



## Est-ce que la Confédération peut influencer sur la qualité du logement?

### Le système d'évaluation de logements SEL

Hanspeter Bürgi

**1. La qualité du logement: question de lieu et d'espace.** La qualité du logement est fortement liée au contexte culturel local. Lors de la révolution industrielle, l'amélioration de l'hygiène a été une priorité. Ensuite, les maîtres-mots ont été lumière, air et soleil. Les années 1950 et 1960 ont apporté le confort du chauffage central et de nouveaux appareils ménagers. Aujourd'hui, en particulier dans les zones urbaines suisses, l'accent est mis sur le lieu et sur l'espace. Le lieu, au sens de la qualité de l'emplacement et de l'interaction spatiale entre le dedans et le dehors. L'espace, au sens - ou contresens - de sa dimension purement quantitative, avec des conséquences dramatiques sur le besoin en surfaces habitables. Un constat s'impose : il y a qualité du logement et qualité du logement. Celle-ci est fonction de l'époque, de l'espace, de la culture et doit être sans cesse redéfinie.

**2. L'aide au logement: un mandat politique.** A partir de 1975, la Confédération a promu la construction de logements et l'accession à la propriété par le biais de la LCAP (loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements). En 2001, les dernières demandes ont été acceptées. Depuis 2003, la loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (loi sur le logement, LOG) est entrée en vigueur. Grâce à un fonds de roulement, des bailleurs de logements d'utilité publique peuvent obtenir des prêts à taux préférentiel pour la construction, la rénovation et l'acquisition d'objets locatifs à loyer modéré. Conclusion : les pouvoirs publics doivent encourager la construction de logements d'utilité publique en donnant des impulsions appropriées et spécifiques en complément au marché.

**3. Les standards de qualité: des instruments adéquats.** Qui dit encouragement dit respect de certains standards. Les lois sur l'aménagement du territoire, la construction et l'énergie fixent le cadre légal régissant la construction de logements. La qualité de construction recherchée est réalisée par le truchement des prescriptions et des normes définies conjointement avec les associations économiques et professionnelles. Mais qualité de construction ne rime pas forcément avec qualité du logement: celle-ci réclame d'autres instruments. Des procédures d'adjudication qualitatives, comme les concours d'architecture, sont importantes, de même que des instruments de planification et d'évaluation, à l'exemple du système d'évaluation de logements SEL développé par l'Office fédéral du logement.

**4. Le système d'évaluation de logements SEL: plus que la valeur d'utilisation.** La qualité du logement n'est pas entièrement mesurable. Une valeur d'utilisation permet toutefois de définir et d'évaluer des éléments fondamentaux. Cette échelle de référence qualitative met l'accent sur l'utilisation de l'objet par ses occupants. Le système SEL déployé pour la planification, l'évaluation et la comparaison de bâtiments d'habitation est contraignant dans le cadre de la promotion du logement. Il convient à cet égard de tenir compte, en particulier, des préoccupations de groupes de population ayant des besoins spécifiques, ce qui implique des constructions sans obstacles et à prix avantageux.

**5. Le SEL hier, aujourd'hui et demain: nouveaux développements.** Depuis le milieu des années 70, le SEL s'est développé parallèlement à la promotion du logement. Une première édition en 1975 définissait la base méthodologique de l'évaluation systématique de la valeur d'utilisation. Le SEL de 1986 tenait compte des nouveaux besoins en matière d'habitat. La nouvelle mouture de 2000 a permis d'intégrer des thèmes fondamentaux liés aux changements intervenus dans notre société, de simplifier considérablement les procédures et les modes de mesure et d'élargir la conception de l'outil de planification et d'évaluation. Le SEL fait actuellement l'objet d'un nouvel examen critique. Tendances actuelles et solutions pro-

metteuses sont discutées, notamment dans le cadre d'ateliers d'experts. Quelques résultats sont présentés ci-après, dans les sections 6 à 10.

**6. La qualité de l'espace extérieur: de la périphérie vers le centre.** La qualité des logements dépend de la qualité de ce qui les entoure. La densité urbaine et, par contraste, l'étalement périurbain, soulèvent des questions d'aménagement territorial touchant, par exemple, à la qualité de logement et de vie. L'on s'intéresse ici à l'emplacement des bâtiments et à leur ancrage contextuel, à la gestion des espaces intermédiaires, à l'articulation de la transition entre le dedans et le dehors. Très concrètement, l'on examine p. ex. les moyens de lutte contre les émissions sonores omniprésentes. Outre des facteurs quantitatifs (surfaces), des caractéristiques spécifiques supplémentaires doivent renforcer la qualité de l'espace extérieur et l'interaction entre extérieur et intérieur (exposition, aération, vue). Parallèlement, la densité urbaine impose de réinterpréter la volumétrie des bâtiments et la typologie du plan d'ensemble : structures adaptatives de l'espace, espaces fluides, profondeurs vécues des bâtiments.

**7. Typologie du logement: des formes dynamiques d'habitat.** Un constat déjà perceptible dans l'édition 2000 s'est précisé ces dernières années : les logements familiaux traditionnels, y compris ceux des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ne répondent qu'en partie aux attentes en matière d'habitat. Les actuelles formes dynamiques d'habitat impliquent d'étoffer les typologies de logements. Cette dimension temporelle (variation du taux d'occupation pendant la semaine, besoins évoluant au cours de la vie) exige adaptabilité et flexibilité du logement, adaptabilité faisant plutôt référence à une vision à moyen ou à long terme, qui rend nécessaire une appréciation structurelle (séparation des systèmes, cycles de vie des éléments de construction). Pour ce faire, il faut des locaux neutres sur le plan de l'utilisation et des « mansardes » permanentes ou temporaires (avec salle de bains) à louer.

**8. Standard d'habitation: des logements à prix modérés.** Disposer d'une vaste surface habitable n'est pas le seul garant de la qualité du logement. Cela signifie qu'il convient certainement de conserver les exigences minimales relatives à la surface nette habitable figurant actuellement dans le SEL (pour les logements plus petits, elles pourraient même être réduites). L'équipement de base est adapté de manière modérée aux besoins actuels et futurs : coin repas, coin cuisine, zone de rangement (local plus important), sanitaires. L'objectif est un logement de grande qualité à prix modéré.

**9. Usage polyvalent des locaux: espaces composés.** L'analyse des typologies de logement de ces dix dernières années montre que les espaces intérieurs spécifiques (couloirs, etc.) tendent à disparaître ou sont réinterprétés. Les exemples d'objets témoignent d'une utilisation polyvalente et décomplexée des locaux, qui débouche sur une qualité élevée de logement par une composition non conventionnelle des espaces. Le SEL peut refléter ces tendances par l'exigence d'un ameublement judicieux et varié (surface modulable). Il en va de même pour les vastes chevauchements d'espaces et les relations fonctionnelles, par exemple entre l'habitat et le travail. Par ailleurs, ceci est aussi valable pour des thèmes aux caractéristiques similaires tels que la remise en état, la rénovation et l'extension de constructions, qui appellent là aussi des solutions appropriées.

**10. Mise en réseau: la qualité avant la quantité.** Le SEL est un outil. Il permet beaucoup de choses, mais pas tout. On ne le lui demande pas, d'ailleurs. Toutefois, des interfaces intelligentes et des mises en réseau simplifiées avec d'autres instruments de planification sont tout à fait dans l'esprit d'une planification intégrale. Ainsi, des certificats de qualité d'autres domaines sont susceptibles, par exemple, de compléter l'évaluation SEL : mesures dans les domaines de l'énergie et de l'écologie, processus de planification participatifs, procédures de sélection qualitatives (concours d'architecture). La qualité doit primer la quantité. La Confédération peut, et doit influencer sur la qualité du logement. Le système d'évaluation de logements SEL restera à l'avenir un important outil de promotion du logement qui lance des impulsions durables pour la construction de logements.