

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	49 (1976)
Heft:	12
Artikel:	Pour une politique de la qualité du logement : le système d'évaluation de logements SEL
Autor:	Calvy, Alain-Maxime / Monot, Pierre-Etienne
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-127910

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: 25.12.2025

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

Pour une politique de la qualité du logement

Le système d'évaluation de logements SEL

5

La récession actuelle dans le domaine du bâtiment, et de la construction de logements en particulier, fait apparaître un certain nombre de problèmes nouveaux, relatifs à la qualité de l'habitat. En effet, on constate aujourd'hui une tendance nette à la résorption — tout au moins sectorielle — de la pénurie quantitative de logements. Ainsi, à Genève, en décembre 1975, on comptait plus de 2500 appartements vacants: les milieux immobiliers pensent que ce chiffre atteindra les 4000 à 5000 à la fin de 1976. Sur l'ensemble de la Suisse, le nombre des logements inoccupés est de l'ordre de 80 000. Parallèlement, les régies immobilières constatent que les locataires ont tendance à changer plus souvent de logement, pour trouver soit un appartement moins cher, soit, à prix égal, un logement mieux situé, plus agréable à habiter, en un mot de meilleure qualité.

La nouvelle loi fédérale pour la construction de logements¹

Il y a une autre raison, sans doute plus importante, à cette valorisation récente de la qualité du logement. On sait qu'à fin 1974 paraissait une nouvelle loi fédérale encourageant la construction de logements: l'ordonnance d'exécution a été promulguée en août 1975. Mise en chantier en période de haute conjoncture et de pénurie aiguë de logements, particulièrement pour les classes les moins aisées de la population, il semble que, dans la situation actuelle, cette loi prenne un nouveau caractère: celui d'un moyen de relance dans le secteur de la construction. C'est sans doute dans ce sens que les Chambres fédérales se proposent d'engager plus de 900 millions de crédits, dont 98 millions à titre de prêts, 201 millions de contribution à fonds perdu et de mandats, et 540 millions de cautionnement, pour les années 1975-1976, les crédits non utilisés pouvant être reportés sur les années suivantes. Plusieurs demandes de subventions faites dans ce cadre viennent d'ailleurs d'être acceptées tout récemment.

Les buts de cette loi, tels qu'ils sont définis par l'article premier, sont les suivants:

- encourager la construction de logements;
- encourager l'équipement de terrains à cet effet;
- abaisser le coût du logement, au premier chef des loyers;
- faciliter l'acquisition de la propriété d'appartements et de maisons familiales.

¹ A ce sujet, se reporter à l'article très pertinent du professeur J. Csillaghy: «La loi sur le logement et la qualité de l'habitat», paru dans «Habitation» No 12, décembre 1975.

Il ne convient pas ici d'entrer en matière sur les dispositions financières prévues pour la mise en œuvre de ces objectifs. Il faut cependant signaler deux points importants: tout d'abord, la loi met sur le même pied la construction de logements neufs et la rénovation de logements anciens: cela traduit le souci positif de maintenir le parc immobilier existant en bon état. Deuxièmement, la Confédération se propose d'encourager les études de marché dans le domaine du logement, les travaux de recherche et de développement, en particulier la rationalisation de la construction, au travers de la normalisation et de la standardisation.

Si la loi reste pratiquement muette quant aux exigences qualitatives des logements qu'elle s'apprête à subventionner, par contre l'ordonnance d'exécution est un peu plus explicite: ainsi, en matière de subvention et selon les termes d'un des articles, «la préférence doit être donnée aux projets qui permettent d'obtenir à la fois les meilleures conditions tant en ce qui concerne la rentabilité, le prix du terrain et les coûts d'équipement que sur le plan de la qualité de la construction et du confort». En particulier, des prescriptions sont édictées par le Département fédéral de l'économie publique sur les exigences minimales en matière de surface nette habitable, quant au nombre et à la dimension des pièces, et quant à l'équipement minimum de la cuisine et des installations sanitaires. Des mesures suffisantes doivent être prises en ce qui concerne l'isolation phonique et thermique. Enfin, la situation du logement et de l'immeuble et l'équipement collectif de la zone à bâtir doivent être pris en considération pour l'octroi des diverses modalités de subventionnement.

Evaluer la qualité du logement

Chargé d'assurer l'exécution de la loi et le contrôle des réalisations, l'Office fédéral du logement a édité, en juin 1975, un «Document de travail provisoire» qui, outre l'explication des procédures à respecter pour l'obtention d'une subvention, propose également un système d'évaluation de la qualité du logement, pour permettre de porter des appréciations chiffrées sur la valeur d'usage du logement, de l'immeuble et de ses prolongements immédiats, et de l'environnement plus lointain, à savoir les divers équipements collectifs de la zone dans laquelle il est situé, en liaison avec les coûts de chaque catégorie de logements.

Ce document, appelé «Système d'évaluation de logements SEL», est le résultat d'un mandat de recherche attribué par l'ancienne CRL (Commission de recherche pour la construction de logements) à un

groupe de travail constitué de MM. Kurt Aellen, Thomas Keller, Paul Meyer, Jürgen Wiegand. Un résumé de ce travail a été fait par la «Schweizer Baudokumentation»: il a été repris dans «Habitation» en décembre 1975; les lecteurs peuvent s'y référer.

En ce qui concerne le présent article, nous nous sommes assigné pour but, non pas tant d'entrer en matière sur la démarche et le contenu de ce travail très sérieux, mais bien plutôt de mettre à l'épreuve l'outil concret d'évaluation de la valeur d'utilisation du logement, en l'appliquant pratiquement sur des plans d'appartements réalisés entre 1960 et 1975 en Suisse romande. Il nous a paru intéressant de voir comment ce système d'évaluation permet d'apprécier la «qualité du logement», quels sont les appartements qui, au travers de ce filtre, apparaissent comme «bons» ou «mauvais», et si cette appréciation correspond à l'évaluation intuitive que peut en faire l'architecte. Nous nous sommes également posé la question de savoir dans quelle mesure la «qualité du logement» peut être assimilée à sa «valeur d'utilisation». D'autre part, sachant qu'à l'heure actuelle plus de 10 000 logements (environ 1000 types de plans) ont été examinés par l'Office fédéral du logement, peut-on voir se dégager, au niveau de la Confédération et de ses services, une politique de la qualité du logement, et, si oui, quelle est-elle? Le présent travail tente de répondre à ces questions;

des éléments de réponse nous ont aussi été donnés d'une part par des documents de presse émanant de l'Office fédéral du logement, d'autre part par l'un des auteurs du système SEL, M. Kurt Aellen, architecte à Berne, au cours d'une entrevue qui nous a permis de confronter et vérifier nos réflexions à ce sujet.

Il faut ajouter que le présent article trouve sa source dans l'intérêt particulièrement vif que nous portons personnellement aux divers aspects du problème du logement, et aussi dans nos activités d'enseignants à l'Ecole d'architecture de l'Université de Genève; au début de l'année 1976, il nous avait paru judicieux de familiariser quelques étudiants avec ce système SEL, comme entrée en matière à la problématique de l'habitat; à cette occasion, un certain nombre de plans avaient été évalués.

Directives et recommandations de l'Office fédéral du logement

L'outil de mesure de la valeur d'utilisation du logement fait partie d'un document qui regroupe toutes les informations, exigences et procédures à suivre pour obtenir une subvention fédérale en vue d'abaisser les loyers.

La table des matières de ce document comporte les chapitres suivants:

1. commentaire des documents législatifs de base;
2. exigences relatives aux projets de construction;

Surfaces nettes habitables minimales et programme minimum

Nombre de personnes par ménage (taux d'occupation normale)	Espaces individuels					Espaces communautaires			Surface disponible			Local de rangement à l'intérieur du logement m ²	Total de la surface nette habitable m ²			
	Pièce: 1 m ²		2 m ²		3 m ²	4 m ²	Total m ²	Cuisine m ²	Pièce: 1 m ²		2 m ²		Total m ²			
1 PPM							18	3,6					3,5	6,9	32	
2 PPM							14	18	4,2				3,5	7,3	47	
3 PPM	14	10					24	18	4,8				3,5	8,7	61	
4 PPM	14	12					26	18	4,8				3,5	15,7	68	
5 PPM	14	12	10				36	20	5,4	3,5	1,5	5,0	5,0	14,6	81	
6 PPM	14	12	12				38	20	5,4	3,5	1,5	5,0	5,0	20,6	89	
7 PPM	14	12	12	10			48	22	5,4	3,5	1,5	5,0	5,0	19	2,0	100
8 PPM	14	12	12	12			50	22	6,0	3,5	1,5	5,0	5,0	22	2,0	107

3. procédure (remise des demandes);
4. annexe:
 - 4.1. système d'évaluation des logements;
 - 4.2. plans financiers modèles;
 - 4.3. définitions, abréviations;
 - 4.4. texte de la loi.

Les chapitres 2. et 4.1. sont particulièrement intéressants pour notre propos: l'un parce qu'il pose un certain nombre d'exigences quantitatives minimales qui doivent être respectées par tout projet pour lequel une aide fédérale est demandée, l'autre parce qu'il constitue l'outil de mesure proprement dit de la valeur d'utilisation du logement.

Les exigences constructives minimales doivent être entièrement satisfaites pour que le projet de logements soit admis à l'évaluation; ces exigences portent sur les points suivants:

- surfaces nettes habitables minimales et programme minimum;
- équipement minimum de la cuisine;
- équipement minimum des sanitaires;
- isolation acoustique (bruits extérieurs, aériens et de choc);
- isolation thermique, pour une économie optimale de l'énergie.

A titre d'exemple, voici le tableau des exigences minimales en matière de surfaces nettes habitables:

(Voir tableau page 6.)

On remarque qu'un certain nombre de mètres carrés ne sont pas attribués à une fonction précise: c'est une surface disponible avec laquelle l'architecte peut jouer, pour l'attribuer à tel ou tel espace, selon qu'il veut valoriser, par exemple, l'espace de séjour ou les pièces individuelles; c'est un petit élément de liberté dans la composition du plan. On note aussi que le logement n'est plus déterminé par le nombre de ses pièces, mais par le nombre de personnes dans le ménage (PPM) pour lequel il est conçu.

Seules les exigences concernant les surfaces minimales, l'équipement de la cuisine et l'équipement des sanitaires semblent être impératives; les exigences relatives à l'isolation thermique et acoustique sont conseillées, sur la base des recommandations SIA. D'autre part, en matière de surface, ce sont des exigences vraiment très minimales; pour que sur ce point un logement obtienne une bonne appréciation, sa surface doit être nettement supérieure: ainsi, pour un logement destiné à abriter cinq personnes (5 PPM), la surface nette habitable aura les valeurs suivantes:

- selon les exigences minimales: 81 m^2
- selon appréciation optimale: 110 m^2

soit environ 37,5 % de surface en plus. Il est vrai que le système d'évaluation n'oblige pas à donner au logement les surfaces maximales: un logement dont la surface ne serait qu'à peine supérieure aux exigences minimales peut fort bien obtenir une évaluation satisfaisante (valeur d'utilisation moyenne), pour autant que sur d'autres points des efforts particuliers soient apportés, par exemple dans les équipements, dans la commodité des circulations, etc.

L'outil de mesure

L'outil de mesure de la valeur d'utilisation du logement comporte 75 critères d'appréciation, classés en trois groupes:

- critères d'appréciation concernant le logement;
- critères d'appréciation concernant l'environnement immédiat du logement;
- critères d'appréciation concernant le lieu d'implantation du logement.

Pour chaque critère, des indications sont données quant aux détails de l'appréciation: un nombre de points variant de 0 à 4 est attribué selon la manière dont le logement répond à l'exigence contenue dans le critère. Chaque critère est affecté d'un coefficient de pondération, selon son importance; ainsi, le coefficient de pondération affecté au critère ayant trait au nombre d'orientations du logement est de 32, tandis que pour le critère ayant trait à la manière dont le balcon est abrité des intempéries, le coefficient n'est que de 3. Il faut relever ici que la pondération n'a pas été établie de manière arbitraire, mais en fonction des désirs et des conceptions d'un groupe d'utilisateurs du logement, qui a travaillé à cette phase avec les auteurs de l'étude.

La valeur d'utilisation du logement est représentée par le total des points pondérés obtenus pour chaque critère. Selon le nombre de points obtenus, le logement sera réputé avoir une valeur d'utilisation basse, moyenne ou haute, comme le montre le tableau ci-dessous:

Valeur d'utilisation pour 3 PPM et plus	basse	haute	max. théorique
Logement	500	1000	1468
Environnement immédiat du logement	240	480	656
Lieu d'implantation du logement	450	750	944

Limites des coûts de construction

L'aide fédérale ne peut être accordée que si les coûts de construction ne dépassent pas certaines limites, fixées par le Département fédéral de l'économie publique. Les coûts de construction doivent être dans une proportion raisonnable par rapport à l'habitabilité et à la valeur d'utilisation du logement.

Reprenons l'exemple du logement destiné à un ménage de cinq personnes (5 PPM), en location; quels sont les coûts-limites prévus par le document:

- pour une valeur d'utilisation basse: Fr. 139 000.—¹
- pour une valeur d'utilis. moyenne: Fr. 147 000.—
- pour une valeur d'utilisation haute: Fr. 155 000.—

Dans son article déjà mentionné, le professeur Csillaghy relève les constatations suivantes: premièrement, «69 % de l'ensemble des points sont directement dépendants du coût, et 31 % ne le sont pas, ou ne le sont que peu»; deuxièmement, «de la valeur basse à la valeur élevée, par exemple pour les logements de 3 pièces et demie à 4 pièces et demie, la variation des points est de 100 à 187 %, tandis que pour le coût, la même variation est de 100 à 114 %». Ces remarques nous paraissent très pertinentes, et nous partageons l'opinion de M. Csillaghy lorsqu'il écrit encore: «Comme les honoraires d'architecte diminuent relativement lorsque le budget global de l'ouvrage augmente, il est possible de discuter si le système mis en vigueur encourage la qualité ou veut, plus modestement, seulement éliminer des bénéficiaires de l'aide fédérale les constructions franchement mauvaises.» Nous apporterons un peu plus loin d'autres éléments à cette discussion.

Quelques exemples de plans de logements

Nous avons procédé à l'examen d'environ 15 plans différents de logements existants, dans les régions lausannoise et genevoise. Faute de temps pour recueillir les informations nécessaires à l'évaluation de l'environnement du logement, nous nous sommes bornés à n'évaluer que la valeur d'utilisation du logement lui-même, au travers des 44 premiers critères du système SEL.

Ces logements ont été choisis pour la plupart dans la catégorie du logement social et subventionné; ils ont été construits entre 1960 et 1975, période au cours de laquelle un certain type de préfabrication lourde s'est

répandu, qui a déterminé une certaine famille de plans de logements, traversants, organisés en longueur, entre deux murs porteurs. C'est aussi la période qui a vu se généraliser la spécialisation fonctionnelle des pièces et des surfaces de l'appartement: partie jour - partie nuit, disparition de la pièce-cuisine, remplacée par la cuisine-laboratoire et le coin à manger, lui-même plus ou moins imbriqué dans l'espace attribué au séjour. On peut cependant noter que cette tendance à l'abandon de la cuisine comme pièce n'est pas irréversible: dans certaines réalisations très récentes, on constate un retour à la cuisine indépendante, aux dimensions suffisamment généreuses pour permettre à la famille d'y prendre ses repas: la cuisine peut redevenir une pièce autonome, éclairée par la lumière du jour: ce fait est sans doute lié à la vogue croissante du concept de convivialité. En plus, certains appareils électroménagers sont assez bruyants pour qu'il devienne nécessaire d'avoir une cuisine que l'on puisse fermer, de manière à ne pas perturber les activités dans le séjour.

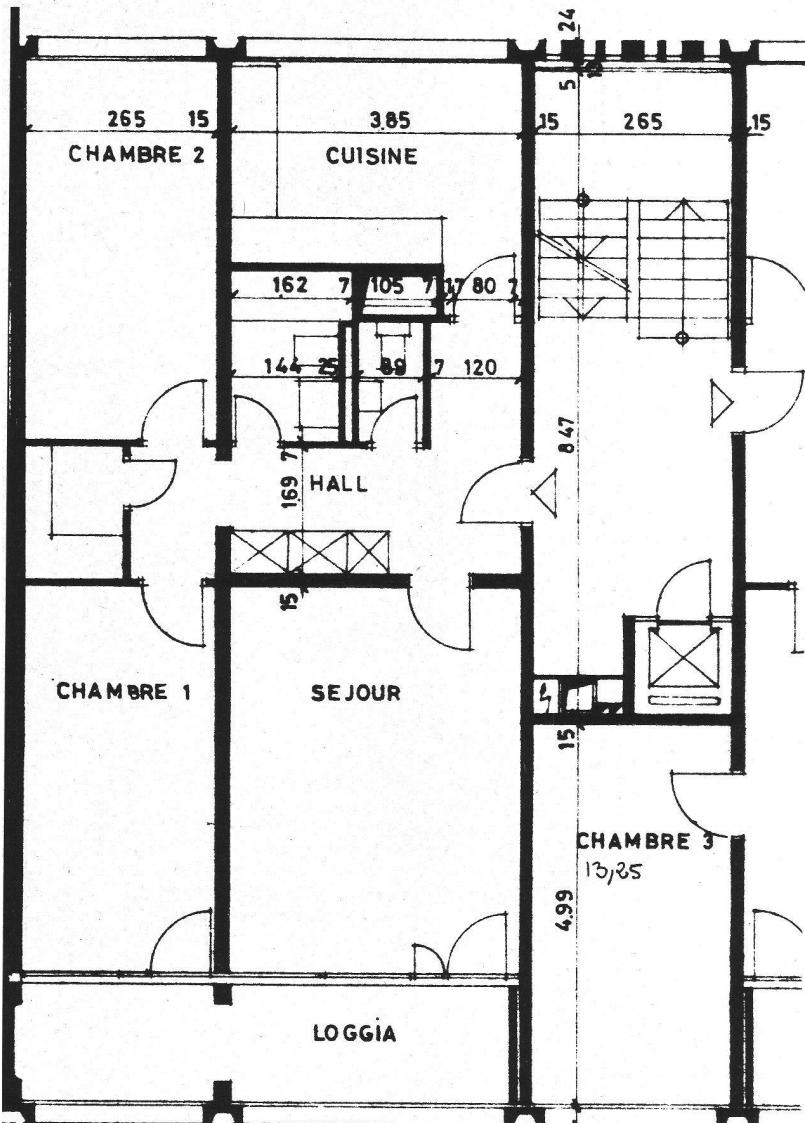
Nous présentons ici 7 plans de logements: on peut y déceler quatre conceptions différentes quant à l'organisation de l'appartement:

- le premier exemple est un plan assez traditionnel: toutes les pièces sont bien définies, sans interénétration et sans communication directe entre elles: la cuisine est une pièce en soi, close, de plus de 10 m² de surface, ce qui permet d'y manger;
- les exemples 2 à 4 sont représentatifs du logement traversant, avec cuisine, coin à manger et pièce de séjour imbriqués l'un dans l'autre;
- les exemples 5 et 6 sont aussi des logements traversants; mais on constate un souci de flexibilité possible dans l'organisation du logement, de manière à atténuer la rigidité dans le fonctionnement, c'est-à-dire le cumul, la coexistence (souvent pénible) dans le même espace, des fonctions de cuisine, repas et séjour;
- l'exemple 7 (situé dans la banlieue parisienne) représente une tentative sérieuse de dépasser le plan traversant compris entre deux murs mitoyens et donnant sur deux orientations opposées; c'est aussi un essai de dépasser les géométries strictement orthogonales, qui font dire du logement actuel que c'est une cage à lapins ou une boîte d'allumettes. De ce fait, c'est un bon exemple de plan de logement qui échappe plus ou moins aux conceptions impliquées par le système SEL, et qui n'est donc pas justifiable d'un tel système d'évaluation.

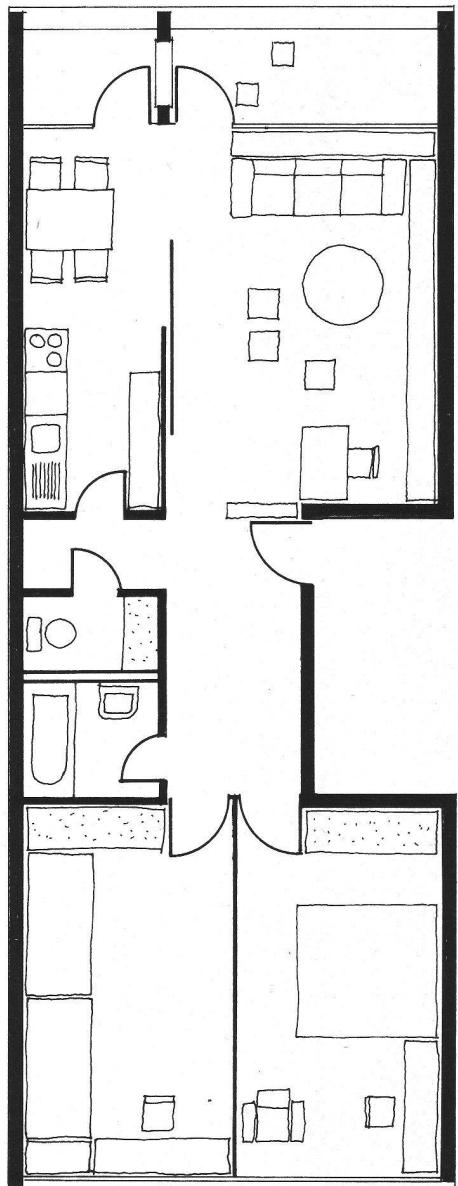
¹ Il faut tenir compte des renchérissements de la construction qui seront calculés selon l'indice zurichois de la construction.

Plan 2. Plan d'un appartement subventionné de 3 pièces et demie, pour 4 PPM (personnes par ménage). C'est un exemple typique de logement traversant, tel qu'on commençait de les concevoir au début des années 60: sur une façade sont groupées les fonctions de jour (séjour, coin à manger), sur l'autre, les fonctions de nuit (chambres à coucher); d'autre part, la cuisine est réduite à un coin-cuisine borgne, qui s'articule sur le coin à manger, lui-même articulé sur le séjour par une paroi coulissante. Les éventuels avantages de cette double interpénétration d'espaces sont annulés par le dimensionnement trop faible des surfaces: ainsi l'on voit que le dimensionnement du coin-repas est déterminé strictement par les dimensions du mobilier: une table, quatre chaises. Selon notre évaluation, ce plan obtient environ 565 points, en particulier à cause de sa surface trop réduite, qui est même nettement inférieure aux normes minimales exigées actuellement par le système SEL; il est vrai qu'il y a quinze ans, les exigences et les possibilités étaient un peu moindres qu'aujourd'hui.

9



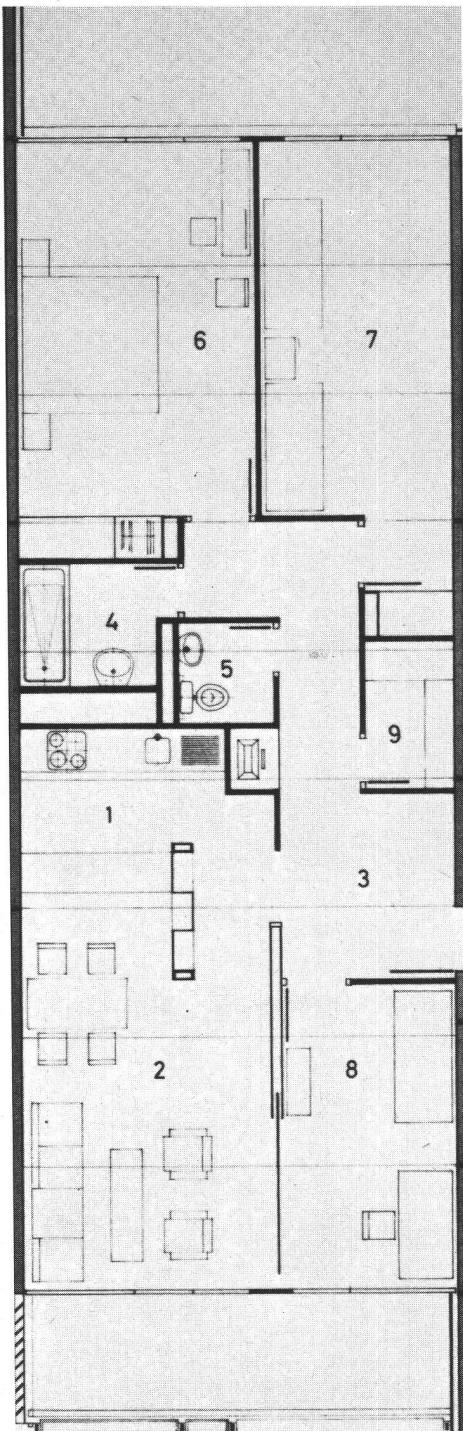
1



2

Plan 1. Plan d'un appartement de 4 pièces (plus cuisine) pour un ménage de 4 personnes (4 PPM), dans un grand ensemble subventionné de la banlieue lausannoise, que ses habitants ont surnommé, paraît-il, «La Goudronette», tant il est cerné par des routes à fort trafic. Bien que construit très récemment, le plan du logement est traditionnel, ne comporte aucune interpénétration des espaces: c'est un plan figé; cependant, il faut relever l'existence d'une vraie cuisine éclairée naturellement, d'une surface de 10,2 m²; de ce fait, le séjour pourrait être affecté à d'autres fonctions, et devenir par exemple une chambre à coucher supplémentaire; de même, les deux chambres à coucher, bien que trop petites (environ 13,5 m²) sont pratiquement d'égales dimensions, et peuvent être attribuées chacune soit aux parents soit aux enfants.

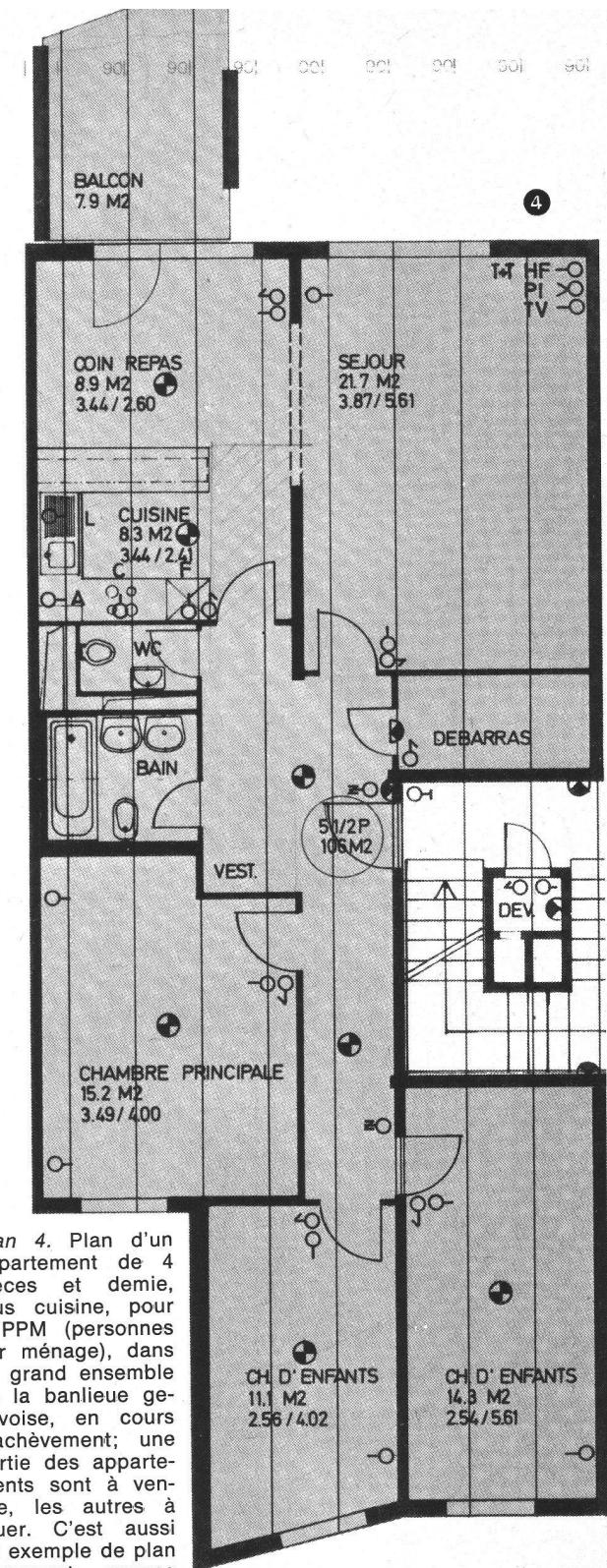
Selon notre évaluation au travers du SEL, ce plan obtient environ 560 points: c'est le plus faible résultat de tous les plans que nous présentons ici. Les principaux défauts que le système SEL met en évidence sont: la surface nettement trop réduite, notamment pour les espaces individuels, et l'absence de flexibilité.



3

Plan 3. Plan d'un appartement de 4 pièces pour 5 PPM (personnes par ménage) dans un grand ensemble lausannois, dont une partie est subventionnée, mais ce sont les mêmes logements. C'est aussi un exemple type de plan traversant; mais, à la différence du précédent, où le coin-repas était situé en façade, ici il se situe entre le coin-cuisine et le séjour. Cette enfilade ne nous semble pas heureuse, car elle amenuise l'éclairement naturel pour les zones repas et cuisine, et, d'autre part, elle fait du séjour un long rectangle qui ne peut être meublé et occupé que dans le sens de la longueur, ce qui lui donne un caractère de boyau, malgré ses dimensions correctes. Cependant, la cloison mobile séparant le séjour de la chambre contiguë, permet de corriger en partie cette impression, et offre une certaine flexibilité dans l'utilisation des espaces; encore faut-il que l'utilisation de cette chambre soit compatible avec les activités dans le séjour: elle ne peut être en fait qu'une extension du séjour (salle à manger, petit salon, salle de jeux pour les enfants) ou alors une chambre de parents, du fait de l'isolation phonique insuffisante d'une cloison coulissante.

Selon notre évaluation, ce plan obtient environ 680 points environ, ce qui le situe dans la moyenne des plans présentés ici.



Plan 4. Plan d'un appartement de 4 pièces et demie, plus cuisine, pour 5 PPM (personnes par ménage), dans un grand ensemble de la banlieue genevoise, en cours d'achèvement; une partie des appartements sont à vendre, les autres à louer. C'est aussi un exemple de plan traversant, comme les trois précédents; cependant, il est dimensionné d'une manière sensiblement plus généreuse, tant en largeur (7,20 m.) qu'en longueur (17 m. environ), ce qui en fait le logement le plus spacieux de ceux que nous présentons. On remarquera la stricte séparation des parties nuit et jour, et la juxtaposition en façade du coin-repas et du séjour. D'autre part, les surfaces de circulation ne sont pas aussi étroites que dans l'exemple 2, ce qui permet d'en varier la largeur. L'ensemble de ces dispositions permet de supprimer l'effet de boyau que l'on peut relever notamment dans l'exemple 3.

Selon notre évaluation, ce plan obtient environ 740 points, ce qui le situe en bonne position, juste derrière le plan 6. Cela est dû essentiellement à la générosité des surfaces des pièces et des équipements, et à la bonne organisation des distributions. On notera encore l'existence de façades en lignes brisées: si l'on peut y déceler un louable souci d'animation de la façade, cela reste sans répercussion sur la qualité du logement lui-même, contrairement à l'exemple 7.

11

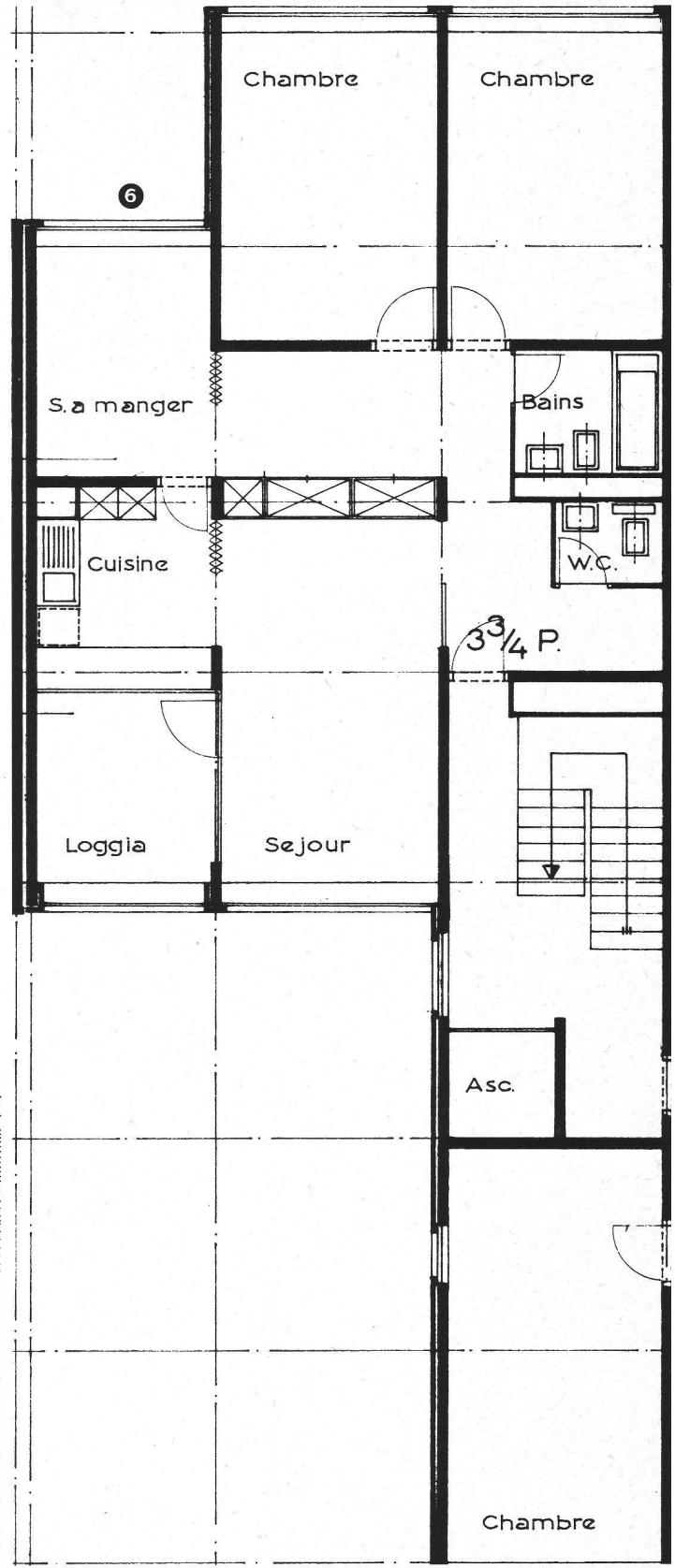
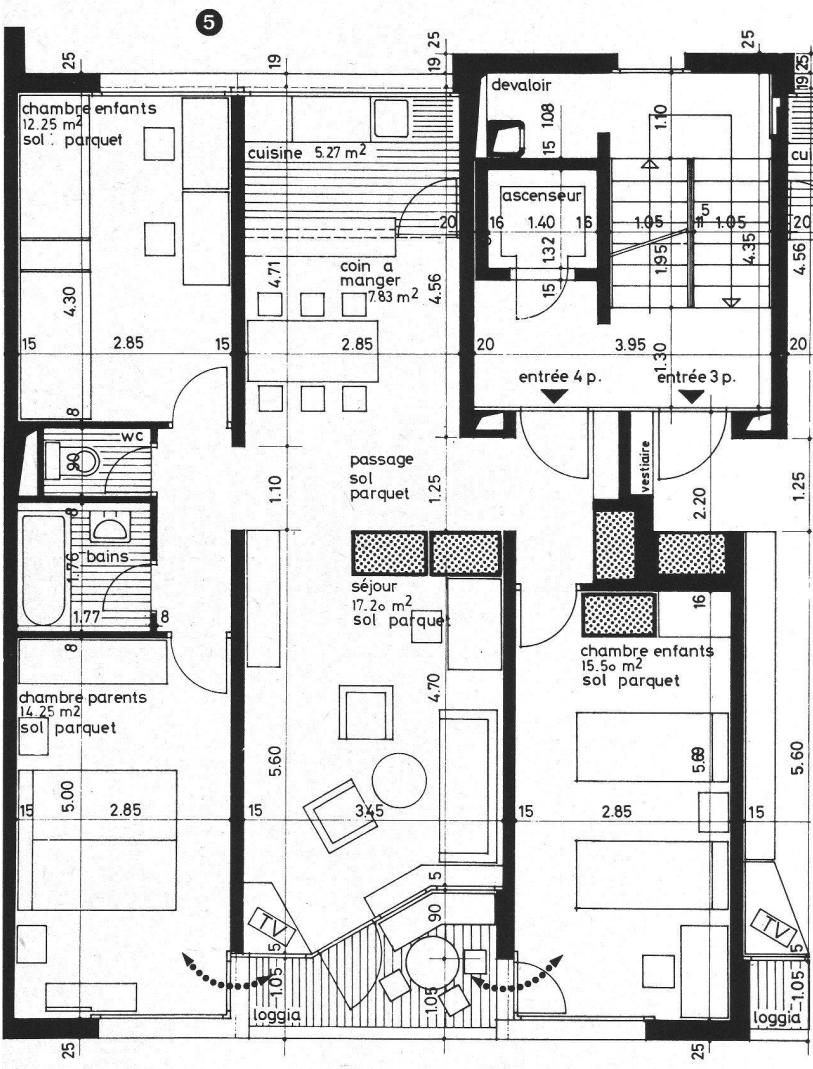
Plan 5. Plan d'un appartement de 4 pièces (ou 4 pièces et demie) plus cuisine, pour 6 PPM, dans un ensemble de la périphérie lausannoise, à but social et entièrement subventionné: le maître de l'ouvrage est une coopérative d'habitations («Habitation» de juillet 1974 présente cette réalisation).

Ce logement traversant offre des similitudes typologiques avec l'exemple 1, à savoir une zone de circulation centrale et transversale, desservant chaque travée comprise entre deux murs porteurs. De la même manière, les zones nuit et jour sont contenues chacune dans une travée, et non pas rejetées sur l'une ou l'autre façade, comme l'exemple précédent. Par contre, le traitement des espaces et de leurs relations est tout à fait différent du plan 1, par le fait qu'il n'y a pas de cloisonnement fixe et opaque dans la travée réservée à la zone de jour: des armoires mobiles permettent trois variantes dans l'organisation de cette zone, selon le gré de l'habitant. Du fait de la profondeur relativement faible de l'appartement, du fait aussi de la cloison vitrée entre la cuisine et le coin à manger, la zone centrale de circulation se trouve suffisamment éclairée, contrairement à l'exemple 4, où les couloirs sont obscurs.

Selon notre évaluation, ce logement obtient 635 points environ: ce résultat moyen est dû essentiellement à l'exiguité des pièces et à la faible surface de l'appartement: il aurait pu gagner une centaine de points en utilisant les mêmes standards de surface que le plan précédent, qui, lui, n'offre pas les mêmes possibilités de flexibilité et d'appropriation.

Plan 6. Plan d'un appartement de 3 pièces trois quarts plus cuisine, pour 4 PPM, dans un ensemble récent de la région lémanique (voir «Habitation» de juillet 1975, qui présente cette réalisation).

Ce plan de logement traversant présente des similitudes typologiques avec les exemples 1 et 5, à savoir que, contrairement aux exemples 2 ou 3, l'appartement n'est pas contenu dans une seule travée délimitée par deux murs porteurs et d'une largeur de 6 à 7 mètres; ici, l'appartement est constitué de la juxtaposition de plusieurs travées, correspondant chacune à la largeur d'une pièce (environ de 2,50 m à 3,50 m) délimitées par des murs porteurs. Paradoxalement, ce principe d'organisation offre une flexibilité

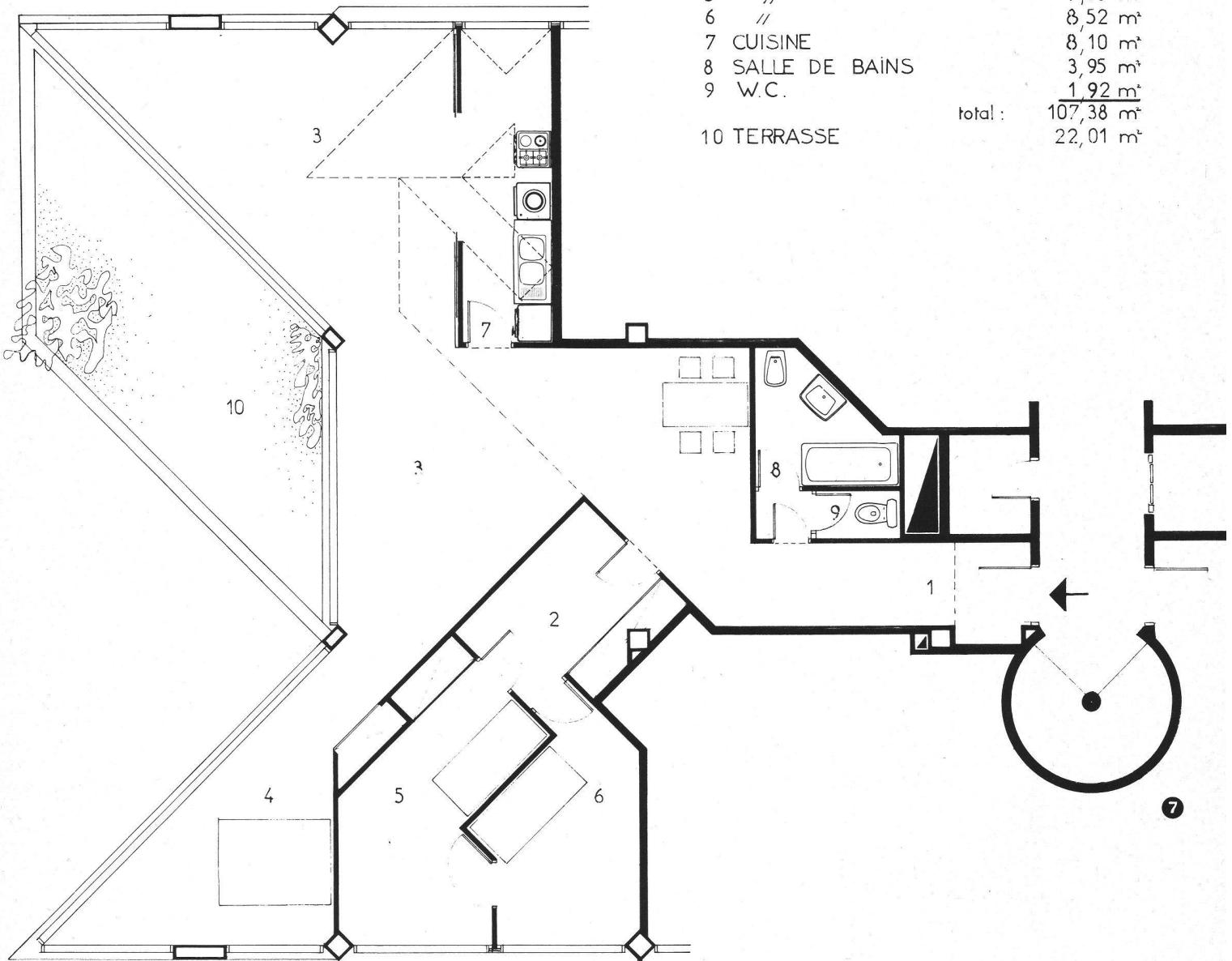


potentielle plus grande: encore faut-il que ces potentialités soient exploitées; on a vu que le plan 1 ne les exploite pas du tout, l'exemple 5 les exploite partiellement. Ici, ces potentialités se trouvent augmentées par les décalages de travées qui se marquent en façades, ces décalages permettent, selon la position relative des logements, soit l'adjonction au logement d'un autre logement plus petit, soit l'annexion par le logement d'une chambre supplémentaire prise à l'appartement voisin, comme dans le plan ici présenté. On notera aussi que, par sa position, la salle à manger peut être affectée à une autre fonction et devenir par exemple une troisième chambre à coucher.

Ces caractéristiques, jointes à un dimensionnement suffisant des surfaces, font que ce logement obtient, selon notre évaluation, environ 790 points, ce qui est le meilleur résultat pour les plans présentés ici.

4 PIECES.

1 ENTRÉE	12,63 m ²
2 DÉGAGEMENT	50,81 m ²
3 SÉJOUR	11,82 m ²
4 CHAMBRE	9,63 m ²
5 //	8,52 m ²
6 //	8,10 m ²
7 CUISINE	3,95 m ²
8 SALLE DE BAINS	1,92 m ²
9 W.C.	
10 TERRASSE	
	total : 107,38 m ²
	22,01 m ²



Plan 7. Plan d'un logement situé dans une opération de rénovation du centre d'une commune de la banlieue parisienne (début des travaux 1970); cet ensemble contient des logements à loyer modéré, des logements libres, des commerces, des équipements et de larges espaces publics intérieurs et extérieurs.

Ce plan de logement illustre une tentative de dépassement des plans traditionnels sous deux aspects: premièrement, ce n'est plus une géométrie strictement orthogonale: la diagonale permet d'offrir une plus grande variété de volumes et d'espaces, cela aussi bien à l'intérieur du logement qu'à l'extérieur, pour le bâtiment, ses façades et ses espaces avoisinants; deuxièmement, en opposition aux exemples précédents où à chaque fonction du logis correspond une pièce ou un espace fonctionnel dont l'utilisation est bien définie, ici, on constate que les divers espaces sont à la fois plus diversifiés et moins délimités: hormis certaines zones fixes telles que salle d'eau, coin-cuisine, et dans une moindre mesure, les chambres à coucher, l'interpénétration et la fluidité des espaces permettent à l'usager une utilisation plus souple et plus individualisée des diverses zones du logis. Si dans un appartement traditionnel, la présence d'une machine à coudre dans la pièce de séjour détruit le

caractère représentatif du «salon», ici, dans un tel logement, l'abondance des coins différenciés rend possible l'installation permanente d'une machine à coudre, d'un métier à tisser ou d'un bureau de travail, sans que cela gêne notamment les autres activités à l'intérieur de l'appartement. A notre avis, il en résulte pour l'habitant de nouvelles qualités dans le logement et pour la vie quotidienne qui s'y déroule. On notera aussi l'ampleur des espaces extérieurs privés: ce n'est plus un simple balcon, mais une terrasse qui peut être traitée en jardin.

Cet ensemble de qualités semble ne pas pouvoir être pris en considération par le système d'évaluation SEL, qui a été conçu et développé pour apprécier la qualité de logements «traditionnels», tels que les exemples 1 à 6, qui procèdent d'une démarche rationaliste, par addition et juxtaposition de pièces et d'espaces fonctionnels prédéterminés. A la limite, et on le verra dans la conclusion, on pourrait dire que le SEL ne prend en compte que celles des qualités du logement qui peuvent être quantifiées sans contestation. L'intérêt de cet exemple 7, c'est de montrer que la qualité du logement ne se réduit pas à une somme de qualités particulières, ni à la satisfaction d'un ensemble d'exigences fonctionnelles.

Une année d'expérience avec le SEL

Dès sa parution, le système d'évaluation des logements a été l'objet de nombreuses réserves et critiques. Ainsi, on a reproché au SEL de prétendre cerner la qualité du logement en ne prenant en compte que les aspects quantifiables de manière objective et incontestable. Il est vrai que le SEL ne parle pas de «qualité» du logement, mais de «valeur d'utilisation» de ce dernier. Cependant, la relation d'identité ou de différence entre ces deux concepts n'est pas explicitée clairement et l'on est en droit de penser qu'une «haute valeur d'utilisation» n'est pas forcément identique à une «haute qualité du logement» ni à une «haute qualité de la vie dans le logement». D'autres critiques portaient sur l'atteinte à la liberté de conception et sur l'augmentation du coût de construction corrélatif à l'accroissement des exigences en matière de valeur d'utilisation du logement.

Le système SEL est utilisé depuis plus d'une année déjà par l'Office fédéral du logement qui a examiné, à titre préalable, environ 11 000 logements. En outre, 1100 logements ont été évalués à titre définitif pour l'obtention de subventions fédérales. Selon l'Office fédéral du logement, ils se répartissent ainsi:

Valeur d'utilisation	Résultats de l'évaluation Proportion des logements
Basse et en dessous	22 %
Basse à moyenne	73 %
Moyenne à haute	5 %
Total	100 %

L'Office fédéral du logement commente ainsi cette répartition: «Il y avait à peine un quart des logements dont la valeur d'utilisation était inférieure à basse. Pour la majeure partie des logements, l'évaluation était de basse à moyenne. Cela signifie que la qualité de ces logements est conforme aux exigences pour l'octroi de l'aide fédérale.» On le voit, le ton est résolument optimiste. Quant à nous, la lecture de ce tableau nous apparaît comme inquiétante, puisque pour presque le quart des logements évalués, la valeur d'utilisation est nettement très mauvaise et que seulement 5 % des logements évalués offrent une valeur d'utilisation moyenne à haute.

L'Office fédéral du logement préconise que, avant une demande définitive de subvention, les plans de logements soient soumis à un examen technique facultatif, examen qui doit permettre à l'architecte et

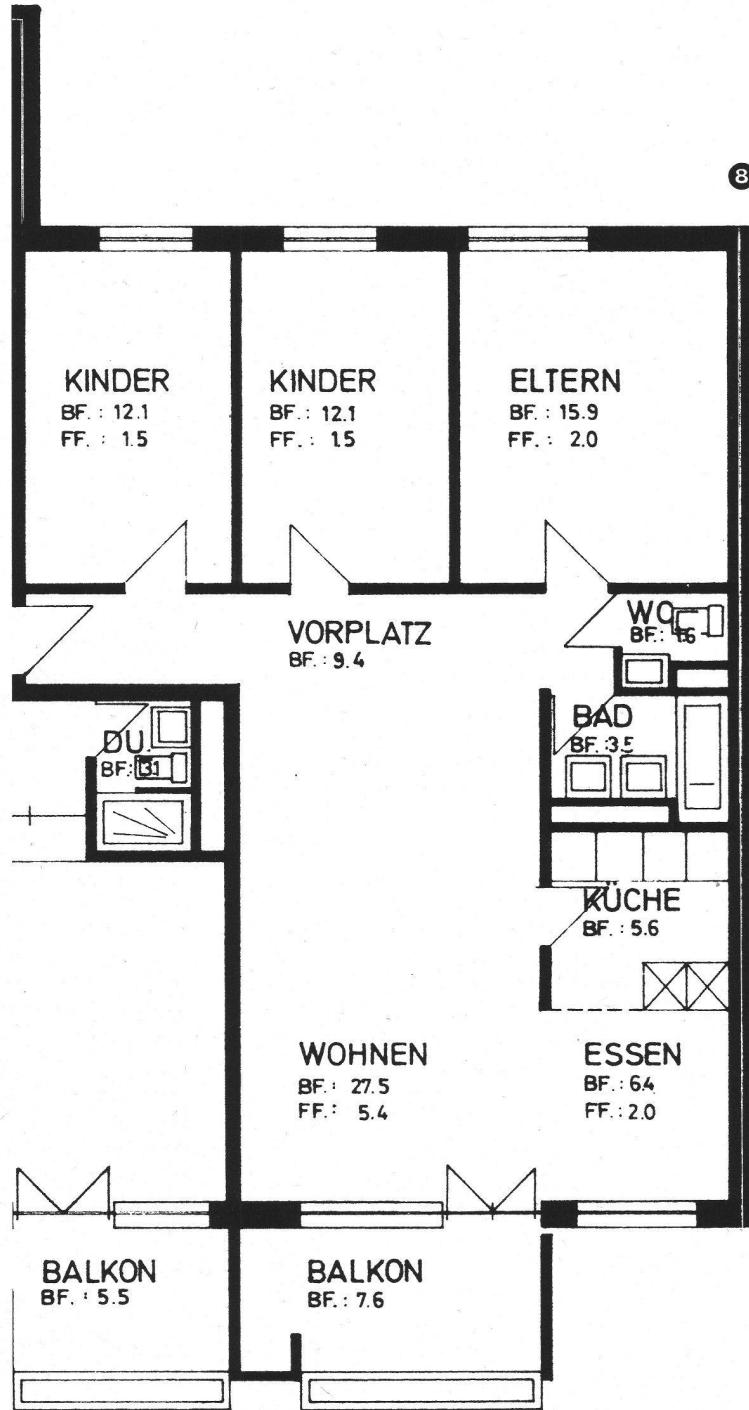
au maître de l'ouvrage d'améliorer leurs plans avant que le projet ne soit définitivement arrêté. Nous montrons ici un exemple qui illustre les conséquences de cet examen préalable et les améliorations du projet qui en découlent (exemples 8, 9, 10, 11). L'Office fédéral s'attend d'ailleurs à ce que les architectes et les maîtres d'ouvrages prennent en compte les exigences du SEL dès la conception du projet, si bien que le taux de logements mauvais ou médiocres devrait diminuer rapidement et que le pourcentage des logements à valeur d'utilisation moyenne devrait augmenter: c'est ainsi que s'exprime l'Office dans un document d'information destiné à la presse.

On le voit, la politique de l'Office semble s'orienter plus vers l'élimination des très mauvais projets de logements que vers la promotion de hautes valeurs d'utilisation, puisque les logements à valeur d'utilisation basse à moyenne sont estimés dignes de recevoir une aide fédérale. Certes, il est louable d'éviter que ne se construisent des logements par trop inacceptables et dysfonctionnels, mais peut-on se contenter, dans ce domaine, de ce que la majorité des projets n'offrent qu'une valeur d'utilisation moyenne ? Nous ne le pensons pas. Si telle est bien la politique de l'Office, à qui, et comment, incombe-t-il alors de promouvoir une réelle qualité du logement ?

Quelques insuffisances du système SEL

A notre avis, d'autres critiques peuvent être adressées au SEL, qui portent sur des éléments constitutifs de la qualité du logement que l'outil d'évaluation ne prend pas en compte, et ne pourrait prendre en compte, étant donné sa destination officielle et le caractère d'opérationnalité directe qu'il doit avoir dans le cadre de la politique de la Confédération en matière de logement.

On notera tout d'abord que l'outil d'évaluation est trop complaisant envers les plans «traditionnels» de logements tels qu'ils se construisent en Suisse depuis quinze ans environ, et qui sont caractérisés notamment par l'unifonctionnalité des espaces du logement, le plan traversant, la séparation en zone de nuit - zone de jour, la valorisation de la pièce de séjour (serait-ce un avatar du salon grand-bourgeois ?) qui commande la cuisine-laboratoire et le coin à manger, la distribution par cage d'escalier des appartements, etc. (ainsi les exemples 1 à 6). Pour ces types de plans, le SEL n'est pas un outil assez sévère de mesure, bien qu'il permette une amélioration de ces plans, en supprimant par exemple certaines causes de mauvais fonctionnement (telles que



Plans 8 et 9. Ces deux plans illustrent clairement l'application du système SEL et les améliorations qui peuvent en découler. Le plan 8, celui d'un logement dans la région de Saint-Gall, a été soumis à l'Office fédéral du logement, en vue d'obtenir une subvention fédérale; analysé selon les critères du SEL, il montre des défauts graves; l'architecte, prenant alors en compte les directives du SEL, retravaille son projet, et présente ensuite le plan 9, nettement meilleur. Quelles sont les améliorations ?

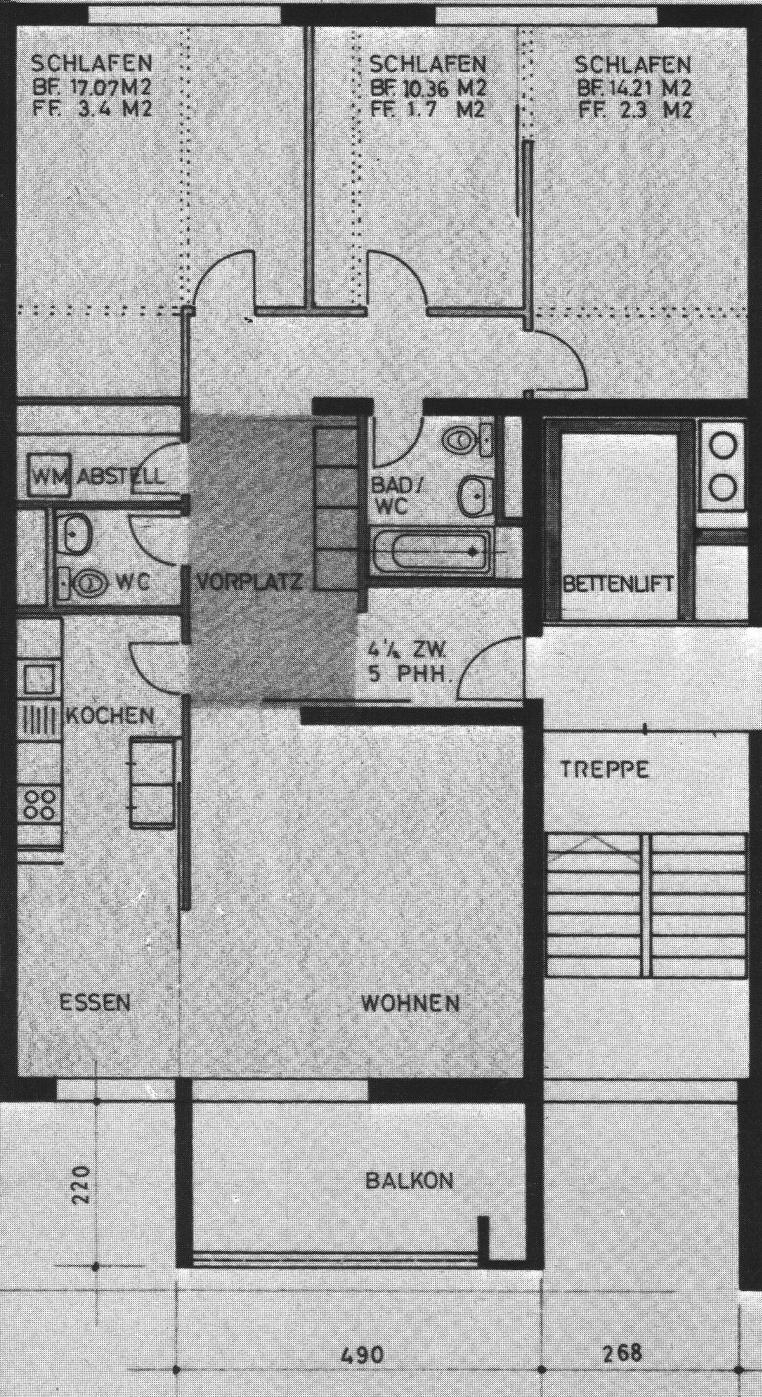
— Une meilleure indépendance des zones nuit et jour: l'entrée de l'appartement ne se confond plus avec le couloir des chambres à coucher.

— La cuisine est accessible directement depuis l'entrée, sans que l'on doive passer par le séjour; l'entrée elle-même est sensiblement plus spacieuse, avec des placards de rangement.

— De ce fait, chaque pièce est devenue plus autonome.

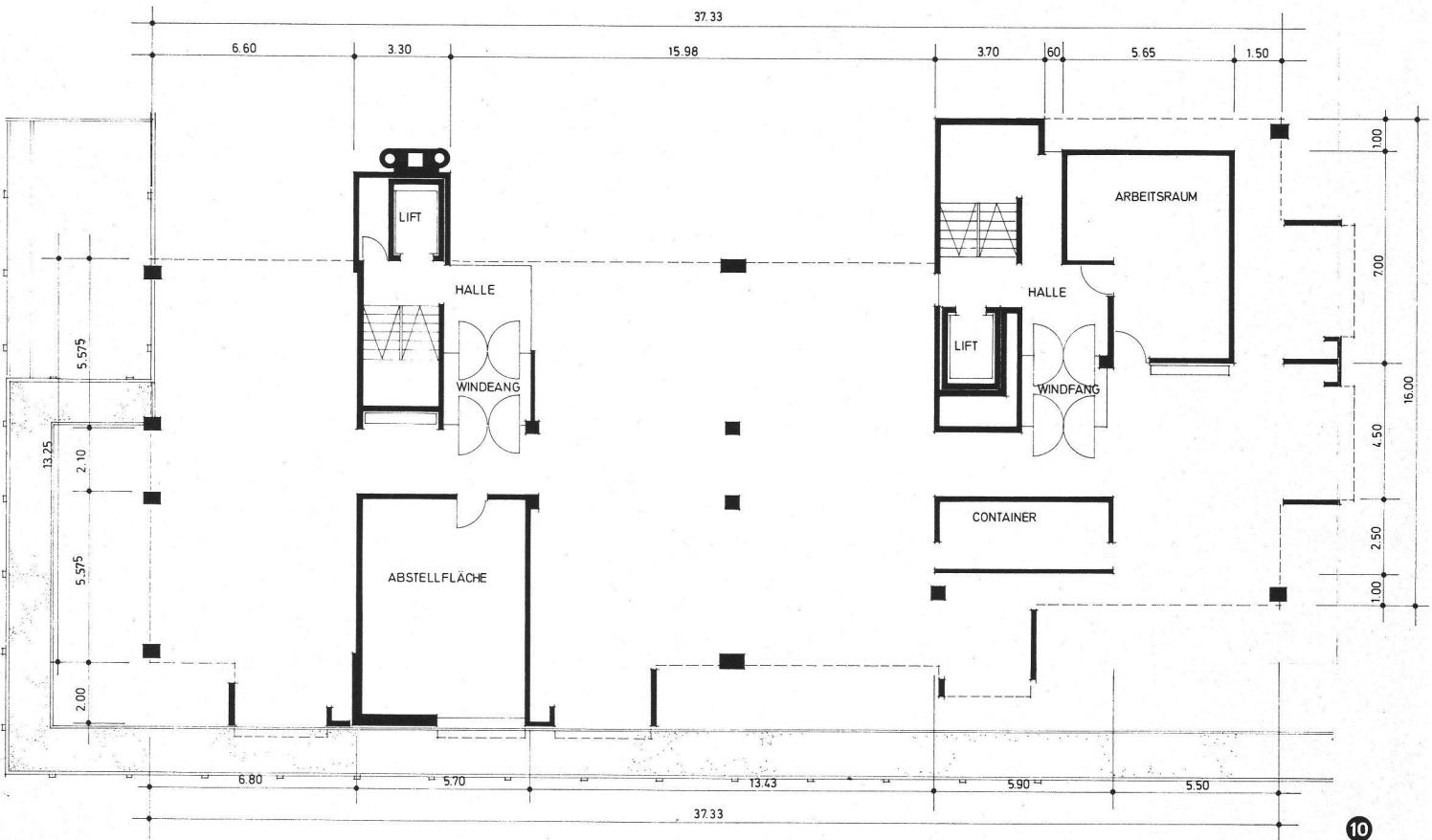
— Il existe une flexibilité (tout au moins théorique) dans la répartition des chambres à coucher: au lieu de 3 grandes pièces, il serait possible d'en organiser 4, dont 3 plus petites (problème lié à l'autonomie des enfants).

Il est vrai que ces améliorations ont impliqué un accroissement de la surface du logement: le plan initial 8 mesure 98 m², le plan amélioré 109 m². Cependant, on peut dire que l'appartement fonctionne beaucoup mieux, et qu'il est devenu un exemple optimalisé de logement traversant. Mais peut-on se contenter du bon fonctionnement d'un logement ? La qualité du logement se résume-t-elle à la mise en place satisfaisante d'un certain nombre d'espaces fonctionnels ? On y reviendra à la fin de l'article.



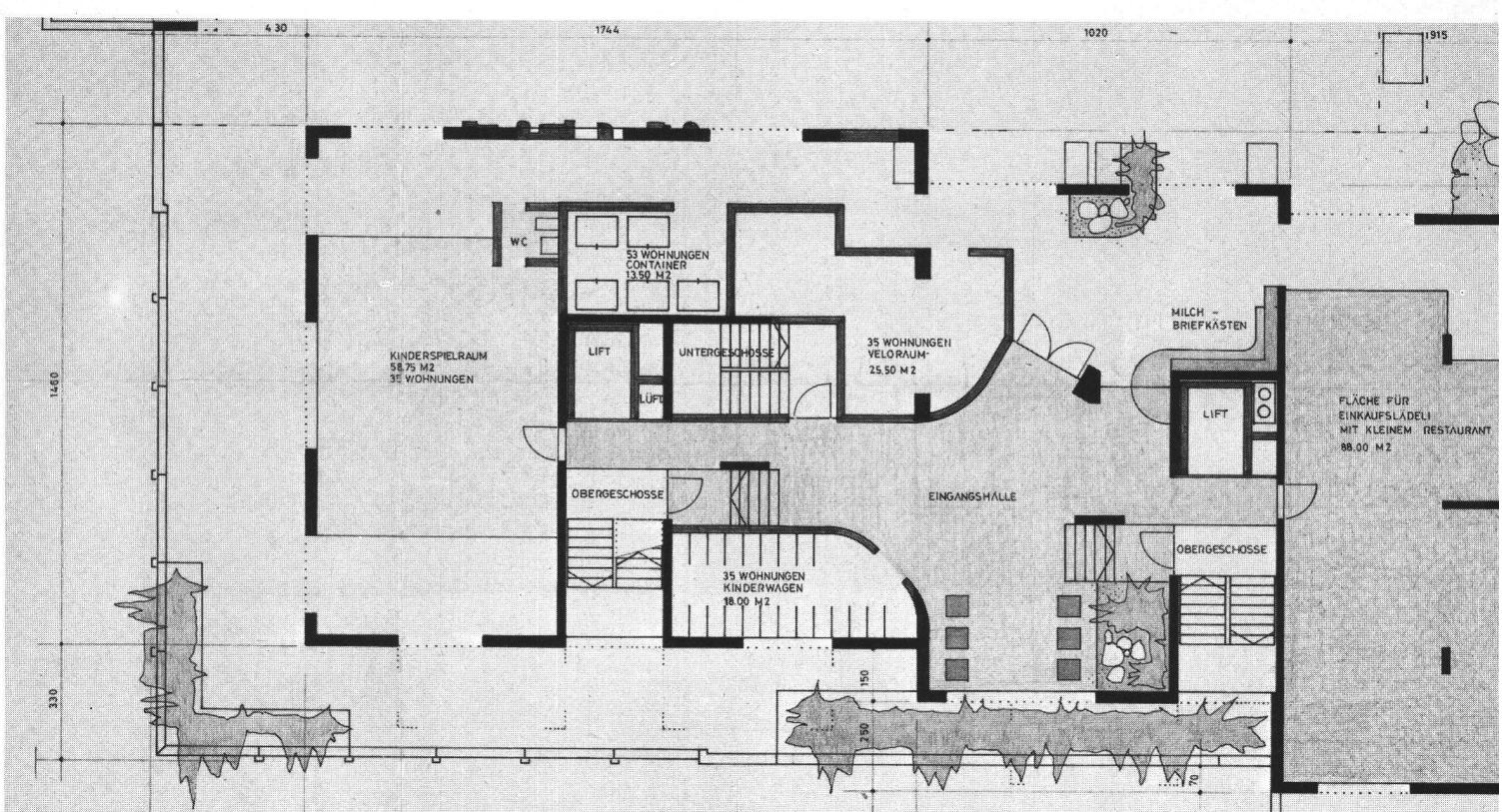
les conflits de circulation, l'exiguïté manifeste de certaines pièces, ou encore le mauvais traitement du niveau d'entrée de l'immeuble, l'insuffisance des équipements collectifs dans l'environnement immédiat, etc.). Il apparaît clairement que le SEL ne peut pas tenir compte des qualités architecturales et spatiales, telles qu'elles résultent par exemple de l'utilisation de géométries autres qu'orthogonales (à cet égard, l'exemple 7 est frappant). Le SEL ne remet pas suffisamment en question les modes culturels qui régissent la conception et l'utilisation du logement, il tend à les rationaliser et à les optimiser et donc probablement à les renforcer de par son impact officiel sur le secteur du logement subventionné. Il est vrai que, si le SEL défavorise, désavantage les plans libres et ouverts (fluidité des espaces, cloisonnement minimum), il tente cependant de promouvoir une certaine souplesse dans les possibilités d'aménagement du logement: ainsi est-il posé comme souhaitable qu'il y ait une séparation mobile entre deux espaces individuels (chambres à coucher), entre séjour et coin à manger, entre espaces individuels et communautaires, etc. Autre souhait: qu'il y ait une possibilité de transformer les pièces individuelles, ou communautaires (séjour), par exemple de deux chambres à coucher, en faire trois. Un autre souhait est de pouvoir attribuer, sans problèmes constructifs, à un logement, un espace supplémentaire pris dans un logement voisin et même de pouvoir attribuer à ce logement un autre logement voisin plus petit. Cependant, ces exigences impliquent des surfaces suffisantes et des dispositions constructives qui ont pour conséquence d'élever le coût du logement.

A notre avis, une autre carence du SEL réside dans la démarche d'évaluation du contexte, de l'environnement immédiat et du lieu d'implantation du logement. Cette démarche procède par un inventaire des «équipements» souhaitables à ces différents niveaux: cet inventaire postule des exigences raisonnables et louables, comme par exemple au pied de l'immeuble un hall d'accès suffisant, des locaux de rangement séparés pour les vélos et poussettes d'enfants, voire un atelier de bricolage, ou encore aux abords de l'immeuble des places de jeux différencierées pour les enfants et les familles; cependant cette check-list d'équipements fonctionnels permet-elle un réel contrôle de la qualité de l'environnement immédiat? Ainsi par exemple, peu importe la pauvreté du plan masse, la répétition obsédante d'unités identiques, le projet obtiendra une bonne note par la simple présence de ces équipements. (Une table de ping-pong



Bien que dans cet article nous ne traitions pas des critères qualitatifs relatifs à l'environnement immédiat ou au lieu d'implantation du logement, cet exemple illustre bien les améliorations que peut apporter le respect des directives SEL, qui se rapportent à l'attractivité de la zone d'entrée de l'immeuble (surface suffisante, bonne liaison avec l'ascenseur, boîtes à lettres, etc.), à l'aménagement de locaux pour les poussettes d'enfants et les vélos, buanderies, caves, atelier de bricolage, salle de jeu pour les enfants, locaux de réunion, ainsi qu'aux aménagements extérieurs. Ces deux plans montrent comment, de sommaire et fruste qu'était dans le projet initial la zone d'entrée de l'immeuble, il a été possible de l'améliorer en la rendant plus spacieuse, plus agréable, plus fonctionnelle et plus utilisable; quant aux aménagements extérieurs, ils comportent maintenant des terrains de tennis, de volley-ball et des tables de ping-pong (selon le SEL, il en faudrait une pour 20 logements).

10



11

pour vingt logements, etc.) Nous doutons que la satisfaction à ces exigences fonctionnelles soit, à elle seule, de nature à assurer une meilleure qualité de vie: il n'est pas tenu compte de la dimension sociale de l'environnement, de la manière dont il va permettre ou entraver l'épanouissement de la pratique sociale. A ce niveau, le SEL se révèle sans prise sur la tristesse amorphe qui enveloppe les ensembles de logements qui ont poussé sur le plateau suisse depuis vingt-cinq ans, il n'offre pas les moyens ni n'incite à dépasser cet état de fait.

Conclusion

Les critiques que nous venons de faire ne portent atteinte ni à la valeur de cet outil d'évaluation, ni au sérieux avec lequel il a été élaboré, qui en font un instrument indispensable que les architectes devront dorénavant méditer avant d'entreprendre tout projet de logements. Par contre, elles permettent d'en préciser les limites et le domaine de validité. On pourrait dire ceci: l'outil d'évaluation SEL permet de mesurer effectivement, non pas tant la qualité du logement et de son environnement mais plutôt sa «valeur d'utilisation» définie comme un ensemble d'exigences fonctionnelles. Si cet outil permet sans aucun doute d'éloigner de la manne fédérale des logements par trop mauvais et aux équipements insuffisants, il faut regretter qu'il ne soit pas générateur d'innovation en matière de qualité du logement et qu'au niveau de l'habitat il ne permette pas un véritable contrôle de la qualité architecturale et urbanistique de l'environnement construit. Ce n'était sans doute pas le mandat assigné aux auteurs de cette recherche. D'autre part, on conçoit que dans le cadre d'une économie capitaliste comme la nôtre, le rôle de la Confédération, par l'intermédiaire de l'Office fédéral du logement, ne soit pas tant un rôle moteur pour la qualité du logement — laissée à l'initiative privée — mais plutôt un rôle de surveillance à l'égard des carences trop manifestes de certains projets d'habitats. Il est vrai que la Confédération ne s'est pas bornée à édicter un ensemble de prescriptions minimales (normes de surfaces, d'équipements), le système SEL valorise les efforts entrepris par les promoteurs et les architectes soucieux d'apporter au logement des qualités fonctionnelles plus grandes que celles que l'on trouve dans le logement «moyen» d'aujourd'hui. Incontestablement, l'outil d'évaluation SEL constitue un réel progrès, un pas en avant vers une amélioration de la qualité du logement; nos critiques ne remettent en cause ni, pour la Confédération, la nécessité de disposer d'un tel outil de mesure, ni, pour l'outil SEL, la pertinence à laquelle il prétend parvenir.

On peut cependant regretter qu'un tel dispositif n'ait pas existé vingt ans plus tôt: cela aurait, sans aucun doute, permis d'élever sensiblement la qualité du parc de logements construits depuis cette période, pour le plus grand bien de 1,5 à 2 millions d'habitants, qui doivent hélas se satisfaire de conditions d'habitat trop souvent médiocres. On comprend aussi que cet outil de mesure de la valeur d'utilisation du logement se soit attiré, dès sa parution, l'hostilité de certains milieux d'architectes et de promoteurs, soucieux plus du rendement locatif que de la qualité du logement.

On l'a dit au début de cet article, la récession actuelle dans le secteur du logement met en évidence

la nécessité d'accorder dorénavant un poids très accru aux problèmes de la qualité du logement. Pendant les années de pénurie d'appartements, il suffisait de répondre à la demande quantitative et l'on voit aujourd'hui ce qui en découle: de grands ensembles neufs, à moitié vides et qui n'offrent aucun attrait pour l'habitant dès qu'un certain choix lui est offert.

A notre avis, les promoteurs de logements à but non lucratif et en particulier les coopératives d'habitations devraient mettre à profit la situation conjoncturelle pour mettre en œuvre un développement qualitatif nouveau du logement et de l'habitat. D'autre part et conjointement, des recherches doivent être entreprises avec l'aide des pouvoirs publics, pour inventer des réponses notamment aux problèmes suivants:

- tendre à abolir les ségrégations dans l'habitat, par classes d'âge et par couches sociales;
- dépasser les typifications rigides et normalisatrices des plans d'appartements — et donc des modes de vie — qui conditionnent abusivement la vie quotidienne des usagers;
- développer la variété des logements pour mieux répondre aux différents cas de familles et favoriser l'appropriation, par les habitants, de leur cadre de vie, en accroissant la souplesse d'utilisation dans le logement et entre logements;
- réévaluer la qualité de finition et les matériaux de troisième œuvre dans le logement, de manière à permettre à l'habitant de mieux intervenir sur son cadre de vie (logement «prêt-à-finir»);
- offrir les moyens de rompre l'isolement et le cloisonnement, entre les habitants de l'immeuble et du groupe d'immeubles, en dotant d'une «qualité urbaine» le système des relations du logement à l'environnement construit (distributions, espaces verts, équipements, etc.) pour permettre un développement de la vie sociale et faciliter la prise en charge par les habitants de leurs conditions d'habitat.

Voici quelques-unes des directions de recherche que nous proposons. La conjoncture actuelle et ses perspectives doivent inciter à y porter des efforts beaucoup plus soutenus, et prioritaires par rapport aux domaines de la rationalisation et de l'industrialisation du logement, qui ont jusqu'ici obtenu la part du lion dans les crédits de recherche, et qui n'ont pas apporté d'amélioration sensible dans la qualité du gement.

Alain-Maxime Calvy
Architecte EPFL

Chef de travaux EAUG

Pierre-Etienne Monot
Architecte EPFL

Chargé de recherche EAUG