Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 72 (2000)

Heft: 2

Artikel: OFL : concevoir, évaluer et comparer des logements : système d'évaluation de logements SEL, Edition 2000

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129786

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 10.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

CONCEVOIR, EVALUER ET COMPARER DES LOGEMENTS

Système d'évaluation de logements SEL

Edition 2000

UN CRITERE DE QUALITE

Comment mesurer la valeur d'habitabilité? La réponse nous est donnée par le Système d'évaluation des logements (SEL) de l'Office fédéral du logement. Il s'agit d'un instrument utile à la fois pour la conception et l'évaluation. Basé sur des mesures précises et des chiffres, il rend compte de la valeur d'utilisation, du point de vue des habitants. En partant de la surface habitable, des possibilités d'ameublement ou de l'abondance des équipements communautaires disponibles. Ou encore de la proximité des écoles et des magasins. Bref, en partant de l'utilité concrète. Le SEL ne parle pas des qualités proprement architecturales ou d'ordre écologique, pas plus que du marché. Mais il permet d'élaborer des projets, d'évaluer des logements, de les comparer avec d'autres. Le SEL s'adresse aux architectes, aux spécialistes du marché immobilier et financier, ainsi quíau maîtres d'ouvrage. Il définit une échelle de qualité, simple, efficace et pratique.

CONDITIONS-CADRES

Le SEL fixe des conditions-cadres. Il va de soi que les prescriptions de la police des constructions et les normes SIA doivent être respectées. A cela s'ajoutent les normes sur les constructions à l'usage des personnes handicapées et âgées. Il y en résulte l'équipement de base pour chaque logement. Ce dernier et les conditions-cadres sont contraignantes, le SEL n'est pas applicable en dehors d'elles.

METHODE

L'évaluation se fait à l'aide de 39 critères, répartis en trois groupes: logement (W1), environnement immÈdiat (W2) et lieu d'implantation (W3). Selon le degré de satisfaction, on attribue à chaque critère un certain nombre de points (entre 1 et 3), que l'on multiplie par un facteur de pondération. Le total des notes divisé par la somme des facteurs de pondération indique la valeur d'utilisation. L'écart par rapport au maximum théoriquement possible donne une idée de la qualité de l'objet.

SEL EDITION 2000

Le premier SEL parut en 1975 dans le cadre de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP). Révisé une première fois après une dizaine d'années, il était surtout utilisé dans l'examen des requêtes présentées en vertu de la LCAP. Mais la société évolue, ses attentes aussi. Une révision de grande ampleur a abouti au nouveau SEL. Celui dont nous parlons ici.

La nouvelle version est plus simple à appliquer. Elle est passée de 66 critères à 39. Elle prend mieux en compte les besoins des personnes handicapées et âgées; elle met l'accent sur la neutralité des espaces, et par là sur les nouvelles formes de vie en commun.

LOGEMENT

Les espaces intérieurs et extérieurs privés constituent le domaine du logement (W1). Le nombre de personnes par ménage (PPM) sert d'unité de mesure quant à la taille. Il ne s'agit pas de l'occupation effective, mais du maximum théoriquement possible dans des conditions «encore raisonnables». On répertorie des logements de 1 à 8 PPM, et des studios.

Les critères d'évaluation pour le logement et sa pondération (en gras) sont les suivants:

B1	Surface nette habitable	**3**
B2	Nombre de pièces	**3**
B3	Flexibilité d'utilisation	**3**
B4	Ameublement des lieux de séjour	**3**
B5	Fenêtres dans les lieux de séjour	**2**
B6	Emplacement du coin repas	**2**
B7	Ameublement du coin repas	**2**
B8	Liaison avec le coin cuisine	**2**
B9	Fenêtres dans le coin cuisine	**1**
B10	Equipement sanitaire	**1**
B11	Fenêtres dans les sanitaires	**1**
B12	Possibilités d'agencement	**4**
B13	Espaces modulables	**2**
B14	Possibilités de réaménagement	**2**
B15	Facilités de circulation	**2**
B16	Espaces extérieurs privés	**3**

La somme des facteurs de pondérations de W1 est de 36, ce qui signifie que ce groupe représente 36% de l'évaluation globale, puisque le total est de 100.

Trois exemples

1. Le critère **B4** «Ameublement des lieux de séjour». Les possibilités d'ameublement dépendent de la surface des pièces, de leurs proportions et de l'emplacement des portes et fenêtres.
Plus ces possibilités sont nombreuses, plus la valeur d'utilisation est élevée. On prend ici pour simplifier un module de lit et l'on cherche combien de positions il peut occuper. La pièce ci-contre permet cinq variantes.

2. Le critère **B12** s'attache aux «possibilités d'agencement». Le coin cuisine, les sanitaires, les corridors doivent offrir, en plus de ce qui est prévu dans l'équipement de base, de la place pour des meubles supplémentaires, y compris les dégagements nécessaires. Ici les mesures se font avec un module d'armoire. Ce critère est le seul qui ait un facteur de pondération 4; c'est dire son importance.

3. Le critère **B16** exige pour tout logement un espace extérieur privé, directement accessible depuis le logement et d'au moins 140 cm de profond. Le balcon de l'exemple satisfait entièrement cette exigence.

ENVIRONNEMENT IMMEDIAT

L'habitat ne s'arrête pas à la porte d'entrée. C'est pourquoi le groupe de critères W2 évalue aussi l'environnement immédiat, l'ensemble des constructions et d'alentours, dans les limites de la parcelle bâtie.

Les critères et le facteur de pondération sont:

B17	Offre de logements	2
B18	Locaux supplémentaires à louer	3
B19	Modification de la taille du logement	2
B20	Accès au logement	2
B21	Entrée de l'immeuble	2
B22	Buanderies et séchoirs	3
B23	Locaux de rangement privés	2
B24	Locaux de rangement communautaires	1
B25	Locaux communautaires polyvalents	1
B26	Espaces communautaires extérieurs	4
B27	Accès pour piétons et cyclistes	2
B28	Places de parc pour voiture	1
B29	Transition de l'espace public à l'espace privé	1
B30	Pollution sonore et protection contre le bruit	2

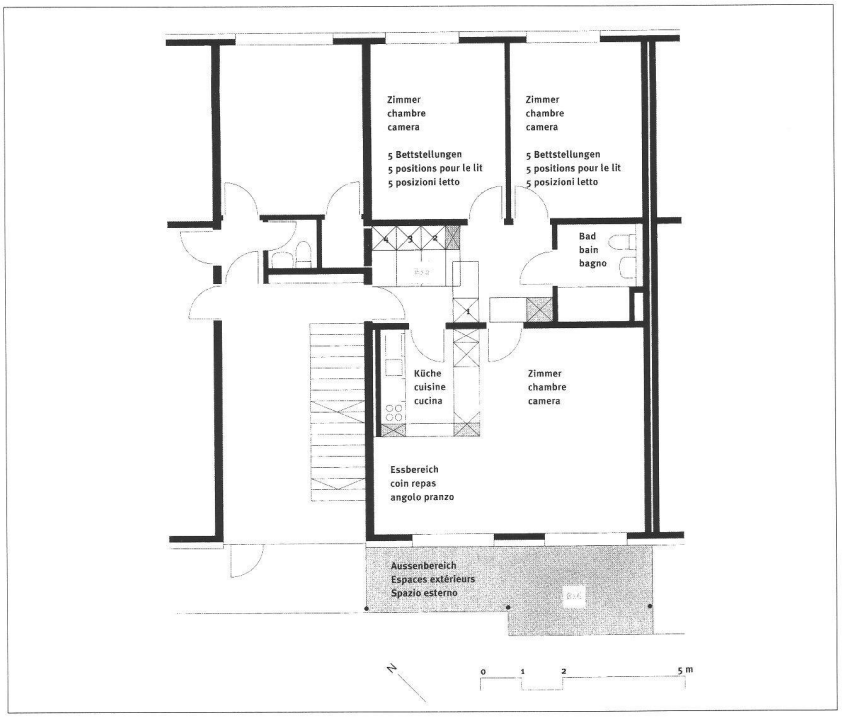
La somme de pondérations de W2 est de 28.

A nouveau trois exemples

1. Le critère B19 examine s'il est possible de modifier la taille du logement. La structure du bâtiment le permet-elle? Les conditions-cadres seront-elles encore respectées après ce changement? On mesure le nombre de logements qui sont modifiables dans l'immeuble. Dans l'exemple, il y en a plus de la moitié (pièces attribuables soit à l'appartement de gauche soit à celui de droite).

2. La plus haute pondération dans le groupe W2 est celle de B26 (facteur 4). Les espaces communautaires extérieurs sont un élément décisif de la valeur d'utilisation d'un logement. Les enfants de tous âges, mais aussi les adolescents et les adultes doivent disposer à l'extérieur d'aires de jeu et de repos. On mesure la surface disponible par habitant, les mètres carrés étant divisés par le nombre de PPM. Dans l'exemple, avec plus de 12 m2, le critère est parfaitement rempli.

3. Le critère B28 ne juge pas la quantité des places de parc pour voiture, mais leur accessibilité facile. On mesure à quelle distance elles se trouvent de l'entrée de l'immeuble. Mais on tient compte aussi des voies d'accès, des nuisances dues au bruit, aux gaz d'échappement et aux phares. Dans notre exemple, la distance est inférieure à 80 mètres et les nuisances sont faibles.



Ci-contre : plan de l'appartement évalué

LIEU D'IMPLANTATION
Mais l'habitat ne s'arrête pas non plus à la limite de la parcelle. Le lieu d'implantation en fait partie. Il ne s'agit pas de vue sur le lac ou les Alpes, mais de la satisfaction des besoins pratiques de la vie quotidienne, des infrastructures disponibles dans les environs plus ou moins proches.

Les critères de W3 sont:

B31	Place de jeu dans le quartier	3
B32	Parc public, forêt	2
B33	Transports publics	8
B34	Centre de proximité	8
B35	Ecoles enfantine et primaire	3
B36	Ecole secondaire	1
B37	Services sociaux	1
B38	Lieux de délassement	3
B39	Centre régional	7

La somme des facteurs de pondération est de 36, soit autant que pour le logement (W1) lui-même. Il faut noter en particulier la pondération très élevée des critères **B33, B34** et **B39**. Une bonne implantation implique desserte par les transports publics, proximité d'un centre local et accès facile au centre régional.

Ces trois importants critères nous fourniront nos trois exemples.
1. Le critère B33 exige qu'un arrêt des transports publics se trouve à proximité. On mesure la distance. Mais la fréquence de la desserte entre aussi en ligne de compte. Elle doit être supérieure à trois fois par heure pour mériter trois points. En dessous d'une fois par heure, on ne donne aucun point.

2. Par centre de proximité **(B34)**, on entend une localité offrant des magasins d'alimentation, poste, banque, pharmacie-droguerie, coiffeur et restaurant; mais aussi des emplois, en particulier, la possibilité de travailler à temps partiel. On mesure la distance.

3. Pour le critère B39, on doit pouvoir se rendre facilement dans un centre d'importance régionale, en empruntant les transports publics. On mesure la durée du trajet. Les centres régionaux figurent dans une liste, empruntée à l'Office fédéral de la statistique. On y trouve des services spécialisés et des commerces vendant une vaste gamme de produits. Dans l'exemple, le centre est Thoune.

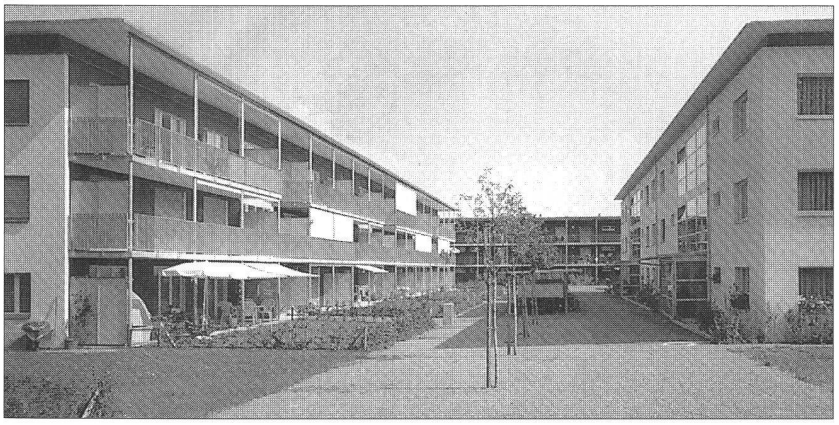
CONCEVOIR, EVALUER, COMPARER
Le SEL est d'abord une liste de contrôle. Elle permet de procéder systématiquement lors de l'élaboration d'un projet et de prendre les décisions nécessaires. En deuxième lieu, le SEL est une bonne échelle de qualité, qui, à son tour, facilite les comparaisons. Comparaisons portant, par exemple, sur des parties précises d'un objet. Dans cette optique, on dispose de la collection *Wohn-bauten im Vergleich*, qui présente une abondante documentation et fournit des données sur les valeurs d'utilisation calculées selon le SEL, sur les coûts, la construction et les questions énergétiques. On peut ainsi comparer un projet avec divers bâtiments construits un peu partout en Suisse. Troisièmement, avec un outil de calcul des coûts (méthodes des m3 et des m2) ou avec un système de benchmarking (BKKS), on peut obtenir des chiffres que l'on mettra en regard de la valeur d'utilisation établie selon le SEL. Ainsi pourra-t-on faire apparaître le rapport qualité/prix d'un logement. Et l'on pourra aussi fixer des limites de coûts pour une valeur d'utilisation déterminée.

Renseignements :

-Sur l'internet, sur le site
www.bwo.admin.ch

-Adresse e-mail des collaborateurs de la section technique de l'OFL
info@bwo.admin.ch

-Adresse postale,téléphone, fax
Office fédéral du logement, section technique

Storchenstrasse 6, 2540 Granges
032 654 91 11 / 032 654 91 10

Ci-dessous : cour entre les bâtiments