

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	87 (2015)
<b>Heft:</b>	4
<b>Artikel:</b>	Après le progrès, l'innovation!
<b>Autor:</b>	Clémençon, Patrick
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-587430">https://doi.org/10.5169/seals-587430</a>

### **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:** 16.01.2026

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

## Après le progrès, l'innovation!

**Environ 250 personnes ont assisté à la manifestation «L'habitat du futur: miser sur la qualité et l'innovation» qui a eu lieu le 12 novembre, dans le cadre de la 20<sup>e</sup> édition des Journées du logement de Granges. Bonne nouvelle: le nouveau SEL est en ligne!**

En pleine période d'austérité financière et de désarroi tant climatique que politique, de lourds défis, dont la transition énergétique n'est pas des moindres, s'imposent aux sociétés occidentales, qui peinent parfois à trouver les ressources nécessaires pour développer et entretenir leurs infrastructures. Alors qu'il est aujourd'hui difficile de croire au progrès avec le même entrain que nos aïeux, on cherche refuge dans l'innovation, le remède universel à tous nos excès carbonés. Ainsi en va-t-il aussi de notre parc immobilier, qui engloutit à lui seul plus de 40 % de la consommation énergétique du pays. Le mot d'ordre, pour ne pas dire le salut, est donc dans l'innovation et à Granges, on a passé une bonne partie de ce 12 novembre à se rassurer. De l'innovation, on en a à revendre, comme le prouvent les projets innovants de toute la Suisse présentés lors du séminaire<sup>1</sup>: logements avec une valeur d'usage élevée, solidarité intergénérationnelle, limitation de la consommation du sol et de l'énergie, amélioration du bien-être des habitants, à Zurich, avec la coopérative mehr als wohnen<sup>2</sup> ou à Winterthour, avec la maison intergénérationnelle Giesserei<sup>3</sup> ou à Meyrin, avec l'écoquartier Les Vergers<sup>4</sup> ou encore à Dübendorf, avec le très prochain bâtiment modulaire expérimental NEST<sup>5</sup>. Et à Granges, avec le nouveau SEL.

### Le nouveau système d'évaluation de logements

A l'exception du discours stéréotypé du conseiller fédéral Johann N. Schneider-Ammann, qui s'est contenté d'agrémer d'un appel à l'innovation son éternel couplet d'un marché immobilier idéalisé (chacun a droit à une perspective d'avenir, un bon logement y contribue, le marché y pourvoit...), les différents sujets abordés étaient passionnantes et ouvraient de nouveaux horizons de pensée dans le domaine de la construction de logements. Mais le moment le plus important, à défaut d'être le plus



Le hall d'accueil du Parktheater lors des Journées du logement de Granges. ©PC2015

spectaculaire, aura peut-être bien été la présentation du nouveau système d'évaluation de logements SEL par Felix Walder, directeur suppléant de l'OFL. Un SEL qui en est déjà à sa 4<sup>e</sup> version depuis son lancement en 1975 et qui a su s'adapter à l'évolution des besoins au fil du temps. Lors de sa dernière mue, le SEL a subi une cure d'amaigrissement et s'est ouvert à l'innovation (voir encadré). Il offre désormais aussi un outil d'évaluation en ligne, dont la souplesse d'utilisation devrait inciter à un usage accru de la part des architectes, planificateurs et autres maîtres d'ouvrage. Après une phase de transition en 2016, le nouveau SEL 2015 sera appliqué dès 2017 par l'OFL pour examiner les demandes qui lui parviennent dans le cadre de l'aide au logement.

Dans la perspective de la densification urbaine, le nouveau SEL accorde ainsi plus d'importance à

l'intégration d'un nouvel immeuble d'habitation dans un quartier existant ou à naître, et incite au développement concerté et durable tant du logement que des espaces publics qui l'entourent. Que va apporter le nouvel immeuble, non seulement en matière de logements, mais également en matière de concepts de mobilité et de services de proximité? Comment le nouvel immeuble peut-il compléter l'offre d'espaces publics et semi-publics de manière à enrichir les échanges et multiplier les lieux de rencontres des habitants du quartier? Des questions auxquelles le nouveau SEL invite à donner des réponses constructives et innovantes, et qui vont dans le sens d'une plus grande participation des habitants dans la conception de leurs lieux de vie – la participation, également un nouveau critère d'évaluation du nouveau SEL

**Le nouveau SEL est arrivé: 3 questions à Felix Walder, directeur suppléant de l'OFL**



**Vous avez présenté la 4<sup>e</sup> mouture du Système d'évaluation de logements SEL lors de la Journée séminaire des Journées du logement de Granges. De quoi s'agit-il?**

C'est un outil d'aide à la conception, à l'évaluation et à la comparaison d'objets résidentiels, basé sur un catalogue de 25 critères d'évaluation. Avec cet outil, architectes et maîtres d'ouvrage peuvent analyser la valeur d'usage d'un objet existant ou d'un projet sous trois aspects: la situation, l'environnement immédiat et le logement lui-même. Cette évaluation privilégie l'utilité concrète, ainsi que la plus-value qui en résultent pour les habitants et doit donc aider les planificateurs à orienter leurs projets sur ces valeurs-là.

**Au fil de ses différentes versions, le SEL a conservé certains éléments qui ont fait la preuve de leur efficacité...**

... oui, à commencer par les trois éléments contenus dans le sous-titre: concevoir, évaluer et comparer des logements. Ces éléments en font un outil important pour les architectes qui planifient des constructions de logements, en portant entre autres l'attention sur la construction sans obstacles et en orientant la planification sur le logement conçu dans sa globalité, depuis son implantation dans un quartier jusqu'au détail du logement lui-même.

**Quelles sont les nouveautés du nouveau SEL?**

Nous avons à la fois simplifié le système et ajouté des choses. D'une part, nous avons réduit le nombre de critères d'évaluation de 39 à 25 et nous ne parlons plus de personnes par ménage, mais simplement de pièces par logement. Mais le plus important, c'est sans doute que nous avons mis l'accent autant sur les aspects quantitatifs que sur l'évaluation des aspects qualitatifs d'un logement. L'apport qualitatif d'un immeuble locatif au quartier dans lequel il s'intègre est également mieux pris en compte. Nous avons également introduit un nouveau critère d'évaluation portant sur l'innovation, dans l'idée de soutenir les solutions d'habitation innovantes et de favoriser l'émergence de nouvelles idées et manières de vivre. Et pour terminer, nous proposons un outil d'évaluation directe en ligne, où les utilisateurs peuvent évaluer leurs projets en toute souplesse, avec des exemples types à l'appui. **PC**

et condition indispensable à la réussite des processus de densification urbaine durable.

**Surface d'habitation minimale et maximale**

S'il a longtemps été question de surface d'habitation minimale, comme garant d'un minimum de qualité d'habitation – personne n'aime habiter dans des cages à lapin –, l'OFL veut mettre un frein à l'accroissement inconsidéré des surfaces habitables de ces dernières années, en incitant les architectes à mieux penser les espaces plutôt que de se contenter de les agrandir sans cesse. A ce titre, Felix Walder rappelle que le SEL est avant tout un outil d'évaluation pour la construction de logements à loyers abordables. «Nous voulons que les architectes conçoivent des logements où les espaces sont utilisés de manière astucieuse et tiennent compte de la volonté de densification urbaine. C'est la raison pour laquelle nous avons en quelque sorte plafonné la taille maximale de la surface nette habitable d'un logement au critère C15 du SEL. Un logement inutilement spacieux sera donc moins bien noté, car nous pensons qu'à partir d'un certain seuil, de la surface habitable supplémentaire n'améliore plus la valeur d'usage du logement», précise Felix Walder.

**L'innovation récompensée**

Les versions précédentes du SEL étaient relativement figées et fermées sur un ensemble de critères à fort caractère normatif. Le SEL 2015 tente de remédier à cet aspect quelque peu limitatif de l'évaluation, en élargissant les critères purement quantitatifs à des critères qualitatifs, mieux à même de prendre en compte l'évolution des besoins et des manières de vivre de la population. «Nous nous sommes aperçus que le SEL tendait à devenir un instrument empêchant l'évolution naturelle de l'habitat. Dans certains cas, comme par exemple avec un immeuble de la coopérative zurichoise Kalkbreite, qui n'avait pas de balcons par logement, comme le préconisait le SEL, mais qui disposait d'immenses terrasses collectives, privilégiant les échanges sociaux, l'immeuble, bien qu'innovant et offrant une qualité de

**Concevoir, évaluer et comparer des logements**

AMÉLIORER AMÉNAGER ANIMER ARRIVANGER CIRCULER COMBINER COMMUNER DÉPLACER DÉPOSER DESSERVIR DIMINUTIF ENRICHIR ENTREPOSER ÉQUILIBRER ÉGAYER INSTALLER INTÉGRER INTERCONNEXER IMISER ORCHESTRER ORGANISER ORIENTER RACCORDER RALENTIR RANGER RÉAUXER SUFFIRE UTILISER VALORISER VAUDER

Système d'évaluation de logements SEL  
Edition 2015

vie nettement supérieure à la moyenne, n'était pas bien noté, à cause du manque de balcons», explique Felix Walder. Avec l'introduction des points complémentaires au titre de l'innovation, qui peuvent être attribués à chacun des critères (à raison de 5 points maximum au total), l'OFL vise désormais à encourager les solutions novatrices à tous les niveaux.

Avec cette plus grande liberté d'appréciation, l'OFL espère également que le SEL devienne un outil plus largement utilisé, notamment par les jeunes architectes qui n'ont pas encore perdu toutes leurs velléités créatives et qui débordent d'imagination. Faire une croix sur les balcons n'impliquera donc plus forcément une moins-value, du moment qu'ils sont compensés par un aménagement d'un autre type, répondant à un usage nouveau de l'habitation. L'avenir dira si ces points au titre de l'innovation auront porté leurs fruits, mais ce qui est sûr, c'est qu'ils vont dans le sens d'une ouverture d'esprit et qu'ils vont au mieux stimuler la créativité, au pire soulever de vastes débats.

#### Le SEL sur le Net

Non seulement on retrouve en ligne le document imprimé, avec encore quelques compléments d'informations et des PDF à télécharger de projets exemplaires évalués par l'OFL (qui seront de plus en plus nombreux au fil du temps et qui peuvent servir de points de comparaison avec ses propres projets). Mais on y trouve également et surtout un outil pratique gu-

dant l'usager (qui a préalablement ouvert un compte gratuit) à travers le catalogue de critères et l'a aidant à faire sa propre évaluation en ligne. Plusieurs projets peuvent ainsi être évalués, répertoriés, retravaillés et sauvegardés, et peuvent être partagés avec toute personne ayant accès au compte grâce à un mot de passe. Un graphique en «araignée» donne une synthèse visuelle qui facilite la compréhension et la comparaison des résultats, ainsi que de la valeur d'usage finale. Chaque utilisateur peut donc constituer sa propre banque de données en ligne et la partager avec qui bon lui semble. «L'un des avantages de cet outil en ligne, c'est que l'on peut évaluer en toute souplesse autant de types de logements que l'on souhaite pour un même immeuble – un atout certain quand on vise la mixité fonc-

tionnelle et générationnelle dans un même objet, ou qu'on se demande si les quelques mètres carrés de surface habitable supplémentaires d'un logement apportent vraiment une plus-value au niveau de la valeur d'usage!», conclut Felix Walder. Découvrez le nouveau SEL: [www.sel.admin.ch](http://www.sel.admin.ch)

**Patrick Cléménçon**

<sup>1</sup> Le site [www.grenchnerwohntage.ch](http://www.grenchnerwohntage.ch) permet de télécharger la documentation de la Journée de séminaire et donne de plus amples renseignements sur les diverses manifestations des Journées du logement.

<sup>2</sup> Voir Habitation 3-2015, pp 30-32 ou [www.habitation.ch/archives](http://www.habitation.ch/archives)

<sup>3</sup> Voir Habitation 2-2013, pp 19-21 ou [www.habitation.ch/archives](http://www.habitation.ch/archives)

<sup>4</sup> Voir Habitation 1-2014; pp 22-31 ou [www.habitation.ch/archives](http://www.habitation.ch/archives)

<sup>5</sup> Voir [www.nest.empa.ch](http://www.nest.empa.ch)

## «Les quote-parts CCL rassurent également les autres partenaires financiers qui voient une partie du risque assumé par la CCL.»

Guillaume Käser, Président  
Société coopérative d'habitation La Ciguë  
Genève

Regardez notre site [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch) et contactez nous pour une consultation: [kontakt@egw-ccl.ch](mailto:kontakt@egw-ccl.ch) où Téléphone 062 206 06 16