

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 48 (1975)

Heft: 12

Artikel: Ancienne commission de recherche pour la construction de logements

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-127816>

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: 30.04.2026

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

semble important, s'agissant de restituer et de décrypter ce que l'on pourrait nommer «le sentiment de l'espace», de la prendre en considération sous un angle plus expressément ontogénétique. Cela implique donc de repartir de ce que ressent l'individu dans sa pratique spatiale quotidienne, en situation concrète et dans la perspective de sa propre histoire. A cet égard, l'anthropologie culturelle, la sociologie urbaine et l'économie politique peuvent fournir les instruments d'une interprétation correcte des constats qu'une telle démarche est susceptible de permettre dans la réalité au niveau de l'usager.

L'état actuel des connaissances non encore constituées dont nous disposons pour prospecter un champ de recherche où se multiplient dans un ordre dispersé les interventions d'origines les plus diverses, maniant concepts et notions sous des terminologies dont la similitude apparente laisse à croire que leurs discours sont homogènes alors qu'ils ne dissimulent dans bien des cas que vacuité et confusion, veut en outre que toute tentative de progression parte d'une explicitation des fondements sur lesquels elle entend s'appuyer, comme condition préalable d'accession ultérieure à une connaissance qualifiable de scientifique.

L'ébauche d'une conceptualisation de cette relation complexe que l'homme établit avec son cadre de vie trouve actuellement un développement à l'Ecole d'architecture de l'Université de Genève, dans une approche de ce qu'il convient d'appeler la représentation sociale de l'espace, laquelle est envisagée en tant qu'organisation psychologique remplissant une fonction spécifique dans la formation des conduites sociales relevant de ce domaine. L'exploration de ce nouveau champ d'investigation n'a cependant pas pour objet de trouver, opérationnellement parlant, des solutions aux problèmes d'habitabilité que soulève l'environnement à dominante urbaine que nous subissons — d'autant que les remèdes habituellement préconisés aboutissent assez régulièrement aux effets inverses de ceux escomptés — mais bien de tenter d'apporter une contribution novatrice dans la compréhension de la relation à l'espace, aussi bien quant à sa nature que quant à sa qualité, tant il est vrai que si les efforts consentis pour en réduire les carences restent stériles, il est à craindre que ce soit avant tout par le fait d'une méconnaissance profonde des mécanismes qui les secrètent. Sans vouloir dès lors anticiper sur les utilisations potentielles de ce genre de recherche on peut cependant imaginer qu'elles pourront se situer, par exemple, dans la constitution d'indices capables de renseigner sur le niveau qualitatif de chaque cas de relation à l'espace analysé, en indiquant le sens et les limites des améliorations possibles correspondant aux différents plans qui la composent, ainsi que des implications que celles-ci supposeront en fonction de l'évolution séquentielle inhérente à leur système interrelationnel.

Roland Beltrami, architecte

Ancienne commission de recherche pour la construction de logements

Information No 13 sur les résultats de recherche atteints et sur les travaux de recherche prêts à être publiés dans un proche avenir

Titre : Le système d'évaluation de logements SEL

DK (Codes de classification internationale ABC ou CDU): 333.322.2/3 / 333.073.52 / 69.003.12.

Nom du mandat de recherche: F-5130 / F-5144.

1. Désignation

Titre du travail: Le système d'évaluation de logements SEL, instrument pour l'évaluation qualitative de projets de construction dans le cadre de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements du 4 octobre 1974.

Série de publications et numéro: Bulletin «La construction de logements» No 28 d.

Auteurs: Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand.

Collaborateurs: — ARB Arbeitsgruppe Bern: Kurt Aellen, Franz Biffiger, Daniel Reist; Bernhard Suter, arch. dipl. SIA BSA.

— Burckhardt Planconsult Bâle: Thomas Arnold, lic. sc. éc.; Thomas Keller, arch. dipl. ETH; Urs Sutter, lic. sc. éc.; Dr Jürgen Wiegand, ing. dipl. SIA.

— Metron Planungsgrundlagen: Paul Meyer, arch. dipl. ETH SIA.

Editeur: Office fédéral du logement, Weltpoststrasse 4, 3000 Berne 15, sur proposition de la Commission de recherche pour la construction de logements, 3000 Berne.

2. Caractéristique

But du rapport: Elaborer un instrument de travail utilisable pour déterminer la valeur d'utilisation des bâtiments (valeur d'habitabilité), pour servir de critère d'appréciation et de priorité dans la procédure d'encouragement aux projets de construction. Il sert à déterminer les exigences minimales de construction en rapport avec la valeur d'habitabilité minimale, en liaison avec les coûts de chaque catégorie de logements: conditions de l'aide fédérale à accorder.

Degré de validité: L'instrument de travail est aujourd'hui suffisamment développé et testé pour pouvoir déjà être utilisé lors de l'application de la loi fédérale, conformément au but visé ci-dessus.

La méthode du système SEL permet de l'adapter et de le perfectionner suivant les expériences faites en matière d'évaluation.

Motifs et bases d'élaboration: Le présent travail a été motivé, d'une part, par le fait que dans le domaine de l'analyse des coûts et du profit (analyse numérique des valeurs), on ne dispose d'aucun système semblable qui, en outre, serait applicable aux conditions existant en Suisse. D'autre part, les exi-

gences énoncées aux articles 5 à 10 de l'Ordonnance II concernant l'aide fédérale destinée à encourager la construction de logements, du 22 février 1966, conformément à la loi fédérale du 19 mars 1965, ne satisfont plus aux exigences et besoins renforcés qualitativement en matière de logements, selon la nouvelle loi fédérale sur l'encouragement à la construction du 4 octobre 1974.

Renvoi à des études similaires:

— 23 d, Logements conformes aux exigences relatives aux enfants: voir bulletin «La construction de logements» (cependant pas d'évaluation numérique).
— Evaluation des logements par Hildebrand, Frey et collaborateurs; Burckhardt Rapports.
Cette étude se rapporte exclusivement au groupe d'objectifs relatifs au logement, mais elle a permis d'enrichir le présent travail en y intégrant les groupes d'objectifs complémentaires: «environnement du logement» et «lieu d'implantation du logement».

3. Notes bibliographiques

Dépositaires: Office central fédéral des imprimés et du matériel (EDMZ), 3000 Berne (031/61 39 08); Centrale suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment, Seefeldstrasse 214, 8008 Zurich (01 / 55 11 77).
Ampleur: 282 pages.
Présentation: Jaquette ferme avec une bibliographie abondante et une liste de documentation en annexe.
Prix: 45 fr. l'exemplaire.
Autres indications: En ce qui concerne l'application pratique du système d'évaluation de logements (SEL), on voudra bien se référer aux «Documents de

travail provisoires — abaissement des loyers et encouragement à la construction et à l'accession à la propriété de logements», édité par l'Office fédéral du logement, 3000 Berne 15, Weltpoststrasse 4, case postale 38, et à obtenir à l'EDMZ au prix de 40 fr. l'exemplaire.


4. Abrégé

Exigences relatives au système d'évaluation de logements

Le système d'évaluation de logements doit permettre de mesurer et comparer la qualité des logements. La condition à remplir préalablement pour déterminer la valeur d'utilisation (valeur d'habitabilité), c'est de disposer d'un instrument permettant de saisir en une mesure globale les caractéristiques de l'objet à évaluer, dans leur rapport avec les préférences de l'utilisateur du logement. En d'autres termes, pour l'utilisateur particulier, la valeur d'utilisation résulte du rapport de convenance qui s'établit entre les qualités d'un logement et ses besoins personnels quant à l'habitation. Ainsi lorsqu'il s'agira de déterminer la valeur d'utilisation, il sera nécessaire de mesurer ce rapport de convenance. Il convient dès lors de procéder de la manière suivante:

- a) saisir la valeur idéale conférée au logement par les utilisateurs du logement;
 - b) apprécier les caractères particuliers d'un projet de construction de logement, et
 - c) réunir a) et b) dans une mesure commune.
- Lors de l'élaboration du présent système d'évaluation de logements, on est parti des conditions marginales suivantes:

— Il faut pouvoir procéder à l'évaluation déjà au



Valcéramique

CARRELAGES - FAIENCES

1902 Evionnaz
Tél. (026) 842 66

carrelages
faïences
accessoires de
salles de bain

**Grande exposition
à Lausanne**
Avenue Ruchonnet 10
Tél. (021) 221313



Tavelli & Bruno S.A. Nyon Tél. (022) 6111 01

**Produits
métallurgiques**

**Appareils
sanitaires**

Genève
Tél. (022) 20 35 55

Lausanne
Tél. (021) 37 01 05

Pont-de-la-Morge/Sion
Tél. (027) 36 16 06

stade de la procédure du permis de construire. L'évaluation ne peut donc se fonder que sur les documents mis à disposition à ce stade de la planification.

— La procédure d'évaluation prendra en considération que l'on se trouve en présence de types de logements et de bâtiments des plus variés, et d'exigences non moins diverses des utilisateurs de logement. Par conséquent elle devra être souple.

— L'évaluation doit aussi pouvoir être menée à chef ou ratifiée par des non-spécialistes. Sa procédure sera par conséquent simple et claire.

— Le système doit être conçu de manière à pouvoir être perfectionné. Il doit être à même de s'adapter constamment, de tenir compte des expériences et du progrès scientifique.

Le présent système remplit ces conditions. On y est parvenu en choisissant une méthode appropriée, en recourant à l'analyse des valeurs d'utilisation et à une série de travaux méthodiques et pratiques de recherche.

L'analyse des valeurs d'utilisation est un instrument qui permet de réunir en une valeur globale unique le rapport existant entre la qualité des caractéristiques d'un projet d'habitation à évaluer et les préférences des utilisateurs éventuels. Toutefois, il a fallu aller plus loin. L'analyse des valeurs d'utilisation sert ordinairement à évaluer des branches d'alternative sur la base de préférences subjectives. Dans le cas particulier, il s'agissait de standardiser le système au point que l'évaluation d'un projet soit possible sans avoir à recourir à une comparaison directe des branches de l'alternative. En d'autres termes, la valeur globale obtenue ne doit pas seulement indiquer des relations qualitatives d'alternatives, mais fournir un énoncé absolu.

Introduction à l'analyse des valeurs d'utilisation

Éléments et procédure

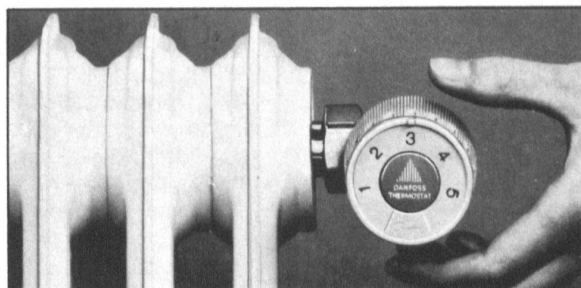
En matière d'analyse des valeurs d'utilisation, il s'agit en principe, lors d'examen d'alternatives ou de projets variés, et en l'espèce de projets de construction de logements, d'examiner dans quelle mesure ils satisfont aux exigences posées ou aux buts poursuivis. A cet effet, l'analyse des valeurs d'utilisation prévoit quatre phases:

- A Etablissement d'une hiérarchie des objectifs.
- B Pondération de la hiérarchie des objectifs.
- C Appréciation des caractéristiques du projet.
- D Synthèse de la valeur, soit combinaison de B et C.

La première phase (A) consiste à réunir tous les objectifs qui ensemble représentent la valeur d'utilisation élevée, et à les ranger en une hiérarchie des objectifs. Les objectifs traduisent de la sorte les exigences et désirs relatifs aux logements.

La deuxième phase consiste à établir une pondération des objectifs particuliers sur la base des préférences des utilisateurs du logement. Plus spécialement, les exigences et désirs de moindre importance obtiennent un moindre poids dans le calcul des points, et ceux plus importants sont taxés plus haut. Indépendamment de la pondération, on établira dans une phase suivante qui est celle de l'appréciation, jusqu'à quel point les objectifs particuliers peuvent être réalisés. On utilise les objectifs comme critères d'appréciation. La mesure dans laquelle le logement répond au critère est appréciée par une sorte d'attri-

Economisez jusqu'à 20% de vos frais de chauffage avec les thermostats de radiateur DANFOSS



La pénurie et le renchérissement substantiel de l'énergie nous imposent des mesures d'économie. La solution la plus simple consiste à équiper chaque radiateur d'un thermostat de radiateur DANFOSS.

Rentabilité et chaleur sur mesure

Le thermostat de radiateur DANFOSS est un régulateur automatique de la température ambiante.

Il est réglable à la température ambiante individuelle désirée et la maintient constante. S'il y a apport de chaleur étrangère, il diminue l'arrivée de l'eau chaude. C'est-à-dire il économise automatiquement pour vous et accroît votre confort personnel par une température toujours constante.

Par la compensation de la chaleur étrangère on peut s'attendre à une réduction de 20 à 30% des frais de chauffage.

Pour le chauffage d'une surface habitée de 100 m² on nécessite env. 3500 kg de mazout par saison de chauffage.

Exemple actuel de calcul:
3500 kg de mazout
à Fr. 0.38 = Fr. 1.330.00

sous déduction de 25%
env. d'économie
= 875 kg = Fr. 332.00
Economie annuelle de
frais de chauffage
= Fr. 332.00
et ceci année par année

Quelles installations de chauffage peut-on régler avec les thermostats de radiateur DANFOSS

Chaque système de chauffage à eau chaude! Que votre installation soit neuve ou vieille de 40 années, que vous chauffiez au mazout, au coke ou au gaz ou que vous soyez même raccordé à un réseau de chauffage urbain ne joue aucun rôle. Les thermostats de radiateur DANFOSS règlent chaque installation d'une manière rapide et efficace, ne nécessitent aucun service et sont précisément automatiques. Ils garantissent une installation de chauffage rentable et confortable.

WERNER KUSTER SA
4132 Muttenz 2/Bâle
Hofackerstrasse 71,
Tél. 061-61 15 15

Coupon Veuillez m'adresser votre information « 20 % »

Maison/à l'att. de _____

Rue/No.postal/Lieu _____

7389A*

bution de notes (points), donc degré de satisfaction. Dans une dernière phase (D), celle de la synthèse de la valeur, on obtiendra les valeurs partielles d'utilisation des objectifs particuliers pour un logement donné, en multipliant la pondération par les degrés (points) de satisfaction afférents. La somme des valeurs partielles d'utilisation d'un logement donne la valeur globale d'utilisation. La figure à la page 5 représente l'effet combiné de ces phases particulières.

On dressera plus loin un tableau synoptique des éléments individuels de l'analyse des valeurs d'utilisation et du présent système d'évaluation de logements. La matière sera approfondie aux chapitres 2 à 5 et complétée par une documentation importante.



LAUSANNE
Av. d'Echallens 69
Tél. 25 88 25

Fabrique de glaces argentées
Glaces pour vitrages
Glaces de couleurs
Vitrages isolants:
Thermopane - Moutex
Polyglass, etc.
Marmorites
Verre à vitre, verre épais
Verres spéciaux
Ateliers de biseautage,
polissage, argenture,
sablage industriel

Vitrierie générale

Miroiterie Romande



Cette publication annuelle spécialisée apporte aux architectes, maîtres d'œuvre, entrepreneurs, fournisseurs et agents immobiliers, une aide efficace. Ouvrage de documentation pratique, il fournit aux professionnels une multitude de renseignements indispensables.

Edition 1976

Moniteur genevois

de la construction et du logement

Parution: Janvier 1976

Envoi sans frais moyennant paiement préalable de
Fr. 19.— au compte de chèque postal **12-139 83**

Hiérarchie des objectifs (A)

L'analyse des valeurs d'utilisation (comme le présent système d'évaluation de logements) part des objectifs. La simple logique commande que l'on ne puisse procéder à des évaluations que si l'on est d'abord tout à fait au clair sur ce que l'on veut atteindre, sur ce que l'on désire ou exige. En ce qui concerne le système SEL, on a réuni et classé tous les désirs et exigences significatifs (objectifs) se rapportant aux logements. Cette appréhension des données et leur classement ont été soumis à certaines règles (cf. chap. 2). Le résultat en est un ordre hiérarchique des objectifs.

La hiérarchie des objectifs du système d'évaluation de logements s'oriente par rapport aux désirs des utilisateurs de logements. Ce fait banal doit être souligné car, naturellement, les bailleurs ou les autorités peuvent avoir des objectifs divergents ou complémentaires, qui ne sont pas pris en spéciale considération dans le présent système.

Le sommet de cette hiérarchie des objectifs, le plateau supérieur, a été nommé but à «haute valeur d'utilisation». Les moyens d'atteindre ces objectifs sont:

1. Haute valeur d'utilisation du logement.
2. Haute valeur d'utilisation de l'environnement.
3. Haute qualité de l'emplacement.

Ces buts figurant à la deuxième place en haut de cette hiérarchie sont appelés groupes de buts. Par contre l'introduction du troisième groupe de buts dans l'évaluation formelle est une innovation.

Le groupe de buts 1 (haute valeur d'utilisation du logement) comprend spatialement le domaine du logement, ainsi que les espaces libres attenants au logement (balcon, terrasse, etc.). Il dépend entièrement des promoteurs, maîtres d'ouvrage ou architectes, sous réserve des prescriptions légales sur la construction, à savoir qu'il peut être soumis aussi à certaines directives quant à la qualité.

Le groupe de buts 2 (haute valeur d'utilisation de l'environnement) concerne la maison d'habitation, les installations communautaires et l'environnement dans un rayon d'environ 100 m. autour des logements. Dans de nombreux cas il dépend largement des maîtres de l'œuvre et des architectes, lors de projets modestes.

Le groupe d'objectifs 3 (haute qualité de l'emplacement) comprend tous les souhaits concevables qui se rapportent à l'espace dans la maison d'habitation, la commune ou la région. La qualité du logement est influencée par rapport au groupe de buts lorsque le maître de l'œuvre choisit un site bien déterminé pour la construction de maisons d'habitation.

On a exprimé le vœu, de plusieurs côtés, de prendre en considération la qualité de l'exploitation dans les groupes de buts. Ce vœu a été dicté par le fait que l'espace communautaire le plus généreux contribue peu à sa valeur d'utilisation si, par exemple, le concierge le tient fermé. La qualité de l'exploitation a été comprise dans la hiérarchie des objectifs sous le critère «organisation». Cet aspect n'a pas pu être pris en considération dans le catalogue d'appréciation pour des raisons touchant aux opérations.

Cependant qu'en haut de la hiérarchie, des objectifs sont reproduits, des souhaits formulés en termes généraux, et revêtus de ce fait d'une forme abstraite, les objectifs du bas de l'échelle deviennent de plus en plus concrets. Figurent au plan le plus bas les

objectifs de grandeurs largement mesurables. Nous les appelons les critères d'objectifs. La hiérarchie des objectifs du système d'évaluation de logements comprend au total 270 critères. Ces critères d'objectifs ainsi que les objectifs rangés en dessus sont décrits dans le catalogue des objectifs. Il est important de connaître les définitions et les explications relatives à ces objectifs, car l'appréciation en dépend, et elles constituent la base de la pondération.

Pondération (B)

Il est évident qu'il n'est pas d'égale importance que la surface d'un local de rangement ou celle d'un espace individuel (chambre d'enfants, chambre à coucher des parents) soit la plus grande possible. Pour obtenir et fixer la valeur de position différenciée des divers objectifs, on a procédé à une pondération des objectifs. Comme le montrent les coefficients de pondération à l'annexe «hiérarchie des objectifs», des différences très fortes de pondération apparaissent.

Il est nécessaire de ne pas perdre de vue ce fait, car il existe de grosses différences dans ce domaine, par rapport à la plupart des procédures anciennes d'appréciation.

Le chapitre 3 traite en détail de la pondération des objectifs. On y parle de la commission qui a entrepris la pondération.

Appréciation (C)

Les critères d'appréciation sont tirés des objectifs pondérés. On les a dérivés par

- la récapitulation des critères d'objectifs qui sont remplis de manière analogue;
- l'élimination de critères qui n'avaient obtenu qu'un faible coefficient de pondération ou qui aujourd'hui ne sont pas encore importants (par exemple possibilités de transformation dans la cuisine ou dans l'équipement sanitaire).

De cette manière, les 270 critères d'objectifs ont pu être ramenés à 75 critères d'appréciation.

L'appréciation pratique s'effectue en examinant, pour chaque critère d'appréciation, la mesure dans laquelle le projet de logement y satisfait. A cet effet, les appréciations sont formulées selon une échelle de valeur allant de 0 à 4 points. L'appréciation est standardisée et s'effectue partiellement au moyen de ce que l'on nomme «fonctions de transformation». Les critères d'appréciation sont désignés et décrits en détail au chapitre 4.4.

Synthèse de la valeur (D)

Les points d'appréciation (C) et les coefficients de pondération (B) sont réunis en une appréciation globale dans une synthèse de la valeur. A cet effet, il est essentiel de savoir que les points attribués lors de chaque appréciation sont multipliés par les coefficients de pondération correspondants. L'attribution de bons ou de mauvais points lors de l'appréciation selon les critères à pondération élevée influence fortement le résultat global de l'évaluation.

Secrétariat CRL,
3074 Muri (BE),
Seidenberggässchen 61

STO REP

Volets à rouleaux

Stores :

bois, toiles, plastique, métal

Stores à lamelles

Entretien

Lausanne STOREP S.A. Versoix

Place Palud 13
Tél. 021/22 21 18

Ch. de l'Ancien-Péage
Tél. 022/55 30 62

21

CHAUFFAGES TOUS SYSTÈMES

Lausanne

Av. Tissot 2
Tél. (021) 23 32 95



BRAUCHLI SA

Roger REMPER

LAUSANNE Av. d'Echallens 38 Tél. 24 67 23

Installations sanitaires

Eau

Gaz

Ferblanterie

Couverture

Maîtrises fédérales

Projets et devis

PAPETERIE KRIEG+CIE MEUBLES MACHINES DESSIN