à répondre à des exigences techniques. Afin de les valider, la grille intègre des équivalences entre les exigences des marges et celles des référentiels de quelques certificateurs. Cette démarche a pour objectif de faciliter l’instruction des marges locales par les services de l’État. Les parties ci-dessous expliquent la démarche propre de chaque certificateur visant à valider les marges. Elles présentent également les attestations attendues par les services de l’État aux différentes phases de la vie d’une opération.

CERTIFICATION NF HABITAT DE CERQUAL

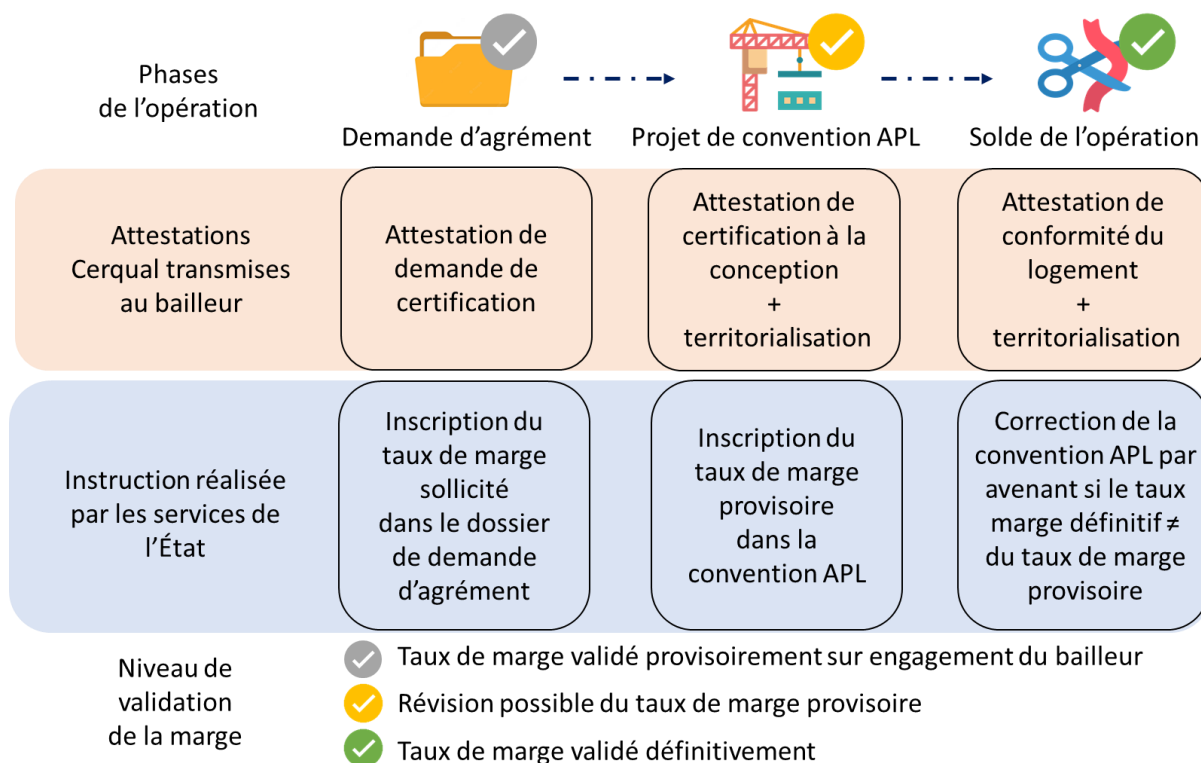
La démarche de Cerqual Qualitel Certification visant à vérifier l’atteinte des exigences des marges s’appuie sur un principe d’adaptation de la certification à un territoire, appelé « territorialisation ». Concrètement, ces adaptations sont précisées dans un document Excel faisant correspondre les exigences à atteindre pour chaque marge avec celles du référentiel de Cerqual. Cette territorialisation s’ajoute à une des certifications de base proposée par Cerqual : NF Habitat ou NF Habitat HQE.

Dans ce tableau, une marge atteinte est cochée « C » (conforme) si l’opération respecte les exigences à atteindre et « NC » (non conforme) si l’opération ne les respecte pas. Cet outil « territorialisation », grâce à son format tableau, permet aisément d’identifier la conformité des exigences de Cerqual adossées aux exigences des marges et de valider ainsi l’atteinte des marges.

Selon les phases de l’opération, Cerqual délivre différentes attestations utiles à la vérification du respect des exigences et à l’instruction du dossier par les services de l’État :

1. L’attestation de demande de certification : elle démontre que le maître d’ouvrage s’est engagé dans la démarche de Cerqual. Cela permet au bailleur qui dépose sa demande d’agrément de déclarer, très en amont de la vie de l’opération, son engagement à atteindre les exigences des marges qu’il sollicite. Les marges que souhaite faire vérifier le bailleur avec la certification sont inscrites dans l’attestation de demande de certification et sont référencées par leur nom et leur niveau d’exigence. Cette attestation devra être transmise par le bailleur aux services de l’État au moment de la demande d’agrément.
2. L’attestation de certification à la conception avec le tableau « territorialisation » : ce certificat informe de la certification obtenue provisoirement (NF Habitat ou NF Habitat HQE). Et la territorialisation justifie que la conception de l’opération permet d’atteindre les marges sollicitées. Ces documents devront être transmis aux services de l’État au moment de la rédaction du projet de convention APL. Ce taux de marge provisoire sera alors celui inscrit dans la convention APL. Ce dernier pourra toutefois être révisé par avenant au solde de l’opération.

3. L'attestation de conformité du logement avec le tableau « territorialisation » : ce certificat informe de la certification obtenue définitivement. Et la territorialisation certifie de l'atteinte réelle des exigences donnant droit aux marges. Ces documents devront être transmis aux services de l'État au moment du solde de l'opération afin d'accorder le taux de marge définitif de l'opération. Si le taux de marge définitif diffère du taux de marge provisoire contractualisé initialement, alors la partie de la convention APL dédiée aux loyers devra être corrigée par avenant afin d'y inscrire le taux de marge définitif.

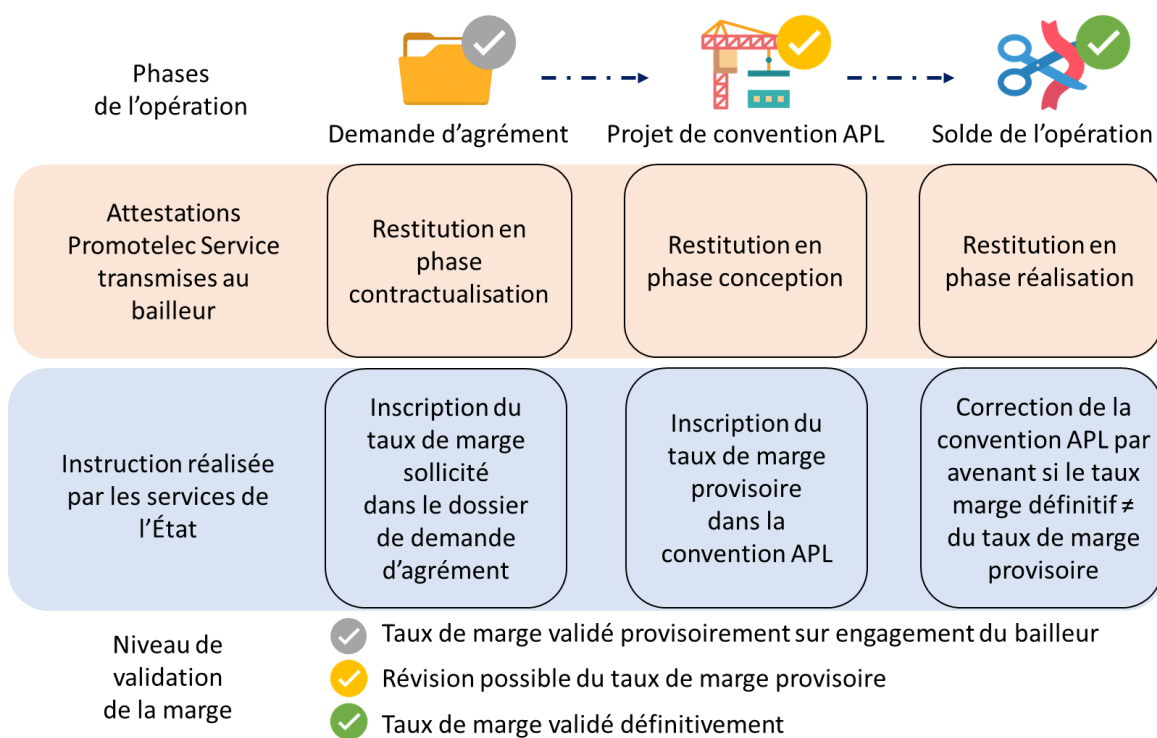


CERTIFICATION HABITAT NEUF DE PROMOTELEC SERVICE

La démarche de Promotelec Service visant à vérifier les exigences des marges de la grille des marges locales de la DRIHL s'appuie sur des attestations¹ auxquelles sont annexées les exigences du référentiel Promotelec sur lesquelles sont adossées les marges et sur lesquelles le bailleur s'est engagé. Ainsi, ces restitutions transmises par le bailleur aux services de l'État permettent d'identifier aisément l'atteinte des exigences de Promotelec adossées aux exigences des marges et de valider ainsi l'atteinte des marges. Selon les phases de l'opération, les différentes restitutions délivrées par Promotelec sont les suivantes :

1. L'attestation en phase contractualisation : cette attestation et son annexe démontrent que le maître d'ouvrage s'est engagé dans la démarche Promotelec. Cela permet au bailleur qui dépose sa demande d'agrément très en amont de la vie de l'opération de déclarer son engagement à atteindre les exigences des marges qu'il sollicite. Les exigences adossées aux marges visées par le bailleur sont inscrites en annexe de cette restitution. Cette attestation devra être transmise par le bailleur aux services de l'État au moment de la demande d'agrément.
2. L'attestation en phase conception : cette attestation et son annexe justifient que la conception de l'opération permet d'atteindre les marges sollicitées. Les exigences adossées aux marges et atteintes en théorie par l'opération sont inscrites en annexe de cette restitution. Ces documents devront être transmis aux services de l'État au moment de la rédaction du projet de convention APL. Ce taux de marge provisoire sera alors celui inscrit dans la convention APL. Ce dernier pourra toutefois être révisé par avenant au solde de l'opération.
3. L'attestation en phase réalisation : cette attestation et son annexe démontrent que le bailleur a atteint en phase livraison les exigences des marges qu'il a sollicitées. Les exigences adossées aux marges réellement atteintes par l'opération sont inscrites en annexe de cette restitution. Ces documents devront être transmis aux services de l'État au moment du solde de l'opération afin d'accorder le taux de marge définitif de l'opération. Si le taux de marge définitif diffère du taux de marge provisoire contractualisé initialement, alors la partie de la convention APL dédiée aux loyers devra être corrigée par avenant afin d'y inscrire le taux de marge définitif.

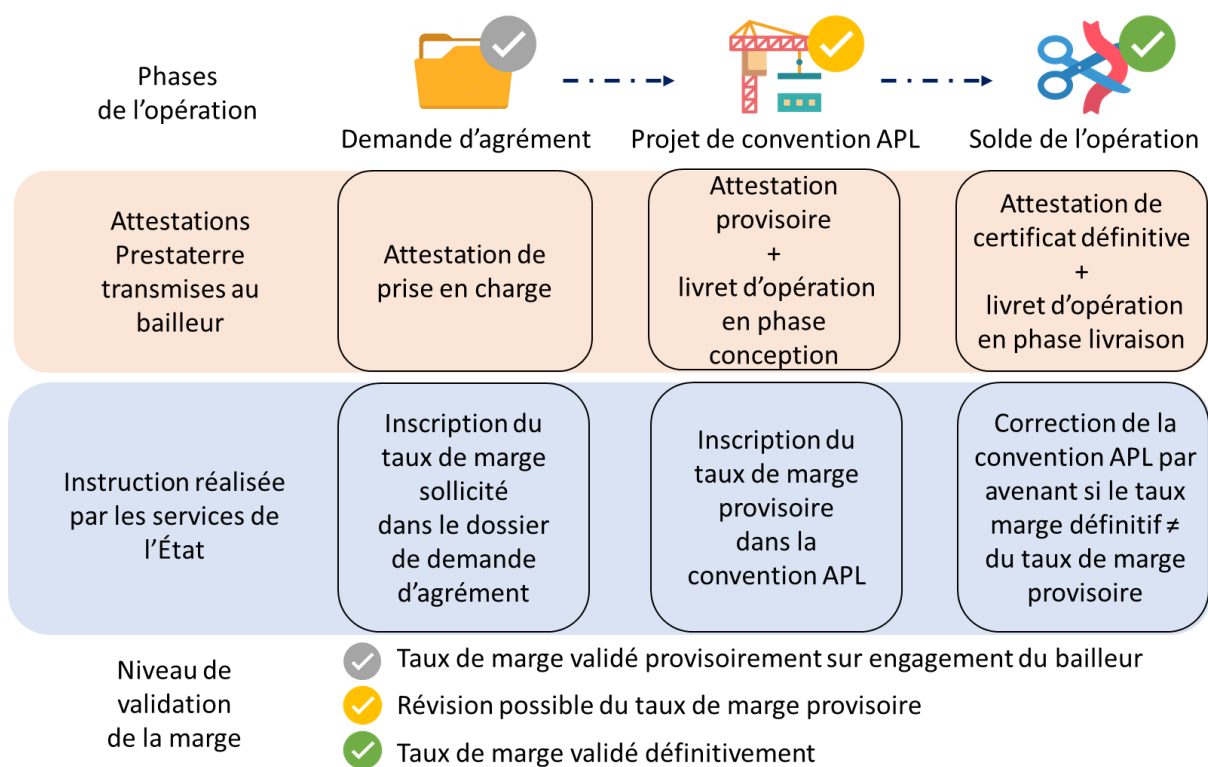
¹ Ces attestations sont appelées « restitutions » dans les termes de référence de Promotelec Service



CERTIFICATION BEE (BATIMENT ENERGIE ENVIRONNEMENT) DE PRESTATERRE

La démarche de Prestaterre visant à vérifier les exigences des marges de la grille des marges locales de la DRIHL s'appuie sur deux types d'attestations. La première est fournie par Prestaterre à la suite de la signature du contrat c'est l'attestation de prise en charge. Cette attestation contient en annexe les exigences du référentiel Prestaterre adossées aux marges sur lesquelles le bailleur s'est engagé. Ainsi, cette attestation transmise par le bailleur aux services de l'État permet d'identifier aisément les marges sollicitées par le bailleur. Le second type d'attestation est celle au format « livret d'opération ». Ce livret énumère l'ensemble des exigences Prestaterre atteintes par le bailleur. Cela permet alors d'identifier l'atteinte des exigences de Prestaterre adossées aux exigences des marges et de valider ainsi l'atteinte des marges. Sur la base de ces deux types de pièces, selon les phases de l'opération, les différentes attestations délivrées par Prestaterre sont les suivantes :

1. L'attestation de prise en charge : cette attestation et son annexe démontrent que le maître d'ouvrage s'est engagé dans la démarche Prestaterre. Cela permet au bailleur qui dépose sa demande d'agrément très en amont de la vie de l'opération de déclarer son engagement à atteindre les exigences des marges qu'il sollicite. Les exigences adossées aux marges visées par le bailleur sont inscrites en annexe de cette attestation. Cette attestation devra être transmise par le bailleur aux services de l'État au moment de la demande d'agrément.
2. L'attestation provisoire et son livret d'opération : cette attestation et le livret d'opération fournis en phase conception justifient que la conception de l'opération permet d'atteindre les marges sollicitées. Les exigences adossées aux marges et atteintes en théorie par l'opération sont inscrites dans le livret d'opération en phase conception. Ces documents devront être transmis aux services de l'État au moment de la rédaction du projet de convention APL. Ce taux de marge provisoire sera alors celui inscrit dans la convention APL. Ce dernier pourra toutefois être révisé par avenant au solde de l'opération.
3. L'attestation de certificat définitive et son livret d'opération : cette attestation et son livret d'opération fourni en phase livraison prouvent que le bailleur a atteint en phase livraison les exigences des marges qu'il a sollicitées. Les exigences adossées aux marges réellement atteintes par l'opération sont inscrites dans le livret d'opération fourni en phase livraison. Ces documents devront être transmis aux services de l'État au moment du solde de l'opération afin d'accorder le taux de marge définitif de l'opération. Si le taux de marge définitif diffère du taux de marge provisoire contractualisé initialement, alors la partie de la convention APL dédiée aux loyers devra être corrigée par avenant afin d'y inscrire le taux de marge définitif.



ANNEXES

Annexe 1. Explication bloc par bloc de la grille des marges locales

BLOC 1 – ACQUISITION-AMÉLIORATION - MARGE SAUT D'ÉTIQUETTES DE DPE

Objectif de la marge :

La marge basée sur le saut d'étiquettes de DPE en acquisition-amélioration permet de valoriser les opérations engagées dans une rénovation ambitieuse.

Niveau d'exigence exigé :

Le critère d'obtention de cette marge est basé sur deux exigences cumulatives à respecter :

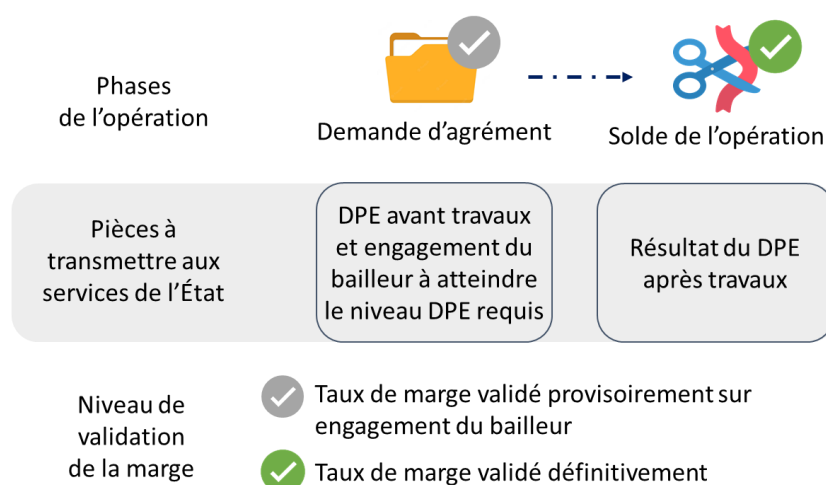
- L'étiquette DPE après travaux doit être inférieure de deux classes à l'étiquette DPE avant travaux. Par exemple pour une opération DPE D avant travaux l'étiquette DPE à atteindre après travaux doit être au moins de niveau B.
- L'étiquette DPE après travaux doit être au minimum de classe C. Par exemple une opération de classe DPE F doit atteindre une classe après travaux de classe DPE C.

Taux de la marge :

Compte tenu du niveau d'exigence de cette marge et de son impact sur l'amélioration de la qualité de bâti, le taux de marge accordé à ce critère est de 4%

Modalités d'instruction et de validation de la marge par les services de l'État :

Afin de valider l'obtention de ces 4% de marge, le maître d'ouvrage doit en phase agrément fournir aux services de l'État le DPE avant travaux et s'engager à atteindre le niveau requis de DPE après travaux. Puis en phase solde, le bailleur devra fournir aux services de l'État le résultat du DPE après travaux.



BLOC 1 – ACQUISITION-AMÉLIORATION - MARGE LABEL BBC EFFINERGIE RÉNOVATION 2024 – 1^{ère} ÉTAPE

Objectif de la marge :

La marge basée sur l'obtention du label BBC Effinergie rénovation 2024 – 1^{ère} étape, permet de valoriser les opérations en rénovation portant une attention particulière à l'ensemble des enjeux liés à la performance du bâti.

Niveau d'exigence exigé :

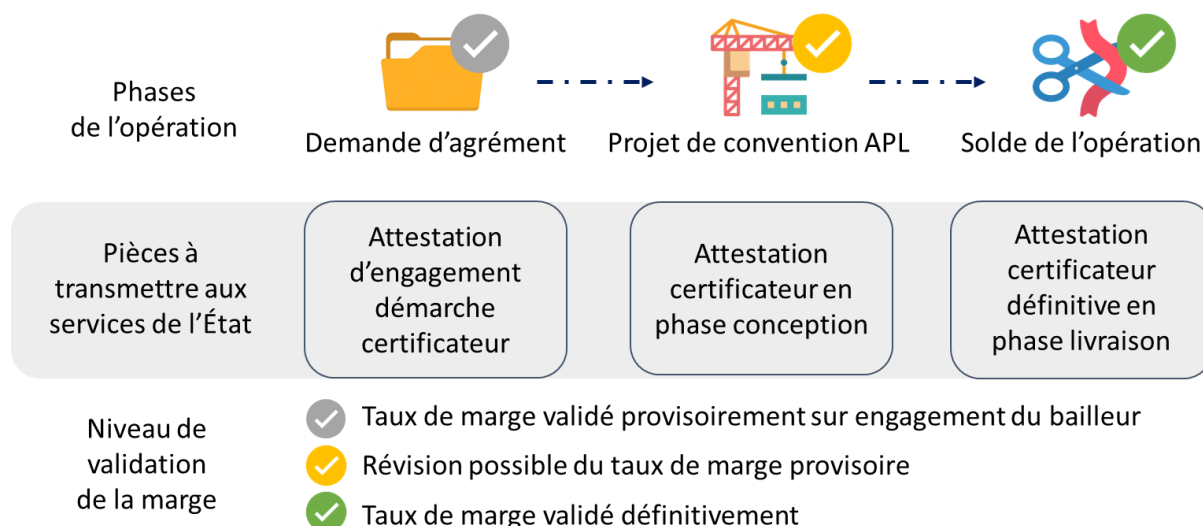
Le niveau d'exigence de cette marge est l'obtention du label BBC Effinergie rénovation 2024 – 1^{ère} étape auprès d'un organisme certificateur. Retrouver l'ensemble des exigences de ce label sur le site internet d'Effinergie² (cliquer [ici](#)) et sur l'infographie en annexe de ce guide.

Taux de la marge :

Compte tenu du niveau d'exigence de ce label et de son impact sur l'amélioration de la qualité de vie dans le logement, le taux de marge accordé à l'obtention de ce label est de 6%.

Modalités d'instruction et de validation de la marge via un organisme délivrant le label :

Afin de valider l'obtention de cette marge, le maître d'ouvrage devra fournir aux services de l'Etat les attestations d'organismes certificateurs correspondantes à chacune des phases de la vie de l'opération. Se référer à la partie II de ce guide pour plus de précisions concernant la démarche des certificateurs identifiés par la DRIHL (Cerqual, Promotelec Service et Prestaterre). Néanmoins toute attestation justifiant l'obtention du label délivré par un organisme habilité à le délivrer sera acceptée par les services de l'État.



² Règles techniques, Label BBC Effinergie Rénovation, Version 1 – 15/11/2023

BLOC 1 – ACQUISITION-AMÉLIORATION - MARGE LABEL BBC EFFINERGIE RÉNOVATION 2024

Objectif de la marge :

La marge basée sur l'obtention du label BBC Effinergie rénovation 2024 permet de valoriser les opérations en rénovation souhaitant porter une attention importante à l'ensemble des enjeux liés à la performance du bâti.

Niveau d'exigence exigé :

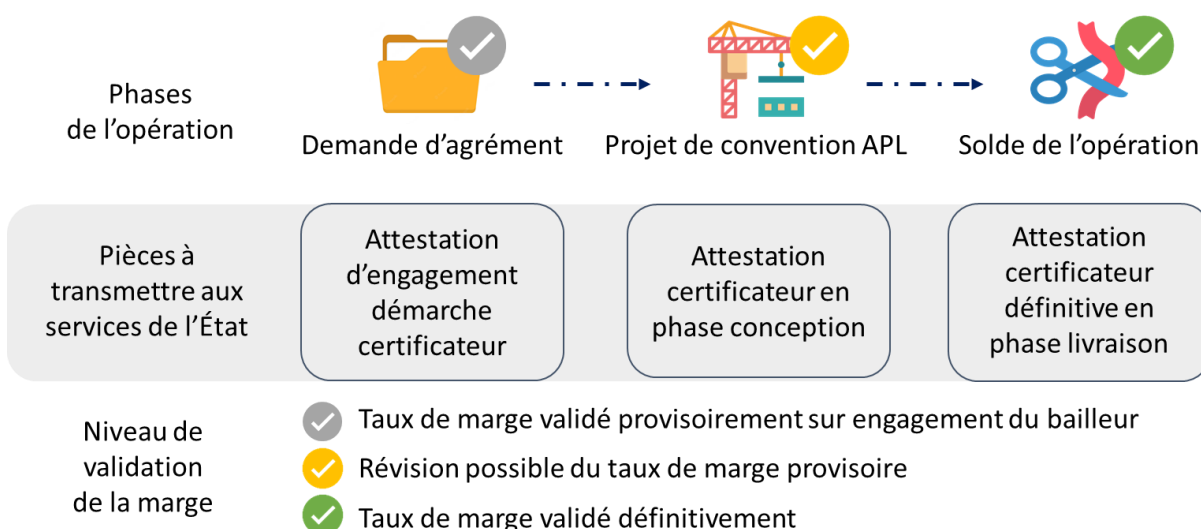
Le niveau d'exigence de cette marge est l'obtention du label BBC Effinergie rénovation 2024 auprès d'un organisme certificateur. Retrouver l'ensemble des exigences de ce label sur le site internet d'Effinergie³ (cliquer [ici](#)) et sur l'infographie en annexe de ce guide.

Taux de la marge :

Compte tenu du niveau d'exigence important de ce label et de son impact significatif sur l'amélioration de la qualité de vie dans le logement, le taux de marge accordé à l'obtention de ce label est de 8%.

Modalités d'instruction et de validation de la marge via un organisme délivrant le label :

Afin de valider l'obtention de cette marge, le maître d'ouvrage devra fournir aux services de l'État les attestations d'organismes certificateurs correspondantes à chacune des phases de la vie de l'opération. Se référer à la partie II de ce guide pour plus de précisions concernant la démarche des certificateurs identifiés par la DRIHL (Cerqual, Promotelec Service et Prestaterrre). Néanmoins toute attestation justifiant l'obtention du label délivré par un organisme habilité à le délivrer sera acceptée par les services de l'État.



³ Règles techniques, Label BBC Effinergie Rénovation, Version 1 – 15/11/2023

BLOC 1 – NEUF - MARGE LABEL BÂTIMENT BIOSOURCÉ NIVEAU 1

Objectif de la marge :

La marge basée sur l'obtention du niveau 1 du label bâtiment biosourcé, encadré par le [décret du 2 juillet 2024](#), permet de valoriser les opérations en construction neuve qui souhaite porter une attention importante à l'impact et la provenance des matériaux de construction utilisés.

Niveau d'exigence exigé :

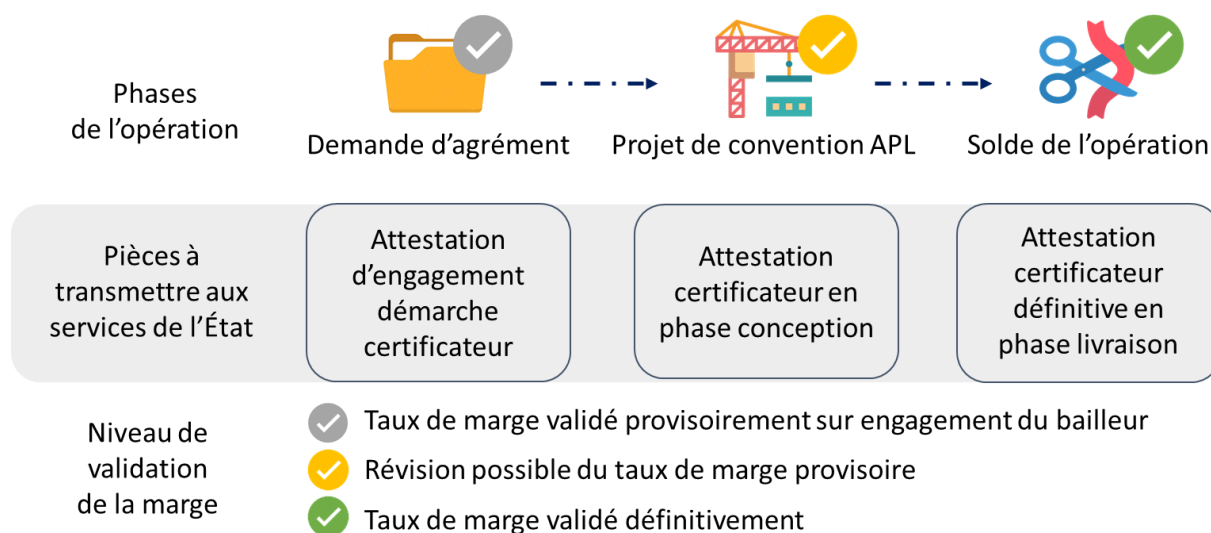
Le niveau d'exigence de cette marge est l'obtention du niveau 1 du label bâtiment biosourcé auprès d'un organisme certificateur. Retrouver l'ensemble des exigences de ce label sur le site du ministère de la transition écologique (cliquer [ici](#)).

Taux de la marge :

Compte tenu de l'impact indirect de ce label sur la qualité de vie des locataires, le taux de marge accordé à ce critère est de 1 %.

Modalités d'instruction et de validation de la marge via un organisme délivrant le label :

Afin de valider l'obtention de cette marge, le maître d'ouvrage devra fournir aux services de l'État les attestations d'organismes certificateurs correspondantes à chacune des phases de la vie de l'opération. Se référer à la partie II de ce guide pour plus de précisions concernant la démarche des certificateurs identifiés par la DRIHL (Cerqual, Promotelec Service et Prestaterre). Néanmoins toute attestation justifiant l'obtention du label délivré par un organisme habilité à le délivrer sera acceptée par les services de l'État.



BLOC 1 – NEUF - MARGE CONFORT D'ÉTÉ

Objectif de la marge :

La marge basée sur le critère confort d'été, nouvel indicateur de performance introduit avec la RE2020, permet de valoriser les opérations souhaitant porter une attention particulière à l'enjeu de la maîtrise des températures en période de forte chaleur. La volonté de rendre le bâti plus résilient au changement climatique a également comme objectif de limiter les dépenses énergétiques en réduisant le recours aux systèmes de climatisation et de brassage d'air.

Niveau d'exigence exigé :

Le niveau d'exigence de cette marge est celui correspondant au niveau d'exigence du label Effinergie RE2020⁴ soit que l'indicateur DH (en °C.h) doit être inférieur ou égal à DH_max défini comme suit :

$$DH \leq DH_{\max} \quad \text{avec} \quad DH_{\max} = 600 + Mdh_{in} + Mdh_{br} + Mdh_{surf}$$

Où les coefficients de modulation Mdh_in, Mdh_br et Mdh_surf sont :

- Coefficient de modulation en fonction de l'inertie : Mdh_in = 110 °C/h pour inertie très légère, légère ou moyenne (classe d'inertie définit suivant les règles Thbat) sinon Mdh_in = 0 °C/h ;
- Coefficient de modulation en fonction de la zone de bruit : Mdh_br = 130 °C/h en zone de bruit forte (BR2 ou BR3) sinon Mdh_br = 0 °C/h ;
- Coefficient de modulation en fonction de la surface du logement : Mdh_surf = 140 °C/h pour une surface habitable de logement inférieure à 30 m² sinon Mdh_surf = 0 °C/h.

Exigences équivalentes des organismes certificateurs :

- Cerqual : il n'existe pas d'exigences équivalentes dans le référentiel neuf de Cerqual. Néanmoins Cerqual est en capacité de vérifier le niveau d'exigence DH exigé (soit $DH \leq DH_{\max}$).
- Promotelec : l'exigence équivalente dans le référentiel habitat neuf de Promotelec est l'exigence 4.7.4.5 – Indicateur global degrés heures - page 111
- Prestaterre : il n'existe pas d'exigences équivalentes dans le référentiel neuf de Prestaterre. Néanmoins Prestaterre est en capacité de vérifier le niveau d'exigence DH exigé (soit $DH \leq DH_{\max}$).

Taux de la marge :

Compte tenu du niveau d'exigence de cette marge et de son impact sur la qualité de vie dans le logement relativement au confort thermique en été et aux limitations des dépenses énergétiques, le taux de marge accordé à ce critère est de 2%.

⁴ Règles techniques, Label Effinergie RE2020 Secteur résidentiel, Version 1 – 29/06/2022, page 6

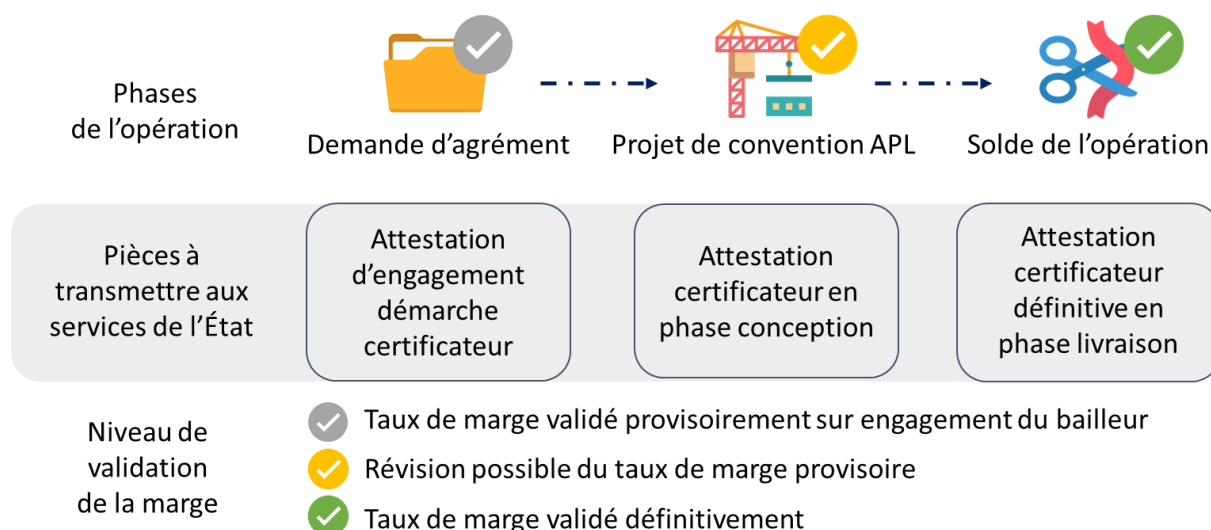
Modalités d'instruction et de validation de la marge sans passer par un organisme certificateur :

Lors de la demande d'agrément la vérification de l'atteinte du niveau d'exigence DH exigé (soit $DH \leq DH_{max}$) s'appuie sur le calcul exact de l'indicateur DH. Le résultat de ce calcul doit être généré par un logiciel de calcul réglementaire et renseigné dans le fichier RSEE (récapitulatifs standardisés d'étude énergétique et environnementale) et fourni par un bureau étude (BE) pour le dépôt du permis de construire (PC).

Lors du solde de l'opération la vérification de l'atteinte du niveau d'exigence DH exigé (soit $DH \leq DH_{max}$) de la marge s'appuie sur le calcul exact de l'indicateur DH. Le résultat de ce calcul doit être renseigné dans le fichier RSEE et fournit par un BE pour la déclaration d'achèvement des travaux (DAACT).

Modalités d'instruction et de validation de la marge via une certification :

Afin de valider l'obtention de cette marge, le maître d'ouvrage devra fournir aux services de l'État les attestations d'organismes certificateurs correspondantes à chacune des phases de la vie de l'opération. Se référer à la partie II de ce guide pour plus de précisions concernant la démarche de chaque certificateur.



BLOC 1 – NEUF - MARGE PERFORMANCE DU BÂTI

Objectif de la marge :

La marge sur la performance du bâti permet de valoriser les opérations souhaitant porter une attention particulière aux enjeux de performances environnementales liés à l'impact des opérations sur l'ensemble de leur cycle de vie, ou aux opérations attentives aux enjeux de performances énergétiques liés à la fois aux déperditions thermiques et au rendement des systèmes énergétiques.

Niveau d'exigence exigé :

Cette marge pourra être validée par trois niveaux d'exigence non cumulatifs. C'est-à-dire, que pour valider cette marge l'un (1. ou 2. ou 3.) de ces niveaux d'exigence devra être atteint :

1. **Uniquement pour les opérations avec un permis de construire déposé en 2024 :** les indicateurs de la RE2020 IC_construction et IC_énergie respectent les seuils 2025 de la RE2020.
2. Exigences sur l'impact carbone de l'opération : les indicateurs de la RE2020 IC_construction et IC_énergie respectent les niveaux :
 - IC_énergie respecte le seuil 2028 de la RE2020.
 - IC_construction respecte le seuil 2025 moins 5 % de la RE2020, soit 615 kg éq. CO₂/m² en logements collectifs.
3. Exigence sur la performance énergétique du bâtiment : les indicateurs de la RE2020 Bbio et Cep respectent les niveaux Bbio -10% et Cep-10% :
 - $Bbio \leq 0,9 \times Bbio_{max}$ avec Bbio_max issu du calcul réglementaire défini au chapitre II de l'annexe à l'article R172-4 du Code de la construction et de l'habitation.
 - $Cep \leq 0,9 \times Cep_{max}$ avec Cep_max issu du calcul réglementaire défini au chapitre II de l'annexe à l'article R172-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Exigences équivalentes des organismes certificateurs :

- Cerqual :
 - (1.) l'exigence CC.10 – ICconstruction et ICénergie seuil 2025 - page 225 ;
 - ou (2.) l'exigence CC.11 ICénergie seuil 2028 - page 226 et l'exigence RE2020A.1 ICconstruction seuil 2025 moins 5 % - page 275 ;
 - ou (3.) l'exigence PE.1.1.68 – Renforcement du Bbio – page 163 et l'exigence RE2020A.1 - Cep_max-10% - page 275.
- Promotelec :
 - (1.) l'exigence 3.4.2 – niveau RE2025 – page 11 ;
 - ou (2.) l'exigence ICénergie seuil 2028 et l'exigence seuil 2025 moins 5 % page 11 ;
 - ou (3.) l'exigence 4.2.2.1 et l'exigence 4.2.2.7 page 79.

- Prestaterre :

(1.) l'exigence 3.3.12 – niveau ICénergie 2025 – page 48 et l'exigence 3.3.14 – niveau ICconstruction 2025 – page 49 ;

ou (2.) l'exigence 3.3.13 – niveau ICénergie 2028 – page 49 et le niveau ICconstruction moins 5 % vérifié sur la base de l'exigence 3.3.14 – page 49 ;

ou (3.) l'exigence 3.3.3 – niveau Cep RE2020-10% - page 42 et l'exigence 3.3.9 – niveau Bbio RE2020-10% - page 44.

Taux de la marge :

Compte tenu du niveau d'exigence de cette marge et de son impact sur la qualité de vie dans le logement relativement aux limitations des dépenses énergétiques, le taux de marge accordé à ce critère de performance du bâti est de 4%.

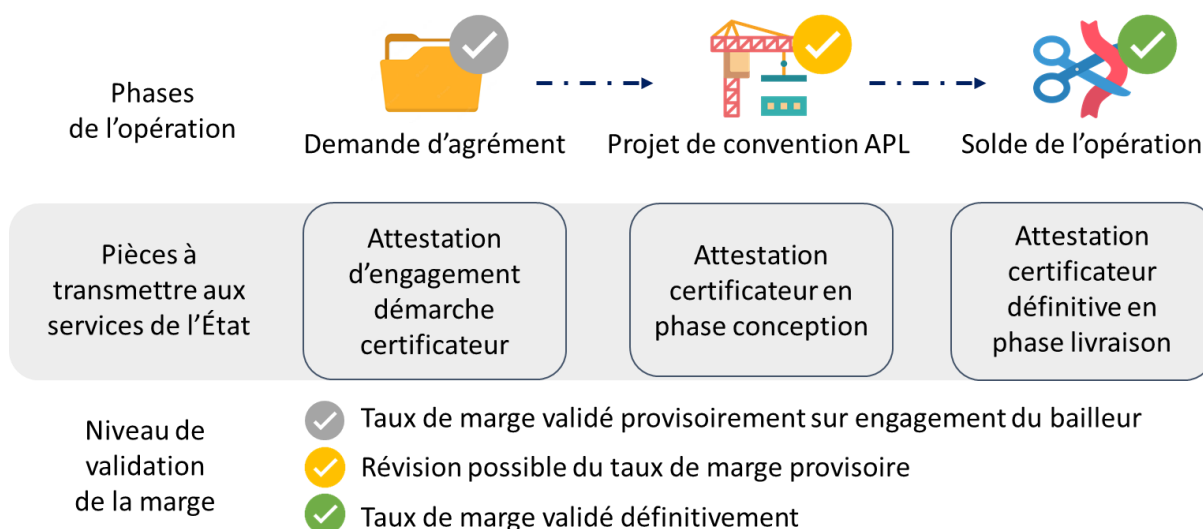
Modalités d'instruction et de validation de la marge sans passer par un organisme certificateur :

Lors de la demande d'agrément la vérification de l'atteinte des niveaux d'exigence (1.), (2.) ou (3.) exigés de la marge s'appuie sur les calculs exacts des indicateurs de la RE2020. Les résultats de ces calculs doivent être renseignés dans le fichier RSEE (récapitulatifs standardisés d'étude énergétique et environnementale) et fournis par un bureau étude (BE) pour le dépôt du permis de construire (PC).

Lors du solde de l'opération la vérification de l'atteinte des niveaux d'exigence (1.), (2.) ou (3.) exigés de la marge s'appuie sur les calculs exacts des indicateurs de la RE2020. Les résultats de ces calculs doivent être renseignés dans le fichier RSEE et fournis par un BE pour la déclaration d'achèvement des travaux (DACT).

Modalités d'instruction et de validation de la marge via une certification :

Afin de valider l'obtention de cette marge, le maître d'ouvrage devra fournir aux services de l'État les attestations d'organismes certificateurs correspondantes à chacune des phases de la vie de l'opération. Se référer à la partie II de ce guide pour plus de précisions concernant la démarche de chaque certificateur.



BLOC 1 – NEUF - MARGE LABEL EFFINERGIE

Objectif de la marge :

La marge basée sur l'obtention du label Effinergie RE2020 permet de valoriser les opérations souhaitant porter une attention particulière à l'ensemble des enjeux liés à la performance environnementale du bâti.

Niveau d'exigence exigé :

Le niveau d'exigence de cette marge est l'obtention du label Effinergie RE2020 auprès d'un organisme certificateur. Retrouver l'ensemble des exigences de ce label sur le site internet d'Effinergie⁵ (cliquer [ici](#)) et sur l'infographie en annexe de ce guide.

Taux de la marge :

Compte tenu du niveau d'exigence important de ce label et de son impact sur la qualité de vie du locataire sur différents aspects (confort thermique en été et en hiver, limitation des dépenses énergétiques), le taux de marge accordé à ce critère est de 8%.

Modalités d'instruction et de validation de la marge via un organisme délivrant le label :

Afin de valider l'obtention de cette marge, le maître d'ouvrage devra fournir aux services de l'État les attestations d'organismes certificateurs correspondantes à chacune des phases de la vie de l'opération. Se référer à la partie II de ce guide pour plus de précisions concernant la démarche des certificateurs identifiés par la DRIHL (Cerqual, Promotelec Service et Prestaterrre). Néanmoins toute attestation justifiant l'obtention du label délivré par un organisme habilité à le délivrer sera acceptée par les services de l'État.



⁵ Règles techniques, Label Effinergie RE2020 Secteur résidentiel, Version 1 – 29/06/2022

BLOC 2 - CRITÈRE DE LOCALISATION EN GRANDE COURONNE

Objectif de la marge :

Le critère localisation en grande couronne présente deux niveaux d'exigence et taux de marge associés. Ces marges localisation en grande couronne niveau 1 ou 2 permettent de valoriser les opérations mieux situées pour le locataire et invitent ainsi les maîtres d'ouvrages à construire plutôt dans des lieux de centralité urbaine ou proche des services utiles aux locataires.

Niveau d'exigence exigé et taux de marge associé :

En grande couronne, les critères de ces deux niveaux de marge localisation sont définis par les services départementaux de l'État (les DDT). Vous trouverez ci-dessous un tableau récapitulatif pour chacun des 4 départements franciliens de grande couronne les critères des deux niveaux de la marge localisation.

Appellation de la marge	Taux de marge	Seine et Marne (DDT 77)	Yvelines (DDT 78)	Essonne (DDT 91)	Val d'Oise (DDT 95)
Marge localisation grande couronne niveau 1	3%	Opération située en secteur préférentiel ou à moins de 1 500 m d'une gare ou station de transport en commun en site propre (métro, train, tram...)	Si absence de gare ou station de TCSP - opération située à moins de 1 000 m de service de proximité (commerces alimentaires, écoles et services administratifs, les 3 conditions devant être réunies)	Opération située à moins de 1 000 m d'une gare ou station de transport en commun en site propre (métro, train, tram...)	Opération située à moins de 1 500 m d'une gare ou station de transport en commun en site propre (métro, train, tram...)
Marge localisation grande couronne niveau 2	5%	Opération située à moins de 1 000 m d'une gare ou station de transport en commun en site propre (métro, train, tram...)	Opération située à moins de 1 000 m d'une gare ou station de transport en commun en site propre (métro, train, tram...)	Opération située à moins de 1 500 m d'une gare structurante du territoire (liste des gares définie par la DDT91 et consultable auprès de leurs services)	Opération située à moins de 1 000 m d'une gare ou station de transport en commun en site propre (métro, train, tram...)

Modalités d'instruction et de validation de la marge par les services de l'État :

Cette marge sera validée directement à l'agrément par les services départementaux de l'État via une vérification sur carte grâce au plan de situation de l'opération et/ou de l'adresse de l'opération.

Phases
de l'opération



Demande d'agrément

Pièces à
transmettre aux
services de l'État

Plan de situation
de l'opération
et/ou adresse de
l'opération

Niveau de validation
de la marge



Taux de marge validé
définitivement

BLOC 2 - CRITÈRE DE LOCALISATION EN PETITE COURONNE

Objectif de la marge :

Le critère de localisation en petite couronne présente également deux niveaux d'exigence et taux de marge associé. Ces marges localisation en petite couronne niveau 1 ou 2 permettent de valoriser les opérations mieux situées pour le locataire. Ainsi ces marges invitent les maîtres d'ouvrages à construire plutôt dans des espaces de centralité urbaine proche d'une gare ou station de transport en commun en site propre (train, RER, métro, tram, bus en site propre...)

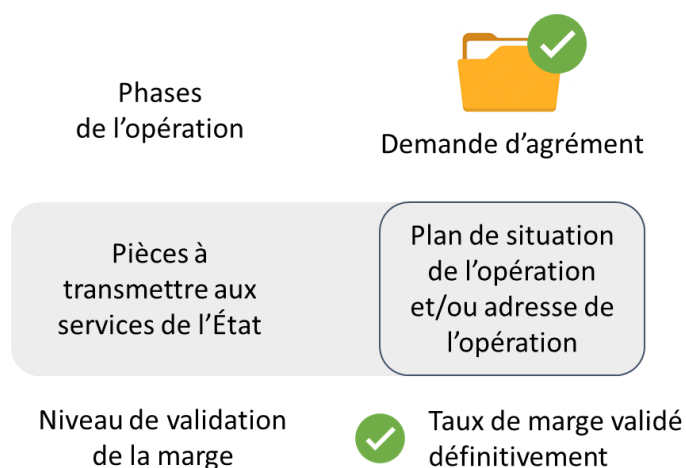
Niveau d'exigence exigé et taux de marge associé :

En petite couronne, pour le Val-de-Marne, la Seine-Saint-Denis et les Hauts-de-Seine, les critères de ces deux niveaux de marge localisation sont harmonisés et sont définis comme suit :

- Critère de la marge localisation petite couronne niveau 1, taux de marge associé 3% : l'opération est située à moins de 1 000 m d'une gare ou station de transport en commun en site propre (TCSP) ;
- Critère de la marge localisation petite couronne niveau 2, taux de marge associé 5% : l'opération est située à moins de 500 m d'une gare ou station de transport en commun en site propre (TCSP).

Modalités d'instruction et de validation de la marge par les services de l'État :

Cette marge sera validée directement à l'agrément par les services départementaux de l'État via une vérification sur carte grâce au plan de situation de l'opération et/ou de l'adresse de l'opération.



BLOC 2 - MARGE ASCENSEUR

Objectif de la marge :

La marge basée sur le critère de la présence d'un ascenseur dans les opérations pour lesquelles cela n'est pas réglementairement imposé permet de valoriser les opérations proposant aux locataires une qualité d'accessibilité aux logements supérieure.

Niveau d'exigence exigé :

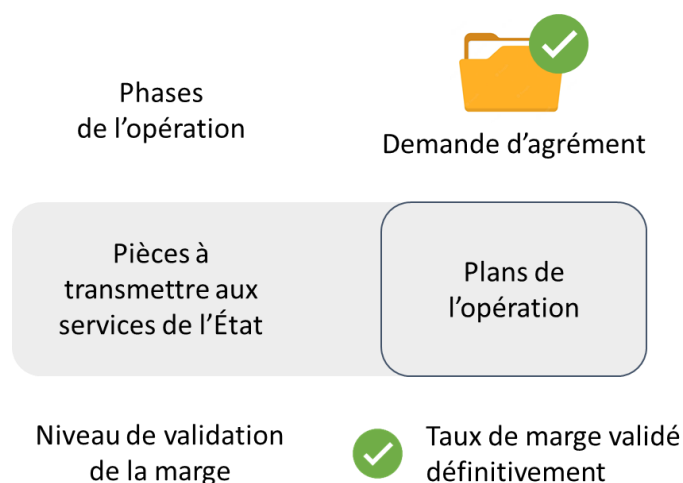
L'obtention de cette marge est conditionnée à la présence d'un ascenseur dans le(s) bâtiment(s) de deux étages maximum (inférieur strictement à R+3).

Taux de la marge :

Compte tenu du niveau d'exigence de cette marge et des surcoûts liés à l'implantation d'un ascenseur dans ce type d'opération, le taux de marge associé à cette exigence est de 2%.

Modalités d'instruction et de validation de la marge par les services de l'État :

Cette marge sera validée directement à l'agrément par les services de l'État via une vérification grâce aux plans de l'opération.



BLOC 2 - MARGE GARDIEN

Objectif de la marge :

La marge basée sur le critère de la présence d'un gardien dans les opérations pour lesquelles cela n'est pas réglementairement imposé permet de valoriser les opérations proposant un service au locataire supérieur.

Niveau d'exigence exigé :

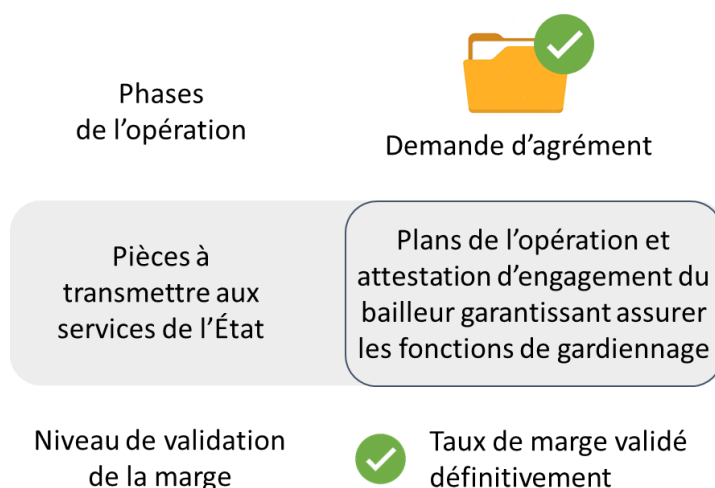
Le critère d'obtention de cette marge impose que les fonctions de gardiennage ou de surveillance soient assurées sur l'ensemble de l'année par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein sur l'ensemble de l'opération cela étant applicable pour les opérations disposants de moins de 100 logements⁶. Ainsi, tout gardien ou personnel volant présent sur site ponctuellement ne pourra permettre de valider cette marge.

Taux de la marge :

Compte tenu du niveau d'exigence de cette marge et des surcoûts liés au service de gardiennage, le taux de marge associé à cette exigence est de 2%.

Modalités d'instruction et de validation de la marge par les services de l'État :

Cette marge sera validée directement à l'agrément par les services de l'État grâce à une vérification sur les plans de l'opération, afin d'y constater la présence d'un local gardien, et via une attestation d'engagement du bailleur garantissant assurer les fonctions de gardiennage sur l'ensemble de la durée de la convention par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein.



⁶ Assise sur les exigences du décret gardien, <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000226267>

BLOC 2 - MARGE PETITE OPÉRATION

Objectif de la marge :

La marge basée sur le critère de la taille de l'opération permet de valoriser les opérations dont le nombre de logement par bâtiment favorise le vivre ensemble tout en limitant les nuisances liées à un trop grand nombre de résidents.

Niveau d'exigence exigé :

Le critère d'obtention de cette marge impose ainsi qu'à l'échelle du (ou des) bâtiment(s) de l'opération, le nombre de logements y compris les logements non sociaux de chacun de ces bâtiments soit inférieur ou égal à dix.

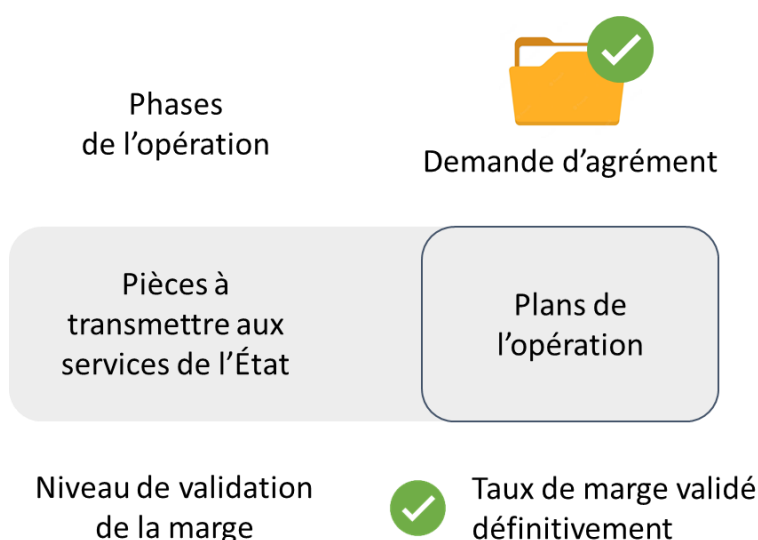
Par exemple si une opération comprend 3 bâtiments de 5, 10 et 15 logements alors l'opération ne pourra prétendre à cette marge. En revanche, si l'opération comporte 2 bâtiments de 8 et 10 logements avec dans le premier 4 LLS, 2 LLI et 2 PSLA et dans le second 4 LLS, 3 logements ANRU et 3 logements de droit privé alors l'opération pourra prétendre à cette marge.

Taux de la marge :

Compte tenu du niveau d'exigence de cette marge et des surcoûts liés à la construction d'une opération avec peu de logements, le taux de marge associé à cette exigence est de 2%.

Modalités d'instruction et de validation de la marge par les services de l'État :

Cette marge sera validée directement à l'agrément par les services de l'État grâce à une vérification sur les plans de l'opération et via les informations de programmation.



BLOC 3 - MARGE QUALITÉ ACOUSTIQUE NIVEAU 1 (55 DB) OU NIVEAU 2 (50 DB)

Objectif de la marge :

Les marges basées sur le critère acoustique de bruits de choc entre les logements et les circulations permettent de valoriser les opérations souhaitant porter une attention au confort acoustique et accroître ainsi la qualité de vie en logement collectif.

Niveau d'exigence exigé et taux de marge associé :

Le niveau d'exigence de ces marges porte sur deux seuils de pression acoustique de bruits de choc à la fois entre les logements et entre les circulations et les logements. Chacun de ces deux seuils correspond à un taux de marge distinct :

- Marge qualité acoustique niveau 1, taux de marge associé 1% : le niveau de bruit de choc entre les logements et entre les logements et les circulations est inférieur ou égal à 55 dB.
Marge qualité acoustique niveau 2, taux de marge associé 2% : le niveau de bruit de choc entre les logements et entre les logements et les circulations est inférieur ou égal à 50 dB.

Exigences équivalentes des organismes certificateurs en construction neuve :

- Cerqual :
 - pour la marge qualité acoustique niveau 1, valider au niveau NF Habitat (niveau le plus bas) l'ensemble des exigences de la partie qualité acoustique page 122 à 142 du référentiel neuf ;
 - pour la marge qualité acoustique niveau 2, valider au niveau 3 points de NF Habitat HQE les exigences QA.3.13, QA.3.14, QA.3.15, QA.3.16, QA.3.17 et QA.3.18 page 127 et 128 du référentiel neuf.
- Promotelec :
 - pour la marge qualité acoustique niveau 1, l'exigence équivalente dans le référentiel habitat neuf de Promotelec est l'exigence 4.7.6.1 page 115 ou valider au niveau 6 points l'option « qualité acoustique » page 3 de l'annexe du référentiel habitat neuf ;
 - pour la marge qualité acoustique niveau 2, l'exigence équivalente dans le référentiel habitat neuf de Promotelec est l'exigence 4.7.6.2 page 115 ou valider au niveau 7 points l'option « qualité acoustique » page 3 de l'annexe du référentiel habitat neuf.
- Prestaterre :
 - pour la marge qualité acoustique niveau 1, les exigences équivalentes dans le référentiel neuf de Prestaterre sont l'exigence 4.3.4 – bruits de choc entre logement niveau 55 – page 69 et l'exigence 4.3.7 – bruits de choc entre logement et circulation – page 71 ;
 - pour la marge qualité acoustique niveau 2, les exigences équivalentes dans le référentiel neuf de Prestaterre sont l'exigence 4.3.6 – bruits de choc entre

logement niveau 50 – page 70 et l'exigence 4.3.7 – bruits de choc entre logement et circulation – page 71.

Exigences équivalentes des organismes certificateurs en rénovation :

- Cerqual :
 - pour la marge qualité acoustique niveau 1, valider au niveau NF Habitat (niveau le plus bas) l'ensemble des exigences de la partie qualité acoustique page 119 à 133 du référentiel rénovation ;
 - pour la marge qualité acoustique niveau 2, valider au niveau NF Habitat l'ensemble des exigences de la partie qualité acoustique page 119 à 133 du référentiel rénovation et au niveau 3 points de NF Habitat HQE l'exigence QA.3.8 page 125 du référentiel rénovation.
- Promotelec :
 - pour la marge qualité acoustique niveau 1, valider au niveau 7 points l'option « qualité acoustique » page 7 de l'annexe du référentiel rénovation ;
 - pour la marge qualité acoustique niveau 1, valider au niveau 11 points l'option « qualité acoustique » page 7 de l'annexe du référentiel rénovation ;
- Prestaterre :
 - pour la marge qualité acoustique niveau 1, les exigences équivalentes dans le référentiel rénovation de Prestaterre sont l'exigence 4.3.4 – bruits de choc entre logement niveau 55 – page 52 et l'exigence 4.3.5 – bruits de choc entre logement et circulation – page 52 ;
 - pour la marge qualité acoustique niveau 2, les exigences équivalentes dans le référentiel rénovation de Prestaterre sont l'exigence 4.3.4, 4.3.5, 4.3.7 et l'exigence 4.3.8 – pages 52 et 53.

Modalités d'instruction et de validation de la marge sans passer par un organisme certificateur :

Lors de la demande d'agrément la vérification de l'atteinte des niveaux d'exigence exigés de la marge s'appuie une attestation fournit par un bureau étude (qui intègre la compétence acoustique) justifiant du respect du seuil exigé de bruits de choc entre les logements et entre les logements et circulations.

Lors du solde de l'opération la validation de l'atteinte des niveaux d'exigence exigés de la marge s'appuie une attestation fournit par un bureau étude (qui intègre la compétence acoustique) justifiant du respect en pratique (via un contrôle sur le terrain par échantillonnage des logements) du seuil exigé de bruits de choc entre les logements et entre les logements et circulations.

Modalités d’instruction et de validation de la marge via une certification :

Afin de valider l’obtention de l’un de ces deux niveaux de marge, le maître d’ouvrage devra fournir aux services de l’État les attestations d’organismes certificateurs correspondantes à chacune des phases de la vie de l’opération. Se référer à la partie II de ce guide pour plus de précisions concernant la démarche de chaque certificateur.



BLOC 3 - MARGE QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR

Objectif de la marge :

La marge basée sur le critère de la qualité de l'air intérieur vise à valoriser les opérations souhaitant porter une attention aux enjeux relatifs à la pollution de l'air dans les logements.

Niveau d'exigence exigé et taux de marge associé :

Il convient en préambule de rappeler que sur la qualité de l'air intérieur, le seul cadre réglementaire existant est l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, qui ne fixe aucun seuil en matière de polluants, uniquement des principes généraux de renouvellement d'air et des débits minimaux à respecter. Ainsi, afin d'établir des niveaux d'exigence sur ce critère la grille des marges locales s'en tient à définir des niveaux de moyens permettant d'améliorer la qualité de l'air intérieur. Ces niveaux de moyens distincts et hiérarchisés sont exclusivement assis sur les exigences des référentiels des certificateurs.

L'objectif étant que les bailleurs puissent recourir au choix à un des trois certificateurs. Les exigences de ce niveau de marge ne sont donc pas exactement équivalentes mais offre en contrepartie le choix d'un panel de trois organismes certificateurs ce qui vise à favoriser la mobilisation de ces marges par les bailleurs.

Les exigences de la marge qualité de l'air intérieur à 1% sont détaillées dans les deux parties ci-dessous ainsi que dans le tableau des équivalences des marges locales dont le fonctionnement est expliqué en annexe de ce guide.

Exigences des organismes certificateurs en construction neuve :

- Cerqual :
 - valider au niveau NF Habitat (niveau le plus bas) l'ensemble des exigences de la partie qualité de l'air intérieur page 74 à 85 du référentiel neuf.
- Promotelec :
 - valider au niveau 13 points l'option « qualité de l'air intérieur » page 5 de l'annexe du référentiel habitat neuf.
- Prestaterre :
 - valider les exigences équivalentes 4.4.1, 4.4.2 et 4.4.5 pages 72 et 73 du référentiel neuf.

Exigences des organismes certificateurs en rénovation :

- Cerqual :
 - valider au niveau NF Habitat (niveau le plus bas) l'ensemble des exigences de la partie qualité de l'air intérieur page 77 à 89 du référentiel rénovation.
- Promotelec :
 - valider au niveau 16 points l'option « qualité de l'air intérieur » page 9 de l'annexe du référentiel rénovation.
- Prestaterre :
 - valider les exigences équivalentes 4.4.2 et 4.4.3 page 54 du référentiel rénovation.

Modalités d’instruction et de validation de cette marge :

Afin de valider l’obtention de cette marge, le maître d’ouvrage devra passer par un organisme certificateur et fournir aux services de l’État les attestations correspondantes à chacune des phases de la vie de l’opération. Se référer à la partie II de ce guide pour plus de précisions concernant la démarche de chaque certificateur.



BLOC 3 - MARGE QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEUR DÉMARCHE EcrAIN

Objectif de la marge :

La marge basée sur l'implication du bailleur dans la démarche EcrAIN vise à valoriser les opérations souhaitant intégrer une approche globale des enjeux de qualité de l'air intérieur. Pour obtenir la liste des ambassadeurs de la démarche contacter : ecrains@ademe.fr

Niveau d'exigence exigé :

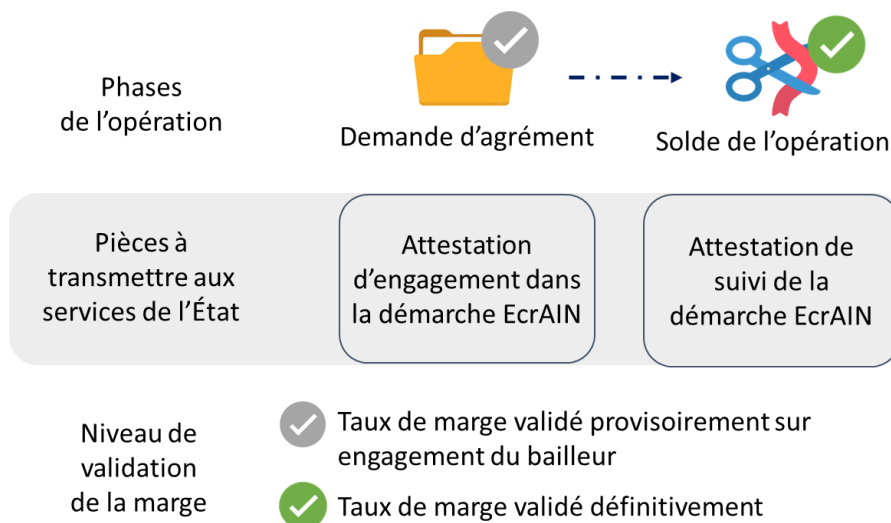
Le niveau d'exigence de cette marge est l'entrée du maître d'ouvrage dans la démarche EcrAIN ou le suivi d'une telle démarche auprès d'un bureau d'étude (BE) dédié au sujet.

Taux de la marge :

Compte tenu du niveau d'exigence de cette marge liée à l'approche globale de l'enjeu qualité de l'air intérieur, le taux de marge associé à cette exigence est de 2%.

Modalités d'instruction et de validation de la marge par les services de l'État :

Afin de valider l'obtention de cette marge, le maître d'ouvrage devra fournir en phase agrément l'attestation justifiant l'entrée du bailleur dans la démarche EcrAIN. La marge sera définitivement accordée par les services de l'État uniquement en phase solde lorsque le bailleur aura transmis la justification de sa collaboration avec un bureau d'étude spécialisé dans la démarche EcrAIN et qu'il pourra attester du suivi de cette démarche.



BLOC 3 - MARGE BIODIVERSITÉ

Objectif de la marge :

La marge basée sur le critère de biodiversité valorise les opérations portant une attention particulière à l'enjeu d'intégration du projet dans son environnement.

Niveau d'exigence exigé et taux de marge associé :

Sur ce sujet, comme sur celui de la qualité acoustique, le cadre réglementaire actuel ne permet pas de s'y adosser pour définir un niveau d'exigence absolu valable quel que soit l'organisme certificateur. C'est pourquoi le choix s'est porté de recourir exclusivement aux référentiels des organismes certificateurs ou aux labels spécialisés sur les sujets de biodiversité. Pour valider cette marge, les bailleurs pourront recourir aux trois certificateurs identifiés. Les exigences validant la marge biodiversité ne sont donc pas exactement équivalentes mais offre un panel de trois organismes certificateurs.

Les exigences des certificateurs donnant droit à la marge biodiversité sont détaillées dans les deux parties ci-dessous ainsi que dans le tableau des équivalences des marges locales dont le fonctionnement est expliqué en annexe de ce guide.

Exigences des organismes certificateurs **en construction neuve** :

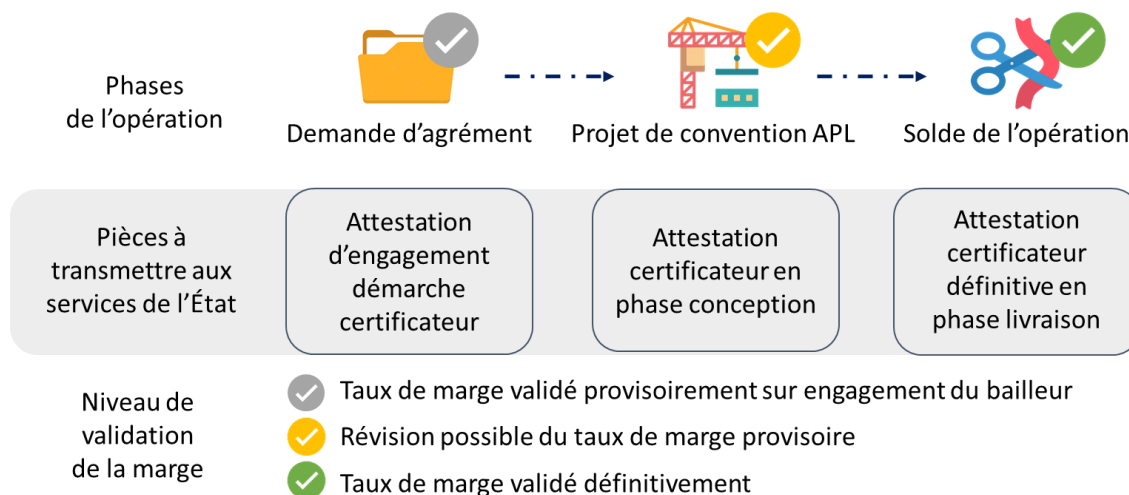
- Cerqual : valider les exigences en construction neuve du profil « Biodiversité » de Cerqual.
- Promotelec : valider au niveau 15 points minimum l'option « Biodiversité » page 9 de l'annexe du référentiel habitat neuf.
- Prestaterre : valider les exigences équivalentes 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3 et 2.4.4 pages 33 à 35 du référentiel neuf.

Exigences des organismes certificateurs **en rénovation** :

- Cerqual : valider les exigences en rénovation du profil « Biodiversité » de Cerqual.
- Promotelec : valider au niveau 15 points minimum l'option « Biodiversité » page 20 de l'annexe du référentiel rénovation.
- Prestaterre : valider les exigences équivalentes 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3 et 2.3.4 pages 26 à 28 du référentiel rénovation.

Modalités d’instruction et de validation de ces marges :

Afin de valider l’obtention de cette marge, le maître d’ouvrage devra passer par un organisme certificateur et fournir aux services de l’État les attestations correspondantes à chacune des phases de la vie de l’opération. Se référer à la partie II de ce guide pour plus de précisions concernant la démarche de chaque certificateur.



BLOC 3 - MARGE QUALITÉ GLOBALE

Objectif de la marge :

La marge basée sur le critère de la qualité globale vise à valoriser les opérations qui accordent une attention particulière à la qualité générale des bâtiments et des logements. Elle encourage l'amélioration d'un ensemble de critères touchant l'ensemble du bâtiment.

Niveau d'exigence exigé et taux de marge associé :

Afin d'établir des niveaux d'exigence sur ce critère la grille des marges locales s'en tient à définir des niveaux de moyens permettant d'améliorer la globale du bâti et des logements. Ces niveaux de moyens distincts et hiérarchisés sont exclusivement assis sur les exigences des référentiels des certificateurs.

L'objectif étant que les bailleurs puissent recourir au choix à un des trois certificateurs. Les exigences de ce niveau de marge ne sont donc pas exactement équivalentes mais offre en contrepartie le choix d'un panel de trois organismes certificateurs ce qui vise à favoriser la mobilisation de ces marges par les bailleurs.

Les exigences de la marge qualité globale à 1% sont détaillées dans les deux parties ci-dessous ainsi que dans le tableau des équivalences des marges locales dont le fonctionnement est expliqué en annexe de ce guide.

Exigences des organismes certificateurs en construction neuve :

- Cerqual :
 - obtenir la certification NF Habitat Neuf. Soit valider au niveau NF Habitat (niveau le plus bas) l'ensemble des exigences du référentiel neuf.
- Promotelec :
 - valider toutes les prescriptions obligatoires (détail au 3. des pages 9 à 69) ainsi que toutes les prescriptions facultatives avec un critère au niveau 1 point (détail au 4. des pages 70 à 150) du référentiel habitat neuf.
- Prestaterre :
 - valider toutes les exigences cotées avec un nombre de points inférieur ou égal à 20 points (cotations des exigences résumées dans les tableaux pages : 20, 30, 37 et 64) du référentiel neuf.

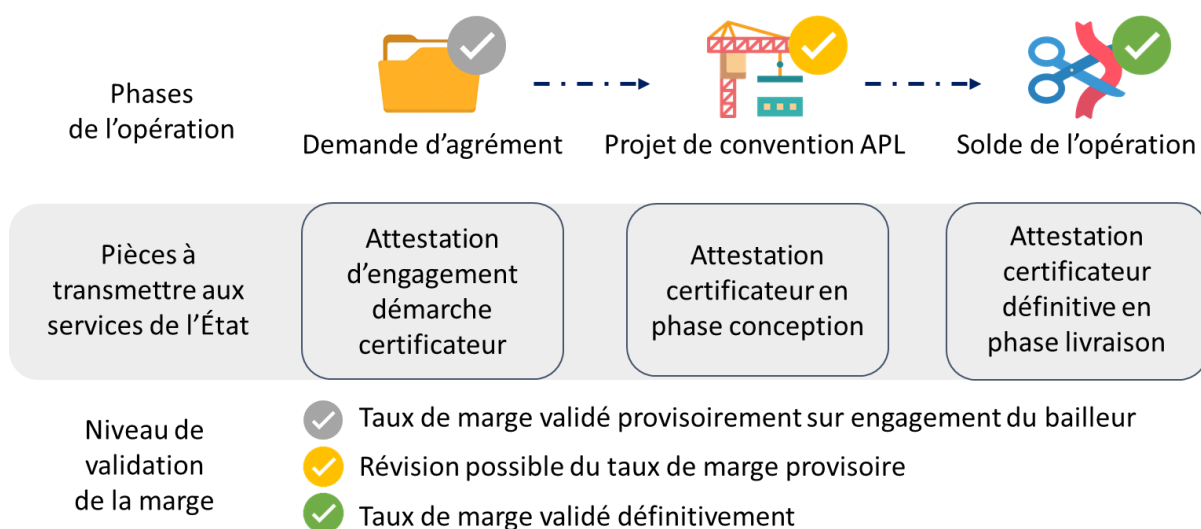
Exigences des organismes certificateurs en rénovation :

- Cerqual :
 - obtenir la certification NF Habitat Rénovation. Soit valider au niveau NF Habitat (niveau le plus bas) l'ensemble des exigences du référentiel rénovation.
- Promotelec :
 - valider toutes les prescriptions obligatoires (détail au 3. des pages 10 à 74) ainsi que toutes les prescriptions facultatives avec un critère inférieur ou égal au niveau 2 points (détail au 4. des pages 75 à 147) du référentiel rénovation.

- Prestaterre :
 - valider toutes les exigences cotées avec un nombre de points inférieur ou égal à 20 points (cotations des exigences résumées dans les tableaux pages : 14, 24, 30 et 47) du référentiel rénovation.

Modalités d’instruction et de validation de cette marge :

Afin de valider l’obtention de cette marge, le maître d’ouvrage devra passer par un organisme certificateur et fournir aux services de l’État les attestations correspondantes à chacune des phases de la vie de l’opération. Se référer à la partie II de ce guide pour plus de précisions concernant la démarche de chaque certificateur.



BLOC 3 - MARGE ATELIER D'ARCHITECTURE NIVEAU 1 ET NIVEAU 2

Objectif de la marge :

La marge qualité d'usage est une démarche appliquée dans 4 départements d'Île-de-France (la Seine-et-Marne, l'Essonne, le Val-de-Marne et le Val-d'Oise) qui vise à améliorer la qualité globale de conception des opérations de LLS. Cet objectif s'appuie sur l'organisation d'une réunion rassemblant la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, les services de l'État, le binôme « architecte et paysagiste conseil de l'État » (APCE) sur le département et le cas échéant le promoteur (VEFA). Cette réunion désignée dans la grille par la terminologie « atelier d'architecture » doit favoriser un dialogue entre les parties prenantes afin d'améliorer la qualité d'usage de l'opération en amont du dépôt de permis de construire et de l'agrément.

Déroulé des ateliers d'architecture :

Concernant le déroulé de ces ateliers, la maîtrise d'ouvrage présente son projet aux services de l'État et au binôme architecte paysagiste conseils de l'État. Sur la base du dossier de conception de l'opération et d'un dialogue entre les parties, le binôme APCE étudie le projet à l'aune des différents critères de qualité d'usage définis dans une grille dans le fichier « Grilles des marges locales 2023 ». Ces critères sont des indicateurs de qualité d'un bâtiment d'habitation⁷. Cela permet au binôme ACPE d'évaluer objectivement la qualité d'usage du bâti. À l'issue de cet atelier, le binôme APCE rend un avis argumenté sur la qualité de l'opération et formule le cas échéant ses recommandations.

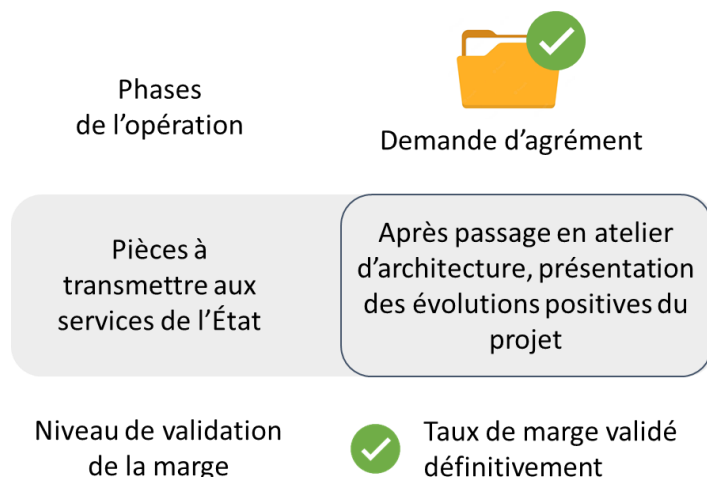
Niveau d'exigence exigé, taux de marge associé et Modalités de validation par les services de l'État :

Sur la base de cette démarche qualité d'usage par atelier d'architecture, la grille des marges locales fait état de deux niveaux cumulatifs de taux de marge. Ces deux niveaux, intégrés dans la grille 2023 des marges locales, ont pour objectif de distinguer l'implication des bailleurs dans cette démarche :

1. Marge atelier d'architecture niveau 1, taux de marge associé 2% : cette marge est accordée au bailleur à l'appréciation des services départementaux de l'État. Ce premier niveau invite le maître d'ouvrage à intégrer la démarche atelier d'architecture le plus en amont possible de la vie de l'opération. L'objectif est que l'opération passe en atelier à une phase du projet où des modifications sont encore possibles. L'exigence qui a été fixée est que l'opération intègre la démarche et soit évaluée en atelier d'architecture avant le dépôt du permis de construire. En revanche respecter cette exigence ne permettra pas de valider systématiquement cette marge. Celle-ci sera validée à l'appréciation des services départementaux de l'État sur la base de leurs propres critères ;
2. Marge atelier d'architecture niveau 2, taux de marge associé 2% : cette marge cumulative avec le niveau 1, est également accordée au bailleur suivant l'appréciation

⁷ Ces critères ont été choisis sur la base d'une étude bibliographique des études et rapports sur la qualité d'usage, d'une concertation avec les APCE franciliens, et compte tenu de leur applicabilité à une opération de LLS.

des services départementaux de l'État. Ce second niveau permet de valoriser à hauteur de 4% les opérations de qualité. Le cadrage définit recommande aux services départementaux d'accorder cette marge si l'opération obtient un avis favorable du binôme APCE ou si la qualité d'usage de l'opération est améliorée significativement à la suite du passage en atelier d'architecture. À l'issue de l'atelier, le bailleur devra présenter aux services de l'État les évolutions positives de son projet, ce n'est qu'à la réception de ces pièces que les services départementaux de l'État pourront, à leur propre appréciation, accorder ou non les 2% de marge associé à ce niveau 2 de la qualité d'usage.



Annexe 2. Fonctionnement du tableau des équivalences des marges locales

Le tableau des équivalences des marges locales reprend la structure en 3 blocs du format résumé de la grille des marges locales. L'objectif de ce tableau est de synthétiser pour chaque critère les exigences correspondantes pour les trois certificateurs. Ces exigences permettent par équivalence de valider les marges associées. Dans le tableau des équivalences il est indiqué ligne par ligne les marges et sur les colonnes les exigences qui permettent de valider chaque marge :

- La colonne « exigence » ou « critère » : donne l'exigence définie par la DRIHL, c'est ce qui caractérise le niveau requis pour obtenir la marge
- La colonne « validation de la marge sans certification » : donne la procédure pour valider la marge en passant par un organisme tiers différent d'un organisme certificateur. Il s'agit de fournir aux services de l'Etat une attestation d'un bureau d'étude justifiant de l'atteinte du niveau d'exigence absolue de la marge.
- Les colonnes « validation de la marge par une certification » : donnent les exigences équivalentes des certificateurs que le bailleur doit atteindre pour valider les marges. L'atteinte de ces exigences certificateurs est validée par les certificateurs eux-mêmes. Néanmoins le fait que le certificateur vérifie l'atteinte de son exigence, bien qu'elle soit équivalente à celle d'une marge, ne valide pas directement l'obtention de la marge. Ce n'est qu'à la transmission des pièces attendues par les services de l'Etat que la marge sera accordée au maître d'ouvrage. La validation par un certificateur n'est qu'un moyen intermédiaire de valider le niveau d'exigence des marges locales. Chacune des démarches à suivre selon le certificateur choisi est détaillée dans la partie II du guide des marges locales disponible sur le site de la DRIHL.

Le tableau des équivalences se décline en deux onglets distinguant les équivalences certificateurs pour les marges en construction neuve et en acquisition-amélioration (AA).

Exemple de l'utilisation de ce tableau (sur l'onglet Neuf de la grille 2025) sur la marge confort d'été : pour obtenir la marge sur le confort d'été, le tableau des équivalences nous indique quatre moyens possibles, l'extrait du tableau ci-après permet de les visualiser.

1. Validation de la marge sans certification : il convient de fournir aux services de l'Etat le score exact du calcul par un bureau d'étude de l'indicateur DH. Une attestation de ce score est demandée en phase agrément et une autre est demandée en phase solde.
2. Validation de la marge par certification : il convient d'atteindre l'exigence du certificateur choisi et de fournir à chaque phase de la vie de l'opération les pièces du certificateur justifiant de l'atteinte de ce niveau d'exigence. Ces pièces du certificateur devront être transmises par le bailleur aux services de l'Etat, les pièces attendues selon le certificateur choisi sont détaillées dans la partie II de ce guide.
 - 2.1. Cerqual : le référentiel de Cerqual ne référence pas d'exigence portant sur l'indicateur DH mais Cerqual est néanmoins en capacité de calculer le niveau DH de l'opération et de vérifier le niveau d'exigence exigé.

2.2. Promotelec : pour valider la marge confort d'été il convient d'atteindre le niveau d'exigence 4.7.4.5 – indicateur global degrés heures (DH) – page 111 du référentiel habitat neuf de Promotelec.

2.3. Prestaterre : le référentiel de Prestaterre ne référence pas d'exigence portant sur l'indicateur DH mais Prestaterre est néanmoins en capacité de calculer le niveau DH de l'opération et de vérifier le niveau d'exigence exigé.

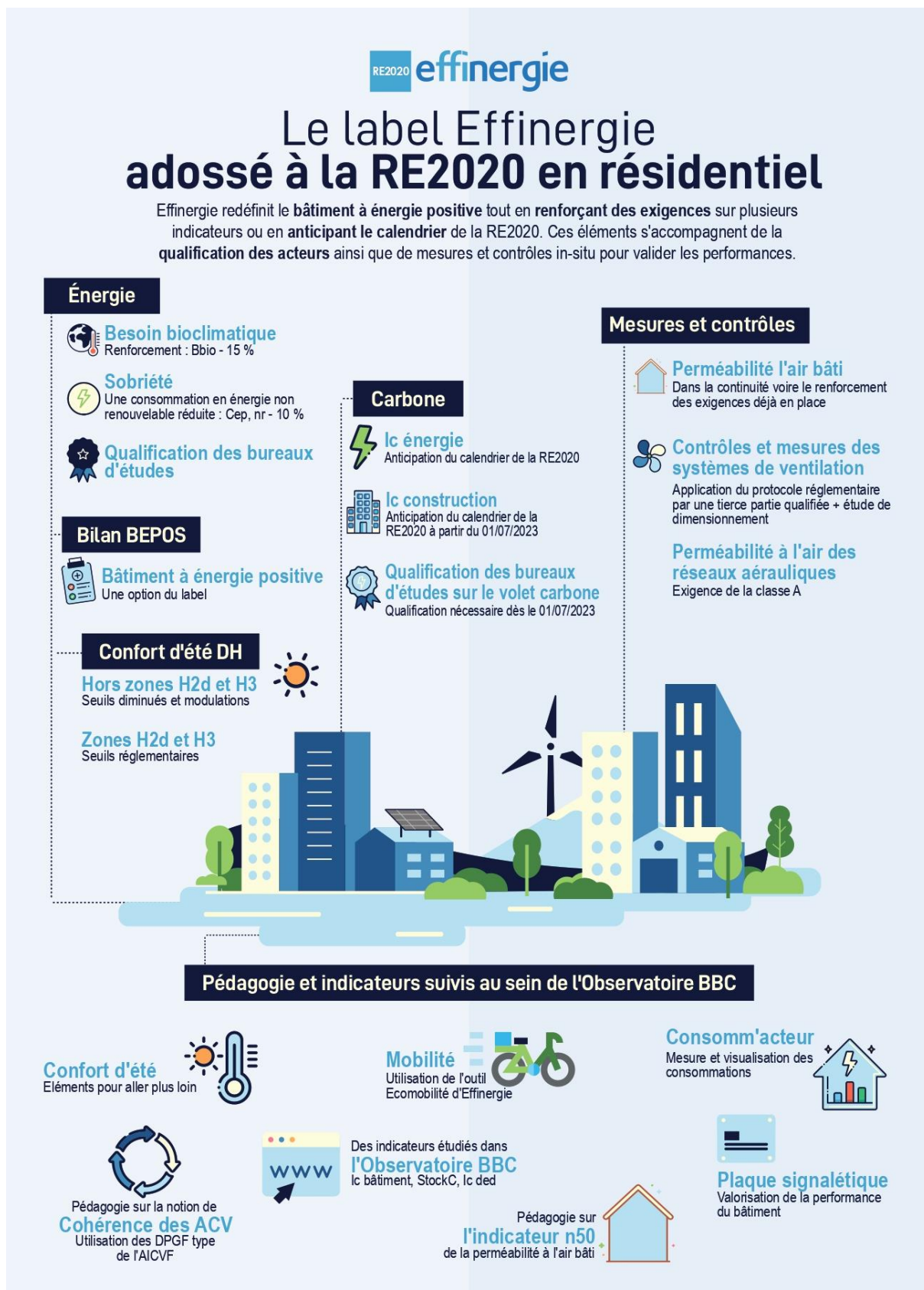
Intitulé de la marge	Exigence	1 Validation de la marge sans certification	Validation de la marge par une certification			2 Prestaterre Référentiel BEE Neuf - Version septembre 2024 REF-AN-010-1-BEE- Logement-Neuf
			Cerqual - NF Habitat Construction Neuf - Version janvier 2025 Référentiel Qualité Construction Logement NF 500-10 V5.0	Promotelec - Référentiel Habitat Neuf - Version août 2023 Référentiel Habitat Neuf - RE 2020 (PRO 1419-12)		
BLOC 1 : Performance énergétique et environnementale						2.3
Marge confort d'été	Critère sur le confort d'été DH<600 + Mdh_in + Mdh_br + Mdh_surf	<u>En phase agrément (accord de principe de la marge)</u> : la vérification de l'atteinte du niveau d'exigence DH exigé s'appuie sur le calcul exact de l'indicateur DH. Le résultat de ce calcul devant être généré par un logiciel de calcul réglementaire et renseigné dans le fichier RSEE (récapitulatifs standardisés d'étude énergétique et environnementale) fourni par un bureau étude (BE) pour le dépôt du permis de construire (PC). <u>En phase solde (accord définitif de la marge)</u> : la vérification de l'atteinte du niveau d'exigence DH exigé (soit DH ≤ DH_max) de la marge s'appuie sur le calcul exact de l'indicateur DH. Le résultat de ce calcul devant être renseigné dans le fichier RSEE fourni par un BE pour la déclaration d'achèvement des travaux (DAACT).	2.1 Il n'existe pas d'exigences équivalentes dans le référentiel neuf de janvier 2025 de Cerqual. Néanmoins Cerqual est en capacité de vérifier le niveau d'exigence DH exigé (soit DH ≤ DH_max).	2.2 Indicateur global degrés heures (DH) - Exigence 4.7.4.5 (p 111)	Il n'existe pas d'exigences équivalentes dans le référentiel neuf de septembre 2024 de Prestaterre. Néanmoins Prestaterre est en capacité de vérifier le niveau d'exigence DH exigé (soit DH ≤ DH_max).	

Exemple de l'utilisation de ce tableau (sur l'onglet AA) sur la marge qualité de l'air intérieur : pour obtenir cette marge, le tableau des équivalences nous indique trois moyens possibles, l'extrait du tableau ci-après permet de les visualiser.

1. Cerqual : pour valider la marge qualité de l'air intérieur, il convient d'atteindre le niveau NF Habitat sur l'ensemble des exigences de la partie « Qualité de l'air intérieur » du référentiel rénovation de NF Habitat, pages 77 à 89.
2. Promotelec : pour valider la marge qualité de l'air intérieur, il convient d'atteindre au minimum 16 points sur l'option « Qualité de l'air intérieur » de l'annexe du référentiel rénovation de Promotelec, page 9.
3. Prestaterre : pour valider la marge qualité de l'air intérieur, il convient d'atteindre le niveau des exigences 4.4.2 et 4.4.3 page 54 du référentiel rénovation de Prestaterre.

Intitulé de la marge	Exigence	Validation de la marge sans certification	Validation de la marge par une certification		
			Cerqual - NF Habitat Référentiel Rénovation - Version janvier 2025 Référentiel Qualité Certification Rénovation NF 500-13 V5.0	Promotelec - Référentiel Rénovation Responsable - Version septembre 2024 Référentiel Rénovation Responsable (PRO 1525-9)	Prestaterre - Référentiel BEE Rénovation - Version juin 2024 REF AN 010-3-BEE- Logement-Rénovation
BLOC 3 : Qualité des espaces et ambiances					
Marge qualité de l'air intérieur	Lot d'exigences d'une certification (Cerqual NF, Promotelec et Prestaterre)	Pas de validation possible de cette marge qualité de l'air intérieur sans passer par une certification	1 Qualité de l'air Intérieur - Valider au niveau NF Habitat l'ensemble de la partie Qualité de l'Air Intérieur (p 77 à 89 référentiel rénovation)	2 Option "Qualité de l'air intérieur" niveau 16 points (p 9 annexe au référentiel rénovation)	3 Qualité de l'air intérieur - Produits peu émissifs certifiés - Exigence 4.4.2 ET Qualité de l'air intérieur - Ventilation - Exigence 4.4.3 (p 54 référentiel rénovation)

Annexe 3. Infographie label Effinergie RE2020 en résidentiel



Annexe 4. Infographie label BBC Effinergie rénovation 2024 et label BBC Effinergie rénovation 2024 – 1^{ère} étape



Annexe 5. Grille Atelier d'architecture

Critères d'amélioration		Indicateurs et recommandations
Principaux critères d'amélioration de la qualité des logements		
critère 1	Le logement doit offrir une capacité de rangement suffisante : en disposant d'un périmètre meubleable suffisant (moyenne observée 60%), et/ou en disposant de rangements intégrés. D'autres solutions équivalentes peuvent être mises en place au cas par cas (caves, caves de paliers, ...)	L'indicateur le plus simple à suivre est sans doute le nombre de rangements et / ou la part du logement dédiée aux rangements intégrés.
critère 2	Disposer d'espaces extérieurs suffisamment larges, commodes et agréables	L'analyse bibliographique montre que même s'il y a eu depuis 1945 une nette augmentation de la présence d'espaces extérieurs dans les logements collectifs, il subsiste au moins deux pistes d'amélioration : - réduire la disparité de présence d'extérieurs qui subsiste selon les revenus des ménages. Intégrer un critère de présence d'un espace extérieur privatif dans les marges locales de logements sociaux a donc tout son sens ; - augmenter la surface desdits espaces, afin qu'ils puissent avoir des usages réels et variés. Les espaces extérieurs privatifs sont un gain évident pour le locataire, mais cela peut être également le cas des espaces extérieurs collectifs, s'ils sont suffisamment bien traités pour favoriser le lien social et leur appropriation par les locataires.
critère 3	Disposer d'une orientation multiple (double ou traversant ou a minima proscrire la mono-orientation nord), notamment à partir du T3	L'indicateur à la fois le plus pertinent et le plus utilisé (dans les chartes notamment) consiste à imposer un ratio de logements aux orientations multiples à partir du T3 . Cette exigence peut s'accompagner d'une exclusion des logements mono-orientés Nord .
critère 4	Cuisine séparable du salon (implique un éclairage naturel direct, qui ne serait pas supprimé en cas de cloisonnement)	La vérification doit s'opérer sur plan, en vérifiant qu'il est possible d'installer une cloison séparative entre cuisine et séjour sans entraver l'accès à la lumière naturelle directe pour la cuisine et sans dégrader la qualité d'usage du séjour. Derrière ce besoin d'avoir une cuisine séparable se dresse l'idée générale d'avoir des espaces modulables, qui peuvent donc évoluer au gré des usages, de la composition des foyers successifs qui prendront place dans le logement. Cette modularité peut être obtenue par d'autres moyens : pièce en plus, chambre isolable (c'est-à-dire qu'elle puisse disposer d'une salle d'eau privée et être accessible facilement depuis l'entrée, cf étude IDHEAL 2021), ...
critère 5	Avoir davantage de surface (d'usage) par type de logement (notamment les pièces de vie : séjours puis chambres)	Les marges locales ont bien pour objectif d'améliorer la qualité des logements, cela ne peut se faire qu'en tenant compte des contraintes opérationnelles des bailleurs. Ainsi, à moins qu'il ne soit possible de construire des logements plus grands sans impacter les loyers, imposer un minimum sur la surface globale semble être un critère à éviter. Il semble donc plus pertinent de s'intéresser à l'organisation de l'appartement dans son ensemble, la gestion et la répartition de ses espaces. Les indicateurs suivants pourraient être utilisés : - Exiger une surface minimale par type de pièce (cf rapport Girometti-Leclercq) ; - Exiger une certaine possibilité d'usage de certaines pièces ou pour certains types. Par exemple : un studio doit pouvoir accueillir un lit double accessible en permanence et autour duquel on doit pouvoir circuler. Dans les logements plus grands, au moins une chambre doit pouvoir accueillir un lit double dans ces mêmes conditions ; - La notion de « linéaire meubleable » (cf étude IDHEAL, 2021) pourrait être invoquée pour quantifier le potentiel d'utilisation de l'espace ; - La notion de « surface d'usage » (cf étude IDHEAL, 2021) permet d'identifier les espaces utiles de l'appartement. Pour la surface d'usage « explicite », cela consiste à exclure de la SHAB les espaces de circulations indiqués sur le plan. Pour la surface d'usage « implicite », il faut exclure également les espaces de circulation estimés entre les pièces (exemple : un séjour qui dessert plusieurs pièces implique nécessairement des espaces de circulations, non explicités sur le plan)
critère 6	Qualité des accès et des espaces communs : espaces de distribution, hall, abords du bâtiment, "parcours de l'invité". Faire des espaces de qualité, qui contribuent à la création de lien social (à distinguer des locaux communs résidentiels)	Les caractéristiques qui semblent faire consensus sont : des espaces communs (halls et circulations) lisibles, faciles d'accès et éclairés naturellement. Dans ce même ordre d'idée, plusieurs chartes graphiques du 92 (4 sur 6) imposent des halls d'entrée traversants.