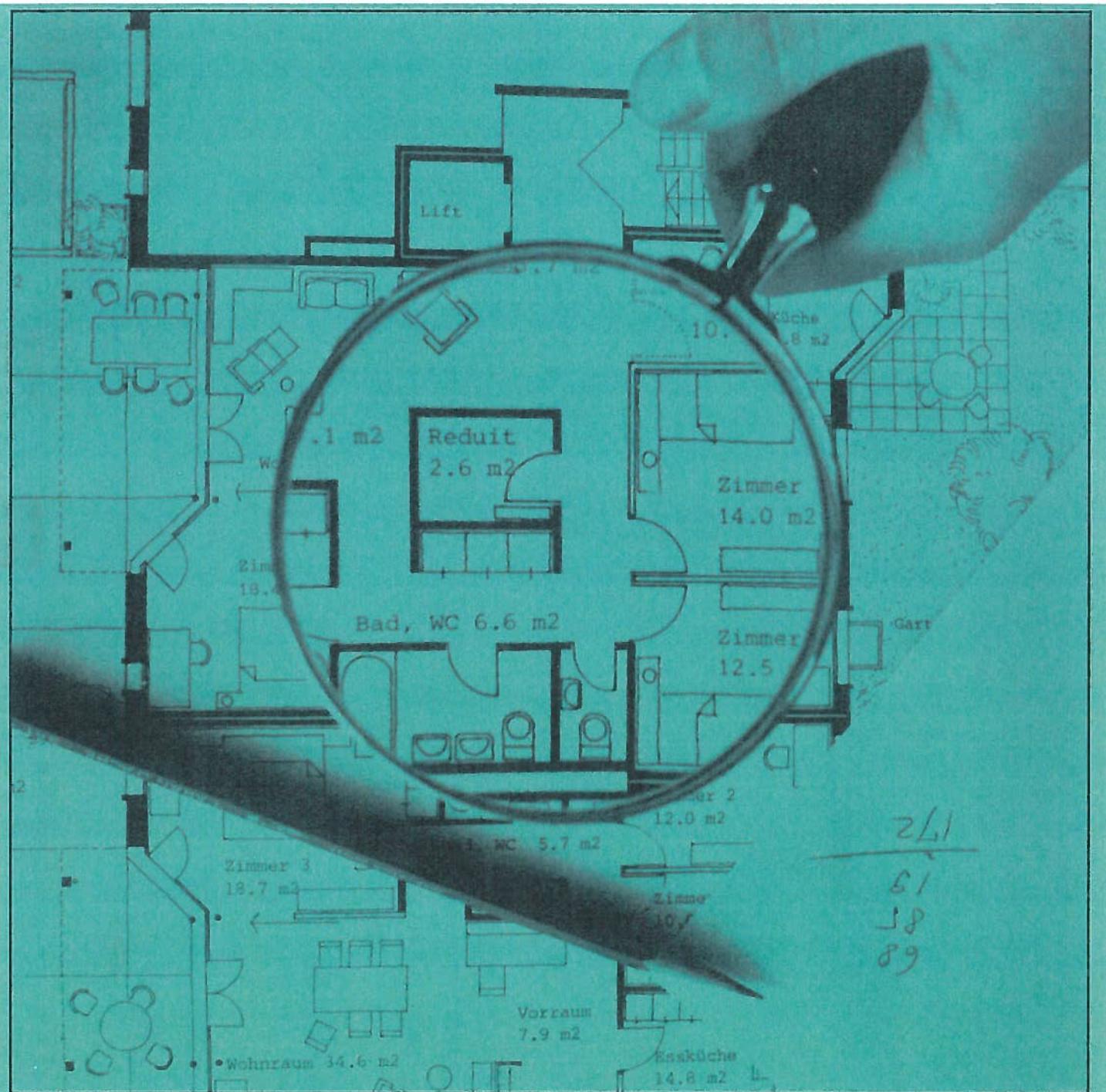


# Evaluation de logements

## Système d'évaluation de logements (SEL) Edition 1986







Les rapports de la Commission de recherche pour le logement (cahiers bleus) ainsi que les textes de l'Office fédéral du logement (cahiers verts) ayant un caractère général sont publiés dans le **Bulletin du logement**.

Editeur: Office fédéral du logement, 3000 Berne 15,  
case postale 38

Distribution: Office central fédéral des imprimés et du matériel,  
3000 Berne

No de commande: 725.035 f

(c) by Chancellerie de la Confédération Suisse, Berne 1986  
Deuxième édition révisée, Berne 1992

Tous droits réservés pour tous pays. La reproduction partielle n'est autorisée qu'avec l'indication des sources.

# **Evaluation de logements**

**Système d'évaluation de logements (SEL)**  
**Edition 1986**

Auteurs: Jürgen Wiegand, ing. Dr.  
Kurt Aellen arch. dipl. EPU-L, FAS  
Thomas Keller, arch. dipl. EPF-Z

En collaboration avec: Paul Meyer, arch. dipl. EPF-Z  
Franz Biffiger, arch. dipl. EPF-Z, FAS

Mandataires: ARB Arbeitsgruppe  
3006 Berne, Brunnadernstrasse 28b  
Planconsult  
4052 Bâle, St. Alban-Vorstadt 92

Achèvement des travaux: Août 1986

# Préface

Ce volume est pour l'instant le dernier d'une série de travaux commencés dans les années 60 avec le développement du Système d'évaluation de logements (SEL). A cette époque, où la construction était dans une phase d'activité intense, on s'était fixé pour objectif le relevé systématique des qualités du logement qui avaient été en partie négligées, et de préparer ainsi leur transparence en vue d'une planification pratique.

Depuis 1974, où est entrée en vigueur la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), le Système est utilisé pour l'examen qualitatif des demandes d'aide fédérale. En 1978, un rapport sur les premières expériences faites dans son application a constitué le volume 9 du Bulletin du logement. Ce rapport établissait que le SEL, dans sa souplesse, avait fait ses preuves et que l'objectif d'améliorer la transparence des décisions de l'administration était atteint. Il apparaissait également que le Système était reconnu et appliqué en dehors de l'administration fédérale, p. ex. lors de concours de construction de logements dus à l'initiative privée. Les critiques ne manquèrent pas, qui mettaient en doute que l'on puisse systématiser la qualité des logements, ou qui regrettaiient aussi l'absence de critères relevant de l'architecture et d'autres aspects difficilement mesurables. Ces objections, s'ajoutant aux résultats d'études poursuivies par ailleurs, ont aidé à préciser le champ d'application du Système et à en améliorer le maniement.

Par la suite, du fait de l'évolution constante des exigences posées au logement, quelques critères d'évaluation ont été revus, et la pondération adaptée. Le présent volume donne le résultat de ces remaniements, et deux buts lui ont été assignés: premièrement, de faire voir au maître de l'ouvrage qui désire obtenir l'aide fédérale selon quels critères sera jugé son projet. Ensuite, de donner au lecteur une idée de la manière dont se pratique une évaluation de logement, ainsi qu'un aperçu de la diversité des éléments qui composent la qualité d'habitation.

Toutefois, seuls le catalogue complet des critères et les grandes lignes du mode d'évaluation sont ici présentés. Ceux qui voudront s'intéresser aux fondements méthodiques du Système consulteront le volume 13 du Bulletin du logement, toujours valable. Ce travail est complété ici par la mention de certains aspects qui, tout en concernant l'évaluation définitive des logements, ne sauraient faire l'objet de mesures systématiques.

Il reste à espérer que le SEL confirmera sa capacité d'adaptation face à de futures évolutions des besoins du logement.



# Table des matières

<b>1</b>	<b>Introduction</b>	
	Remarques préliminaires	3
1.1	Objectifs	4
1.2	Structure du système d'évaluation de logements	5
1.3	Les documents nécessaires	7
1.4	Classification des logements selon leur dimension	8
<b>2</b>	<b>Les instruments de l'évaluation</b>	
2.1	Le catalogue des exigences minimales	9
2.2	Le catalogue des critères d'évaluation	15
<b>3</b>	<b>La relation entre la valeur d'utilisation et les coûts</b>	
3.1	Synthèse de la valeur d'utilisation	85
3.2	La relation avec les coûts de construction	89
3.3	La relation avec le coût du terrain	90
3.4	Aspects supplémentaires	90
<b>4</b>	<b>Un exemple d'évaluation</b>	
4.1	Brève description de l'exemple	92
4.2	Déroulement de l'évaluation	92
4.3	Résultat et commentaire	93
<b>5</b>	<b>Annexe</b>	
5.1	Définitions et abréviations	100
5.2	Bibliographie	102



# Introduction

## Remarques préliminaires

Le thème du logement est tellement chargé de jugements de valeur personnels que la validité générale d'une évaluation s'en trouve limitée. La mesure de la qualité dans le domaine du logement est toutefois rendue moins arbitraire par l'utilisation d'une méthode d'évaluation qui permet de porter un jugement pas à pas, de manière visible et clairement compréhensible.

Le système d'évaluation de logements (SEL) repose sur une telle méthode. Il consiste essentiellement en 66 critères d'évaluation sous l'angle desquels les caractéristiques du logement, de son environnement immédiat et de son lieu d'implantation seront examinées pas à pas. De cette manière, on obtient pour chaque logement 66 jugements particuliers, qui seront ensuite intégrés dans un jugement global. La valeur d'utilisation ainsi obtenue permet, d'une part, de comparer entre eux divers logements, et, d'autre part, de se faire une idée plus précise du rapport qualité/prix d'un logement, en comparant cette valeur avec les coûts.

L'application de ce système d'évaluation de logements ne se limite pas à son objectif premier, qui est d'établir la relation existant entre la qualité du logement et les coûts, afin d'assurer une utilisation optimale des subventions fédérales. Grâce à son ouverture et aux possibilités d'adaptation qu'il contient, il constitue également une aide précieuse pour d'autres utilisateurs et pour toute une série de domaines d'application.

Utilisateurs	Domaines d'application
Autorités	<ul style="list-style-type: none"><li>- Encouragement à la construction de logements avantageux</li><li>- Mise au concours de bâtiments d'habitation et évaluation des résultats</li><li>- Attribution d'un coefficient d'utilisation plus élevé pour des projets d'ensembles d'habitation de haute qualité</li><li>- etc.</li></ul>
Maîtres de l'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mise au concours de bâtiments d'habitation et évaluation des résultats</li><li>- Détermination du degré de qualité</li><li>- Comparaison de projets d'immeubles d'habitation</li><li>- etc.</li></ul>
Architectes	<ul style="list-style-type: none"><li>- Projets de logements</li><li>- Contrôle de projets d'immeubles d'habitation</li><li>- Vérification de la valeur d'utilisation (rapport qualité/prix)</li><li>- etc.</li></ul>

## 1.1 Objectifs

Le point de départ de l'évaluation de logements est la volonté de parvenir à une amélioration de la qualité dans la construction de logements. Le but est atteint lorsque, par exemple, on construit des logements présentant une valeur d'utilisation élevée alors que les coûts en sont relativement bas. Un système permettant d'évaluer les logements est nécessaire pour apporter la preuve de la valeur d'utilisation.

Le rôle d'un système d'évaluation de logements est de mesurer le degré de concordance entre les caractéristiques d'un logement et les besoins en matière d'habitation.

Comme les notions de "besoins en matière d'habitation" et de "caractéristiques d'un logement" sont toutes deux très complexes, le champ d'action doit être clairement décrit et nettement délimité:

- Les exigences à l'égard du logement se fondent sur les besoins des utilisateurs.
- L'évaluation ne privilégie pas un certain type de construction, mais tient compte, au contraire, de la diversité dans les types de logements et de bâtiments, ainsi que dans les conceptions sur l'aspect esthétique extérieur.
- Par sa structure aisément adaptable, le système permet de tenir compte de modifications dans l'échelle des valeurs des utilisateurs de logements.
- Le SEL est essentiellement conçu pour des constructions nouvelles. Pour pouvoir évaluer également des projet de réhabilitation, certains critères doivent être interprétés et appliqués par analogie.
- L'évaluation se réfère aux possibilités d'utilisation du logement.
- Les qualités relevées doivent être aussi objectives et comparables que possible.
- Il faut non seulement pouvoir constater que les exigences minimales sont satisfaites, mais également pouvoir mesurer des valeurs d'utilisation non quantifiables.

## 1.2 Structure du système d'évaluation de logements

### Les besoins comme point de départ

Conformément au but que l'on s'est fixé, le système ne repose pas sur des exigences techniques, des systèmes constructifs ou des conceptions architectoniques, mais en premier lieu sur les besoins et l'échelle des valeurs des utilisateurs de logements. La méthode employée pour établir ces besoins et cette échelle des valeurs est décrite dans la publication intitulée "Système d'évaluation de logements", parue dans le Bulletin du logement (voir point 5.2 de la bibliographie).

Toutefois, le système d'évaluation de logements est conçu pour des logements dont les utilisateurs ne sont pas encore connus au moment du projet, et qui peuvent également changer par la suite.

L'évaluation de logements se fait en quelque sorte par procuration, au nom d'utilisateurs inconnus, dont les besoins et l'échelle des valeurs sont diversifiés et susceptibles de changements. C'est pourquoi le SEL insiste sur une bonne adaptabilité des logements à leurs utilisateurs successifs.

### Adaptation au changement

Le SEL est orienté vers les besoins à long terme et les valeurs fondamentales des utilisateurs de logements, et non vers la satisfaction de modes actuelles. Ainsi, il ne suit pas la tendance, fréquente de nos jours, au surdimensionnement du séjour aux dépens des chambres d'enfants. Il cherche à atteindre une bonne possibilité d'utilisation à long terme plutôt qu'à obéir à des modes passagères. **Le logement doit donc pouvoir être modifié au cours du temps et adapté à de nouveaux besoins.**

De même que le logement et les valeurs qui y sont attachées évoluent constamment, un système d'évaluation de logements doit être constamment adapté à de nouvelles conditions.

Le SEL n'a jamais été considéré comme un instrument "achevé": comme par le passé, son adaptation constante nécessitera des modifications, des compléments et des développements de l'ensemble du système.

### Pondération

La pondération est un élément déterminant de l'adaptabilité. **Les critères de qualité du logement utilisés pour l'évaluation n'ont pas tous la même importance.** Afin de montrer cette différence dans leur importance relative, les divers critères ont été dotés d'un poids (coefficients de pondération). Ainsi, par exemple, la surface de la cuisine s'est vu attribuer un poids plus élevé que la surface du réduit. Cette pondération est un reflet des besoins actuels en matière de logement et doit donc être réexaminée périodiquement afin de tenir compte d'éventuels changements dans les besoins. Dans le cadre de la révision, une nouvelle pondération a été effectuée par un groupe indépendant de spécialistes du logement provenant de diverses régions de la Suisse. Pour l'essentiel, le résultat correspondait assez bien à celui de la première pondération. Toutefois, quelques changements dans les coefficients de pondération ont clairement révélé qu'au cours des dernières années l'échelle des valeurs s'est modifiée, rendant nécessaire une adaptation de la pondération des critères.

De nouvelles révisions de la pondération sont prévues; il y sera procédé lorsque des changements dans les formes d'habitation ou dans les besoins en matière de logement entraîneront une modification de l'importance des divers critères.

### Mesure des valeurs d'utilisation

Le SEL recherche en premier lieu la simplicité, et non la perfection. Il se réfère obligatoirement aux critères qui peuvent être relevés dans les plans et descriptions du logement, de son environnement immédiat et de son lieu d'implantation. Il s'agit en principe de la valeur d'utilisation du logement et de son environnement.

Jusqu'à présent, les qualités architecturales et esthétiques n'ont pas pu être prises en considération, le consensus nécessaire à ce sujet faisant défaut, de même qu'une méthode adéquate. En outre, il existe de nombreuses valeurs (telles que la liberté dont disposent les habitants dans l'utilisation de leur logement et de son environnement, leur possibilité de participer à la conception, à la réalisation et à la gestion des logements, leurs possibilités de contact avec les autres habitants, etc.) qui élèvent considérablement la valeur d'utilisation, mais qui n'apparaissent qu'au cours de la construction ou même après l'achèvement des travaux (et parfois seulement avec l'aide des habitants). Bien que ces valeurs essentiellement immatérielles constituent des éléments importants de la qualité du logement, elles ne peuvent pas être systématiquement estimées au moment de l'évaluation du projet, ou même ne peuvent pas l'être du tout.

### Formation d'un jugement global

La conception du SEL montre clairement qu'on ne peut tenir compte que de manière limitée de la complexité du logement. Pourtant, grâce à cet instrument, il est possible d'examiner systématiquement un projet de construction de logements, et de rendre à son sujet un jugement aisément compréhensible. Le nombre des aspects qui doivent être pris en considération lors de l'évaluation de logements est tel que même une personne expérimentée ne peut y parvenir sans un système adéquat. Les fondements méthodiques du système sont exposés en détail dans la publication "Système d'évaluation de logements" (voir point 5.2 de la bibliographie). Rappelons simplement ici que la méthode choisie permet de décomposer des problèmes complexes. Cette décomposition en critères particuliers permet un examen précis des divers aspects. Les résultats de ces examens particuliers sont finalement réunis en une évaluation globale.

Cependant, nous devons reconnaître qu'**un tout est souvent davantage que la somme de ses parties**. Cela signifie qu'en appliquant le SEL, dans lequel l'évaluation globale repose sur la somme des évaluations partielles, certaines valeurs résultant de la conception d'ensemble ne sont pas prises en considération.

La cohérence du résultat obtenu par l'application du système d'évaluation de logements doit elle-même faire l'objet d'un examen critique, avant qu'un jugement global ne soit rendu.

### 1.3 Les documents nécessaires

Pour pouvoir procéder à l'évaluation d'un projet de construction de logements, les documents dont on a besoin sont ceux qui doivent être en général déposés lors de la mise à l'enquête publique. En outre, des indications sur le lieu d'implantation du logement, les coûts de construction et le prix du terrain sont nécessaires. Le détail des documents dont il faut pouvoir disposer est le suivant:

- Pour l'**évaluation des logements**: les plans de tous les types de logements à l'échelle 1:100, avec indication des volumes, surfaces, épaisseur des parois et des dalles, ainsi que système porteur.
- Pour l'**évaluation de l'environnement des logements**: plan de situation à l'échelle 1:500, plan des équipements collectifs tels que caves, zone d'entrée de l'immeuble, installations communautaires éventuelles, etc., à l'échelle 1:100.
- Pour l'**évaluation du lieu d'implantation des logements**: extrait de carte à l'échelle 1:25'000 avec indication des commerces, des arrêts des transports publics, des écoles et équipements socio-culturels, des services sociaux et des lieux de détente.

## 1.4 Classification des logements selon leur dimension

L'évaluation d'un logement se réfère à sa dimension. Mais la classification habituelle selon le nombre de pièces renseigne de manière trop imprécise sur la dimension du logement, et n'a pas partout la même signification. Nous avons donc classé les logements selon le "programme minimum" (voir "exigences minimales M1 et M2", page 10/11). Ce qui est alors déterminant est le nombre de personnes qui peuvent trouver place dans un logement normalement occupé. La dimension du logement, définie de cette manière, s'exprime en nombre de personnes par ménage (PPM).

Exemples de deux appartements typiques, l'un de 3 PPM et l'autre de 6 PPM, qui remplissent le programme minimum:

### 1er exemple

1 espace individuel de  
11.39 m<sup>2</sup> = 1 pers.  
1 espace individuel de  
15.75 m<sup>2</sup> = 2 pers.

Total 3 pers.

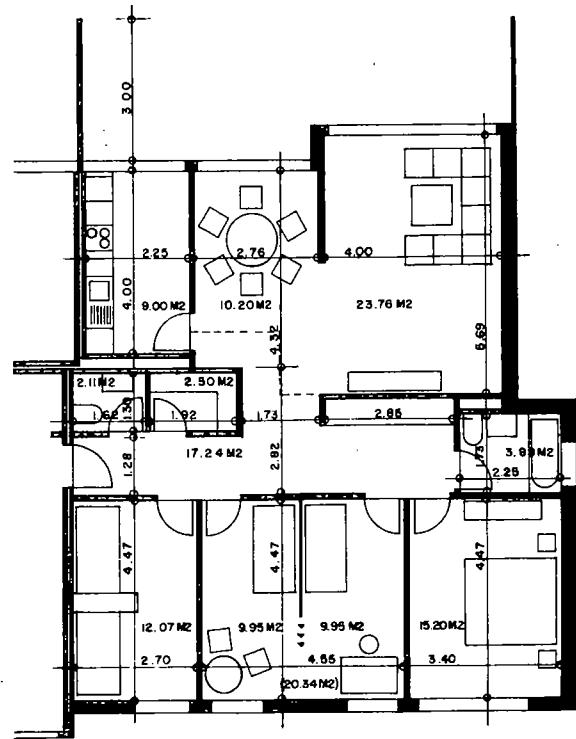
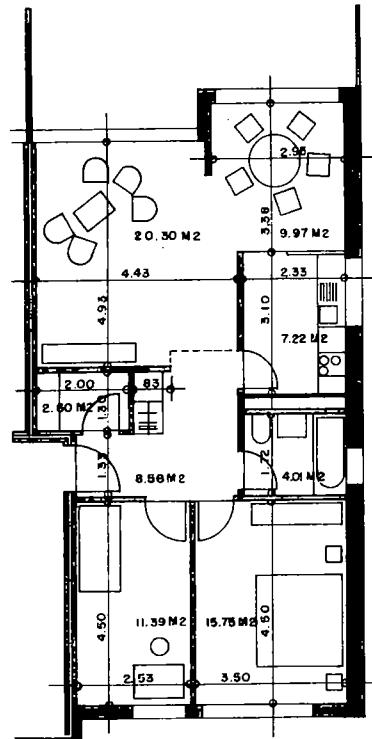
Ce logement de 3 1/2 pièces peut héberger un ménage de 3 personnes (3 PPM).

## 2e exemple

1 espace individuel de  
12.07 m<sup>2</sup> = 2 pers.  
2 espaces individuels de  
9.95 m<sup>2</sup> = 2 pers.  
1 espace individuel de  
15.20 m<sup>2</sup> = 2 pers.

Total 6 pers.

Ce logement de 4 1/2 ou 5 1/2 pièces peut héberger un ménage de 6 personnes (6 PPM).



## 2 Les instruments de l'évaluation

## 2.1 Le catalogue des exigences minimales \*

On part du principe que les projets de construction à examiner sont conformes aux **règlements de construction** cantonaux et communaux, ce qui donne déjà l'assurance que de nombreux aspects particuliers du logement présenteront une qualité minimale.

En raison de la haute qualité technique atteinte dans la construction de logements en Suisse, il n'est pas indiqué de surcharger les instruments par l'évaluation de détails techniques.

Seul un nombre restreint d'aspects particuliers de la qualité du logement doit faire l'objet, dans le SEL, d'exigences constructives minimales, afin de garantir un **standard minimum**. Par exemple, une isolation acoustique déficiente ne peut être compensée par d'autres aspects de la qualité du logement.

Les exigences minimales suivantes doivent être absolument et entièrement satisfaites:

- M1 Surfaces nettes habitables minimales
  - M2 Dimension du logement et programme des locaux
  - M3 Equipement de la cuisine et des sanitaires
  - M4 Isolation acoustique et thermique
  - M5 Logements destinés aux personnes âgées et aux handicapés

\* Les exigences minimales sont susceptibles de modifications. Les exigences respectives valables figurent dans l'annexe technique aux notices explicatives concernant l'aide fédérale. Cette annexe peut être demandée, à titre gracieux, à l'Office fédéral du logement, case postale 38, 3000 Berne 15.

● Surfaces nettes habitables minimales

**Espace individuel pour une personne:**

Un espace individuel (chambre à coucher ou chambre de travail) pour **1 personne** ne doit pas avoir une surface inférieure à **10 m<sup>2</sup>**. Des espaces individuels plus petits ne seront admis comme espaces individuels pour une personne que s'ils peuvent être associés à d'autres pièces. Exemple: 2 pièces d'une surface habitable nette de chacune au moins **8 m<sup>2</sup>** peuvent être réunies par l'ouverture d'une paroi coulissante, et occupées par 2 personnes.

Si, en dépit d'une surface suffisante, la possibilité réelle d'ameublement ne permet pas de placer un lit, il ne sera pas tenu compte de cette pièce pour la classification selon le nombre de personnes (voir M2); on en prendra simplement la surface en considération pour le calcul de la dimension totale des espaces individuels.

**Espace individuel pour deux personnes:**

Le premier espace individuel pour **2 personnes** ne doit pas avoir une surface inférieure à **14 m<sup>2</sup>**, et les autres espaces individuels à **12 m<sup>2</sup>** chacun. Si, en dépit d'une surface suffisante, la possibilité réelle d'ameublement ne permet pas de placer deux lits, la pièce sera considérée comme un espace individuel pour 1 personne.

Pour toutes les autres pièces, la surface nette minimale figure sur le programme des locaux (voir M2).

Les exigences minimales sont susceptibles de modifications. Les exigences respectives valables figurent dans l'annexe technique aux notices explicatives concernant l'aide fédérale. Cette annexe peut être demandée, à titre gracieux, à l'Office fédéral du logement, case postale 38, 3000 Berne 15.

SEL

## Exigence minimale

M 2

## ● Dimension du logement et programme des locaux

Les exigences minimales son susceptibles de modifications. Les exigences respectives valables figurent dans l'annexe technique aux notices explicatives concernant l'aide fédérale. Cette annexe peut être demandée, à titre gracieux, à l'Office fédéral du logement, case postale 38, 3000 Berne 15.

Le **classement** d'un logement est déterminé par le nombre de personnes pouvant occuper ce logement selon le programme minimum figurant ci-dessous. La désignation se fait en nombre de personnes par ménage (PPM).

L'**occupation** d'un logement par un certain nombre de personnes n'en est pas pour autant prescrite. Par exemple, un logement de 5 PPM peut être en tout temps habité par un ménage comprenant moins de 5 personnes.

Le tableau suivant permet d'examiner si les surfaces minimales correspondant à la grandeur du ménage sont respectées, pour les diverses pièces ainsi que globalement. Si ce n'est pas le cas, le nombre de personnes par ménage est réduit jusqu'à ce que toutes les exigences minimales soient satisfaites.

Nombre de personnes par ménage	Espaces individuels: Chambres à coucher et de travail		Espaces commun: Séjour et coin à manger		Cuisine		Sanitaires: Bain, douche, WC		Local de rangement à l'intérieur du logement		Surface restante: Espaces de circulation et réserve pour les divers espaces		Surface nette totale minimale
	total	26	5	4	-	-	3	7	9	11	13	14	
1 PPM	14	18	5	4	-	-	3	7	9	11	13	14	48 m <sup>2</sup>
2 PPM	24	19	5.5	3.5	-	-	7	9	11	13	15	15	61 m <sup>2</sup>
3 PPM	30	20	5.5	3.5	-	-	11	13	15	17	19	17	70 m <sup>2</sup>
4 PPM	36	21	6	5	-	-	13	15	17	19	21	21	81 m <sup>2</sup>
5 PPM	42	22	6	5	-	-	14	16	18	20	22	22	89 m <sup>2</sup>
6 PPM	48	23	6.5	5.5	2	2	15	17	19	21	23	23	100 m <sup>2</sup>
7 PPM	54	24	6.5	5.5	2	2	15	17	19	21	23	23	107 m <sup>2</sup>

SEL

# Exigence minimale

M 3

## ● Equipement de la cuisine et des sanitaires

### Agencement minimal de la cuisine:

Dans la cuisine, on devra pouvoir placer au moins le nombre suivant d'éléments de 55 cm de largeur et 60 cm de profondeur:

1 et 2 PPM	3 et 4 PPM	5 et 6 PPM	7 et 8 PPM
4 1/2 éléments	5 1/2 éléments	6 1/2 éléments	7 1/2 éléments

L'espace libre pour le passage devant les éléments doit avoir au moins 120 cm de largeur.

### Equipement minimal des sanitaires:

La salle de bain, la douche et les WC doivent au moins comprendre les installations sanitaires suivantes:

1 et 2 PPM	3 et 4 PPM	5 jusqu'au 8 PPM
1 douche ou baignoire 1 lavabo 1 WC	1 baignoire 1 lavabo 1 WC	1 baignoire 1 lavabo 1 WC séparé avec 1 lave-mains 1 espace nécessaire au raccordement d'un autre appareil sanitaire

Les exigences minimales sont susceptibles de modifications. Les exigences respectives valables figurent dans l'annexe technique aux notices explicatives concernant l'aide fédérale. Cette annexe peut être demandée, à titre gracieux, à l'Office fédéral du logement, case postale 38, 3000 Berne 15.

SEL

# Exigence minimale

M 4

## ● Isolation acoustique et thermique

### Isolation thermique et phonique:

Les exigences des normes SIA ainsi que les prescriptions légales en la matière doivent être respectées.

Les exigences minimales sont susceptibles de modifications. Les exigences respectives valables figurent dans l'annexe technique aux notices explicatives concernant l'aide fédérale. Cette annexe peut être demandée, à titre gracieux, à l'Office fédéral du logement, case postale 38, 3000 Berne 15.

SEL

# Exigence minimale

M 5

## ○ Logements destinés aux personnes âgées et aux handicapés

Les exigences minimales sont susceptibles de modifications. Les exigences respectives valables figurent dans l'annexe technique aux notices explicatives concernant l'aide fédérale. Cette annexe peut être demandée, à titre gracieux, à l'Office fédéral du logement, à titré gracieux, à l'Office fédéral du logement, case postale 38, 3000 Berne 15.

Dans tous les bâtiments et leur environnement il faut tenir compte des **besoins des infirmes moteurs**. Les dispositions à adopter se trouvent dans la norme SN 521 500 relative à la "Construction adaptée aux personnes handicapées", s'obtient auprès de Association Suisse des Invalides ASI, case postale, 4601 Olten.

Tous les logements de 1 à 2 1/2 pièces doivent répondre aux besoins des personnes âgées et des handicapés, conformément aux exigences de l'Office fédéral du logement, même s'ils sont temporairement habités par d'autres personnes.

Extrait des exigences minimales pour les logements de 1 et 2 PPM:

- Accès de la rue ou de l'ascenseur sans escalier. Rampes max. 6 %. Coursives, corridors d'accès à la cage d'escalier, à la buanderie, etc. 140 cm de largeur. Dégagement devant l'ascenseur de 150 cm, cabine de 110 x 140 de vide utile. Dans les immeubles bas ne comprenant que quelques petits logements, on peut exceptionnellement renoncer à l'ascenseur ou en prévoir un modèle de 90 x 125.
- Entrée avec armoires de 150 cm de largeur, ou réduit de 1.5 m<sup>2</sup>.
- Chambre à coucher de 300 cm de largeur au moins pour les logements de 2 PPM.
- Cuisine directement ventilée et éclairée. L'éclairage par un coin à manger est admis. Prévoir un demi-élément à côté de l'évier pour poser la vaisselle. Hotte de ventilation au-dessus de la cuisinière. Réfrigérateur à mi-hauteur.
- Douche/WC (éventuellement bain/WC) accessible en chaise roulante. Douche avec plan incliné, écoulement par le sol.
- Toutes les portes avec 80 cm de vide de passage, celle de la douche/WC ou salle de bain/WC s'ouvrant vers l'extérieur. Corridors intérieurs du logement de 120 cm de largeur. Pas de seuils.
- Balcon de 5 m<sup>2</sup>, profondeur 160 cm, porte 80 cm de vide de passage, seuil de 2 cm au plus.
- Cave de 3 m<sup>2</sup> par logement; corridor des caves de 120 cm de largeur.

Des recommandations pour des surfaces plus grandes, des équipements supplémentaires, se trouvent dans la brochure mentionnée ci-dessus.

## 2.2 Le catalogue des critères d'évaluation

Si les exigences minimales sont satisfaites, on peut procéder à l'estimation de la valeur d'utilisation du logement, de son environnement immédiat et de son lieu d'implantation, à l'aide de critères d'évaluation. Le catalogue comprend 66 critères, qui se répartissent de la manière suivante:

W 1	Logement	38 critères	Numéros B 1 à 38
W 2	Environnement immédiat	13 critères	Numéros B 39 à 51
W 3	Lieu d'implantation	15 critères	Numéros B 52 à 66

Le catalogue des critères d'évaluation est essentiellement conçu pour les projets de logements en immeubles plurifamiliaux. Pour l'évaluation de maisons individuelles ou de maisons mitoyennes en rangée, c'est-à-dire de logements sans équipements collectifs, quelques critères doivent être adaptés. Pour l'évaluation de logements déjà existants, l'interprétation de certains critères est d'autant plus nécessaire.

Une page entière est consacrée à chaque critère. Sur cette page figurent:

**Le titre abrégé** du critère.

**Le coefficient de pondération**, qui détermine l'importance relative du critère. Exemple:

B 1	Surface des espaces individuels	Pondération 32
B 2	Surface des espaces communs	Pondération 20

Commentaire:

Une importance plus grande est attribuée à la surface totale des espaces individuels (chambres d'enfants, chambre des parents, chambre de travail) qu'à la surface totale des espaces communs.

**L'objectif**, qui explique la signification du critère. On peut en déduire une interprétation par analogie pour les cas particuliers (logements anciens, logements expérimentaux, etc.).

**L'évaluation**, qui attribue une note sur une échelle ou un tableau de mesure, et indique le degré de satisfaction d'un critère. Le degré 0 correspond à une satisfaction minimale, le degré 4 à une bonne satisfaction de l'exigence. Dans la plupart des cas, le degré de satisfaction 0 ne signifie pas que la valeur d'utilisation est nulle du point de vue de ce critère; il s'agit simplement d'un seuil à partir duquel un standard considéré comme minimum est atteint. A l'inverse, ce qui se situe au-dessus du degré 4 sort également de la fourchette du standard des logements, saisie et évaluée par le SEL.

**Des indications**, qui permettent de préciser la mesure effectuée. Dans certains cas, le degré de satisfaction ne dépend pas seulement d'une échelle ou d'un tableau de mesure, mais également d'exigences écrites, qui permettent un classement intermédiaire. Ainsi, par exemple, le degré de satisfaction attribué à une entrée d'immeuble sera plus élevé si, à surface égale, l'entrée se situe au rez-de-chaussée plutôt qu'à l'entresol.

Il est évident que ces indications ne pourront pas répondre à toutes les questions qui se poseront au cours de l'évaluation pratique. La personne qui procède à l'évaluation a toutefois la possibilité d'interpréter les critères en se référant aux objectifs.

**Des exemples**, joints à une série de critères, illustrent les valeurs mesurées et facilitent l'interprétation par analogie. Ces exemples ne constituent pas des modèles de bonne solution en matière de construction; ils doivent être simplement considérés comme une des nombreuses solutions possibles.

On trouvera ci-après une liste des critères, classés selon le logement (W 1), l'environnement immédiat (W 2) et le lieu d'implantation (W 3), suivie du catalogue contenant les critères B 1 à B 66.

● Logement W 1

Possibilité d'ameublement	Surface des espaces individuels	B 1
	Surface des espaces communs	B 2
	Surface des prolongements extérieurs	B 3
	Surface de la cuisine	B 4
	Surface des locaux sanitaires	B 5
	Surface des zones de circulation	B 6
	Surface de rangement	B 7
	Largeur des espaces individuels	B 8
	Largeur des espaces communs	B 9
	Largeur des prolongements extérieurs	B 10
	Largeur de la cuisine	B 11
	Largeur des locaux sanitaires	B 12
	Largeur de la zone d'entrée	B 13
	Parois meublables dans espaces individuels	B 14
	Parois meublables dans espaces communs	B 15
	Parois meublables dans cuisine	B 16
	Parois meublables dans zones de circulation	B 17
	Communications	Liaison entrée-cuisine
Liaison entrée-WC		B 19
Liaison entrée-espaces communs		B 20
Liaison entrée-espaces individuels		B 21
Liaisons espaces individuels-sanitaires		B 22
Liaison cuisine-zone des repas		B 23
Liaisons avec les prolongements extérieurs		B 24
Possibilité de transformation	Répartition des espaces individuels	B 25
	Répartition de l'espace commun	B 26
	Séparations mobiles	B 27
	Cloisons non porteuses	B 28
	Modification de la grandeur du logement	B 29
Exigences physiologiques et fonctionnelles	Equipement sanitaire	B 30
	Plantations prolongements extérieurs	B 31
	Fenêtres des zones de séjour	B 32
	Fenêtres de la cuisine	B 33
	Fenêtres dans les locaux sanitaires	B 34
	Ensoleillement espaces individuels	B 35
	Ensoleillement espaces communs et extérieurs	B 36
	Isolation acoustique espaces contigus	B 37
Isolation acoustique à l'intérieur	B 38	

● Environnement immédiat W 2

Possibilité de choix	Choix de logements dans cage d'escalier Choix de logements dans l'environnement	B 39 B 40
Circulation	Places de stationnement pour voitures Entrée de l'immeuble Distribution interne de l'immeuble Accès à l'entrée de l'immeuble	B 41 B 42 B 43 B 44
Equipements dans la maison	Locaux de rangement à l'extérieur Locaux de rangement pour vélos etc. Buanderie et étendage Locaux communautaires polyvalents	B 45 B 46 B 47 B 48
Equipements à l'extérieur	Place de jeux pour petits enfants Terrain de jeux pour enfants Jardins potagers et élevage d'animaux	B 49 B 50 B 51

● Lieu d'implantation W 3

Possibilité de loisirs	Centre de loisirs Terrain de jeux de construction Terrain de jeux de quartier Parc public Piscine publique Forêt publique Chemins de promenade et de randonnée Plans ou cours d'eau publics	B 52 B 53 B 54 B 55 B 56 B 57 B 58 B 59
Equipements collectifs	Centre de village ou de quartier Centre régional	B 60 B 61
Instruction, services sociaux, transport public	Jardin d'enfants Ecole primaire Etablissements scolaires régionaux Equipement en services sociaux Distance jusqu'à l'arrêt le plus proche	B 62 B 63 B 64 B 65 B 66

# SEL Evaluation

B 1

Critère

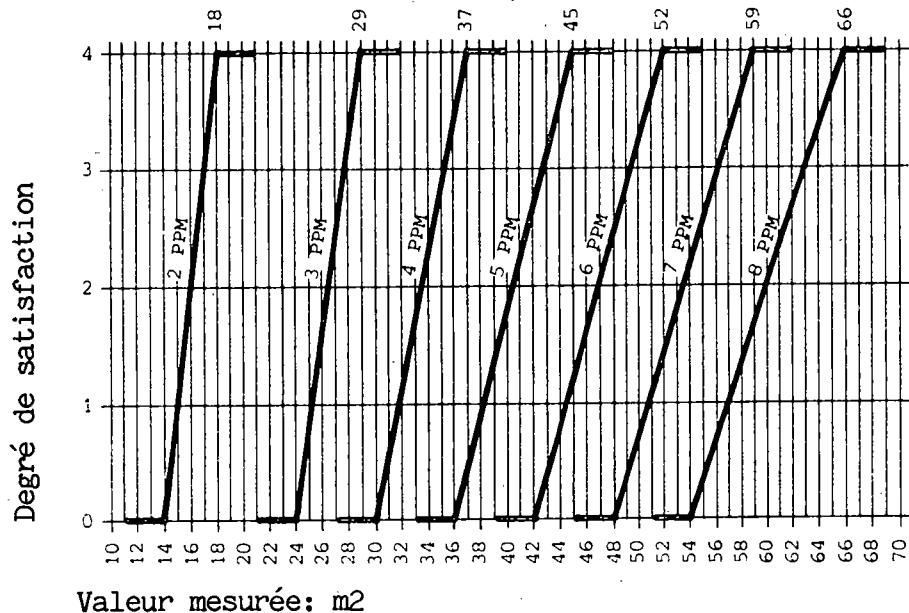
● Surface des espaces individuels

Pondération 32

Objectif

Les surfaces des espaces individuels doivent permettre différentes possibilités d'ameublement tout en ménageant une liberté de mouvement suffisante (par exemple pour les jeux des enfants) et, par conséquent, une utilisation multiple et flexible des différentes pièces.

Evaluation



Directives

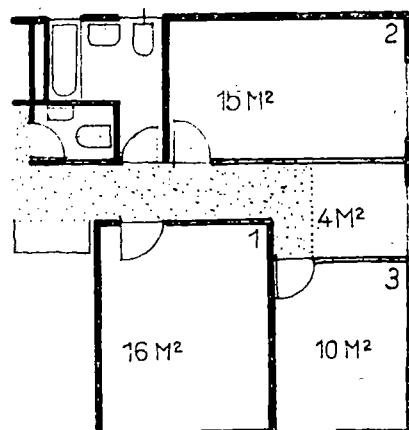
On établira la somme totale des surfaces nettes de tous les espaces individuels (chambres d'enfants, chambre des parents, pièces de travail, autres pièces pour dormir ou séjourner individuellement, y compris la surface au sol des armoires fixes).

La surface des pièces mansardées se calcule à partir de 150 cm de hauteur sous chevrons.

On ne tient pas compte de la surface des niches, embrasures (par exemple des portes) qui ne sont pas meublables.

Les niches bénéficiant d'un éclairage naturel, situées dans les couloirs ou vestibules et pouvant être détachées des dégagements proprement dits, peuvent être attribuées à l'espace individuel.

Exemple



Logements de 5 PPM avec

espace individuel 1	16 m <sup>2</sup>
espace individuel 2	15 m <sup>2</sup>
espace individuel 3	10 m <sup>2</sup>
niche	4 m <sup>2</sup>

45 m<sup>2</sup>

Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 2

Critère

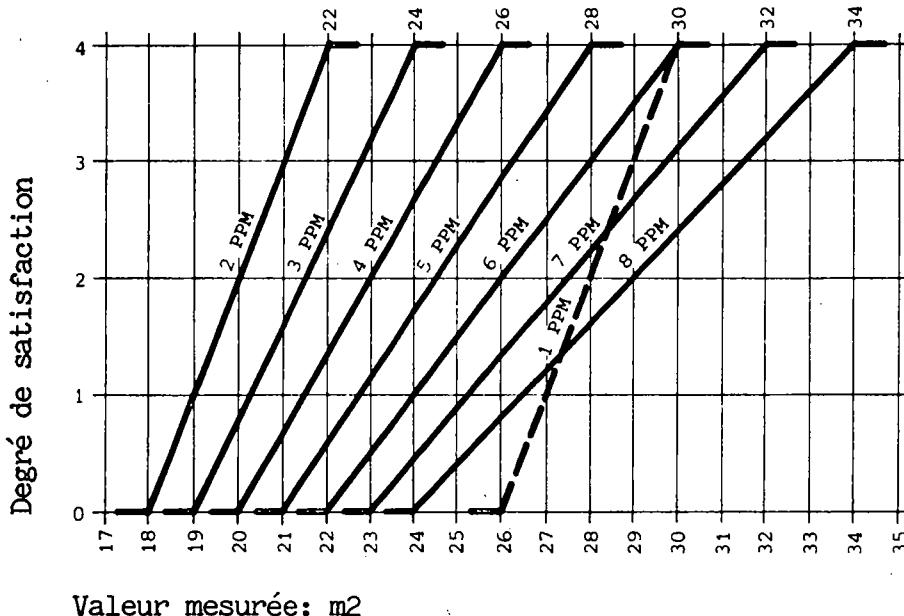
● Surface des espaces communs

Pondération 20

Objectif

Les surfaces des espaces communs doivent permettre différentes possibilités d'ameublement, tout en ménageant une liberté de mouvement suffisante et en facilitant en général leur utilisation multiple et flexible.

Evaluation



Directives

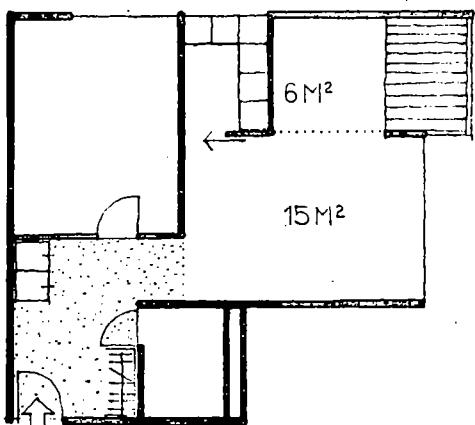
On établira la somme des surfaces nettes de tous les espaces communs (séjour, salle à manger ou coin à manger etc.), y compris la surface au sol des armoires fixes.

Lorsque la cuisine est habitable, la surface dépassant le degré de satisfaction 4 sera attribuée aux espaces communs (voir B 4).

Pour les zones de passage, on déduit une surface égale à la longueur du trajet le plus direct, multipliée par une largeur d'au moins 90 cm (pour les logements de 1 et 2 PPM, on ne déduit en général pas le passage servant d'accès aux autres pièces).

La surface des pièces mansardées se calcule à partir de 150 cm de hauteur sous chevrons.

Exemple



Logement de 2 PPM

Coin à manger	6 m <sup>2</sup>
Séjour	15 m <sup>2</sup>

Espaces communs	21 m <sup>2</sup>
-----------------	-------------------

Degré de satisfaction: 3.0

## SEL Evaluation

B 3

### Critère

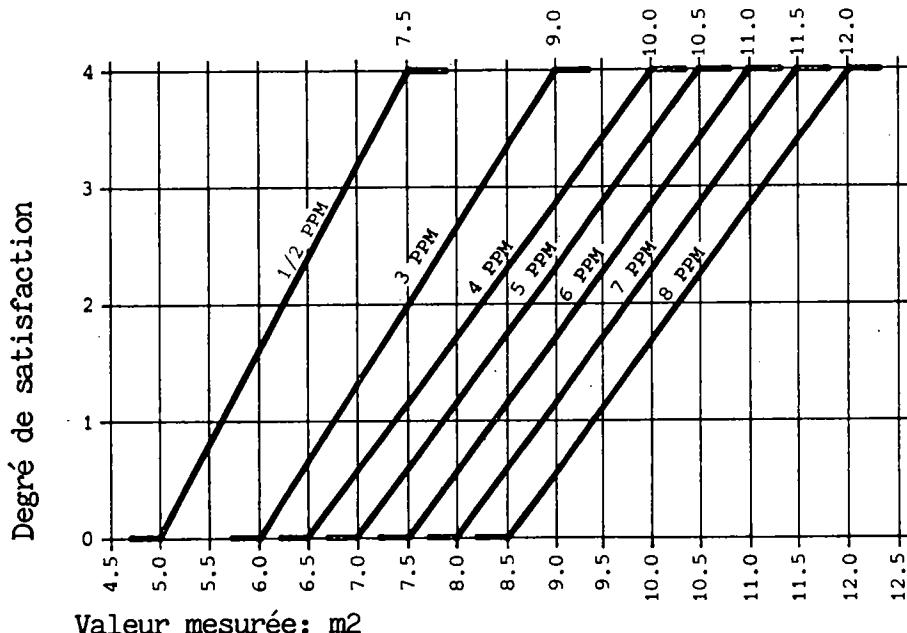
## ● Surface des prolongements extérieurs

## Pondération 6

## Objectif

Les prolongements extérieurs (balcon, loggia, coin de jardin, terrasse) doivent permettre d'exercer diverses activités (repas, repos, jeux, travaux) et d'y disposer un ameublement correspondant aux différentes variantes d'utilisation tout en préservant une liberté de mouvement suffisante.

## Evaluation



## Directives

On ne comptera que les surfaces accessibles des balcons, loggias, terrasses et jardins (par ex. le coin de jardin où l'on peut mettre une table et des sièges). Les surfaces à jardiner (voir B 31) et les réduits éventuels sont évalués séparément (voir B 7).

# SEL Evaluation

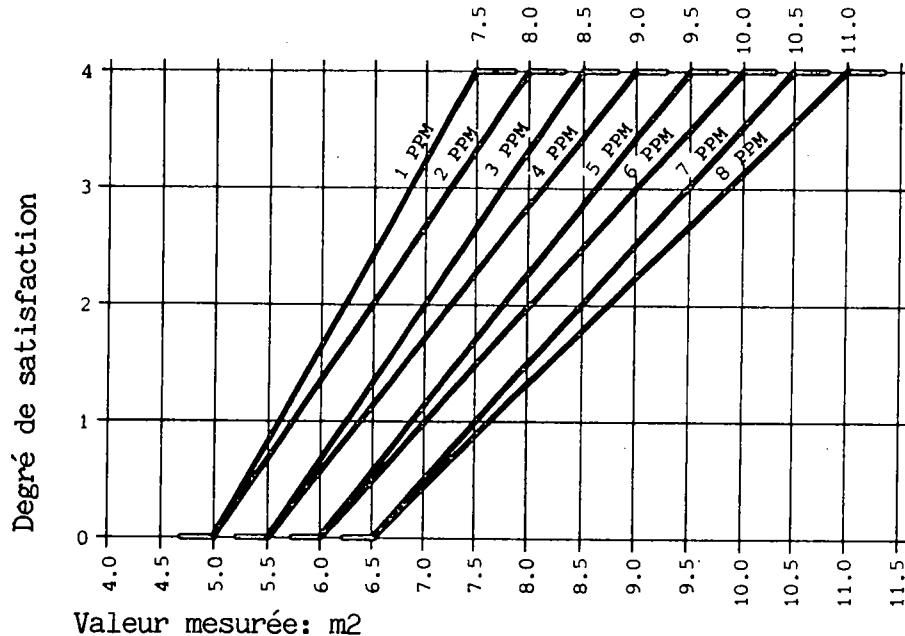
B 4

Critère ● Surface de la cuisine

Pondération 18

Objectif La surface de la cuisine doit permettre différentes variantes d'installation tout en ménageant une liberté de mouvement suffisante. Il s'agit en fait d'en faciliter une utilisation multiple.

Evaluation



Directives On établira la surface nette de la cuisine y compris les surfaces au sol des éléments fixes.  
 La surface des pièces mansardées se calcule à partir de 150 cm de hauteur sous chevrons.  
 Pour les cuisines dites ouvertes, on compte une surface correspondant aux exigences minimales en fonction de la classification PPM.  
 Lorsque la cuisine est habitable, la surface dépassant le degré de satisfaction 4 sera attribuée aux espaces communs (voir B 2).

		1 PPM	2 PPM	3/4 PPM	5/6 PPM	7/8 PPM	
A	Exigences minimales concernant la cuisine	m <sup>2</sup>	5.0	5.0	5.5	6.0	6.5
B	Surface du coin à manger	cm	160x160	140x240	180x240	230x240	240x290
		m <sup>2</sup>	2.5	3.5	4.5	5.5	7.0
A+B	Surface minimale pour qu'une cuisine soit considérée comme 'cuisine habitable'	m <sup>2</sup>	7.5	8.5	10.0	11.5	13.5

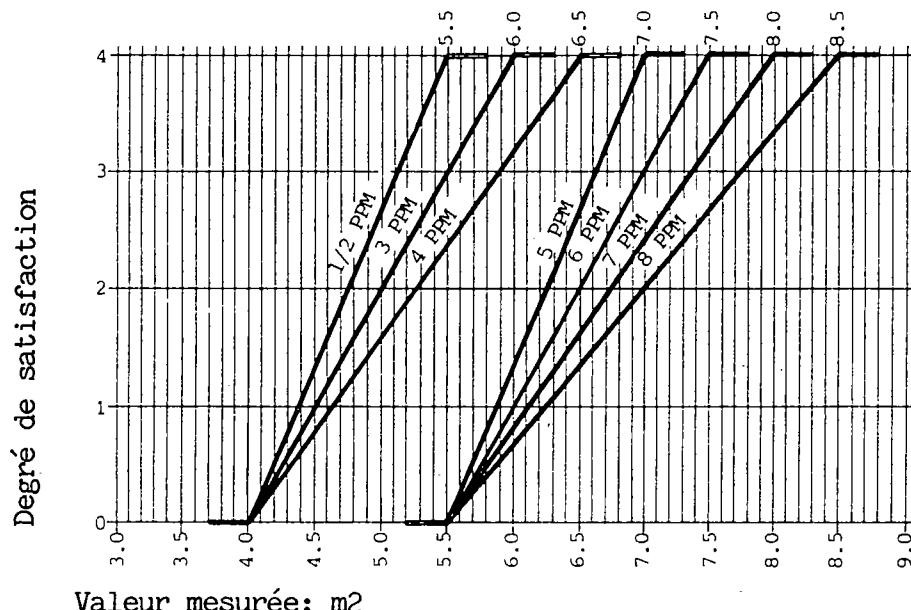
# SEL Evaluation

B 5

Critère • Surface des locaux sanitaires Pondération 8

Objectif Les surfaces des locaux sanitaires (bain, douche, WC) doivent permettre non seulement de circuler aisément, mais de placer les appareils sanitaires nécessaires, en réservant de la place pour des aménagements individuels supplémentaires (lave-linge, corbeille à linge etc.), comme pour des modifications de l'équipement dues au développement technique.

Evaluation



Directives On établira la somme des surfaces nettes de tous les locaux sanitaires (bain, douche, WC). La surface des pièces mansardées se calcule à partir de 150 cm sous chevrons.

Exemple Logement de 4 PPM

Salle de bain	4.1 m <sup>2</sup>
WC séparé	1.5 m <sup>2</sup>

Surface totale des locaux sanitaires	5.6 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	--------------------

Degré de satisfaction: 2.5

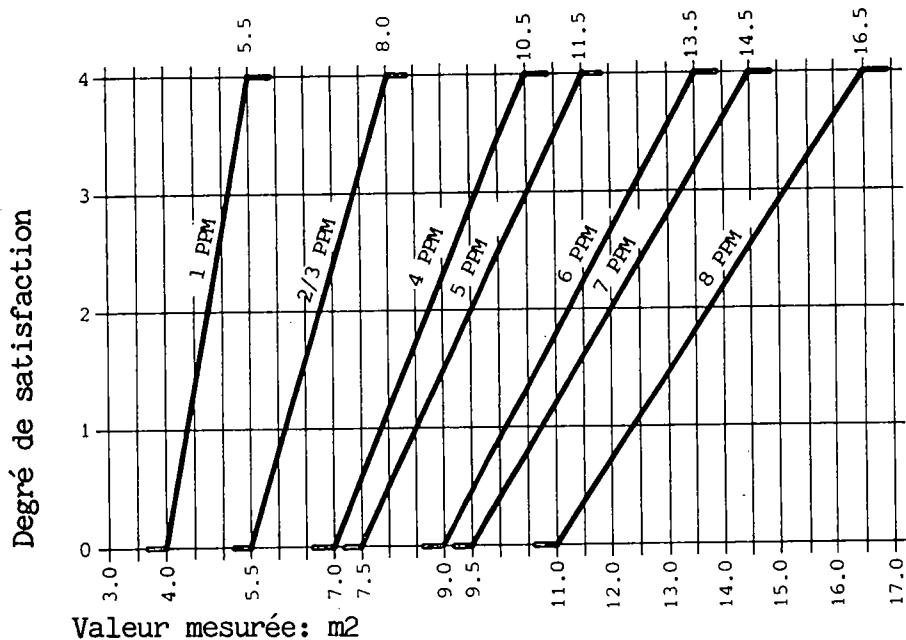
# SEL Evaluation

B 6

Critère ● Surface des zones de circulation Pondération 7

Objectif Les surfaces des zones de circulation (corridor, vestibule, escaliers) doivent apporter le moins d'entraves possibles à la liberté de mouvement, permettre les jeux d'enfants et différentes possibilités d'accès. On doit pouvoir y placer des armoires, des commodes etc. Bref, les dégagements doivent permettre une utilisation multiple.

Evaluation



Directives

On établira la somme des surfaces de toutes les zones de circulation. La surface au sol des armoires murales et des renforcements pouvant être fermés sera comptée comme surface de rangement (voir B 7). Si la zone de passage traverse le séjour, il convient d'ajouter aux dégagements la surface obtenue en multipliant la longueur du passage en ligne droite par une largeur d'au moins 90 cm. (Pour les logements de 1 et 2 PPM, les passages donnant accès aux autres pièces ne sont en général pas comptés comme dégagements.) La surface projetée des escaliers situés dans le logement compte comme surface de circulation.

## SEL Evaluation

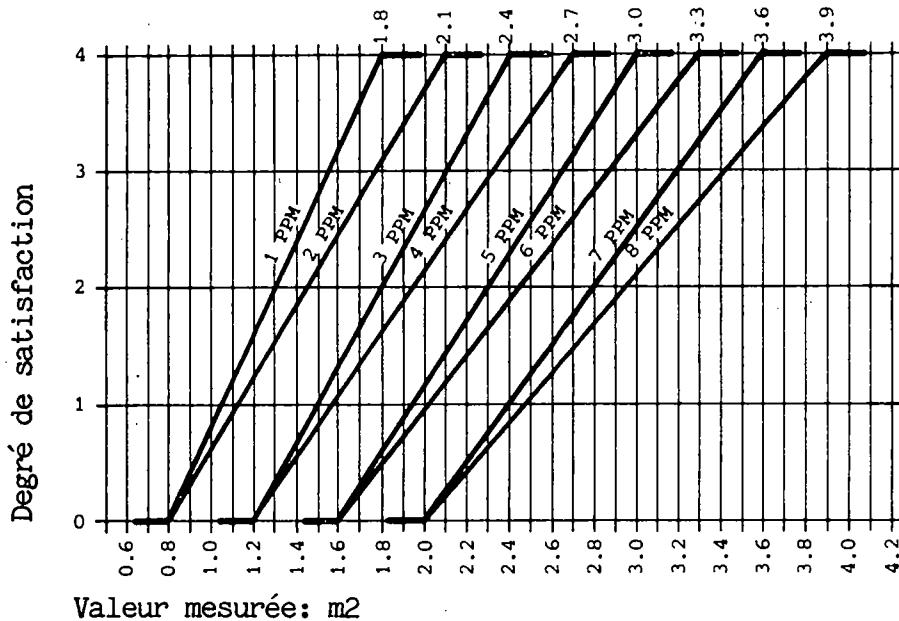
B 7

### Critère ● Surface de rangement

## Pondération 8

Objectif Le logement doit comprendre, outre les locaux de rangement à la cave ou au grenier, suffisamment d'espace pour ranger des ustensiles et objets d'usage courant (balais, aspirateur, etc.).

## Evaluation



**Directives** On établira la surface nette de toutes les surfaces de rangement dans le logement, y compris les réduits fermés sur les balcons, loggias ou terrasses, la surface au sol des armoires fixes d'au moins 50 cm de profondeur ainsi que les niches pouvant être fermées situées dans les zones de circulation.

Les surfaces de rangement extérieures au logement sont évaluées séparément (voir B 45). Lorsque le cas se justifie, on peut établir des compensations entre les surfaces de rangement intérieures et extérieures au logement.

Lorsque la surface de rangement dans le logement dépasse le degré de satisfaction 4, la différence en sera attribuée à la surface de rangement extérieure (voir B 45).

# SEL Evaluation

B 8

Critère

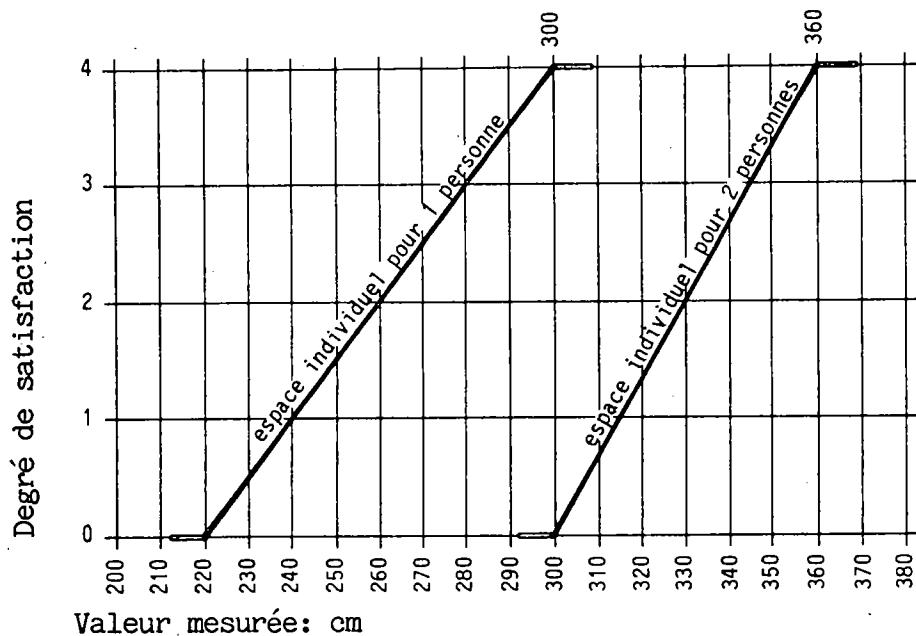
● Largeur des espaces individuels

Pondération 11

Objectif

La largeur des espaces individuels doit être calculée de manière à permettre la plus grande polyvalence possible d'ameublement et d'utilisation des pièces.

Evaluation



Directives

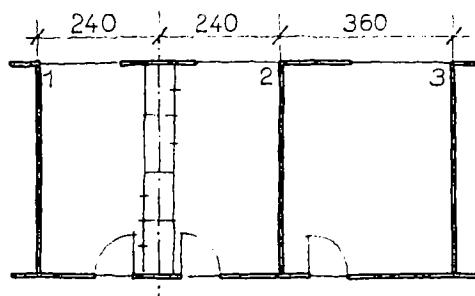
On prendra la largeur utile de chaque espace individuel. Si cette largeur n'est pas constante, on en prendra la valeur moyenne. Lorsque deux chambres sont séparées par une paroi d'armoires accessibles des deux côtés, la largeur se mesure depuis le milieu de ces armoires. On tiendra compte du degré de satisfaction moyen obtenu en comptant à double les surfaces individuelles destinées à 2 personnes.

Exemple

Logement de 4 PPM

pièce 1:	240 cm de largeur, degré de satisfaction $1.0 \times 1 = 1.0$
pièce 2:	240 cm de largeur, degré de satisfaction $1.0 \times 1 = 1.0$
pièce 3:	360 cm de largeur, degré de satisfaction $4.0 \times 2 = 8.0$

10.0



Degré de satisfaction  $10.0 : 4 = 2.5$

# SEL Evaluation

B 9

Critère

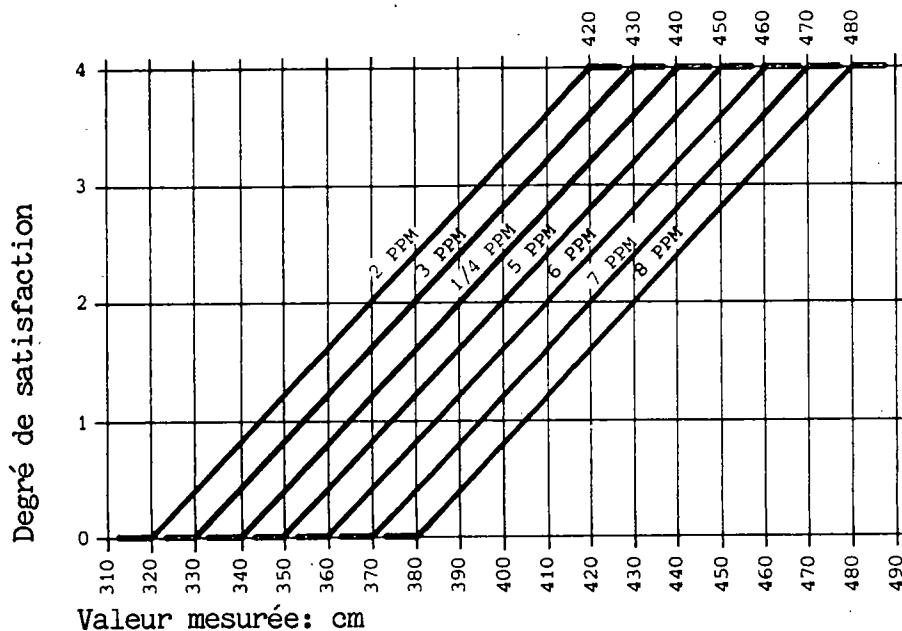
● Largeur des espaces communs

Pondération 4

Objectif

La largeur des espaces de séjour doit être calculée de manière à permettre la plus grande polyvalence d'utilisation et d'ameublement possible.

Evaluation



Directives

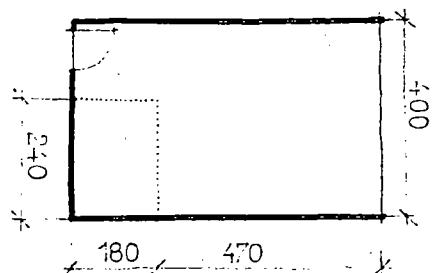
On prendra la largeur utile de la pièce de séjour. Si cette largeur n'est pas constante, on en prendra la valeur moyenne. Si le coin à manger ne peut pas clairement être délimité avec des dimensions minimales soit dans la cuisine, soit ailleurs, on réservera dans le séjour un espace correspondant aux dimensions minimales et on considérera la largeur moyenne de la surface restante.

Dimensions minimales du coin à manger:

1 PPM	2 PPM	3/4 PPM	5/6 PPM	7/8 PPM
160/160 cm	140/240 cm	180/240 cm	240/290 cm	240/290 cm

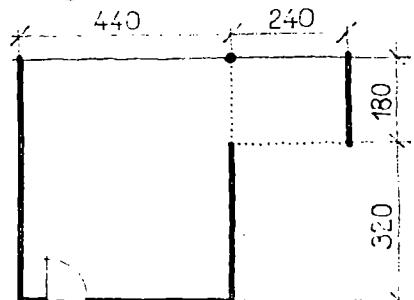
Exemple

Logement de 4 PPM  
Largeur du séjour: 400 cm



Degré de satisfaction: 2.5

Logement de 4 PPM  
Largeur du séjour: 440 cm



Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 10

Critère

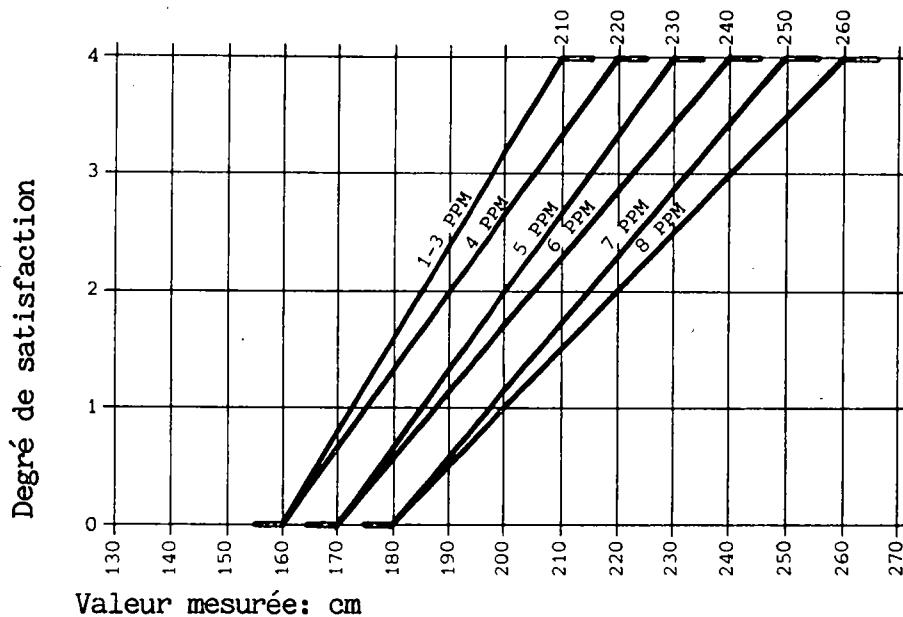
● Largeur des prolongements extérieurs

Pondération 5

Objectif

La largeur du balcon, de la loggia et de la terrasse doit être telle que la surface utile en permette une utilisation aussi polyvalente que possible.

Evaluation



Directives

On établira la largeur utile meublable de l'espace extérieur.  
Si sa largeur n'est pas constante, on en prendra la largeur moyenne.

Exemple

Logement de 2 PPM

Logement de 6 PPM

Largeur du balcon 200 cm

Largeur du balcon 240 cm

Degré de satisfaction: 3.2

Degré de satisfaction: 4.0

# SEL      Evaluation

B 11

Critère

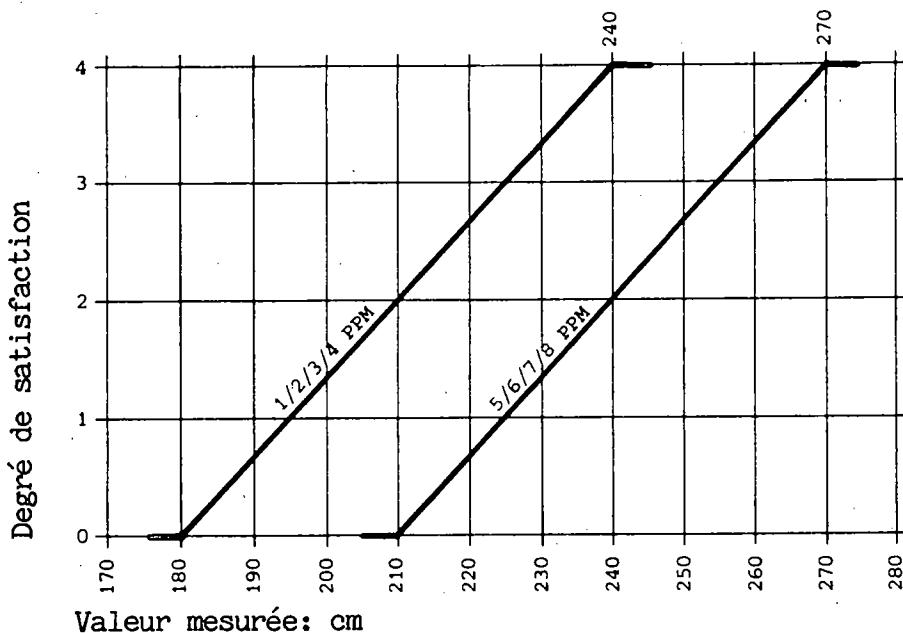
● Largeur de la cuisine

Pondération 7

Objectif

La largeur de la cuisine doit si possible permettre plusieurs variantes d'aménagement (cuisine frontale, en L ou en U, avec ou sans coin à manger et assez de liberté de mouvement pour plusieurs personnes.

Evaluation



Directives

On établira la largeur utile de la cuisine, y compris les éléments encastrés.  
Si la largeur n'est pas constante, on en prendra la largeur moyenne.

# SEL Evaluation

B 12

Critère

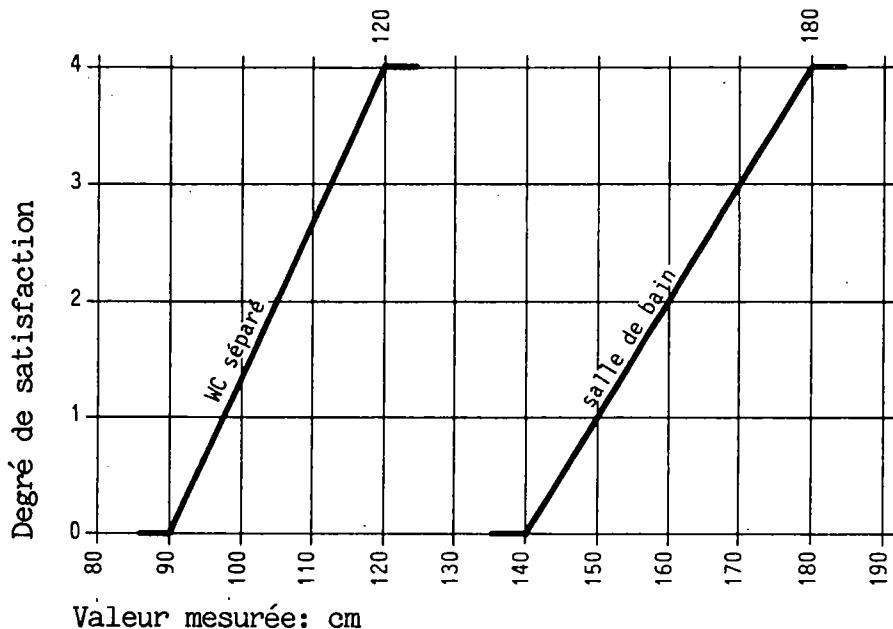
● Largeur des locaux sanitaires

Pondération 3

Objectif

La largeur de la salle de bain et du WC séparé doit permettre une disposition appropriée des appareils sanitaires tout en préservant la liberté de mouvement.

Evaluation



Directives

On établira la largeur utile de la salle de bain et du WC séparé éventuel.

On établira une moyenne des degrés de satisfaction pour le bain et le WC séparé, le premier comptant double. Dans les logements de 1 à 4 PPM, on ne tiendra compte du WC séparé que s'il améliore le degré de satisfaction.

Si la largeur n'est pas constante, on en prendra la largeur moyenne.

Exemple

Logement de 4 PPM

Largeur salle de bain 170 cm  
Largeur WC séparé 120 cm

Degré de satisfaction  $3.0 \times 2 = 6.0$   
Degré de satisfaction  $4.0 \times 1 = 4.0$

10.0

$\emptyset$  Degré de satisfaction 10.0 : 3 = 3.3

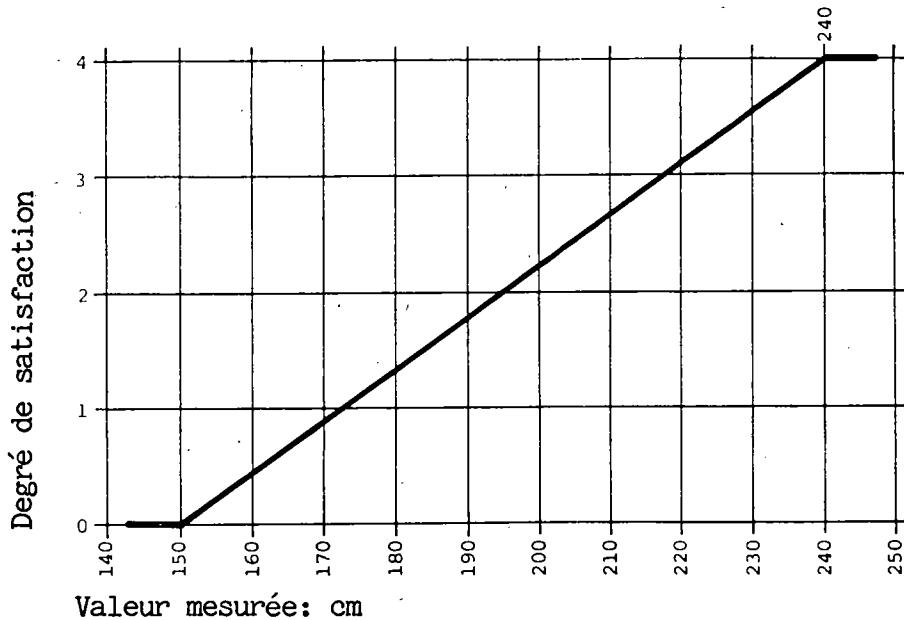
# SEL Evaluation

B 13

Critère • Largeur de la zone d'entrée Pondération 10

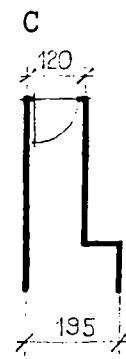
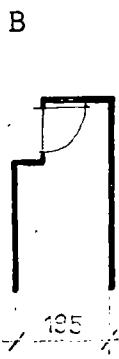
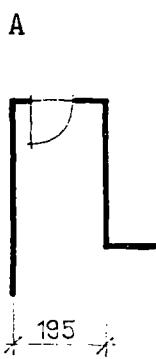
Objectif La largeur des dégagements à l'entrée du logement doit permettre l'installation d'une garde-robe et éventuellement d'armoires tout en ménageant suffisamment d'espace pour recevoir des hôtes.

## Evaluation



Directives On établira la largeur utile dans la zone d'entrée. Si cette largeur n'est pas constante, on en prendra la largeur moyenne. Lorsque l'entrée donne directement dans le séjour, le degré de satisfaction est zéro.

Exemple Largeur du dégagement: 195 cm



Degré de satisfaction: 2.0

Degré de satisfaction: 2.0

Degré de satisfaction: 0

# SEL Evaluation

B 14

Critère

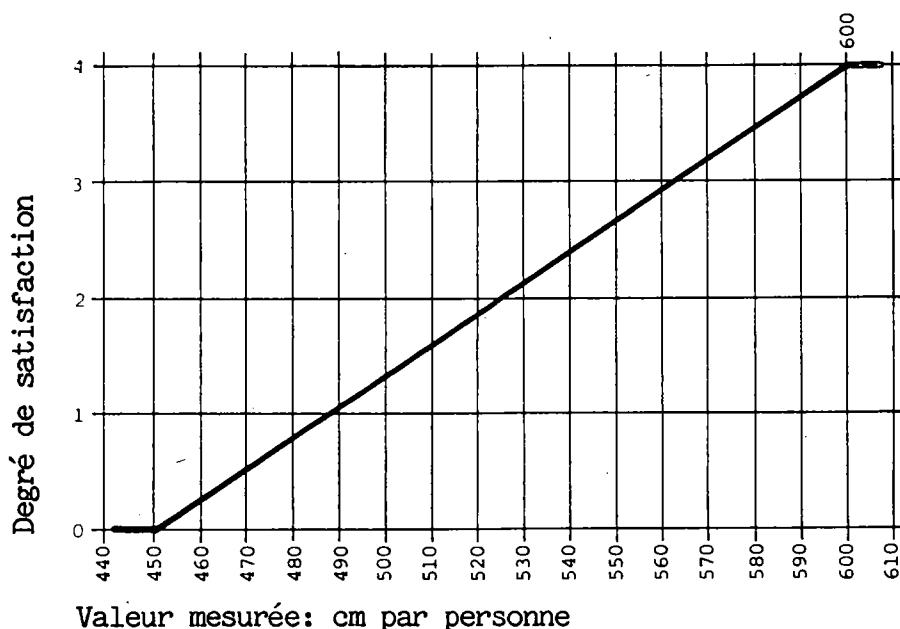
● Parois meublables dans les espaces individuels

Pondération 11

Objectif

Les espaces individuels doivent comprendre suffisamment de parois meublables en continu et planes pour en permettre une utilisation très variée.

Evaluation

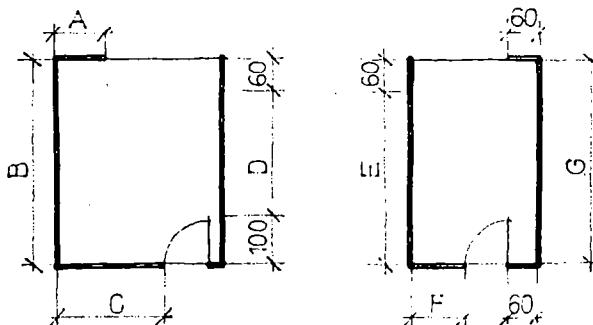


Directives

On mesurera la longueur des parois meublables dans les espaces individuels. Chaque paroi doit être plane et meublable sur une longueur d'au moins 100 cm, une hauteur de 200 cm et une profondeur de 60 cm. La longueur totale mesurée est divisée par la grandeur PPM du logement. On retranchera 60 cm des parois meublables aboutissant à une fenêtre. On retranchera de même 100 cm pour les portes situées à moins de 60 cm d'un angle.

Exemple

Logement de 3 PPM comportant les parois meublables suivantes:



A	=	100 cm de largeur
B	=	420 cm de largeur
C	=	220 cm de largeur
D	=	260 cm de largeur
E	=	360 cm de largeur
F	=	110 cm de largeur
G	=	420 cm de largeur

A-G = 1890 cm de largeur

1890 cm : 3 = 630 cm/personne  
Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 15

Critère

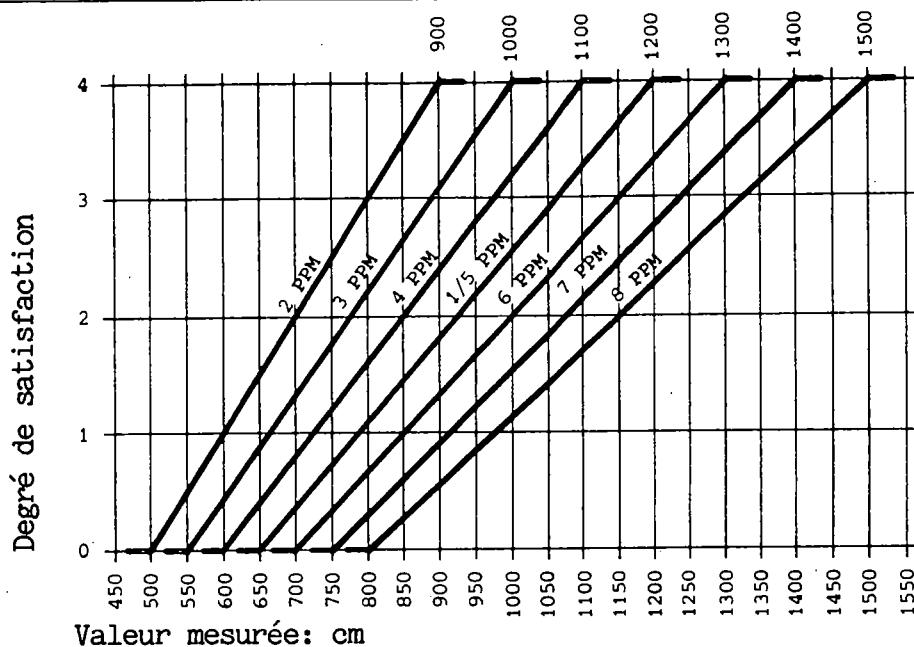
• Parois meublables dans les espaces communs

Pondération 7

Objectif

Le séjour et la salle ou le coin à manger doivent comporter suffisamment de parois meublables planes pour en permettre un ameublement varié et une utilisation multiple.

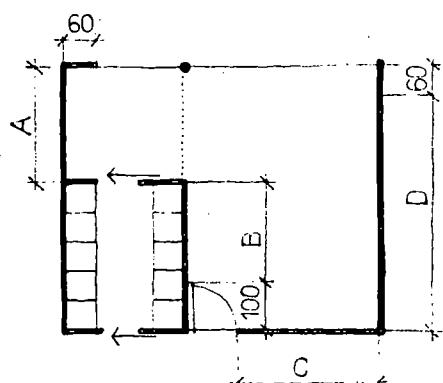
Evaluation



Directives

On mesurera la longueur des parois meublables dans le séjour et la salle ou le coin à manger, pouvant être meublées en continue sur au moins 150 cm de longueur, 200 cm de hauteur et 60 cm de profondeur.  
On retranchera 60 cm des parois meublables aboutissant à une fenêtre.  
On retranchera de même 100 cm pour les portes situées à moins de 60 cm d'un angle.

Exemple



Logement de 4 PMM comportant des parois meublables de longueur:

A	=	240 cm
B	=	200 cm
C	=	290 cm
D	=	480 cm
$A-D =$		1210 cm

Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 16

Critère

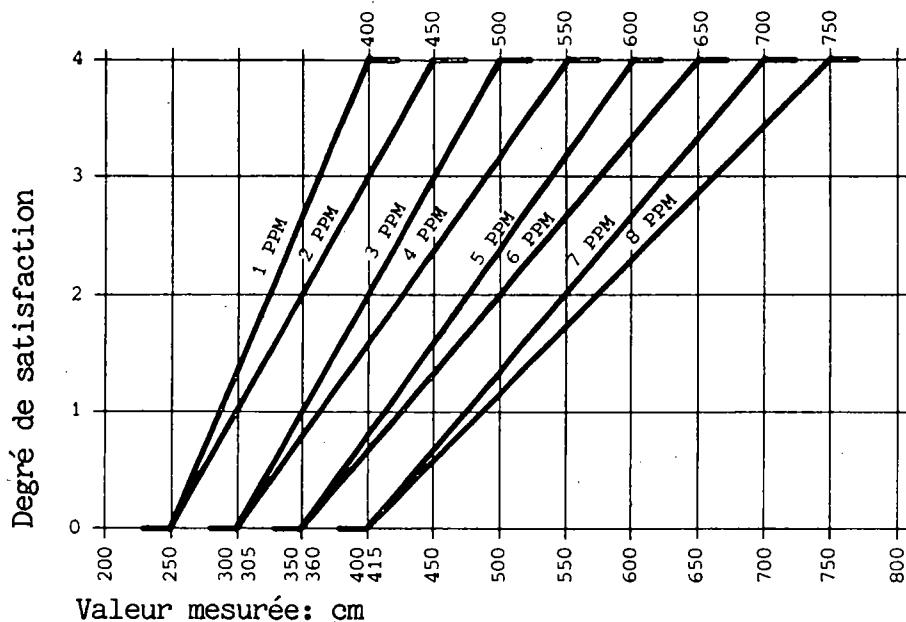
● Parois meublables dans la cuisine

Pondération 11

Objectif

La cuisine doit comporter suffisamment de parois meublables pour permettre de placer un mobilier approprié selon les exigences spécifiques.

Evaluation



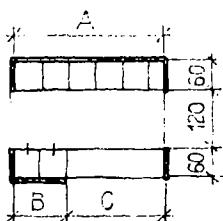
Directives

On mesurera la longueur des parois meublables dans la cuisine à partir de 60 cm aux minimum pouvant être meublées avec des éléments de 60 cm de profondeur et 200 cm de hauteur. Dans les cuisines encastrées, les parois occupées par des meubles encastrés comptent comme parois meublables.

Dans les cuisines habitables, la longueur de paroi meublable dépassant le degré de satisfaction 4.0 sera attribuée aux espaces communs (voir B 15).

Les éléments inférieurs avec surface de travail située sous une fenêtre ne comptent que pour moitié.

Exemple



Logement de 4 PPM comportant les parois meublables suivantes:

A = 305 cm  
B = 105 cm  
C = 100 cm

A-C = 510 cm

Degré de satisfaction: 3.3

# SEL Evaluation

B 17

Critère

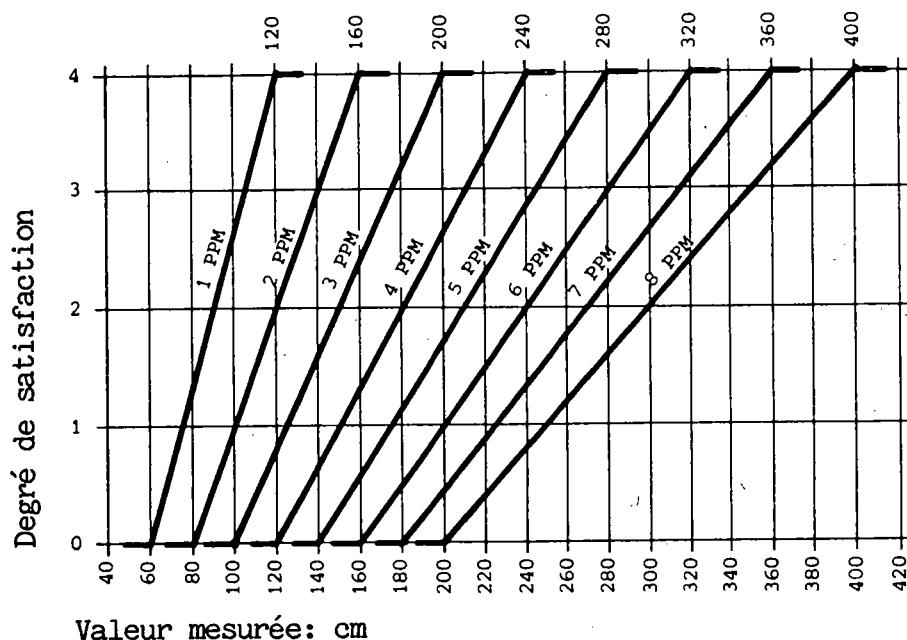
● Parois meublables dans les zones de circulation

Pondération 7

Objectif

Le vestibule, les passages, corridors etc. donnant accès aux pièces doivent comporter suffisamment de parois meublables pour qu'on puisse y disposer du mobilier de rangement selon les besoins spécifiques du ménage.

Evaluation

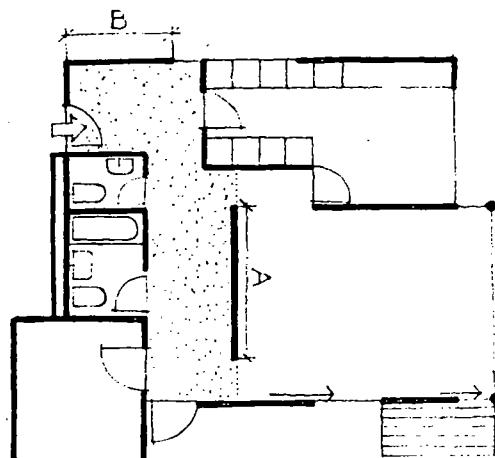


Directives

On mesurera la longueur des parois meublables dans les dégagements pouvant être meublées en continu sur au moins 100 cm de longueur, 200 cm de hauteur et 50 cm de profondeur. On réservera une largeur de passage de 90 cm au moins.

Les armoires fixes ne comptent pas comme parois meublables (voir B 7).

Exemple



Logement de 6 PPM comportant les parois meublables suivantes:

$$\begin{aligned} A &= 320 \text{ cm} \\ B &= 220 \text{ cm} \end{aligned}$$

$$A+B = 540 \text{ cm}$$

Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 18

Critère ● Liaison entrée-cuisine

Pondération 6

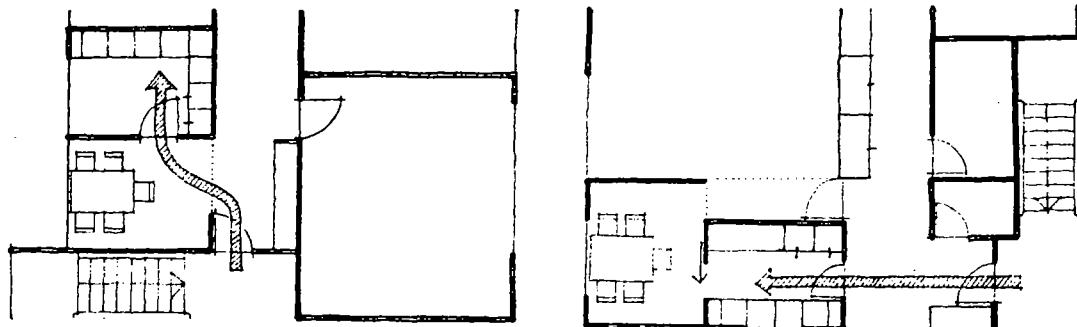
Objectif La liaison entre l'entrée du logement et la cuisine doit être aussi directe que possible et éviter de causer des dérangements. Elle ne doit pas passer par le coin à manger ou le séjour.

Evaluation Conditions à remplir

4	La liaison de l'entrée à la cuisine est directe et passe par un dégagement.
2	La liaison de l'entrée à la cuisine passe par le coin à manger ou longe le séjour ouvert.
0	La liaison de l'entrée à la cuisine traverse le séjour ou une autre pièce.

Directives Les conditions à remplir ont une valeur indicative. Une notation intermédiaire (entre 0-2 ou 2-4) est possible.  
Si l'entrée du logement et la cuisine se trouvent à des niveaux différents, le degré de satisfaction est diminué de moitié.

Exemple A B



Degré de satisfaction: 2.0

Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 19

Critère

● Liaison entrée-WC

Pondération 4

Objectif

La liaison entre l'entrée du logement et le WC doit être abritée du regard et directe pour permettre par exemple aux enfants jouant dehors d'y accéder sans déranger.

Evaluation

Conditions à remplir

Degré de satisfaction

4 La liaison entrée-WC est directe et passe par un dégagement fermé.

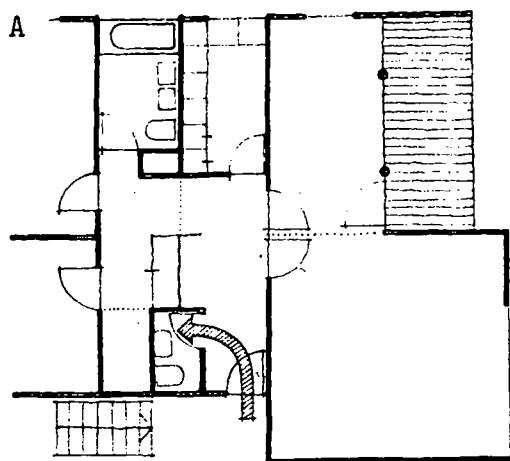
2 La liaison entrée-WC longe le coin à manger ou le séjour.

0 La liaison entrée-WC traverse le séjour ou un autre espace.

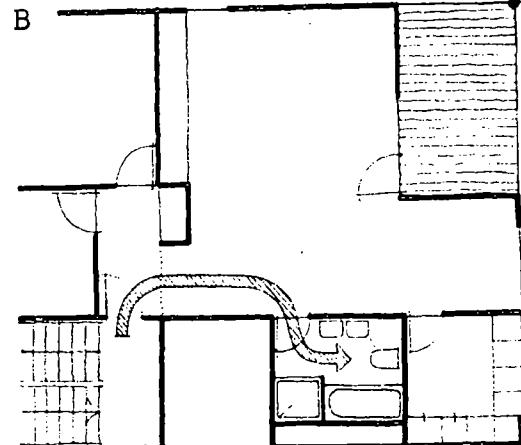
Directives

Les conditions à remplir ont une valeur indicative. Une notation intermédiaire (entre 0-2 ou 2-4) est possible.  
Sont considérés comme dégagements fermés les couloirs, vestibules et escaliers séparés du séjour par des portes.  
Lorsque l'entrée du logement et le WC se trouvent à des niveaux différents, le degré de satisfaction est diminué de moitié.

Exemple



Degré de satisfaction: 4.0



Degré de satisfaction: 0

# SEL Evaluation

B 20

Critère • Liaison entrée-espaces communs Pondération 4

Objectif Les espaces communs (séjour et salle ou coin à manger) doivent pouvoir faire l'objet d'utilisations différentes au même moment. Pour éviter tout dérangement, il faut autant que possible que le séjour et la salle ou le coin à manger soient accessibles directement et séparément depuis l'entrée du logement.

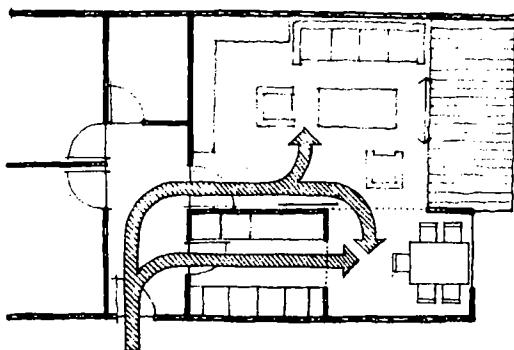
Evaluation Conditions à remplir

Degré de satisfaction	4	Les liaisons entre l'entrée du logement, le séjour et la salle ou le coin à manger passent chacune par un dégagement fermé.
	2	La salle ou le coin à manger ne peuvent être atteints directement par les dégagements, mais il existe des liaisons par le séjour et par la cuisine.
	0	La liaison entre l'entrée et la salle ou le coin à manger passe exclusivement par le séjour ou par la cuisine, ou bien la liaison entre l'entrée et le séjour passe par la salle ou le coin à manger.

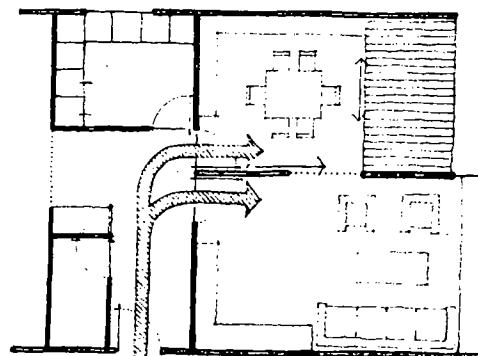
Directives Les conditions à remplir ont une valeur indicative. Une notation intermédiaire (entre 0-2 ou 2-4) est possible. Sont considérés comme dégagements fermés les couloirs, vestibules et escaliers séparés du séjour par des portes (y compris salle ou coin à manger).

Exemple

A



B



Degré de satisfaction: 2.0

Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 21

Critère • Liaison entrée-espaces individuels Pondération 6

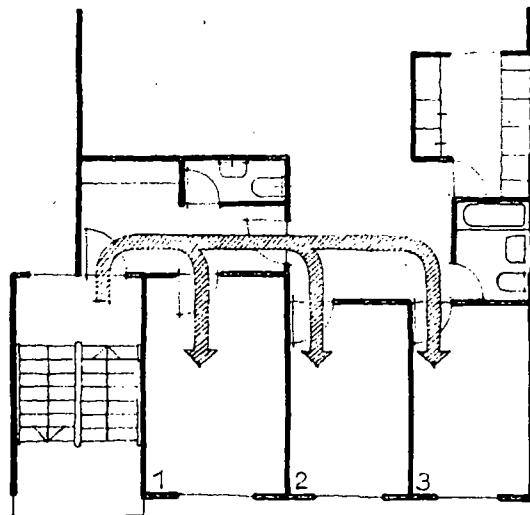
Objectif De l'entrée du logement, on doit pouvoir accéder aux espaces individuels sans avoir à passer par les espaces communs ou en être vu. Il s'agit en fait de permettre l'utilisation indépendante des deux secteurs sans déranger d'une part ni de l'autre.

Evaluation Conditions à remplir

- |                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| Degré de satisfaction | 4 | La liaison entre chaque espace individuel et l'entrée du logement passe par un dégagement fermé.                    |
|                       | 2 | La liaison entre les espaces individuels et l'entrée du logement longe le coin à manger ou le séjour.               |
|                       | 0 | La liaison entre chaque espace individuel et l'entrée du logement passe par les espaces communs ou une autre pièce. |

Directives Les conditions à remplir ont une valeur indicative. Une notation intermédiaire (entre 0-2 ou 2-4) est possible. Sont considérés comme dégagements fermés les passages, vestibules et escaliers séparés du séjour par des portes. On établira le degré de satisfaction moyen en comptant le double pour les liaisons conduisant à des espaces pour 2 personnes.

Exemple



Degré de satisfaction

Espace individuel 1:  $4.0 \times 2 = 8$   
Espace individuel 2:  $2.0 \times 1 = 2$   
Espace individuel 3:  $2.0 \times 1 = 2$

12

12:4 Degré de satisfaction: 3.0

# SEL Evaluation

B 22

Critère ● Liaisons espaces individuels-locaux sanitaires Pondération 10

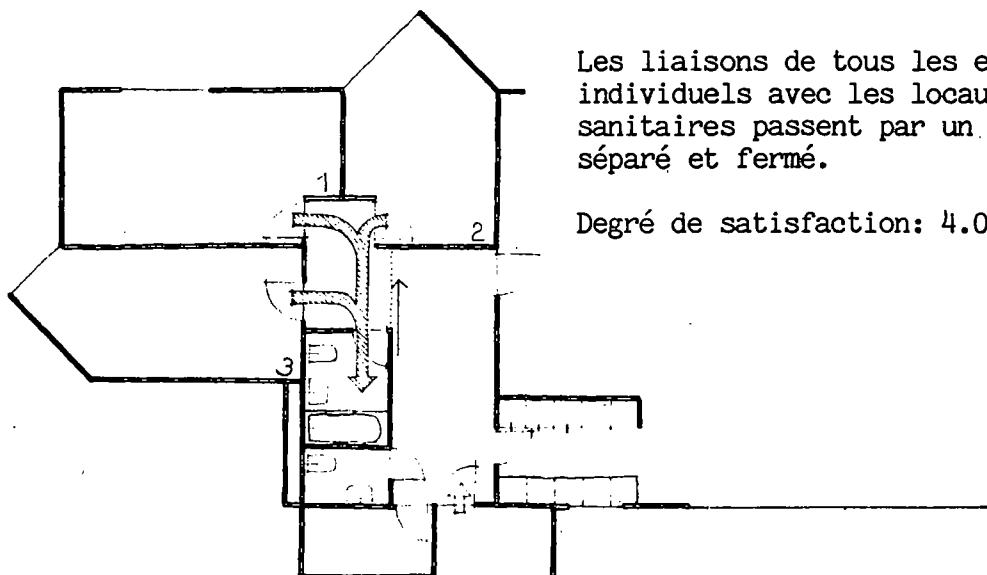
Objectif Les liaisons des espaces individuels avec les locaux sanitaires (bain, douche, WC) doivent passer par un espace abrité des regards.

Evaluation Conditions à remplir

4	La liaison entre espaces individuels et locaux sanitaires (bain, douche, WC) passe par un dégagement séparé et fermé.
2	La liaison entre espaces individuels et locaux sanitaires (bain, douche, WC) passe par un dégagement pouvant être fermé, mais croise le passage entre l'entrée du logement et les espaces communs ou la cuisine.
0	La liaison entre espaces individuels et les locaux sanitaires (bain, douche, WC) passe par le séjour ou une autre pièce.

Directives Les conditions à remplir ont une valeur indicative. Une notation intermédiaire (entre 0-2 ou 2-4) est possible.  
Sont considérés comme dégagements séparés et fermés des corridors qui sont séparés du reste des zones de circulation par des portes ou des décalages de niveaux.  
On établira le degré de satisfaction moyen, en comptant le double pour les liaisons avec les espaces individuels pour 2 personnes.  
Lorsque les espaces individuels et les locaux sanitaires se trouvent à différents niveaux, le degré de satisfaction est diminué de moitié.

Exemple



# SEL      Evaluation

B 23

Critère      ● Liaison cuisine-zone des repas      Pondération 7

Objectif      La zone des repas doit être en liaison directe avec la cuisine pour que les cheminements soient aisés et courts. En outre, elle doit servir d'extension à la cuisine pour certains travaux ménagers.

Evaluation      Conditions à remplir

Degré de satisfaction	4	La liaison entre cuisine et coin/chambre à manger est directe, sans passer par d'autres espaces.
	2	La liaison entre cuisine et coin/chambre à manger passe par un dégagement sans toutefois que la distance entre l'entrée de la cuisine et la table dépasse 3 m.
	0	La liaison entre cuisine et coin/chambre à manger passe par un dégagement ou d'autres espaces et la distance entre l'entrée de la cuisine et la table dépasse 6 m.

Directives      Les conditions à remplir ont une valeur indicative. Une notation intermédiaire (entre 0-2 ou 2-4) est possible par exemple lorsqu'il existe un passe-plats.  
Les cuisines habitables ont une valeur de 4 points, à condition de satisfaire aux conditions minimales suivantes:

		1 PPM	2 PPM	3/4 PMM	5/6 PPM	7/8 PPM
Surface de la cuisine habitable	m <sup>2</sup>	7.5	8.5	10.0	11.5	13.5

Lorsqu'il existe un escalier entre la cuisine et la zone des repas, chaque marche équivaut à une distance de 1 m.

# SEL Evaluation

B 24

Critère

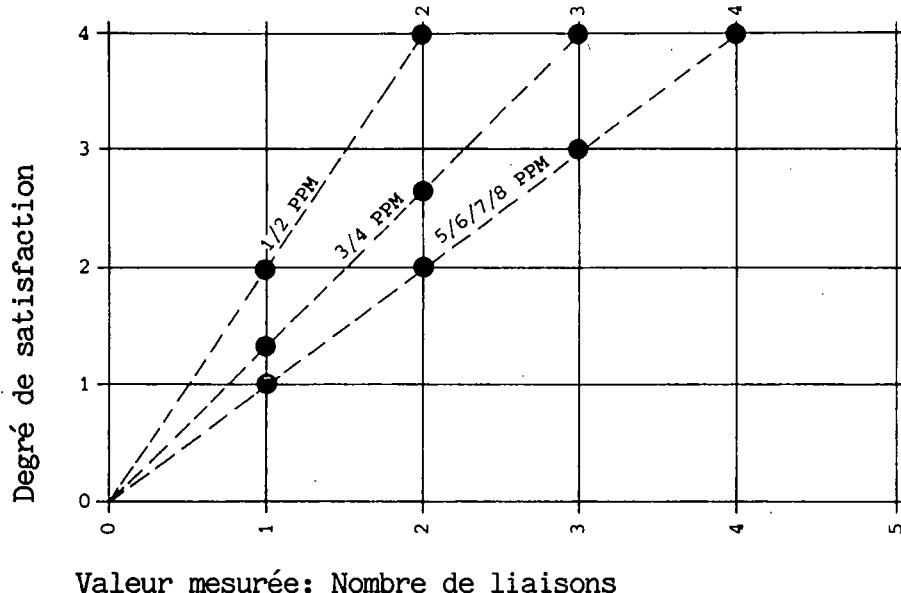
● Liaisons avec les prolongements extérieurs

Pondération 4

Objectif

Les prolongements extérieurs (balcon, loggia, terrasse ou jardin) doivent être accessibles directement depuis diverses parties du logement.

Evaluation



Directives

Le critère déterminant est le nombre de liaisons directes (portes) entre une pièce ou une partie du logement et l'espace extérieur. On ne compte qu'une liaison par pièce.

Exemple

Logement de 4 PPM avec

- 1 liaison directe entre le séjour et l'extérieur
- 1 liaison directe entre un espace individuel et l'extérieur
- 1 liaison directe entre la cuisine et l'extérieur

3 liaisons      Degré de satisfaction: 4.0

## SEL Evaluation

B 25

### Critère

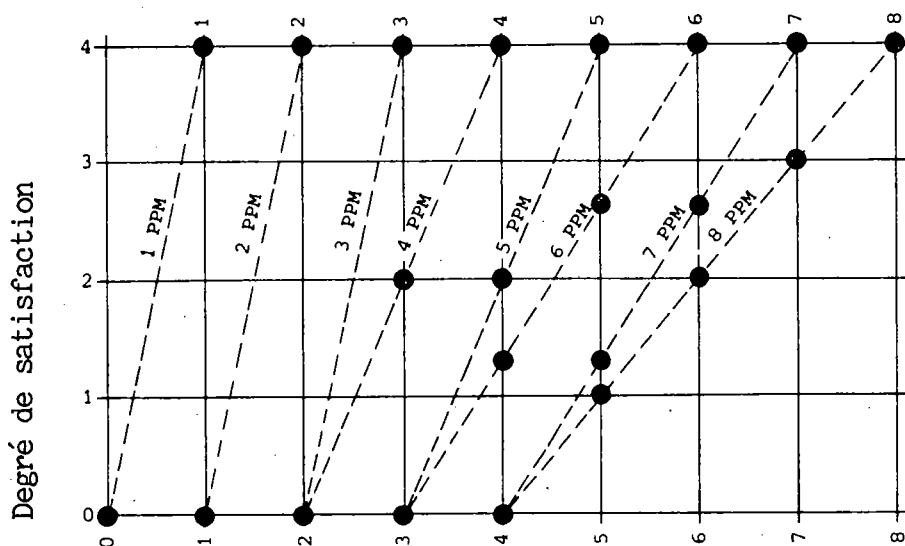
## • Répartition des espaces individuels

## Pondération 21

## Objectif

Chacune des personnes composant le ménage doit le cas échéant pouvoir disposer d'un espace individuel.

## Evaluation



## Directives

La valeur mesurée est le nombre des espaces individuels. Les espaces pour 2 personnes qui permettent une subdivision judicieuse en deux pièces d'au moins 8 m<sup>2</sup> chacune comptent double.

### Exemple

A:

### Logement de 3 PPM avec

### espace individuel 1:

16 m<sup>2</sup>, divisibles en 2 espaces de 8 m<sup>2</sup>

### espace individuel 2:

10 m<sup>2</sup>

= 3 espaces

Degré de satisfaction: 4.0

B:

### Logement de 8 PPM avec

4 espaces individuels de 16 m<sup>2</sup>, chacun subdivisibles en 2 espaces individuels de 8 m<sup>2</sup>

= 8 espaces

Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 26

Critère

● Répartition de l'espace commun

Pondération 14

Objectif

L'espace commun doit être réparti de façon à permettre d'exercer simultanément plusieurs activités sans dérangements réciproques.

Evaluation

Conditions à remplir

4

L'espace commun consiste en deux espaces séparés pouvant être utilisés indépendamment

2

L'espace commun comporte deux parties pouvant être au moins séparées optiquement.

0

L'espace commun consiste en une seule pièce non différenciée.

Degré de satisfaction

Directives

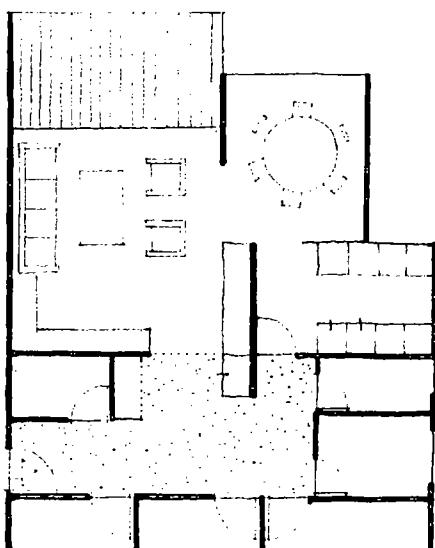
Les conditions à remplir ont une valeur indicative. Une notation intermédiaire (entre 0-2 et 2-4) est possible.

La zone des repas séparée doit bénéficier de la lumière naturelle et comporter au moins les dimensions et surfaces suivantes pour pouvoir compter comme telle:

		1 PPM	2 PPM	3/4 PPM	5/6 PPM	7/8 PPM
Surface minimale pour la zone des repas:	cm <sup>2</sup>	160/160 2.5	140/240 3.5	180/240 4.5	230/240 5.5	240/290 7.0

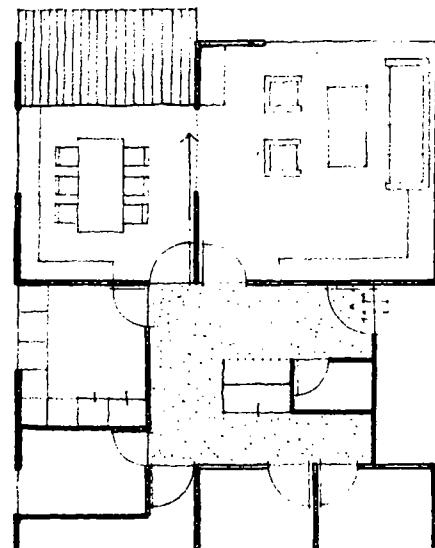
Exemple

A



Degré de satisfaction: 2.0

B



Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 27

Critère

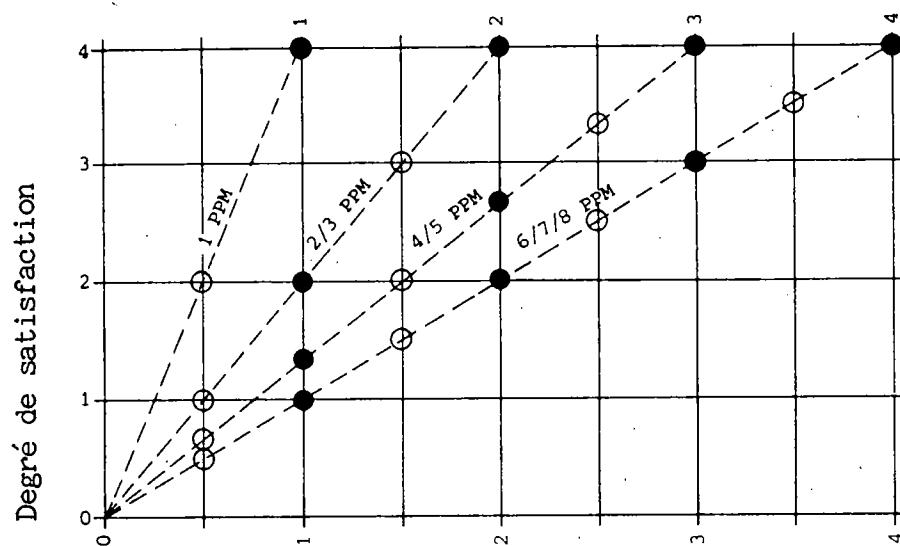
● Séparations mobiles

Pondération 23

Objectif

Des doubles portes, portes coulissantes ou portes-accordéon doivent permettre de séparer ou de réunir rapidement les différents espaces ou zones d'activité.

Evaluation

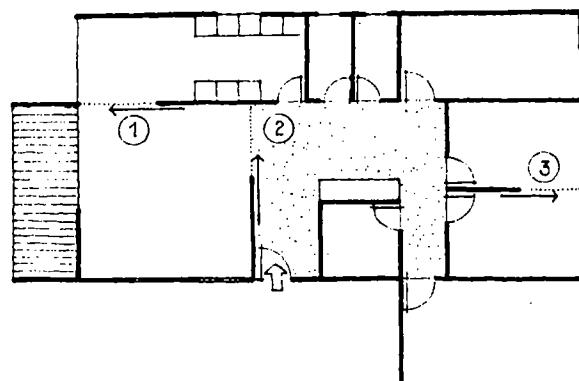


Valeur mesurée: Nombre de séparations mobiles

Directives

On comptera le nombre de portes coulissantes, accordéon ou doubles d'au moins 120 cm de largeur.  
L'espace ainsi détaché doit comporter une fenêtre et une surface minimale de 8 m<sup>2</sup>.  
Les portes de séparation normales entre deux espaces comptent comme demi-séparations, de même que les ouvertures d'au moins 150 cm, mais 250 cm au maximum, permettant d'installer sans problème une séparation mobile ultérieure.

Exemple



Logement de 5 PPM

comportant 2 portes coulissantes et une double porte de plus de 150 cm de largeur

Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 28

Critère

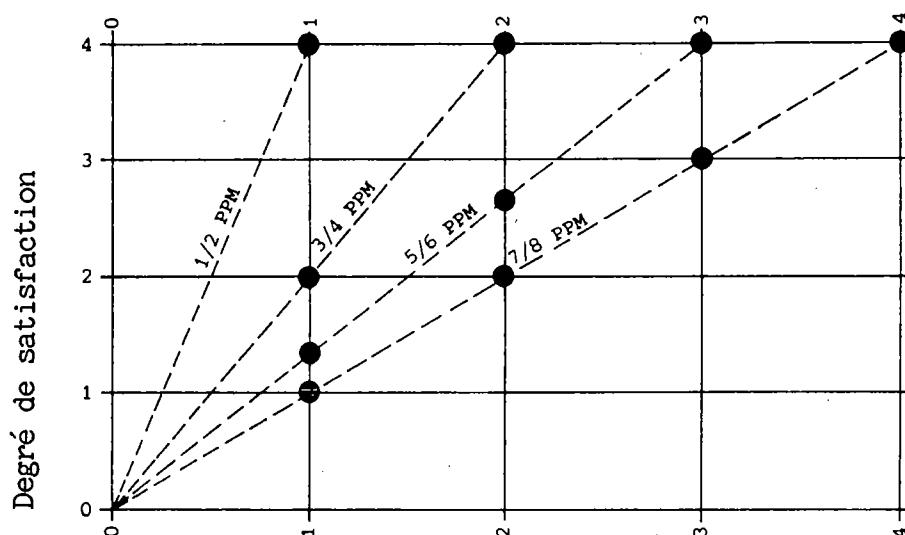
● Cloisons non porteuses

Pondération 24

Objectif

Les cloisons devraient dans la mesure du possible être non porteuses pour permettre de changer de façon plus ou moins durable la disposition des lieux, dans les espaces individuels ou communs ou dans les deux.

Evaluation

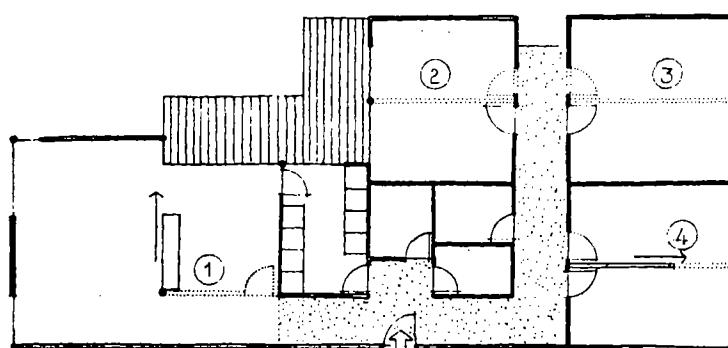


Valeur mesurée: Nombre de cloisons non porteuses

Directives

On comptera le nombre de cloisons pouvant être supprimées par la suite, sans que cela pose des difficultés de construction. On tiendra également compte des possibilités de pose ultérieure de telles cloisons. La possibilité de transformation n'est admise que pour des parois d'au moins 250 cm de longueur permettant la constitution d'une nouvelle pièce d'au moins 8 m<sup>2</sup> comportant une fenêtre et son propre accès. Les cloisons non porteuses doivent être conformes aux valeurs d'insonorisation fixées dans les exigences minimales sur l'isolation acoustique (M4).

Exemple



Logement de 6 PPM

avec une cloison non porteuse (4) et la possibilité d'installer ultérieurement trois cloisons (1, 2, 3).

Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 29

Critère

● Modification de la grandeur du logement

Pondération 16

Objectif

Il doit être possible de modifier la grandeur du logement soit en annexant une ou plusieurs pièces d'un logement adjacent ou la totalité d'un petit logement contigu, soit au contraire en détachant une partie du logement, par exemple en vue d'une sous-location.

Evaluation

Conditions à remplir

4	La grandeur PPM d'un logement peut être modifiée soit en annexant des espaces ou la totalité d'un petit logement adjacent, soit en détachant une partie des pièces, à la condition qu'elles aient une entrée indépendante.
2	La grandeur PPM d'un logement ne peut être modifiée dans le cadre des prescriptions minimales. On peut toutefois en détacher des pièces ou annexer des pièces d'un logement contigu.
0	La grandeur du logement ne peut pas être modifiée.

Degré de satisfaction

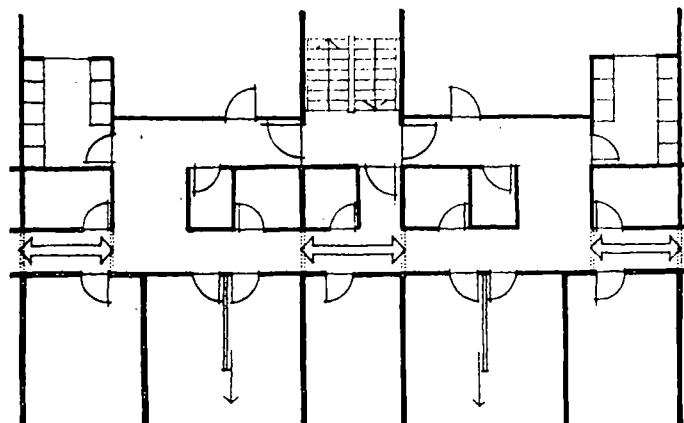
Directives

Les conditions à remplir ont une valeur indicative. Une notation intermédiaire (entre 0-2 et 2-4) est possible. On tiendra compte, le cas échéant, des chambres indépendantes (mansardes par ex.) situées dans la même cage d'escalier et pouvant être attribuées au logement.

Les conditions suivantes doivent être remplies en cas de modification de la grandeur PPM:

1. Il faut respecter les prescriptions minimales (y compris celles concernant l'isolation acoustique) correspondant à la grandeur PPM.
2. Les conditions techniques permettant la transformation sont réunies.
3. La transformation n'implique pas de travaux importants au niveau des installations.

Exemple



La grandeur PPM peut être modifiée dans le cadre des exigences minimales en annexant ou détachant des pièces.

Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

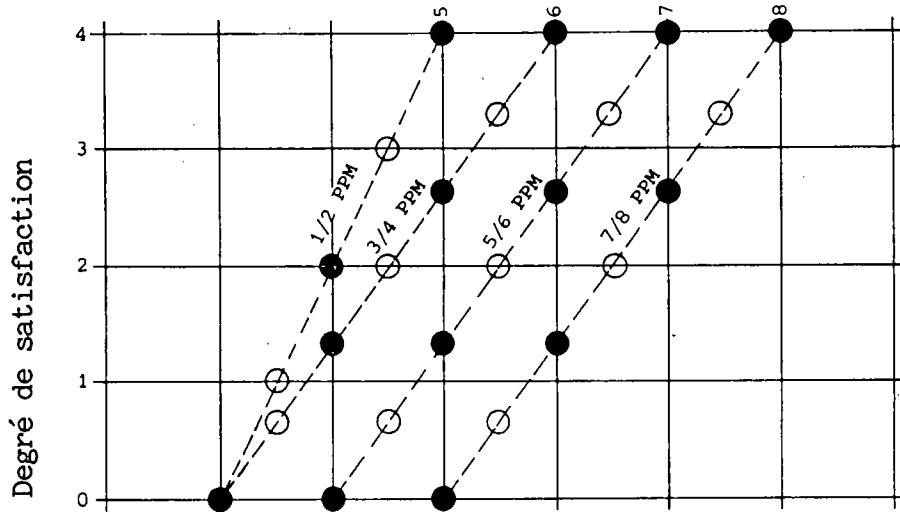
B 30

Critère • **Equipement sanitaire**

Pondération 3

Objectif L'équipement du bain, de la douche et du WC doit correspondre à la grandeur du ménage et permettre l'utilisation simultanée des locaux sanitaires par plusieurs personnes.

Evaluation



Valeur mesurée: Nombre d'appareils sanitaires

Directives On compte le nombre des appareils sanitaires dans la salle de bain, la douche et le WC.  
Comptent comme demi-appareil les surfaces de réserve d'au moins 60/70 cm pouvant convenir au raccordement ultérieur d'un appareil ou d'une machine à laver.

Exemple Logement de 4 PPM comportant

- 1 baignoire
- 2 lavabos (ou un lavabo double)
- 1 WC
- 1 WC séparé avec
- 1 lavabo

6 appareils sanitaires Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 31

Critère

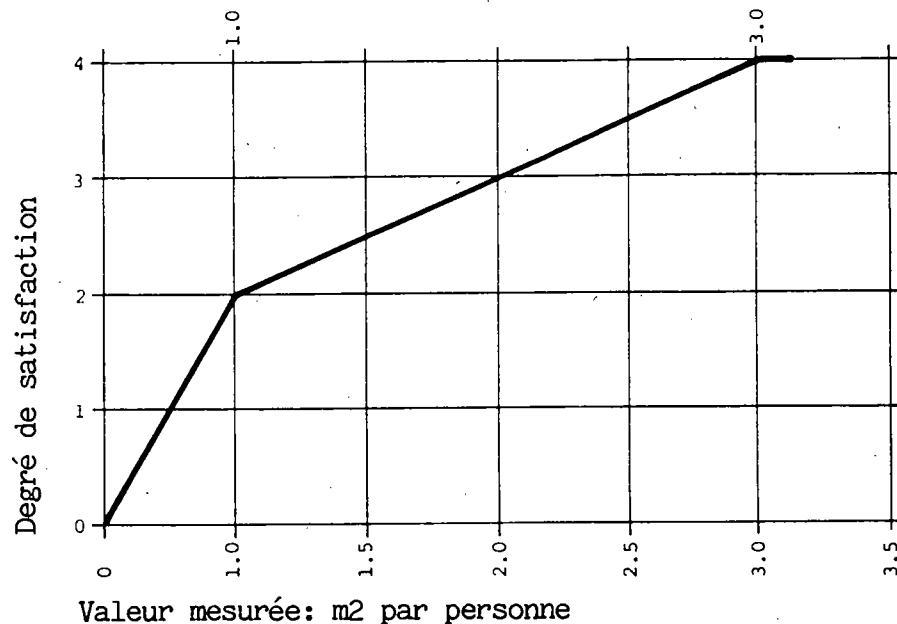
• Plantations dans les prolongements extérieurs

Pondération 5

Objectif

Une surface convenable des prolongements extérieurs attribués et directement reliés au logement devrait permettre de planter des fleurs, des herbes, des petits fruits et même des légumes.

Evaluation



Directives

On comptera comme surface de plantation par personne les jardins accessibles directement du logement ainsi que les bacs installés sur les balcons, loggias et terrasses. La surface des prolongements extérieurs non destinée aux plantations sera appréciée séparément (voir B 3). Les parties de jardin attribuées indirectement au logement seront appréciées séparément (voir B 51).

Exemple

Logement de 4 PPM

450 cm x 90 cm = surface de plantation 4.05 m<sup>2</sup> : 4 = 1 m<sup>2</sup>/personne

Degré de satisfaction: 2.0

# SEL Evaluation

B 32

Critère

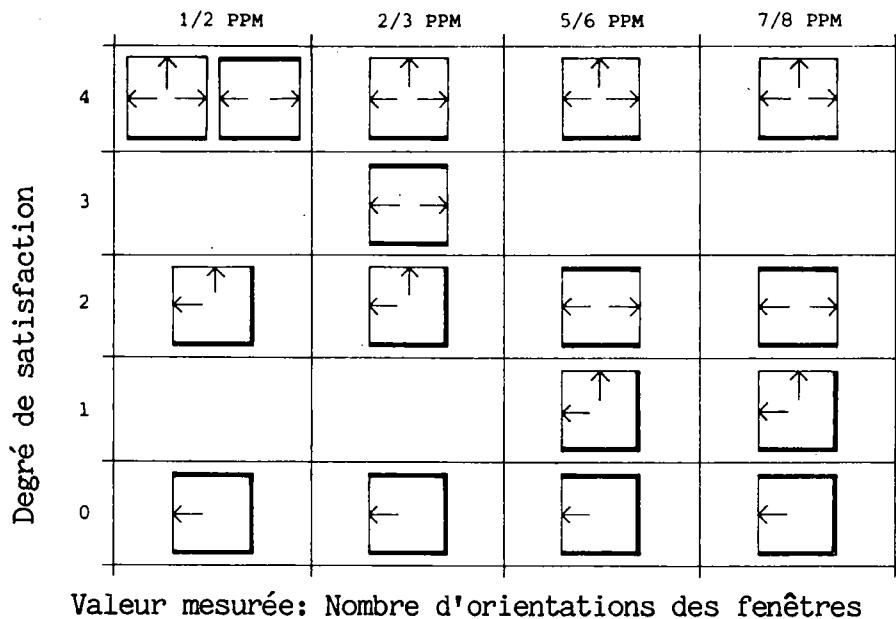
● Fenêtres des zones de séjour

Pondération 8

Objectif

La disposition et le dimensionnement des fenêtres dans les espaces individuels et communs doivent assurer la vue dans différentes directions et garantir en même temps une aération suffisante.

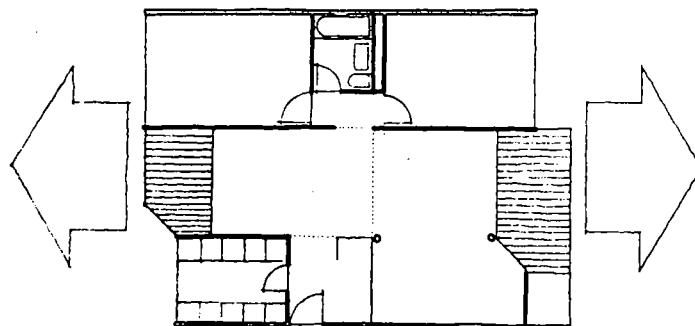
Evaluation



Directives

Il faut compter le nombre des fenêtres dans les espaces communs et individuels dont l'orientation diverge de  $90^\circ$  et plus. Les conditions à remplir ont une valeur indicative. Une notation intermédiaire (entre 0-2 et 2-4) est possible (par exemple lorsque les fenêtres donnent sur une coursive).

Exemple



Logement de 4 PPM

orienté sur deux côtés  
selon un angle de  $180^\circ$

Degré de satisfaction: 3.0

# SEL      Evaluation

B 33

Critère

● Fenêtres de la cuisine

Pondération 6

Objectif

La cuisine, centre des activités ménagères, doit être équipée d'une fenêtre appropriée permettant d'assurer non seulement une aération, mais une vue suffisante sur l'environnement, par exemple pour surveiller la place de jeux des petits enfants.

Evaluation

Conditions à remplir

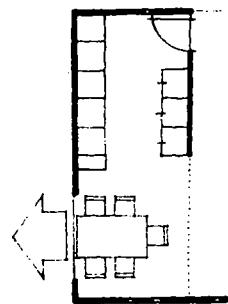
4	La cuisine est située sur une façade extérieure et comporte une fenêtre ouvrable.
2	La cuisine est séparée de la fenêtre ouvrable par le coin à manger. Distance à la fenêtre: 3 m au maximum.
0	Cuisine intérieure, dont la distance à la fenêtre est supérieure à 3 m.

Directives

Les conditions à remplir ont une valeur indicative. Une notation intermédiaire (entre 0-2 et 2-4) est possible.  
Si la fenêtre de la cuisine donne sur une coursive, le degré de satisfaction est diminué de moitié.

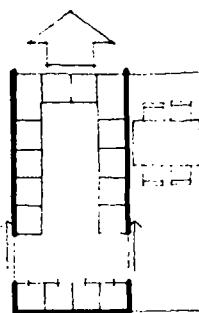
Exemple

A



Degré de satisfaction: 2.0

B



Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 34

Critère

● Fenêtre dans les locaux sanitaires

Pondération 6

Objectif

Des fenêtres convenables dans les salles d'eau (bain, douche, WC séparé) doivent permettre un éclairage naturel et surtout une bonne aération pour éviter de dépendre d'une ventilation mécanique.

Evaluation

Conditions à remplir

Degré de satisfaction	4	La salle de bain est située sur une façade extérieure et comporte une fenêtre ouvrable.
	2	La salle de bain est équipée d'une lucarne mobile à éclairage zénithal ou donne sur une coursive.
	0	Salle de bain borgne.

Directives

Les conditions à remplir ont une valeur indicative. Une notation intermédiaire (entre 0-2 et 2-4) est possible. Dans les logements de 5 PPM ou davantage, le WC séparé, conforme aux exigences, est apprécié comme la salle de bain et l'on établit la moyenne.

Exemple

Logement de 5 PPM

Salle de bain à fenêtre:  
WC séparé borgne:

Degré de satisfaction: 4.0  
Degré de satisfaction: 0

Ø Degré de satisfaction: 4.0 : 2 = 2.0

# SEL Evaluation

B 35

Critère

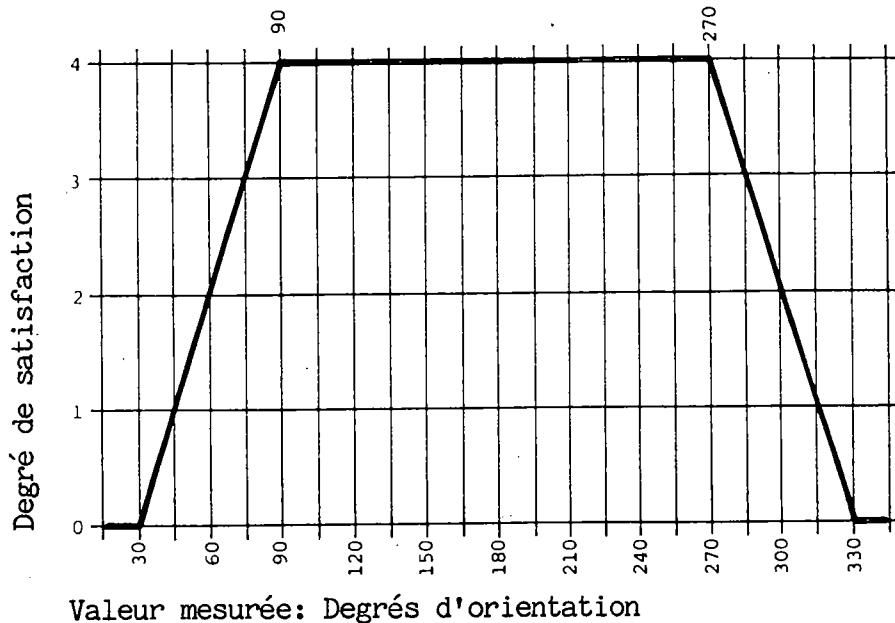
● Ensoleillement des espaces individuels

Pondération 8

Objectif

Une orientation convenable des espaces individuels doit procurer un ensoleillement régulier même en hiver.

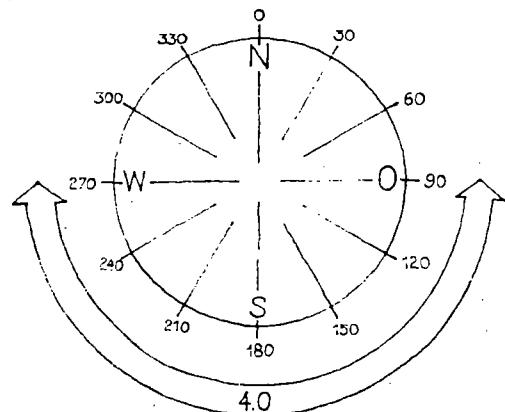
Evaluation



Directives

On mesure l'orientation perpendiculairement aux fenêtres dans chaque espace individuel.

Pour établir la valeur moyenne du degré de satisfaction, on double la valeur des pièces pour 2 personnes.



Exemple

Logement de 3 PPM

avec 1 pièce pour 1 personne  $60^\circ : 1 \times 2 = 2$   
2 personnes  $240^\circ : 2 \times 4 = 8$

$10 : 3$   
Ø Degré de satisfaction: 3.3

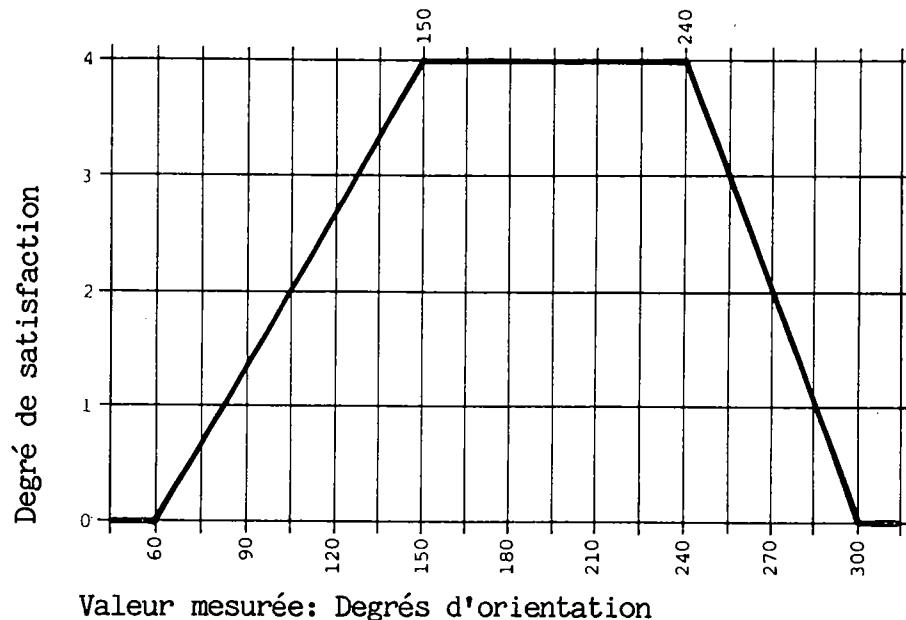
# SEL Evaluation

B 36

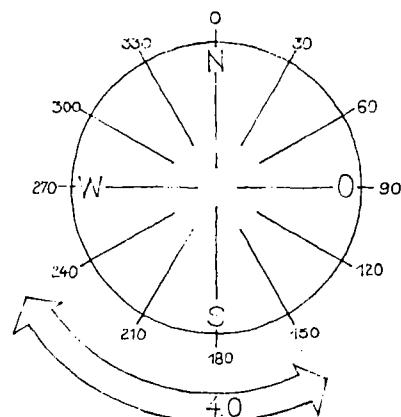
Critère	● Ensoleillement des espaces communs et des prolongements extérieurs	Pondération 12
---------	--	----------------

Objectif	Une orientation appropriée des espaces communs et des prolongements extérieurs doit assurer un ensoleillement régulier, même en hiver et surtout durant l'après-midi.
----------	---

## Evaluation



**Directives** On mesure d'une part l'orientation du séjour et d'autre part celle des prolongements extérieurs pour établir un degré de satisfaction moyen. Dans le séjour, l'orientation est mesurée perpendiculairement aux fenêtres. Lorsqu'il y a dans la pièce plusieurs fenêtres orientées différemment, on tient compte de l'orientation la plus favorable pour autant que la surface de cette fenêtre représente au moins 10 % de la surface nette de la pièce. Pour les prolongements extérieurs, on appréciera l'orientation principale de l'espace extérieur attribué aux espaces communs.



**Exemple** Séjour 150°: degré de satisfaction: 4  
Prolongement extérieur 270°: degré de satisfaction: 2

# SEL Evaluation

B 37

Critère	● Isolation acoustique par rapport aux espaces contigus	Pondération 15
---------	---	----------------

Objectif	Il s'agit de réduire le plus possible les nuisances sonores provenant des pièces contiguës aux autres logements ou aux installations collectives de l'immeuble par une disposition adéquate des espaces et des mesures d'isolation acoustique appropriées.
----------	--

Evaluation	Conditions à remplir
------------	----------------------

Degré de satisfaction 4	Les espaces individuels et communs sont spatialement séparés sur le plan horizontal et vertical des cuisines et locaux sanitaires des logements voisins ainsi que des installations collectives.
Degré de satisfaction 2	Seuls les espaces individuels sont spatialement séparés, sur le plan horizontal et vertical, des cuisines et locaux sanitaires des logements voisins et des installations collectives.
Degré de satisfaction 0	Les espaces individuels et communs ne sont spatialement pas séparés sur le plan horizontal ou vertical des cuisines ou locaux sanitaires des logements voisins, ou des installations collectives.

Directives	Les conditions à remplir ont une valeur indicative. Une notation intermédiaire (entre 0-2 et 2-4) est possible. Installations collectives: ascenseur, cage d'escalier, atelier, chaufferie, buanderie etc. Des corrections apportées par des mesures d'insonorisation spécifiques aux inconvénients découlant d'une disposition inappropriée des locaux ne peuvent être prises en compte que partiellement. Dans de tels cas, le degré de satisfaction ne pourra être augmenté que d'un point au maximum.
------------	---

# SEL Evaluation

B 38

Critère	● Isolation acoustique à l'intérieur du logement	Pondération 10
---------	--	----------------

---

Objectif	Les nuisances acoustiques à l'intérieur du logement doivent être réduites au maximum par une disposition appropriée des zones d'activité et la mise en oeuvre de mesures spécifiques d'isolation acoustique.
----------	--

---

Evaluation	Conditions à remplir
------------	----------------------

4	A l'intérieur du logement les cloisons des espaces individuels et communs ne comportent aucune installation technique fixe.
2	A l'intérieur du logement, les cloisons des espaces individuels ne comportent aucune installation technique fixe.
0	Le logement comprend des installations techniques fixes dans les cloisons des espaces individuels et communs.

---

Directives	Les conditions à remplir ont une valeur indicative. Une notation intermédiaire (entre 0-2 et 2-4) est possible. Des corrections apportées, par des mesures d'insonorisation spécifiques, aux inconvénients découlant d'une disposition inappropriée des locaux ne peuvent être prises en compte que partiellement. Dans de tels cas, le degré de satisfaction ne pourra être augmenté que d'un point au maximum.
------------	--

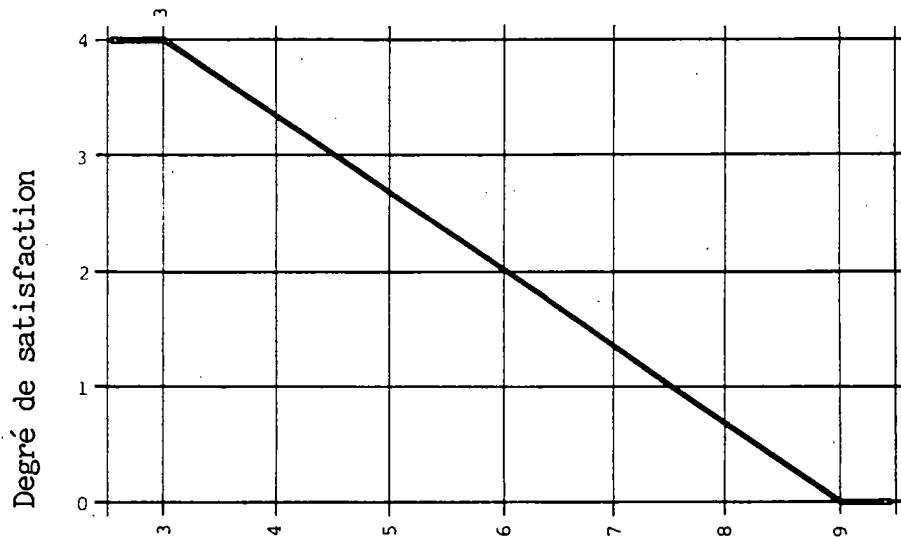
# SEL      Evaluation

B 39

Critère	● Choix de logements dans la même cage d'escalier	Pondération 17
---------	---	----------------

Objectif	Les immeubles collectifs doivent offrir dans une même cage d'escalier plusieurs types de logements sans pour autant entraîner l'anonymat par un nombre excessif de logements.
----------	---

Evaluation



Valeur mesurée: Nombre total de logements divisé par le nombre de types PPM

Directives	On prend le nombre de logements situés dans la même cage d'escalier et on le divise par le nombre de logements de différentes grandeurs PPM, représentant chacune au moins 5 % du total.
------------	--

Exemple	Dans la même cage d'escalier on trouve les différents types de logements suivants:
---------	--

2 logements de 2 PPM  
2 logements de 3 PPM  
5 logements de 4 PPM

9 logements: 3 = 3

Degré satisfaction: 4.0

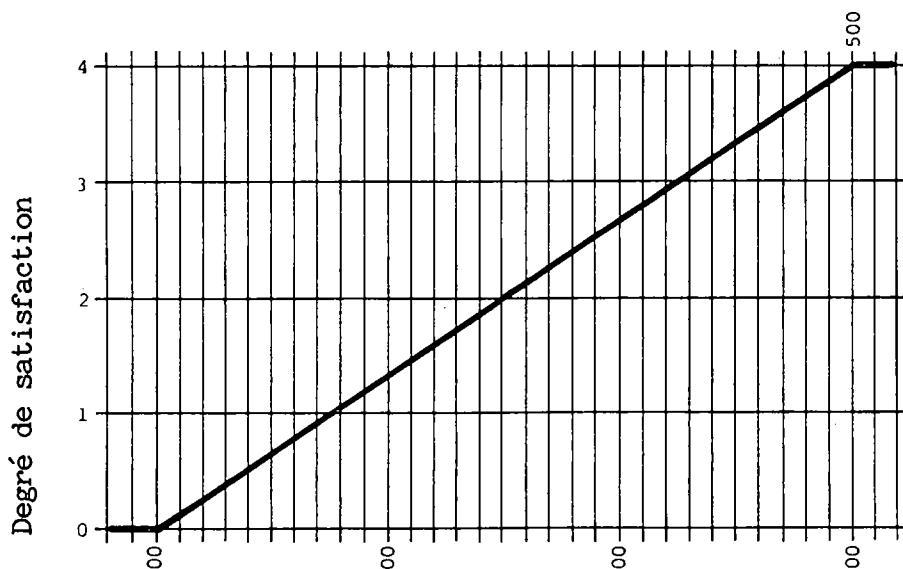
# SEL Evaluation

B 40

Critère      ● Choix de logements dans l'environnement immédiat      Pondération 17

Objectif      Un nombre suffisant de logements de différentes grandeurs doit être disponible dans les environs immédiats pour permettre d'une part de trouver au besoin un logement approprié dans un cadre habituel et de disposer d'autre part d'une offre de logements de différentes grandeurs permettant l'existence d'une structure différenciée des ménages.

Evaluation



Valeur mesurée: Nombre de PPM fois nombre de logements

Directives      On détermine le nombre des différents types de logements selon la grandeur PPM dans l'environnement immédiat et on multiplie le chiffre obtenu par le nombre total de logements.  
On ne tient compte que des types PPM représentant au moins 5 % des logements. Par type PPM, on ne tient compte au maximum que de 50 % de l'ensemble des logements.  
Par environnement immédiat, on entend un rayon d'environ 100 m depuis le centre de l'ensemble d'habitation projeté et comportant une centaine de logements.

On manque en général de données permettant une appréciation valable, aussi ce critère ne peut-il s'appliquer qu'à des cas particuliers.

Exemple      Des logements des types suivants se trouvent dans l'environnement immédiat:

20 logements	1 PPM
6 logements	2 PPM
24 logements	3 PPM
30 logements	4 PPM
20 logements	5 PPM
(1 logement	8 PPM représentant moins de 5 %)

100 logements x 5 PPM = 500

Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 41

Critère • Places de stationnement pour voitures Pondération 12

Objectif Des places de stationnement pour voitures doivent être aménagées à l'intention des résidants, visiteurs et fournisseurs; elles doivent être facilement accessibles depuis l'entrée des immeubles, sans provoquer de nuisances pour les logements ou le proche environnement.

Evaluation Conditions à remplir

4	Ni les logements, ni les abords immédiats ne sont perturbés par le bruit, les gaz d'échappement ou les phares. Un chemin piétonnier de max. 40 m relie les garages ou les places de stationnement couvertes à l'entrée des immeubles. Le tracé piétonnier est utilisable par des véhicules spéciaux.
2	Ni les logements, ni les abords immédiats ne sont perturbés par le bruit, les gaz d'échappement ou les phares. Un chemin piétonnier de max. 80 m relie les garages ou les places de stationnement couvertes à l'entrée des immeubles. Le chemin piétonnier est utilisable par véhicules spéciaux.
0	Les logements et le proche environnement sont perturbés par les gaz d'échappement ou les phares. Un chemin piétonnier de plus de 120 m relie les places de stationnement à l'entrée des immeubles.

Directives Les conditions à remplir ont une valeur indicative. Une notation intermédiaire (entre 0-2 et 2-4) est possible. On tiendra compte des prescriptions de la police des constructions pour le dimensionnement des voies d'accès et le nombre des places de stationnement.

# SEL Evaluation

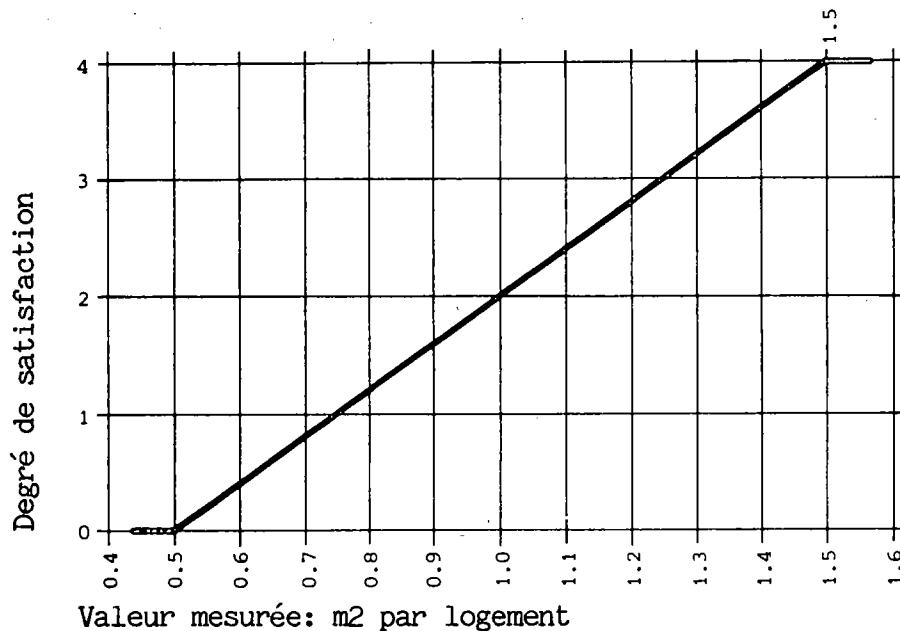
B 42

Critère ● Entrée de l'immeuble

Pondération 15

Objectif Résidants et visiteurs se rencontrent et se croisent devant l'entrée et dans le hall de l'immeuble. La zone doit être aménagée de façon à faciliter les contacts sans contraintes, mais sans compromettre l'accès à l'entrée, à l'ascenseur et à la cage d'escalier.

Evaluation



Directives On établit la surface de l'entrée après déduction de l'ascenseur, des escaliers et de la surface située devant la porte d'entrée des logements (voir B 43), et on la divise par le nombre de logements desservis. La surface du hall d'entrée ouvert ou du porche ne compte que pour moitié. Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:  
100 % lorsque par exemple  
- l'entrée est de plain-pied  
- les portes d'entrée sont couvertes et protégées du vent  
- le hall bénéficie d'un éclairage naturel bilatéral  
- le hall a au moins 300 cm de largeur

Degré de satisfaction:  
50 % lorsque par exemple  
- l'entrée se situe au rez-de-chaussée inférieur  
- l'entrée ne comporte pas de place couverte  
- le hall n'est éclairé que par un côté  
- le hall a moins de 250 cm de largeur

Exemple

Immeuble de 8 logements

Hall d'entrée: 9 m<sup>2</sup>

Porche: 6 m<sup>2</sup> : 2 = 3 m<sup>2</sup>

12 m<sup>2</sup> : 8 = 1.5 m<sup>2</sup>/logement

Degré de satisfaction: 4.0

# SEL Evaluation

B 43

Critère

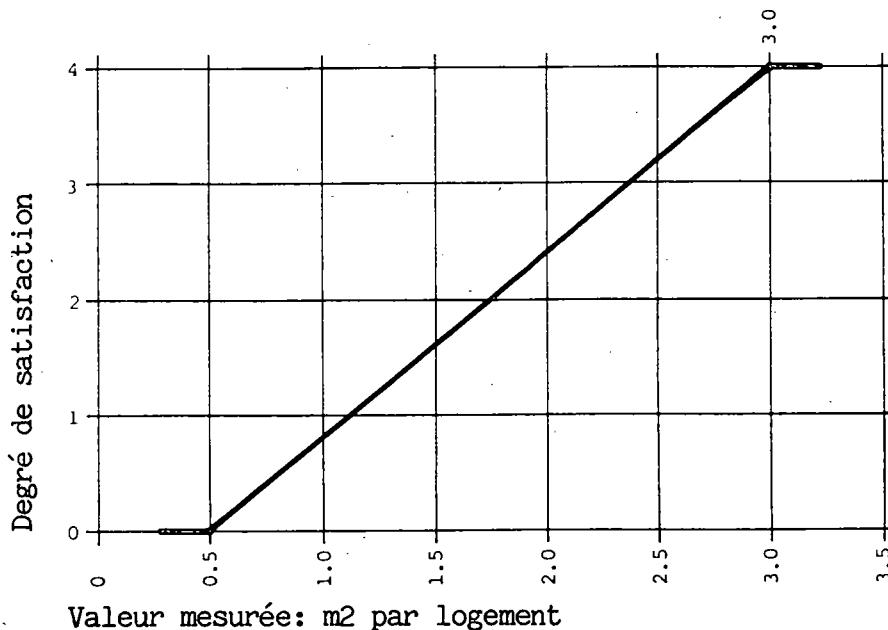
● Distribution interne de l'immeuble

Pondération 10

Objectif

L'ascenseur, la cage d'escalier et l'entrée de l'immeuble ne remplissent pas qu'une fonction pratique mais sont aussi des prolongements du logement. De ce fait il y a lieu d'accorder une importance particulière à leur dimension, leur qualité spatiale, leur éclairage et leur aménagement.

Evaluation



Directives

On établit la surface située devant la porte d'entrée du logement, après déduction de la surface de l'ascenseur avec le dégagement correspondant (largeur de l'ascenseur x profondeur de 100 cm) et celle de l'escalier avec son palier (largeur de l'escalier x profondeur de 100 cm) et on la divise par le nombre de logements desservis.

Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:

- 100 % lorsqu'il existe par ex.
- dans un immeuble de 5 étages et plus, un ascenseur avec une cabine d'au moins 110 x 210 cm
- un éclairage naturel dans les cages d'escalier sans ascenseur
- un éclairage naturel dans la zone d'entrée des logements
- et s'il n'y a aucun recouplement entre les accès aux ascenseurs, escaliers et logements

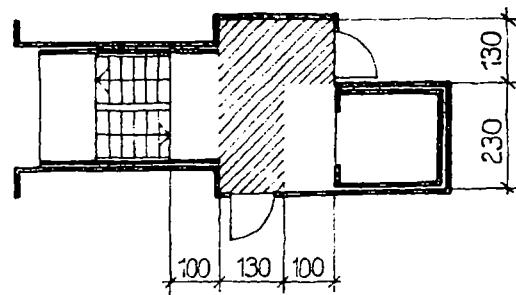
Degré de satisfaction:

- 50 % lorsqu'il existe par ex.
- dans un immeuble de 5 étages et plus, un ascenseur avec une cabine d'au moins 110 x 140 cm
- accès aux logements par une coursive extérieure

Exemple

Zone d'entrée de 2 logements  
6 m<sup>2</sup> : 2 = 3 m<sup>2</sup>/logement

Degré de satisfaction: 4.0



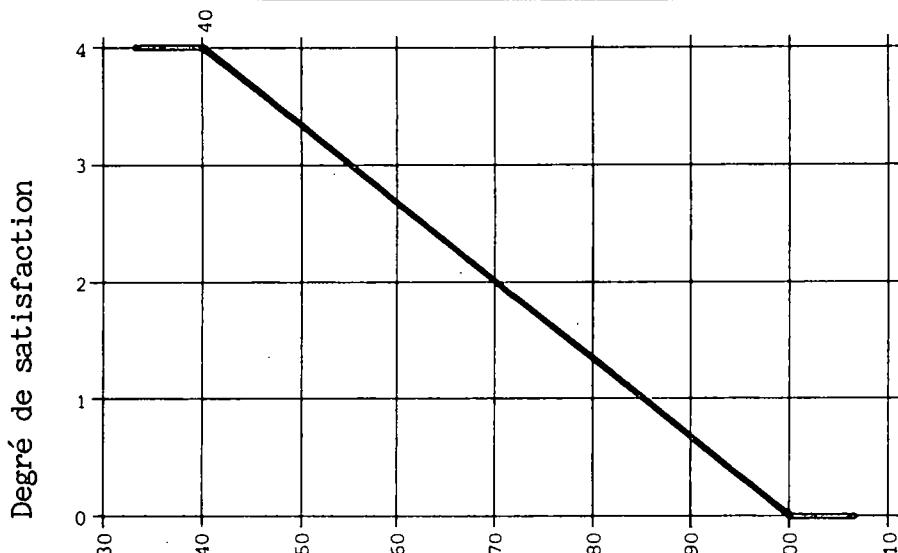
# SEL Evaluation

B 44

Critère ● Accès à l'entrée de l'immeuble Pondération 18

Objectif De leur logement, les habitants doivent pouvoir accéder facilement à l'entrée de l'immeuble d'une part, aux diverses installations collectives d'autre part: places de jeux pour enfants et petits enfants, buanderie, local polyvalent, locaux de rangement etc. L'accès doit être aisés par les cages d'escalier, particulièrement pour les jeunes enfants et les personnes âgées, pour les déménageurs, en cas de panne d'ascenseur etc.

## Evaluation



Valeur mesurée: Etage fois nombre de personnes sur l'étage

Directives On multiplie l'étage par le nombre de personnes (PPM) habitant sur cet étage. La valeur mesurée concerne une seule entrée d'immeuble à la fois. On compte une unité d'étage supplémentaire lorsque l'entrée du logement est éloignée de plus de 10 m de l'escalier.

Exemple A: l'immeuble comprend

au 1er étage 11 personnes  $1 \times 11 = 11$   
au 2e étage 9 personnes  $2 \times 9 = 18$   
au 3e étage 7 personnes  $3 \times 7 = 21$

50 Degré de satisfaction: 3.3

B: l'immeuble comprend

au 1er étage 9 personnes  $1 \times 9 = 9$   
au 2e étage 8 personnes  $2 \times 8 = 16$   
au 3e étage 10 personnes  $3 \times 10 = 30$   
au 4e étage 5 personnes  $4 \times 5 = 20$

75 Degré de satisfaction: 1.7

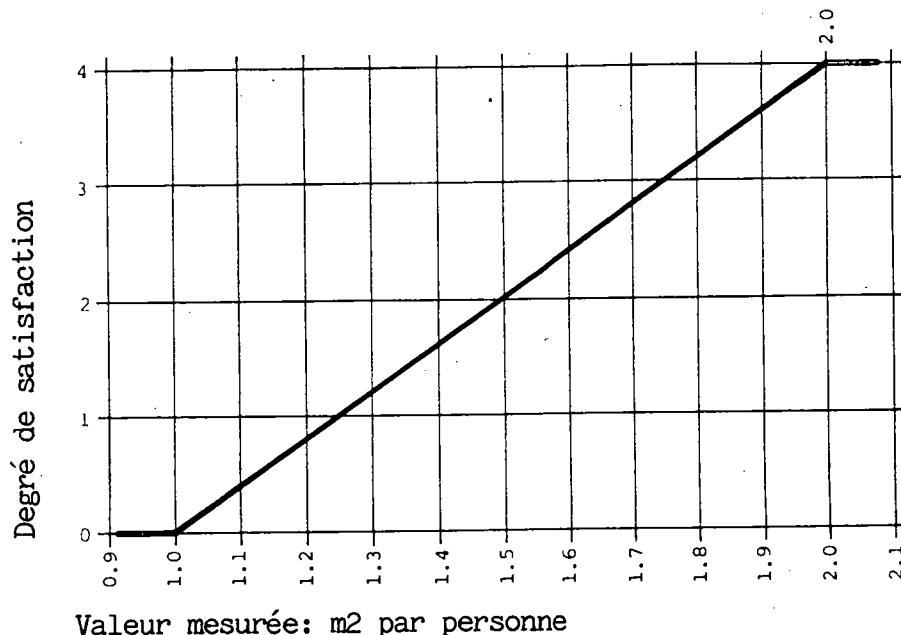
# SEL Evaluation

B 45

Critère ● Locaux de rangement à l'extérieur au logement Pondération 17

Objectif Chaque ménage doit disposer dans l'immeuble d'un local de rangement, extérieur au logement mais aisément accessible.

Evaluation



Directives Tout d'abord, la surface est déterminée en divisant la surface totale nette (sans les couloirs d'accès) des locaux de rangement à l'extérieur du logement mais situés dans l'immeuble, par le nombre de personnes composant les ménages concernés. Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:  
100 % lorsque par exemple  
- les réduits se trouvent à proximité de la cage d'escalier ou de l'ascenseur  
- les surfaces des locaux de rangement sont différencierées en fonction des différentes grandeurs des logements

Degré de satisfaction:  
50 % lorsque par exemple  
- les réduits se trouvent dans la même cage d'escalier que le logement, mais pas à proximité immédiate  
- les surfaces des locaux de rangement ne sont pas différencierées en fonction des différentes grandeurs des logements

Exemple Immeuble comportant:

5 logements de 3 PPM = 15 pers. Surface nette totale des locaux de rangement extérieurs aux logements mais situés dans l'immeuble:  
4 logements de 4 PPM = 16 pers.  
3 logements de 5 PPM = 15 pers.  
69 m<sup>2</sup> : 46 personnes = 1.5 m<sup>2</sup>/pers.

Total

46 pers.

Degré de satisfaction: 2.0

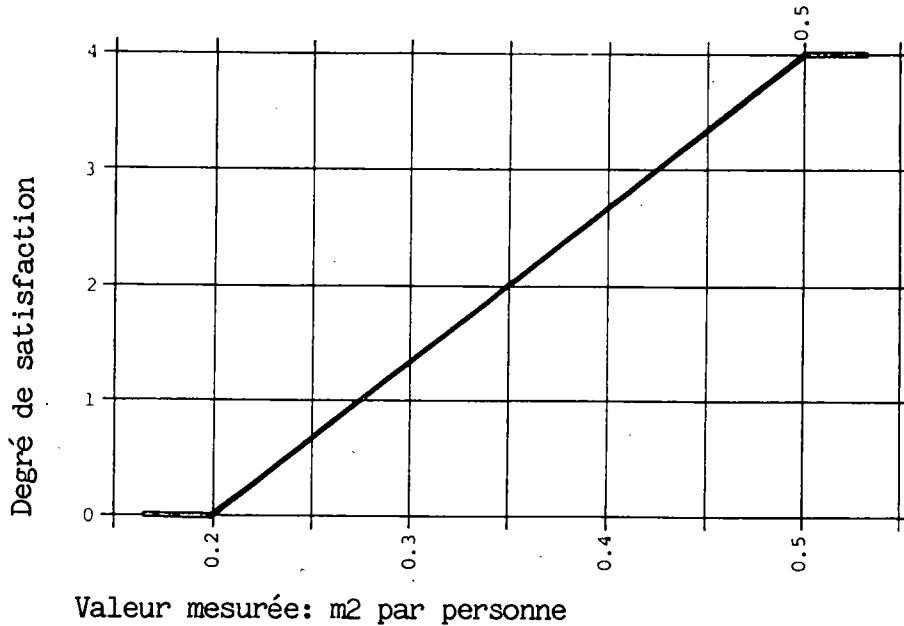
# SEL Evaluation

B 46

Critère ● Locaux de rangement pour vélos, vélorouteurs et poussettes Pondération 11

Objectif Des locaux de rangement suffisants et séparés doivent être disponibles pour les vélos et vélorouteurs d'une part et les poussettes et véhicules d'enfants d'autre part, en liaison directe avec le chemin piétonnier, et la distribution verticale de l'immeuble.

## Evaluation



Directives Tout d'abord la surface est déterminée en divisant la surface totale nette des locaux de rangement pour vélos, vélorouteurs et poussettes par le nombre de personnes composant les ménages concernés.  
Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:  
100 % lorsque par exemple  
- le local pour vélos et vélorouteurs d'une part et celui des poussettes sont séparés et ont chacun au moins 6 m<sup>2</sup>  
- il existe une liaison rapide et sans escalier entre le local de rangement, le chemin piétonnier et la distribution verticale de l'immeuble.

Degré de satisfaction:  
50 % lorsque par exemple  
- les locaux de rangement pour vélos, vélorouteurs et poussettes ne sont pas séparés.  
- il y a une rampe entre le chemin piétonnier et le local de rangement

# SEL Evaluation

B 47

Critère

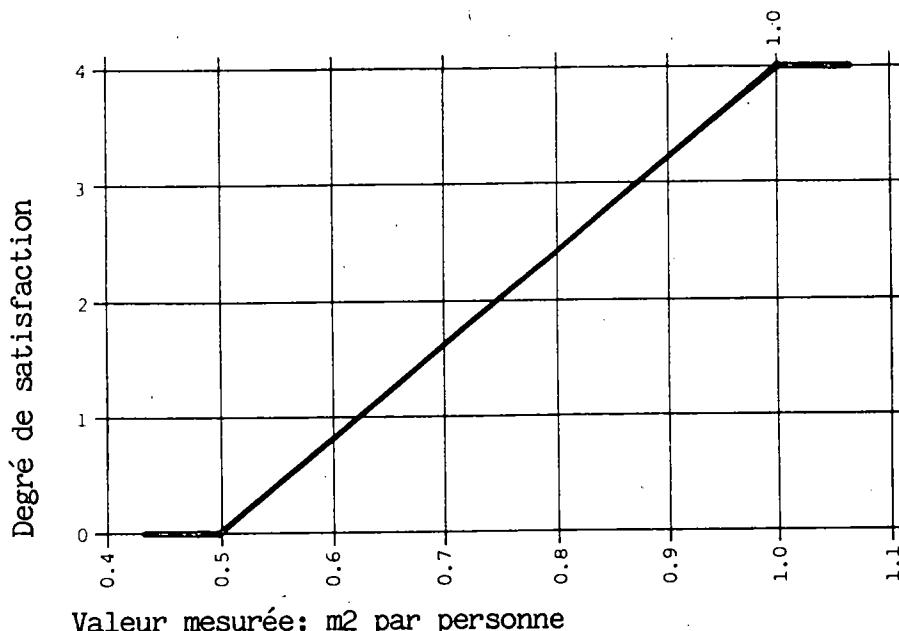
● Buanderie et étendage

Pondération 18

Objectif

Les buanderies et les étendages doivent être prévus et équipés de manière à permettre d'attribuer à chaque ménage un jour de lessive par semaine.

Evaluation



Directives

Tout d'abord la surface est déterminée en divisant la surface totale nette de la buanderie et de l'étendage par le nombre de personnes composant les ménages concernés.

L'étendage ne peut pas être remplacé par des séchoirs électriques et installations analogues consommant beaucoup d'énergie.

Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:

- 100 % lorsqu'il y a par exemple
- une liaison courte et directe avec la distribution verticale
  - une liaison facile entre la buanderie et l'étendage extérieur
  - une place extérieure séparée spatialement des places de jeux,

- dallée et équipée d'un étendage
- une liaison directe entre les étendages et la buanderie, une bonne aération (dans les immeubles de plus de 25 personnes, 2 étendages par buanderie)
  - Une machine à laver d'une capacité de 6 kg par tranche de 25 personnes

Degré de satisfaction:

- 50 % lorsque par exemple
- la buanderie et l'étendage ne sont pas séparés; les immeubles de plus de 40 personnes doivent comporter au moins deux locaux séparés.
  - il existe une machine à laver d'une capacité de 6 kg par tranche de 35 personnes

# SEL Evaluation

B 48

Critère

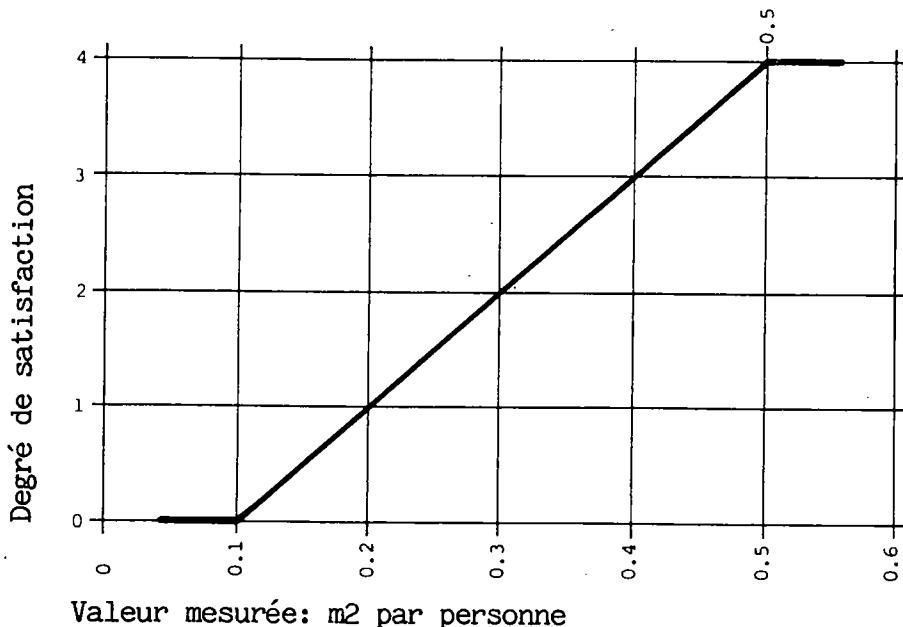
Locaux communautaires polyvalents

Pondération 19

Objectif

Selon le nombre de ses habitants, l'immeuble devrait comporter des locaux communautaires et polyvalents pouvant convenir à des activités individuelles ou collectives à l'extérieur des logements.

Evaluation



Directives

Tout d'abord la surface est déterminée en divisant la surface nette totale des locaux communautaires et polyvalents (locaux de jeu pour enfants et petits enfants, ateliers de bricolage et autres travaux, de photo, de musique, lieux de réunion, locaux de sports, etc.), situés dans l'environnement immédiat, par le nombre total d'ayants droit. Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:

- 100 % lorsqu'il y a par exemple
- une liaison courte et facile avec la distribution verticale
  - une aération et un éclairage naturels; un chauffage
  - un aménagement simple
  - un WC à proximité
  - une isolation acoustique de 60 db au moins et une bonne absorption acoustique
  - une surface de 10 m<sup>2</sup> au moins par local

Degré de satisfaction:

- 50 % lorsqu'il y a par exemple
- une aération naturelle et un éclairage artificiel
  - une construction laissée à l'état brut
  - une isolation acoustique de 60 db au moins
  - une surface de 10 m<sup>2</sup> au moins par local

# SEL Evaluation

B 49

Critère

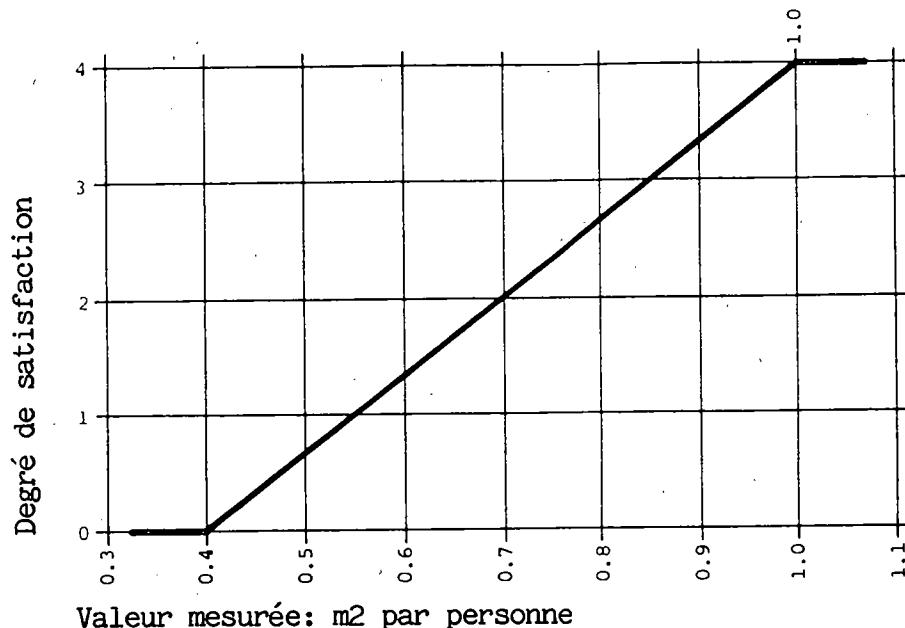
● Place de jeux pour petits enfants

Pondération 8

Objectif

Des places de jeux en plein air pour petits enfants (jusqu'à l'âge de 5 ans) devraient être disponibles pour permettre les activités de groupe auxquelles les balcons par exemple ne conviennent pas. Ces places de jeux doivent être situées dans le champ de vision et à portée de voix pour permettre une surveillance depuis les logements.

Evaluation



Directives

Tout d'abord, la surface est déterminée en divisant la surface des zones en plein air réservées aux petits enfants par le nombre de personnes composant les ménages concernés.  
Les places de jeux pour petits enfants séparées de l'entrée de l'immeuble par une voie de circulation ou entourées de places de stationnement pour voitures reçoivent la note zéro.  
Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes (une notation intermédiaire est possible):

Degré de satisfaction:

100 % lorsque par exemple la place de jeux pour petits enfants

- est séparée de l'entrée de l'immeuble de 30 m au maximum, partiellement couverte et abritée du vent
- comporte une surface gazonnée, des buissons, du sable, des sièges pour les adultes, des possibilités de cachettes et d'escalade ainsi qu'un raccordement d'eau
- est d'au moins 40 m<sup>2</sup> et séparée spatialement des terrains de jeux des enfants

Degré de satisfaction:

50 % lorsque par exemple la place de jeux pour petits enfants

- se trouve à 50 - 100 m de l'immeuble
- consiste en une surface sans différenciation particulière, avec du gazon et du sable
- est d'au moins 20 m<sup>2</sup>, mais n'est séparée qu'optiquement de la place de jeux des enfants

# SEL Evaluation

B 50

Critère

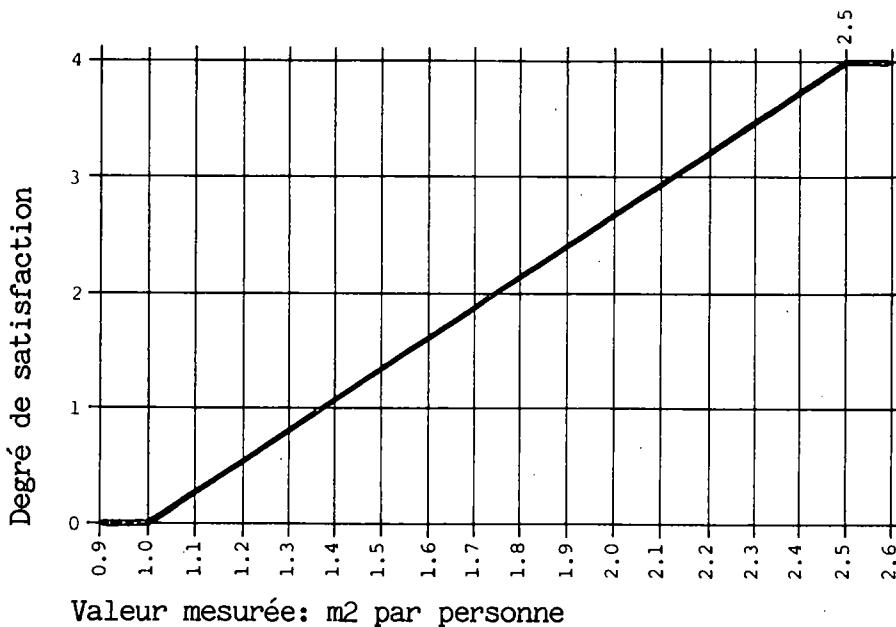
● Terrain de jeux pour enfants

Pondération 13

Objectif

Il doit y avoir des terrains de jeux, à proximité des logements, pour les enfants de plus de 5 ans. Les terrains doivent convenir aux jeux actifs en plein air, aux jeux créatifs d'expérimentation et de construction, de rôles et de groupes, éducatifs et de réflexion ainsi qu'aux jeux spontanés qui sont les plus appréciés des enfants.

Evaluation



Directives

Tout d'abord, la surface est déterminée en divisant la surface des terrains de jeux réservés aux enfants par le nombre de personnes composant les ménages concernés.

Les terrains de jeux pour enfants séparés de l'entrée de l'immeuble par une voie de circulation ou entourés de places de stationnement pour les voitures reçoivent la note zéro.

Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:

100 % lorsque par exemple

le terrain de jeux des enfants

- se trouve dans le champ de vision et à portée de voix des logements; à 50 m au maximum de l'entrée de l'immeuble et en partie couvert et abrité du vent
- comporte de la végétation et des arbres, des possibilités de cachettes et d'escalade, un revêtement en dur, du sable et un raccordement d'eau
- comporte une surface de 60 m<sup>2</sup> au moins, spatialement séparée des places de jeux pour petits enfants

Degré de satisfaction:

50 % lorsque par exemple

le terrain de jeux des enfants

- se trouve éloigné de l'entrée de l'immeuble de 200 m au maximum
- comporte des surfaces gazonnées, de la végétation et du sable
- comporte une surface de 60 m<sup>2</sup> au moins, non séparée spatialement de la place de jeux pour petits enfants

# SEL Evaluation

B 51

Critère

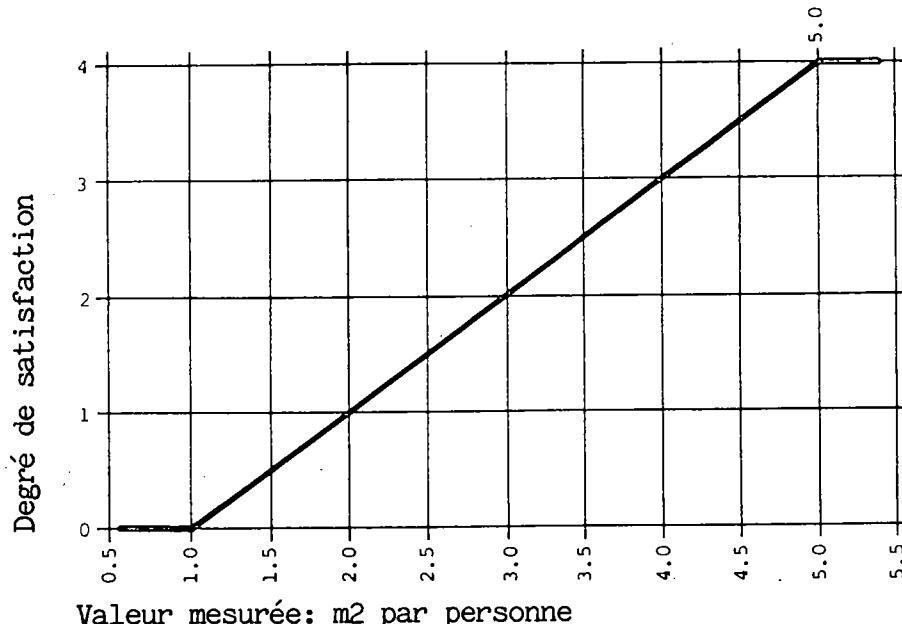
● Jardins potagers et élevage d'animaux

Pondération 10

Objectif

L'ensemble d'habitation doit offrir la possibilité de cultiver un jardin, par exemple sous forme de jardins familiaux, et d'élever des animaux.

Evaluation



Directives

On évalue la part de jardin indirectement attribuée au logement et, le cas échéant, celle destinée en à l'élevage d'animaux. Tout d'abord la surface est déterminée en divisant l'aire totale de l'ensemble réservé au jardinage et à l'élevage d'animaux (à l'exclusion des jardins privatifs) par le nombre de personnes composant les ménages concernés. La surface cultivable directement attribuée à chaque logement est appréciée séparément (voir B 31).

Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:

100 % lorsque par exemple

- les parts de jardin et d'élevage d'animaux se trouvent au maximum à 100 m à pied et sont séparées des terrains de jeux des enfants
- la construction de pavillons de jardin est autorisée
- il existe des raccordements d'eau

Degré de satisfaction:

50 % lorsque par exemple

- les parts de jardin et d'élevage d'animaux se trouvent au maximum à 300 m à pied
- il existe un raccordement d'eau commun

# SEL      Evaluation

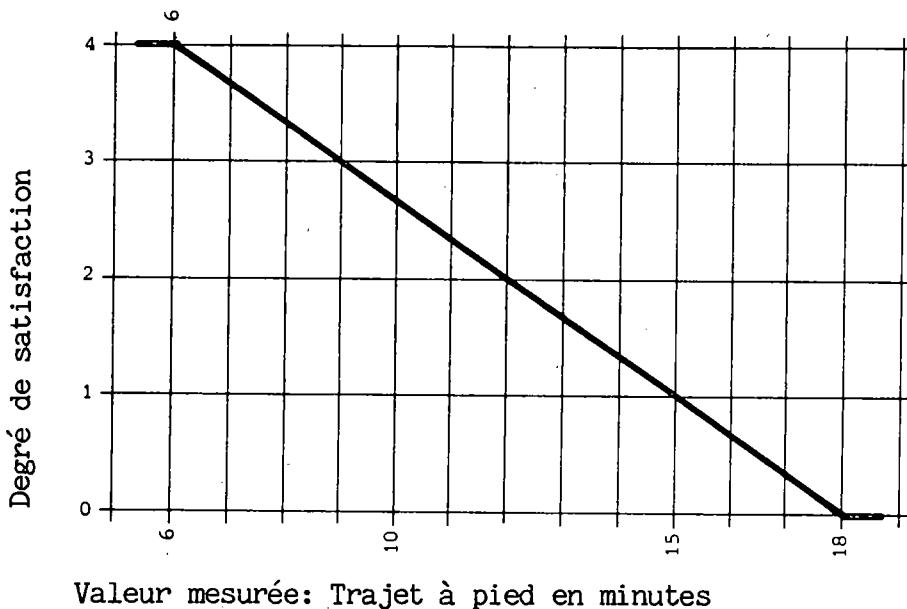
B 52

Critère      ● Centre de loisirs

Pondération 3

Objectif      Durant leurs loisirs enfants, jeunes et adultes doivent avoir la possibilité de se livrer à diverses activités à proximité du logement et sous la direction d'un animateur qualifié. Il serait souhaitable qu'ils puissent faire du bricolage, exercer des activités de groupe etc.

Evaluation



Directives      On évalue tout d'abord la distance de marche en minutes entre l'immeuble et le centre de loisirs le plus proche. Comptent comme centres de loisirs les installations comportant des ateliers et locaux de réunion, une bibliothèque etc. Des possibilités similaires mais sous d'autres formes sont également admises. Le trajet entre l'immeuble d'habitation et le centre de loisirs sera mesuré en minutes, en comptant normalement 3 minutes pour parcourir 200 mètres. Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:  
100 % lorsqu'il existe par ex.  
- des ateliers équipés pour le travail du bois, du métal et des matériaux synthétiques  
- un local de réunion  
- une bibliothèque  
- une surface minimale de 400 m<sup>2</sup>

Degré de satisfaction:  
50 % lorsqu'il existe par ex.  
- des ateliers comportant un équipement de base ou des locaux de réunion

Le centre de loisirs peut être groupé avec d'autres installations (voir B 53 et B 54).

# SEL Evaluation

B 53

Critère

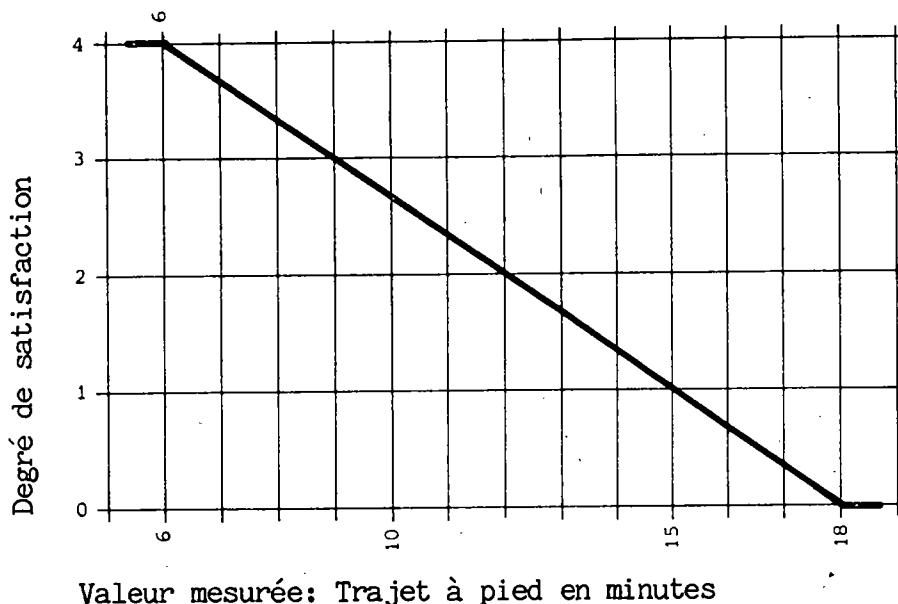
● Terrain de jeux de construction

Pondération 3

Objectif

Les enfants de 7 à 15 ans doivent pouvoir accéder facilement, chaque jour et sans danger, à un terrain pourvu de différents matériaux de construction leur permettant de jouer et de construire librement.

Evaluation



Directives

On évaluera tout d'abord la distance de marche en minutes entre l'immeuble d'habitation et le terrain de jeux de construction 'Robinson' le plus proche. On désigne par ce terme un terrain assez vaste, se prêtant aux jeux de construction des enfants selon le règlement correspondant. Des possibilités analogues, mais sous d'autres formes, sont également admises.

La distance de marche se mesure en minutes en comptant normalement 3 minutes pour parcourir 200 mètres.

Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:

- 100 % lorsque par ex. il y a
- des matériaux de construction,
- des outils et de l'eau
- un animateur dont la présence est assurée
- un emplacement ensoleillé, abrité du vent et à l'écart des voies de grande circulation
- une surface disponible d'au moins 600 m<sup>2</sup>

Degré de satisfaction:

- 50 % lorsque par ex. il existe
- une surface d'au moins 600 m<sup>2</sup>
- des possibilités comparables (par ex. au village)

La place de jeux de construction peut être groupée avec un centre de loisirs (B 52) ou le terrain de jeux de quartier (B 54).

# SEL Evaluation

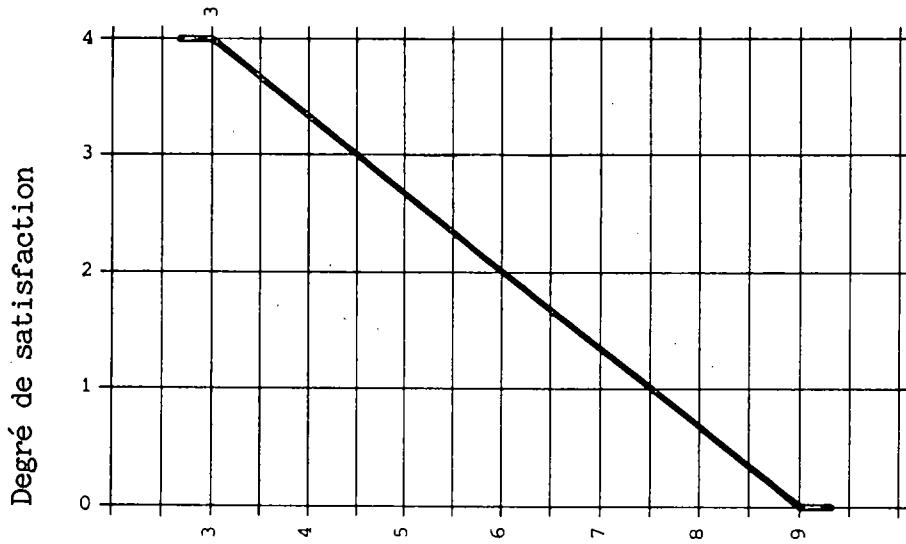
B 54

Critère • Terrain de jeux de quartier

Pondération 14

Objectif Un terrain de jeux de quartier doit permettre, à proximité des logements, diverses activités individuelles ou de groupes pour les enfants, les jeunes et les adultes.

Evaluation



Valeur mesurée: Trajet à pied en minutes

Directives On évalue tout d'abord la distance de marche en minutes entre l'immeuble d'habitation et le terrain de jeux du quartier le plus proche. Un terrain de jeux de quartier offre une surface d'une certaine importance permettant différentes possibilités de jeux (par ex. jeux de ballon). Des possibilités comparables mais sous d'autres formes (rue résidentielle p. ex.) sont également admises. La distance de marche est mesurée en minutes en comptant normalement 3 minutes pour parcourir 200 m. Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:

100 % lorsqu'il existe par ex.

- un terrain de sport gazonné, en particulier pour les jeux de ballon, et un terrain en dur
- un jeu de boules, un tennis de table, des engins, une pataugeoire etc.
- exposition ensoleillée, abritée et à l'écart du trafic
- une surface d'au moins 600 m<sup>2</sup>

Degré de satisfaction:

50 % lorsqu'il existe par ex.

- une surface d'au moins 600 m<sup>2</sup>
- différentes installations séparées spatialement
- des possibilités comparables (par ex. au village)

Le terrain de jeux de quartier ou de lotissement peut être groupé avec un centre de loisirs (B 52) ou une place de jeux de construction (B 53). On évaluera séparément les places de jeux à proximité immédiate des logements (voir sous B 49 et B 50).

# SEL Evaluation

B 55

Critère

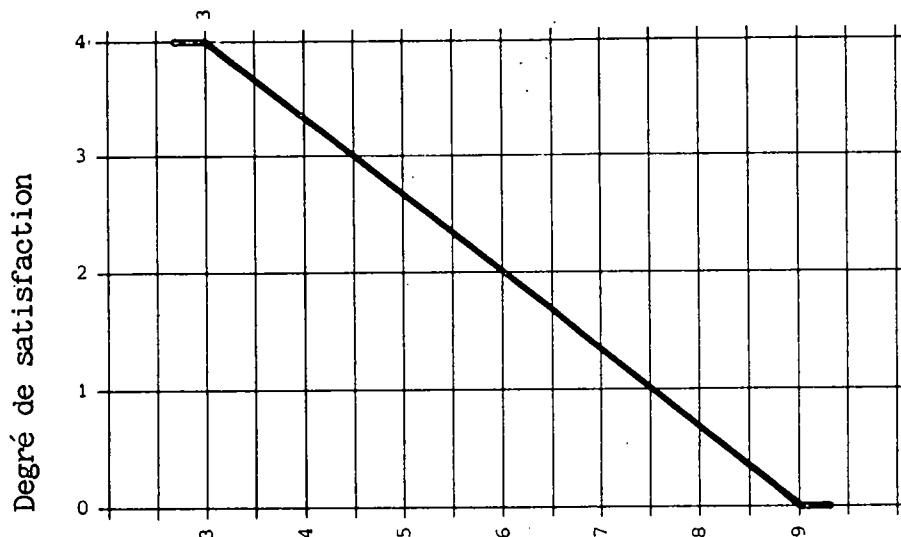
● Parc public

Pondération 8

Objectif

Les parcs publics servent, surtout dans les régions à forte densité de population, de terrains de jeux, de lieux de détente et de rencontre pour des personnes de tous âges. Ils doivent se trouver au voisinage des logements.

Evaluation



Valeur mesurée: Trajet à pied en minutes

Directives

On évalue tout d'abord la distance de marche en minutes entre l'immeuble d'habitation et le parc public le plus proche.  
Un parc est un espace vert d'une certaine importance, comprenant des groupes d'arbres, des surfaces gazonnées, des cheminements de promenade etc. Les surfaces boisées sont évaluées séparément (voir B 57).  
Le trajet à pied est mesuré en minutes en comptant normalement 3 minutes pour parcourir 200 m.  
Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:

100 % lorsque par exemple

- la surface est d'au moins 10'000 m<sup>2</sup>

- le site est tranquille

- il comprend un pavillon de toilettes

- il comporte des sièges et des possibilités de s'étendre.

Degré de satisfaction:

50 % lorsque par exemple

- le parc comporte des sièges et des possibilités de s'étendre

- la surface en est d'au moins

7'000 m<sup>2</sup>

S'il est assez grand, le parc peut être groupé avec le terrain de jeux du lotissement ou du quartier (B 54).

# SEL Evaluation

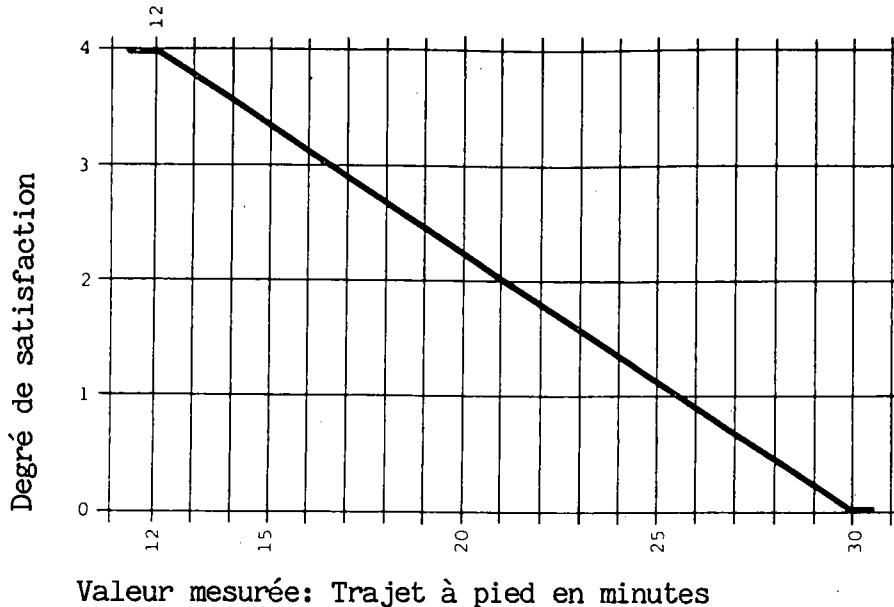
B 56

Critère ● Piscine publique

Pondération 5

Objectif Les activités de plein air au contact de l'eau sont très prisées à tout âge. Une piscine publique utilisable durant la saison estivale doit se trouver à proximité du logement.

Evaluation



Directives On évalue tout d'abord la distance de marche en minutes entre l'immeuble d'habitation et la piscine publique la plus proche. Une piscine publique consiste en une installation fermée comprenant des bassins, une pelouse, des cabines de déshabillage etc. Les plans et cours d'eau naturels font l'objet d'une évaluation séparée (voir B 59). La distance de marche est mesurée en minutes en comptant normalement 3 minutes pour parcourir 200 m. Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:  
100 % lorsqu'il existe par ex.  
- un bassin de 25 m  
- un plongeoir  
- un bassin pour non-nageurs et une pataugeoire  
- des douches, cabines de déshabillage et WC  
- des pelouses et un terrain de jeux de plus de 10'000 m<sup>2</sup>  
- des ombrages  
- un kiosque

Degré de satisfaction:  
50 % lorsqu'il existe par ex.  
- un bassin de 25 m  
- une pelouse  
- un pavillon de toilettes

# SEL Evaluation

B 57

Critère

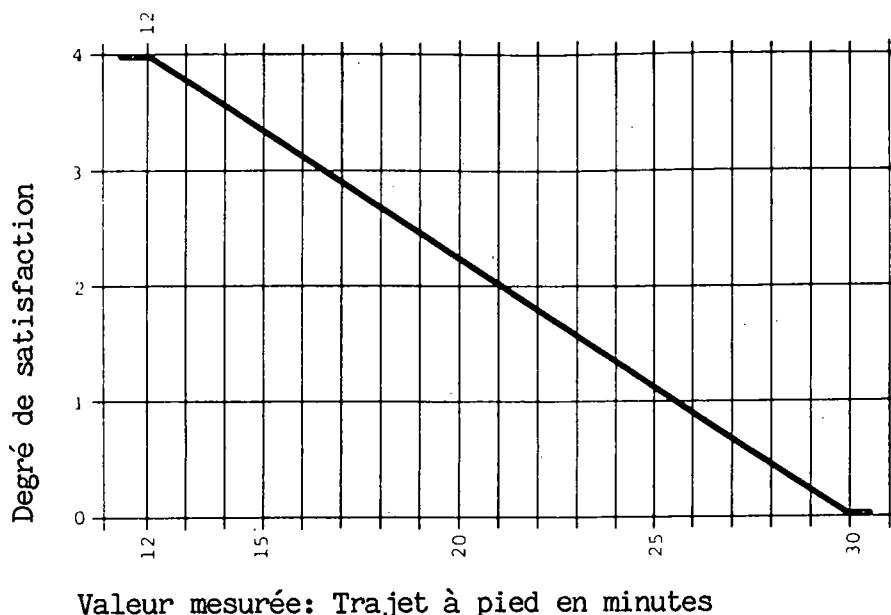
● Forêt publique

Pondération 12

Objectif

La forêt constitue pour les enfants, les jeunes et les adultes un lieu de détente et de jeu au contact de la nature. Il est par conséquent souhaitable d'en trouver une à proximité des logements.

Evaluation



Directives

On évalue tout d'abord la distance de marche en minutes entre l'immeuble d'habitation et la forêt la plus proche.  
La forêt telle qu'on l'entend ici consiste en une surface boisée assez importante pouvant en outre comprendre des prairies et d'autres clairières. Les surfaces aménagées en jardins publics font l'objet d'une évaluation séparée (voir B 55).  
La distance de marche est mesurée en minutes en comptant normalement 3 minutes pour parcourir 200 m.  
Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:  
100 % lorsqu'il existe par ex.  
- une surface minimale de 40'000 m<sup>2</sup>  
- des chemins pédestres tranquilles, ensoleillés et ombragés, de part et d'autre de la lisière de la forêt  
- des accès sans danger

Degré de satisfaction:  
50 % lorsqu'il existe par ex.  
- une surface d'environ 20'000 m<sup>2</sup>  
- des chemins pédestres tranquilles

# SEL Evaluation

B 58

Critère

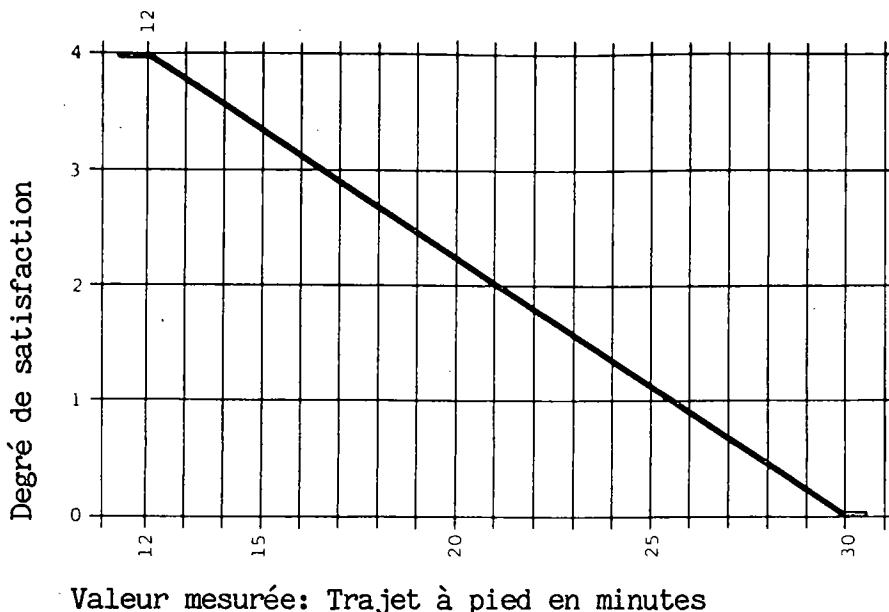
● Chemins de promenade et de randonnée

Pondération 8

Objectif

La promenade et la randonnée sont des moyens de détente très appréciés. Les femmes avec des enfants et les personnes âgées apprécient tout particulièrement ces possibilités à proximité de leur logement. Les travailleurs et la jeunesse entre autres ont besoin eux aussi de ce type de détente et d'exercice physique.

Evaluation



Directives

On évalue tout d'abord la distance de marche en minutes entre l'immeuble d'habitation et le point de départ des chemins de promenade et de randonnée.

Les chemins de promenade pédestres sont des chemins et sentiers en pleine nature qui serpentent à travers prés et champs, en bordure de rivière etc., loin du trafic routier et pratiquement sans nuisances. On ne tiendra pas compte ici des chemins forestiers déjà traités sous B 57 (forêts publiques).

La distance de marche est mesurée en minutes en comptant normalement 3 minutes pour parcourir 200 m.

Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:

- 100 % lorsqu'il existe par ex.
- un réseau de chemins pédestres ininterrompu de plus de 10 km
- des chemins pédestres séparés du trafic routier
- des chemins de randonnée échappant dans une grande mesure aux nuisances

Degré de satisfaction:

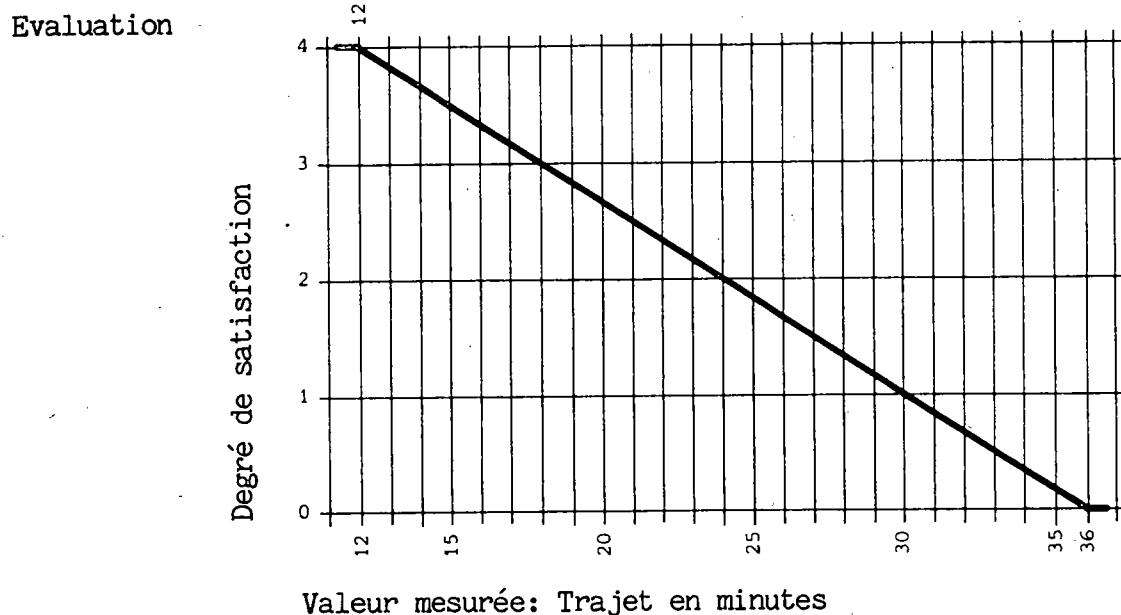
- 50 % lorsqu'il existe par ex.
- un réseau de chemins pédestres de plus de 5 km
- des chemins de randonnée séparés du trafic routier

# SEL Evaluation

B 59

Critère ● Plans ou cours d'eau publics Pondération 4

Objectif Les plans et cours d'eau naturels (lacs et rivières) offrent des possibilités d'activités variées: pêche, sports nautiques, natation, promenades sur les rives etc. Ils doivent si possible être facilement accessibles par les transports publics, en particulier pour le public non motorisé.



Directives On calculera le trajet en minutes entre l'immeuble d'habitation et les plans ou cours d'eau.  
Les plans et cours d'eau sont des rivières et des lacs d'une certaine importance, accessibles et utilisables par le public.  
Le trajet pour y accéder inclut le déplacement par les transports publics et la distance de marche jusqu'aux arrêts. Pour simplifier les calculs et à défaut de transports publics, on comptera 3 minutes de parcours pour 1 km de distance.  
Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:  
100 % lorsqu'il existe par ex.  
- un accès facile à des parties de rives comportant des possibilités de jeux et de sports  
- des possibilités de pratiquer la voile, la rame, etc.  
- la possibilité de pêcher  
- des possibilités de baignade

Degré de satisfaction:  
50 % lorsqu'il existe par ex.  
- un accès facile à des parties de rives comportant des possibilités de jeux et de sports

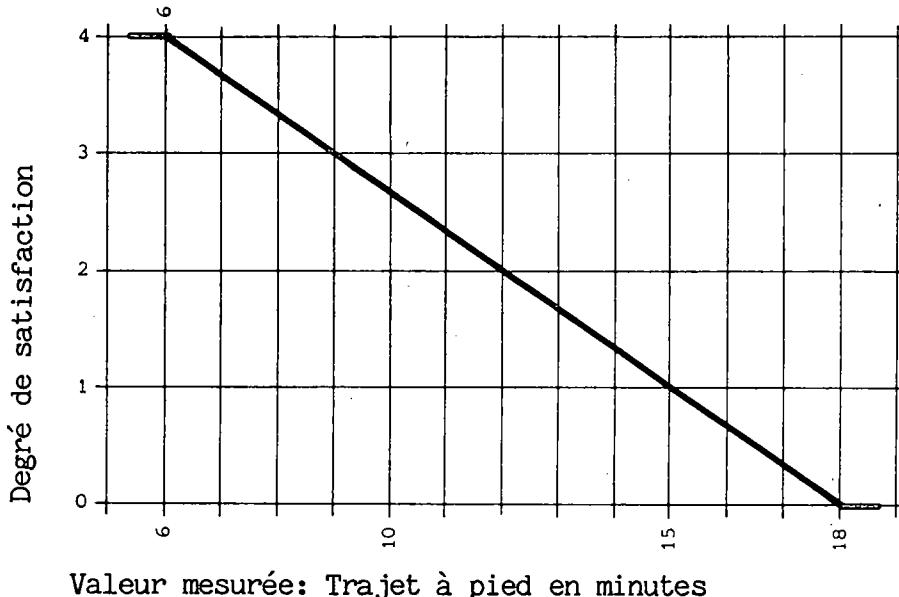
# SEL      Evaluation

B 60

Critère      ●    Centre de village ou de quartier      Pondération 50

Objectif      Il doit être possible de se procurer sur place, dans un centre de petite ville, de village ou de quartier, tous les articles de première nécessité: produits et denrées alimentaires frais ou de conserve, textiles et habillement, prestations de services courantes. En outre, un tel centre devrait comporter des locaux pour diverses manifestations.

Evaluation



Directives      On évaluera tout d'abord la distance de marche en minutes entre l'immeuble d'habitation et le centre urbain, villageois ou de quartier le plus proche. On entend par centre de petite ville, villageois ou de quartier un noyau de commerces de détail ainsi que d'autres services et locaux destinés à l'animation. Les noyaux de centres régionaux comptent également comme centres de quartier. En mesurant le trajet à pied en minutes, on compte 3 minutes pour parcourir 200 m. Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:  
100 % lorsqu'il existe par ex.  
- une concentration d'équipements  
- les équipements suivants:  
des commerces d'alimentation et autres produits de consommation, de textiles et d'habillement, d'articles de ménage et pour la maison; droguerie ou pharmacie, restaurant ou café, coiffeur, nettoyage chimique, poste, banque, cabinet médical

Degré de satisfaction:  
50 % lorsqu'il existe par ex.  
- un magasin d'alimentation ou général, un restaurant ou un café, une poste

# SEL Evaluation

B 61

Critère

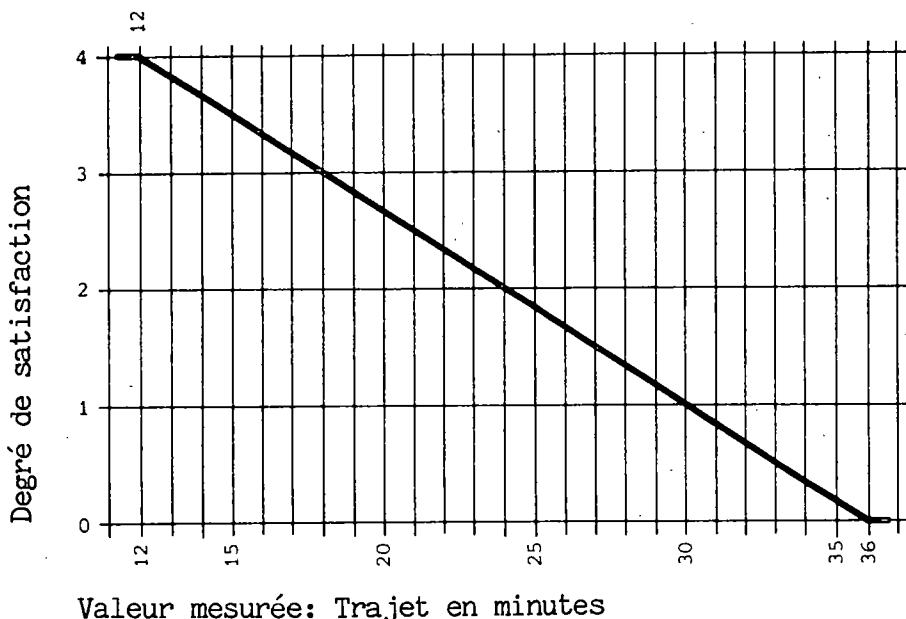
● Centre régional

Pondération 32

Objectif

Un centre régional doit offrir des prestations de services spécialisés et des produits de consommation pour les besoins occasionnels, comporter des établissements hospitaliers, des piscines couvertes, des installations sportives d'une certaine importance, des salles de spectacle etc. Le centre régional doit être facile à atteindre par les transports publics.

Evaluation



Directives

On évalue tout d'abord le temps de déplacement entre l'immeuble d'habitation et le centre régional le plus proche. Par centre régional, on entend une agglomération principale ou moyenne de plus de 30 000 habitants réunissant les équipements nécessités par une demande de consommation élevée. Le temps de déplacement total se calcule en additionnant le trajet avec les transports publics et celui pour atteindre l'arrêt le plus proche. Pour simplifier les calculs et à défaut de transports publics, on comptera 3 minutes de parcours pour 1 km de distance.

# SEL      Evaluation

B 62

Critère

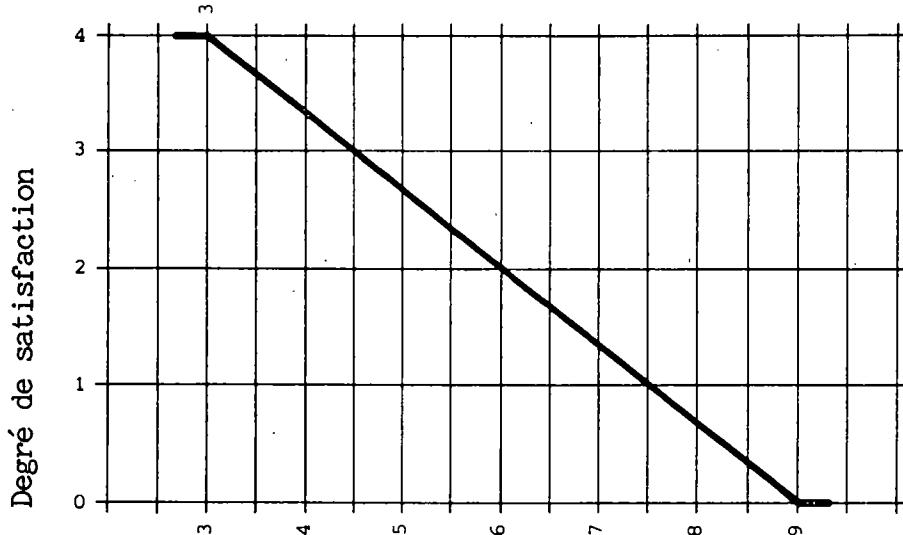
● Jardin d'enfants

Pondération 11

Objectif

Le jardin d'enfants est le lieu où les petits enfants apprennent entre autres à vivre en société. Il est vivement souhaitable d'avoir un tel établissement sur place. Les enfants doivent pouvoir s'y rendre rapidement et sans danger depuis leur logis. Il en est d'ailleurs de même des écoles enfantines.

Evaluation



Valeur mesurée: Trajet à pied en minutes

Directives

On évalue tout d'abord la distance de marche en minutes entre l'immeuble d'habitation et le jardin d'enfants le plus proche. Comptent comme tels les établissements privés ou publics acceptant les enfants d'âge préscolaire au moins trois fois par semaine pour quelques heures. La distance de marche est établie en minutes, en comptant normalement 3 minutes pour parcourir 200 m. Le degré de satisfaction ne peut être pris en compte que lorsque le trajet ne présente aucun danger pour les enfants.

# SEL Evaluation

B 63

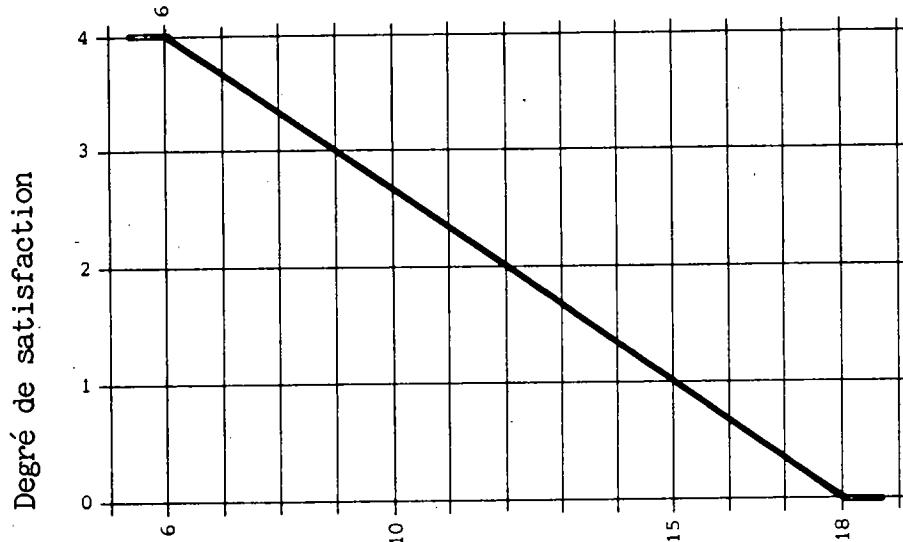
Critère

● Ecole primaire

Pondération 17

Objectif

L'école primaire doit être accessible depuis le logement par un chemin piétonnier agréable et sans danger. La durée du parcours doit être raisonnable.



Valeur mesurée: Trajet à pied en minutes

Directives

On évalue la distance de marche en minutes entre l'immeuble d'habitation et l'école primaire la plus proche.  
On entend par école primaire tout établissement fréquenté par les enfants durant les quatre premières années de scolarité.  
Le trajet à pied est établi en minutes en comptant normalement 3 minutes pour parcourir 200 m.  
Le degré de satisfaction ne peut être pris en compte que lorsque le chemin à parcourir par les enfants ne présente aucun danger.

# SEL Evaluation

B 64

Critère

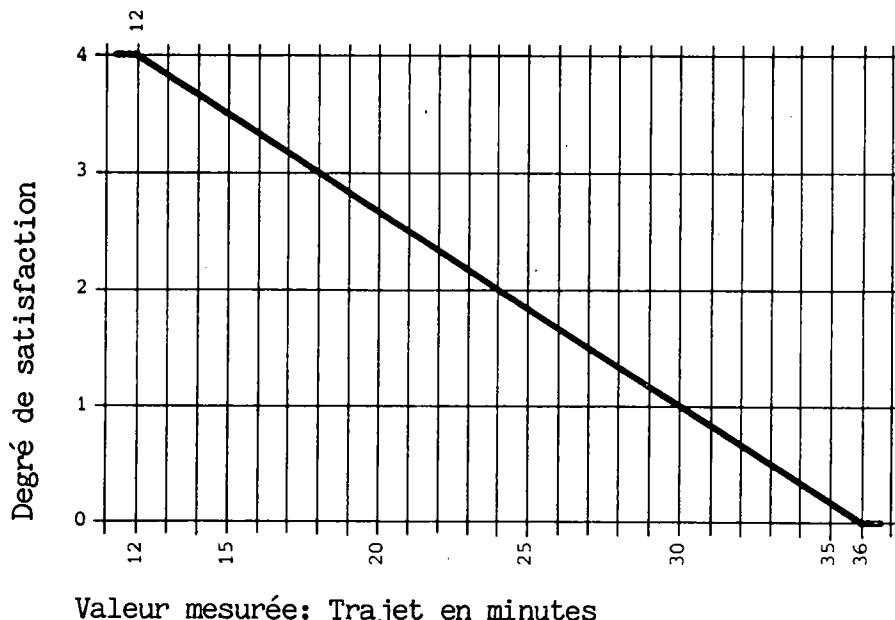
● Etablissements scolaires régionaux

Pondération 9

Objectif

Les établissements scolaires secondaires et les écoles professionnelles, les classes spéciales (pour handicapés) et d'orientation professionnelle etc. ainsi que les cours de formation pour adultes doivent être facilement accessibles par les transports publics.

Evaluation



Directives

On évalue le trajet en minutes entre l'immeuble d'habitation et l'établissement scolaire le plus proche:

- école professionnelle
- école secondaire du degré inférieur et moyen
- cours de formation pour adultes (université populaire, formation permanente)
- classes spéciales (pour handicapés), classes d'orientation professionnelle etc.

On calculera la moyenne des déplacements jusqu'à chacune des écoles mentionnées.

On établit le trajet en additionnant le trajet avec les transports publics et celui pour atteindre l'arrêt le plus proche. Pour simplifier et à défaut de transports publics, on comptera 3 minutes de parcours pour 1 km de distance.

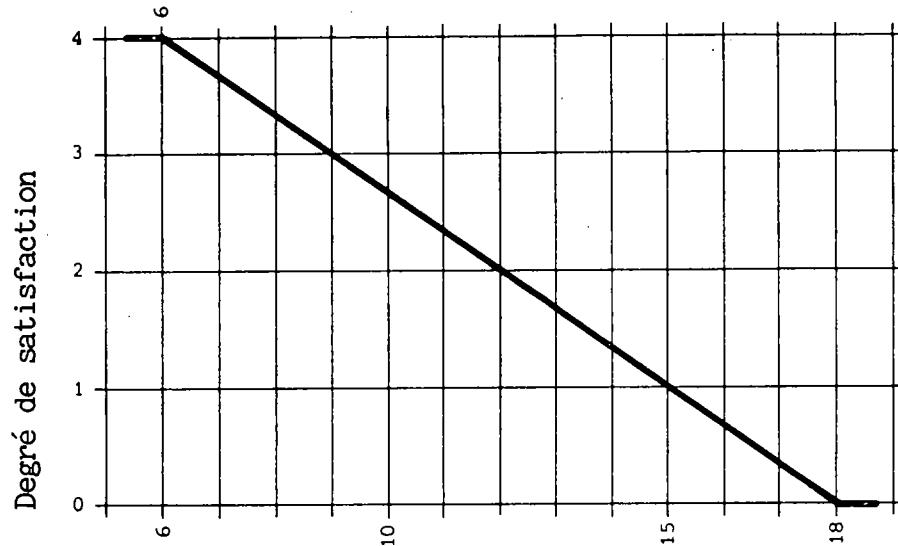
# SEL      Evaluation

B 65

Critère      ●      **Equipement en services sociaux**      Pondération 9

Objectif      Un éventail aussi large que possible de services sociaux accessibles à pied doit être à la disposition des différents groupes d'âge.

Evaluation



Valeur mesurée: Trajet à pied en minutes

Directives      On évaluera le trajet à pied en minutes jusqu'aux locaux suivants:

- centre de jeunesse
- salle communale ou locaux paroissiaux
- centre de puériculture, centre d'information éducative et familiale
- centre de prise en charge du 3ème âge.

On calculera le trajet à pied jusqu'aux centres mentionnés (moyenne). Le trajet à pied se calcule en minutes en comptant 3 minutes pour parcourir 200 mètres.

# SEL Evaluation

B 66

Critère

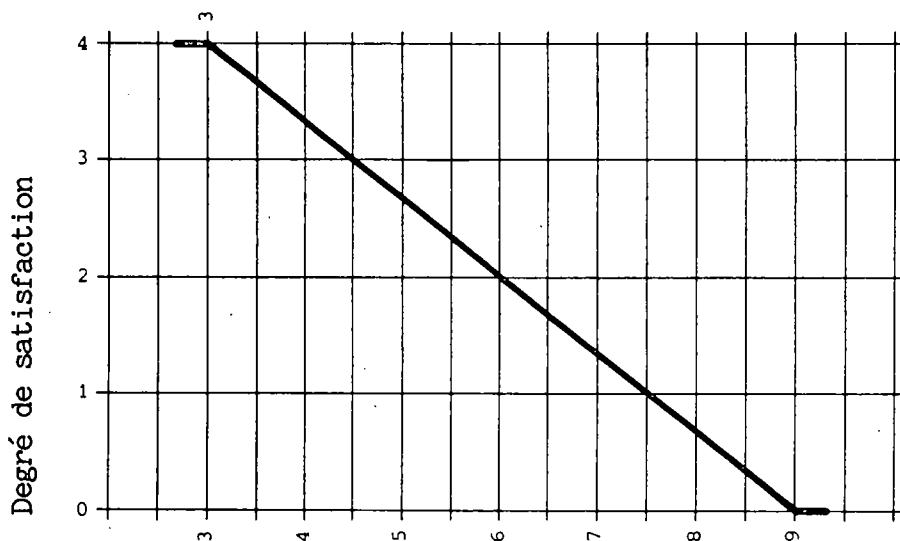
● Distance jusqu'à l'arrêt le plus proche

Pondération 16

Objectif

Indépendant des exigences spécifiques d'accessibilité (voir B 59, B 61, B 64), la proximité d'un arrêt des transports publics suburbains est importante pour permettre aux habitants non motorisés de parcourir aisément des distances assez longues et de se rendre à leur travail ou en visite par exemple.

Evaluation



Valeur mesurée: Trajet à pied en minutes

Directives

On évaluera la distance de marche en minutes entre l'immeuble d'habitation et l'arrêt le plus proche. Comptent comme arrêt des transports publics suburbains les haltes de train, de tram ou d'autobus. Le trajet à pied est établi en minutes, en comptant normalement 3 minutes pour parcourir 200 m. Le degré de satisfaction dépend en outre des conditions suivantes, en tenant compte qu'une notation intermédiaire est possible:

Degré de satisfaction:

100 % lorsque par ex.

- la moyenne journalière de la cadence du moyen de transport dans une direction ne dépasse pas 20 minutes

- la moyenne journalière est établie à partir de la cadence des départs entre 6.00 et 23.00 heures

Degré de satisfaction:

50 % lorsque par ex.

- La moyenne journalière de la cadence du moyen de transport dépasse 30 minutes

### 3 La relation entre la valeur d'utilisation et les coûts

#### 3.1 Synthèse de la valeur d'utilisation

Les critères particuliers ayant été évalués, on procédera ensuite, sur cette base et à l'aide des tableaux de synthèse W 1, W 2 et W 3 (voir pages suivantes), à une évaluation de la valeur d'utilisation globale.

En premier lieu, on reporte sur ces tableaux les degrés de satisfaction obtenus par les critères d'évaluation B 1 à B 66.

Dans la phase suivante, on multiplie les degrés de satisfaction des divers critères par leurs coefficients de pondération respectifs. Les coefficients de pondération indiquent l'importance de chaque critère par rapport aux autres. Contrairement au degré de satisfaction, le coefficient de pondération d'un critère est le même pour tous les types de logements.

La valeur d'utilisation du **logement** (W 1) doit être déterminée séparément pour chaque type de logement.

La valeur d'utilisation de l'**environnement immédiat** (W 2) sera la même pour tous les types de logements d'une même cage d'escalier.

La valeur d'utilisation du **lieu d'implantation** (W 3) sera la même pour tous les logements d'un même ensemble d'habitation.

Pour l'analyse de la relation avec les coûts, à laquelle on procédera ensuite, la **somme W 1 + W 2** est déterminante en ce qui concerne les coûts de construction, et W 3 en ce qui concerne le coût du terrain.

On trouvera ci-après les tableaux de synthèse:

W 1 Logement  
W 2 Environnement immédiat  
W 3 Lieu d'implantation

W 1 - logement

No	Critère	Degré de satisfaction	Pondération	Degré de satisfaction fois pondération
B 1	Surface des espaces individuels		32	
B 2	Surface des espaces communs		20	
B 3	Surface des prolongements extérieurs		6	
B 4	Surface de la cuisine		18	
B 5	Surface des locaux sanitaires		8	
B 6	Surface des zones de circulation		7	
B 7	Surface de rangement		8	
B 8	Largeur des espaces individuels		11	
B 9	Largeur des espaces communs		4	
B 10	Largeur des prolongements extérieurs		5	
B 11	Largeur de la cuisine		7	
B 12	Largeur des locaux sanitaires		3	
B 13	Largeur de la zone d'entrée		10	
B 14	Parois meublables espaces individuels		11	
B 15	Parois meublables espaces communs		7	
B 16	Parois meublables cuisine		11	
B 17	Parois meublables zones de circulation		7	
Possibilités d'ameublement		Valeur partielle		
B 18	Liaison entrée-cuisine		6	
B 19	Liaison entrée-WC		4	
B 20	Liaison entrée-espaces communs		4	
B 21	Liaison entrée-espaces individuels		6	
B 22	Liaisons espaces individuels-sanitaires		10	
B 23	Liaison cuisine-zone des repas		7	
B 24	Liaisons avec les prolongements extérieurs		4	
Communications		Valeur partielle		
B 25	Répartition des espaces individuels		21	
B 26	Répartition de l'espace commun		14	
B 27	Séparations mobiles		23	
B 28	Cloisons non porteuses		24	
B 29	Modification de la grandeur du logement		16	
Possibilités de transformation		Valeur partielle		
B 30	Equipement sanitaire		3	
B 31	Plantations prolongements extérieurs		5	
B 32	Fenêtres des zones de séjour		8	
B 33	Fenêtres de la cuisine		6	
B 34	Fenêtres dans les locaux sanitaires		6	
B 35	Ensoleillement espaces individuels		8	
B 36	Ensoleillement espaces communs et ext.		12	
B 37	Isolation acoustique espaces contigus		15	
B 38	Isolation acoustique à l'intérieur		10	
Exigences physiol. et fonctionnelles		Valeur partielle		
				Valeur totale
				W 1

W 2 - Environnement immédiat

No	Critère	Degré de satisfaction	Pondération	Degré de satisfaction fois pondération
B 39	Choix de logements dans cage d'escalier		17	
B 40	Choix de logements dans environnement		17	
	Possibilités de choix	Valeur partielle		
B 41	Places de stationnement pour voitures		12	
B 42	Entrée de l'immeuble		15	
B 43	Distribution interne de l'immeuble		10	
B 44	Accès à l'entrée de l'immeuble		18	
	Circulation	Valeur partielle		
B 45	Locaux de rangement à l'extérieur		17	
B 46	Locaux de rangement pour vélos etc.		11	
B 47	Buanderie et étendage		18	
B 48	Locaux communautaires polyvalents		19	
	Equipements dans la maison	Valeur partielle		
B 49	Place de jeux pour petits enfants		8	
B 50	Terrain de jeux pour enfants		13	
B 51	Jardins potagers et élevage d'animaux		10	
	Equipements à l'extérieur	Valeur partielle		Valeur totale

W 2

--

Valeur totale

+ W 1

--



--

**W 3 - Lieu  
d'implantation**

No	Critère	Degré de satisfaction	Pondération	Degré de satisfaction fois pondération
----	---------	-----------------------	-------------	--

B 52	Centre de loisirs		3	
B 53	Terrain de jeux de construction		3	
B 54	Terrain de jeux de quartier		14	
B 55	Parc public		8	
B 56	Piscine publique		5	
B 57	Forêt publique		12	
B 58	Chemins de promenade et de randonnée		8	
B 59	Plans ou cours d'eau publics		4	
<b>Possibilités de loisirs</b>		<b>Valeur partielle</b>		

B 60	Centre de village ou de quartier		50	
B 61	Centre régional		32	
<b>Equipements collectifs</b>		<b>Valeur partielle</b>		

B 62	Jardin d'enfants		11	
B 63	Ecole primaire		17	
B 64	Etablissements scolaires régionaux		9	
B 65	Equipement en services sociaux		9	
B 66	Distance jusqu'à l'arrêt le plus proche		16	
<b>Instruction, services soc., transport publ.</b>		<b>Valeur partielle</b>		

**Valeur totale**

**W 3**

--

### 3.2 La relation avec les coûts de construction

Les **coûts de construction** englobent l'ensemble des coûts, à l'exception du coût du terrain et des garages ou places de parc couvertes.

Ces coûts de construction seront confrontés à la somme des valeurs d'utilisation du logement (W 1) et de son environnement immédiat (W 2). Pour déterminer si la relation entre la valeur d'utilisation et les coûts de construction est appropriée, on se fonde sur l'expérience acquise, en se référant à un tableau qui peut être obtenu auprès de l'Office fédéral du logement.

Dans ce tableau, chaque catégorie de PPM (1ère colonne) peut correspondre à trois niveaux de qualité: "bas", "moyen" ou "élevé" (3e colonne), auxquels sont subordonnés les coûts de construction admissibles pour les logements en location (4e colonne), les logements en propriété (5e colonne) et les maisons familiales (6e colonne).

Lorsque la valeur d'utilisation du logement proprement dit (W 1) et de son environnement immédiat (W 2) est élevée, des coûts de construction élevés sont admissibles. Par contre, si l'évaluation conclut à une valeur d'utilisation basse, les coûts de construction correspondants doivent également être plus bas.

1	2	3	4	5	6
PPM	Nombre correspondant de chambres (cuisine, bain, douche et WC non compris)	Valeur d'utilisation Total des points W1 + W2 niveau de qualité	Logement en location	Logement en propriété	Maison familiale Coûts de construction admissibles CFC 1-5 (sans terrain et sans garage ni places de parc couvertes)
1	1 - 1 1/2	pas de valeurs			
2	2 - 2 1/2	880 1'100 1'320 bas moyen élevé			
3	3 - 3 1/2	930 1'310 1'680 bas moyen élevé			
4	3 1/2 - 4 1/2	1'000 1'450 1'850 bas moyen élevé			
5	4 1/2 - 5 1/2	1'000 1'450 1'850 bas moyen élevé			
6	4 1/2 - 6	1'000 1'450 1'850 bas moyen élevé			
7	5 1/2 - 7	1'000 1'450 1'850 bas moyen élevé			
8	5 1/2 - 8	1'000 1'450 1'850 bas moyen élevé	Le tableau en vigueur peut être obtenu auprès de l'Office fédéral du logement		

## 4 Un exemple d'évaluation

### 4.1 Brève description de l'exemple

Dans les pages suivantes, le processus d'évaluation de logements sera illustré par un exemple.

Il s'agit d'un **immeuble locatif** de 32 appartements, correspondant à 5 catégories de PPM. Comme chaque catégorie de PPM regroupe plusieurs types de logements, on a affaire, au total, à 15 types différents de logements.

Le **logement (W 1)** choisi est un appartement de 4 PPM. La localisation précise du logement est mise en évidence sur le plan de situation par un trait gras. Le plan du logement est à l'échelle 1:100.

L'**environnement immédiat du logement (W 2)** est représenté à l'échelle 1:500. En raison du manque de place, les plans au 1:100 nécessaires à l'évaluation des équipements collectifs tels que caves, zone d'entrée de l'immeuble et installations communes ne figurent pas ici. Toutefois, les commentaires accompagnant le tableau de synthèse W 2 contiennent les informations nécessaires à ce sujet.

Le **lieu d'implantation du logement (W 3)** est illustré par un extrait de carte commenté, à l'échelle 1:25 000.

### 4.2 Déroulement de l'évaluation

Les exigences minimales M 1 à M 5 étant satisfaites, on peut passer immédiatement à l'évaluation de la valeur d'utilisation.

On établit tout d'abord la valeur d'utilisation du logement W 1 (voir à ce sujet, pages 94 et 95, le plan et le tableau de synthèse contenant les valeurs attribuées). Les degrés de satisfaction correspondant aux valeurs d'utilisation particulières (feuilles d'évaluation B 1 à B 38) sont reportés dans la 1ère colonne du tableau de synthèse. Le degré de satisfaction 4 signifie une satisfaction élevée des exigences, et le degré 0 une satisfaction minimale. En multipliant les degrés de satisfaction (1ère colonne) par les coefficients de pondération donnés (2e colonne), on obtient les valeurs d'utilisation des critères particuliers (3e colonne), dont l'addition nous indiquera les valeurs d'utilisation partielles. Celles-ci mettent en relief les différences de qualité existant entre les divers aspects du logement.

On procède de la même manière pour déterminer la valeur d'utilisation de l'environnement immédiat du logement (W 2) et de son lieu d'implantation (W 3).

Les informations concernant l'environnement immédiat (W 2) sont tirées du plan de situation, ainsi que de ses légendes et commentaires. L'évaluation se fait à l'aide des critères B 39 à B 51 (voir pages 96 et 97).

Les informations concernant le lieu d'implantation (W 3) découlent du commentaire accompagnant l'extrait de carte au 1:25 000. Pour l'évaluation, on applique les critères B 52 à B 66 (voir pages 98 et 99).

#### 4.3 Résultat et commentaire

Cet exemple d'évaluation démontre clairement que les degrés de satisfaction calculés donnent une bonne vue d'ensemble des qualités existantes et manquantes d'un projet de logement. Il s'agit toutefois de chiffres abstraits qui ne prennent leur pleine signification que par rapport aux valeurs et aux coûts comparatifs d'autres projets de logements. Le tableau figurant à la page 89 permet une telle comparaison.

Il en ressort que la somme de 1514 points, correspondant ici à la valeur d'utilisation du logement W 1 et de son environnement immédiat W 2, se situe entre les niveaux de qualité 'moyen' et 'élevé'. Le niveau de qualité 'élevé' ou encore meilleur est rarement atteint. En effet, pour des motifs économiques, le degré de satisfaction maximal ne peut être atteint par tous les critères; en outre, certains critères se concurrencent mutuellement.

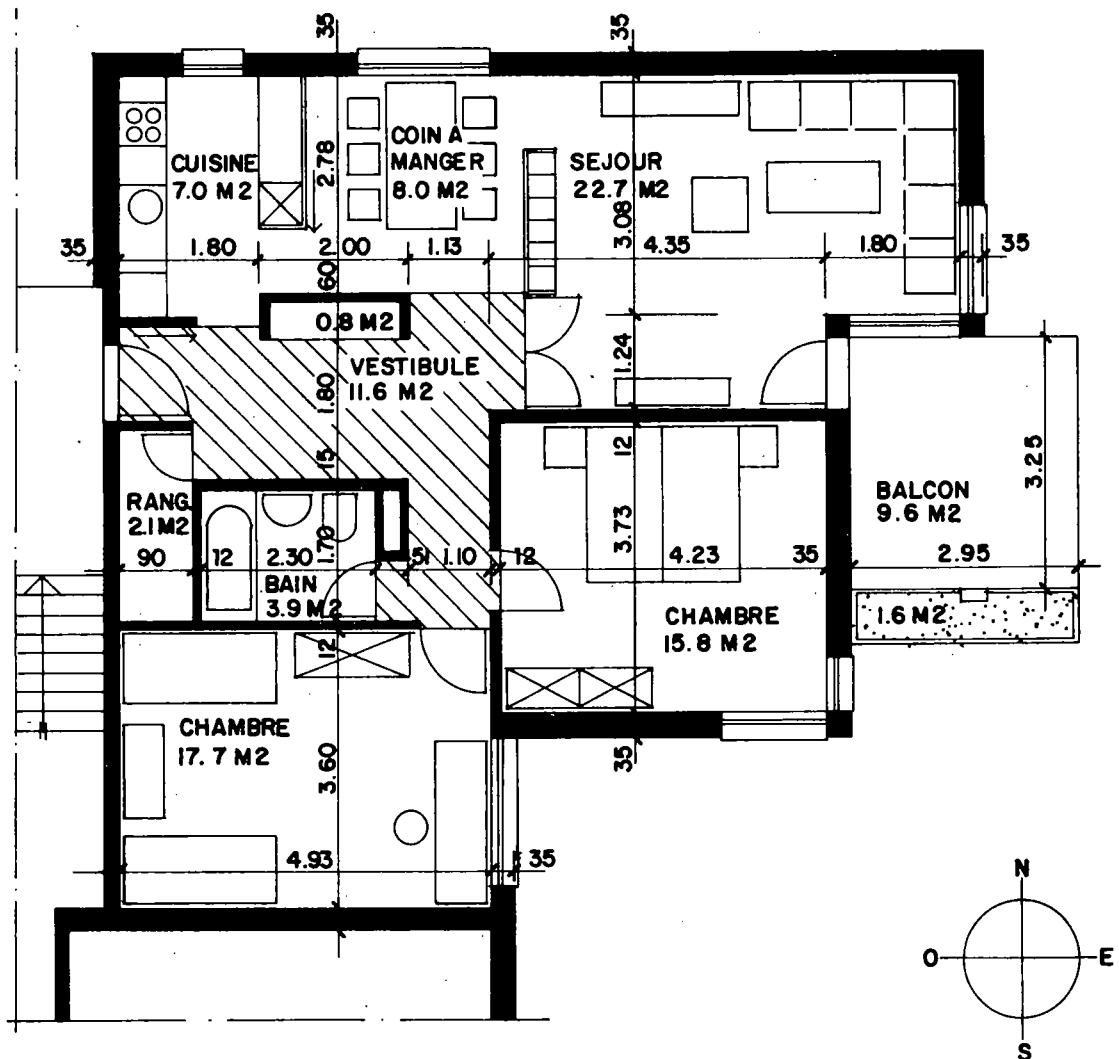
Le tableau des coûts, qui peut être obtenu auprès de l'Office fédéral du logement, indique quels coûts de construction sont admissibles pour que le logement évalué puisse être considéré comme avantageux par rapport à la valeur d'utilisation atteinte.

La valeur attribuée au lieu d'implantation du logement W 3 est de 350 points. C'est une valeur relativement élevée, qui sera prise en considération, avec d'autres critères de situation et d'utilisation, pour déterminer le coût admissible du terrain.

### Exemple

## ● Evaluation d'un logement de 4 PPM

## Plan du logement à l'échelle 1:100



Surfaces:	Espaces individuels	33.5 m <sup>2</sup>
	Espaces communs	30.7 m <sup>2</sup>
	Cuisine	7.0 m <sup>2</sup>
	Sanitaires	3.9 m <sup>2</sup>
	Espaces de circulation	11.6 m <sup>2</sup>
	Zone de rangement	2.9 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Surface nette habitable totale		89.6 m <sup>2</sup>

W 1 - logement

No	Critère	Degré de satisfaction	Pondération	Degré de satisfaction fois pondération
----	---------	-----------------------	-------------	--

B 1	Surface des espaces individuels	2.0	32	64.0
B 2	Surface des espaces communs	4.0	20	80.0
B 3	Surface des prolongements extérieurs	3.6	6	21.6
B 4	Surface de la cuisine	1.7	18	30.6
B 5	Surface des locaux sanitaires	0.3	8	2.4
B 6	Surface des zones de circulation	4.0	7	28.0
B 7	Surface de rangement	4.0	8	32.0
B 8	Largeur des espaces individuels	4.0	11	44.0
B 9	Largeur des espaces communs	2.2	4	9.2
B 10	Largeur des prolongements extérieurs	4.0	5	20.0
B 11	Largeur de la cuisine	4.0	7	28.0
B 12	Largeur des locaux sanitaires	3.0	3	9.0
B 13	Largeur de la zone d'entrée	1.3	10	13.0
B 14	Parois meublables espaces individuels	4.0	11	44.0
B 15	Parois meublables espaces communs	4.0	7	28.0
B 16	Parois meublables cuisine	3.5	11	38.5
B 17	Parois meublables zones de circulation	2.1	7	18.9
Possibilités d'ameublement		Valeur partielle		511.2

B 18	Liaison entrée-cuisine	4.0	6	24.0
B 19	Liaison entrée-WC	3.0	4	12.0
B 20	Liaison entrée-espaces communs	3.0	4	12.0
B 21	Liaison entrée-espaces individuels	3.0	6	18.0
B 22	Liaisons espaces individuels-sanitaires	3.0	10	30.0
B 23	Liaison cuisine-zone des repas	4.0	7	28.0
B 24	Liaisons avec les prolongements extérieurs	1.3	4	5.2
Communications		Valeur partielle		127.2

B 25	Répartition des espaces individuels	0	21	0
B 26	Répartition de l'espace commun	3.0	14	42.0
B 27	Séparations mobiles	2.0	23	46.0
B 28	Cloisons non porteuses	2.0	24	48.0
B 29	Modification de la grandeur du logement	0	16	0
Possibilités de transformation		Valeur partielle		126.0

B 30	Equipement sanitaire	0.	3	0
B 31	Plantations prolongements extérieurs	0.5	5	2.5
B 32	Fenêtres des zones de séjour	4.0	8	32.0
B 33	Fenêtres de la cuisine	4.0	6	24.0
B 34	Fenêtres dans les locaux sanitaires	0	6	0
B 35	Ensoleillement espaces individuels	4.0	8	32.0
B 36	Ensoleillement espaces communs et ext.	4.0	12	48.0
B 37	Isolation acoustique espaces contigus	2.5	15	37.5
B 38	Isolation acoustique à l'intérieur	2.0	10	20.0
Exigences physiol. et fonctionnelles		Valeur partielle		196.0

Valeur totale

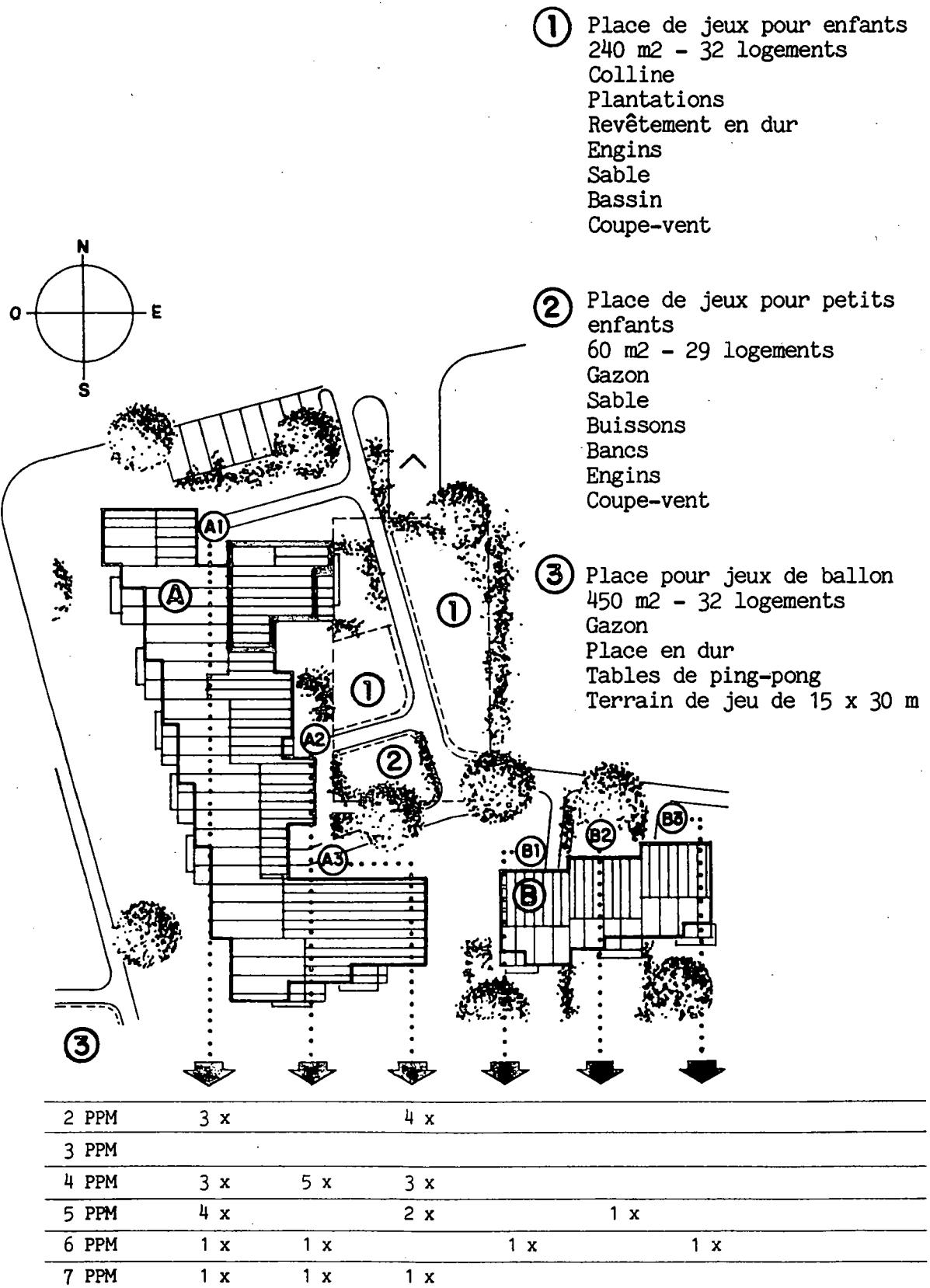
W 1

972.4

Exemple

● Evaluation de l'environnement immédiat

Situation de l'ensemble d'habitation  
Echelle 1:500



W 2 - Environnement immédiat

No	Critère	Degré de satisfaction	Pondération	Degré de satisfaction fois pondération
B 39	Choix de logements dans cage d'escalier	4.0	17	68.0
B 40	Choix de logements dans environnement	4.0	17	68.0
	Possibilités de choix		Valeur partielle	136.0
B 41	Places de stationnement pour voitures	2.0	12	24.0
B 42	Entrée de l'immeuble	3.0	15	45.0
B 43	Distribution interne de l'immeuble	2.6	10	26.0
B 44	Accès à l'entrée de l'immeuble	0	18	0
	Circulation		Valeur partielle	95.0
B 45	Locaux de rangement à l'extérieur	4.0	17	68.0
B 46	Locaux de rangement pour vélos etc.	4.0	11	44.0
B 47	Buanderie et étendage	2.7	18	48.6
B 48	Locaux communautaires polyvalents	4.0	19	76.0
	Equipements dans la maison		Valeur partielle	236.6
B 49	Place de jeux pour petits enfants	4.0	8	32.0
B 50	Terrain de jeux pour enfants	3.2	13	41.6
B 51	Jardins potagers et élevage d'animaux	0	10	0
	Equipements à l'extérieur		Valeur partielle	73.6

Valeur totale

W 2

541.2

Valeur totale

+ W 1

972.4

1512.6

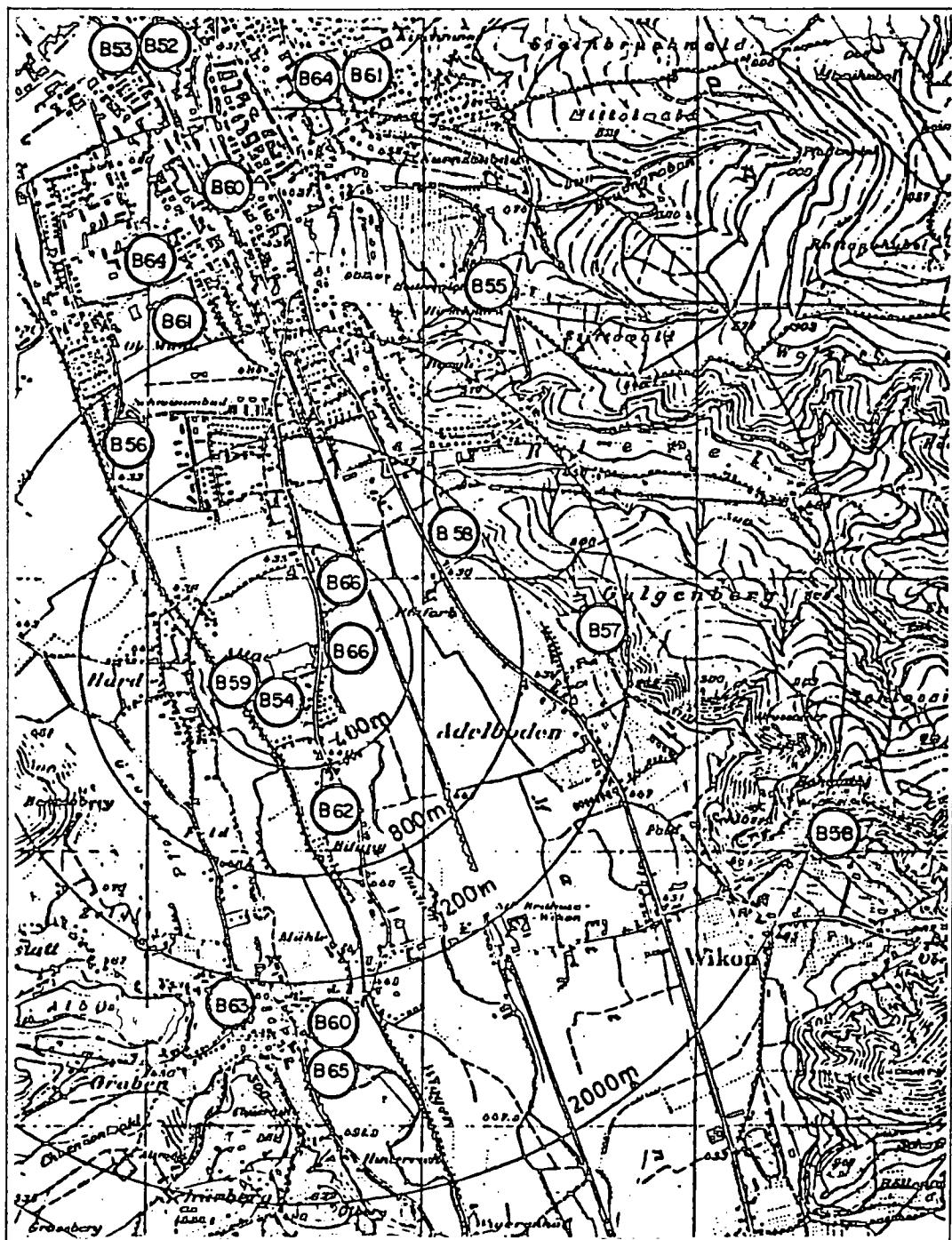
Commentaire:

- B 39 Trois logements de 2 PPM, trois logements de 4 PPM, quatre logements de 5 PPM, un logement de 6 PPM et un logement de 7 PPM
- B 40 32 logements et 5 catégories de PPM
- B 41 Chemin piéton de 35 m jusqu'à l'entrée de l'immeuble; possibilité d'accès aux véhicules
- B 42 15 m<sup>2</sup> par cage d'escalier de 12 logements
- B 43 6.5 m<sup>2</sup> pour 3 logements
- B 44 11 personnes au 1er et 2e étage, 18 personnes au 3e étage
- B 45 2.10 m<sup>2</sup> par personne
- B 46 0.54 m<sup>2</sup> par personne
- B 47 0.84 m<sup>2</sup> par personne
- B 48 0.59 m<sup>2</sup> par personne
- B 49 1.20 m<sup>2</sup> par personne
- B 50 2.22 m<sup>2</sup> par personne
- B 51 Pas de coin jardin indirectement rattaché au logement; élevage d'animaux possible dans la zone réservée aux jeux d'enfants

### Exemple

#### ○ Evaluation d'un lieu d'implantation

Extrait de carte au 1:25 000



W 3 - Lieu  
d'implantation

No	Critère	Degré de satisfaction	Pondération	Degré de satisfaction fois pondération
----	---------	-----------------------	-------------	--

B 52	Centre de loisirs	0	3	0
B 53	Terrain de jeux de construction	1.0	3	3.0
B 54	Terrain de jeux de quartier	1.5	14	21.0
B 55	Parc public	0	8	0
B 56	Piscine publique	3.5	5	17.5
B 57	Forêt publique	3.0	12	36.0
B 58	Chemins de promenade et de randonnée	4.0	8	32.0
B 59	Plans ou cours d'eau publics	2.5	4	10.0
Possibilités de loisirs		Valeur partielle		119.5

B 60	Centre de village ou de quartier	0	50	0
B 61	Centre régional	4.0	32	128.0
Equipements collectifs		Valeur partielle		128.0

B 62	Jardin d'enfants	1.0	11	11.0
B 63	Ecole primaire	0	17	0
B 64	Etablissements scolaires régionaux	4.0	9	36.0
B 65	Equipement en services sociaux	0	9	0
B 66	Distance jusqu'à l'arrêt le plus proche	2.5	16	56.0
Instruction, services soc., transport publ.		Valeur partielle		103.0

Valeur totale

W 3

350.5

Commentaire:

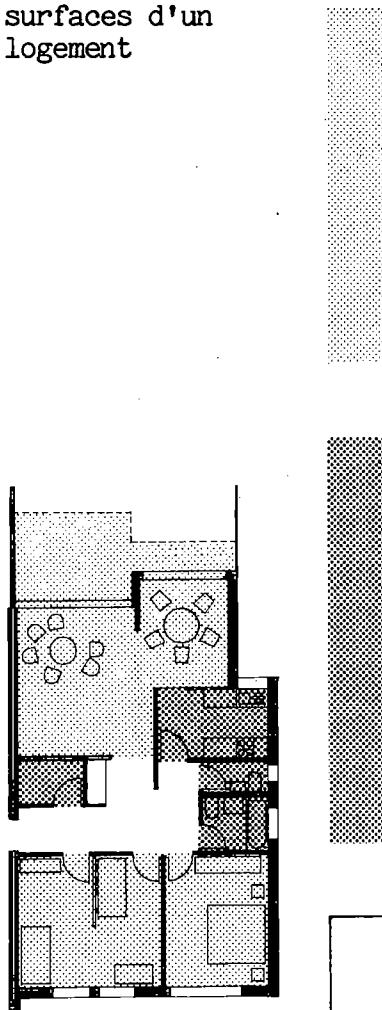
- B 52 Centre de loisirs avec atelier et local de bricolage équipés, salon de thé, local pour les jeunes et discothèque
- B 53 Place de jeux Robinson au centre de loisirs, avec animaux
- B 54 Place de 450 m<sup>2</sup> à l'intérieur de l'ensemble d'habitation
- B 55 Parc public avec parc aux biches, terrain de jeux, WC, etc.
- B 56 Piscine publique
- B 57 Forêt publique
- B 58 De nombreux chemins pédestres mènent à différents points de vue à travers la forêt voisine
- B 59 Rivière, club nautique
- B 60 Centre de village
- B 61 Centre régional
- B 62 Jardin d'enfants, école enfantine
- B 63 Ecole primaire et secondaire, école de district
- B 64 Ecole cantonale, école normale, institution pédagogique spécialisée, école de commerce et école des arts et métiers
- B 65 Divers services sociaux
- B 66 Arrêt de bus accessible en 3 minutes; moyenne quotidienne de la fréquence des courses dans une direction: 25 minutes

## 5 Annexes

### 5.1 Définitions et abréviations

CFC	Code des frais de construction, voir sous 'coûts'
CRB	Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment, Zentralstr. 153, 8003 Zürich. On peut y obtenir le CFC.
EDMZ / OCFIM	Office central fédéral des imprimés et du matériel, 3000 Berne. On peut y obtenir le Bulletin du logement ou les rapports de travail sur le logement, les formulaires ainsi que l'annexe technique contenant les limites de coûts pour l'obtention de l'aide fédérale.
Degré de satisfaction	Notes indiquant dans quelle mesure les conditions sont remplies

#### Répartition des surfaces d'un logement



espaces communautaires	- séjour - salle à manger - coin à manger
espaces de séjour	prolongements extérieurs - balcon - terrasse - jardinet
espaces individuels	- chambres à coucher - chambres d'enfants - autres pièces
espaces cuisine	- cuisine - coin à cuisiner
espaces ménagers et sanitaires	espaces sanitaires - salle de bain - douche - WC
espaces réservés aux travaux ménagers	- pièce ad hoc - place ad hoc
espaces de rangement	- réduits - garde-manger
espaces de circulation	- vestibule - corridors - escaliers

Coefficient de pondération	Chiffre déterminant l'importance relative d'un critère
Coûts	<p>La définition des coûts d'un projet de bâtiment d'habitation se réfère aux positions du code des frais de construction du Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment (CFC/CRB):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>0 Terrain</li><li>1 Travaux préparatoires</li><li>2 Immeuble</li><li>3 Equipements d'exploitation</li><li>4 Aménagements extérieurs</li><li>5 Frais secondaires</li><li>6 Réserve</li><li>7 Réserve</li><li>8 Réserve</li><li>9 Ameublement et décoration</li></ul> <p>(voir la description détaillée des positions dans la norme CRB SN 506 500).</p> <p>Aucune aide fédérale ne peut être accordée pour les coûts correspondant aux positions 3 et 9. Les coûts de construction comprennent les positions 1, 2, 4 et 5. Les coûts des garages ou des places de parc couvertes sont comptés à part. Le coût de revient ou coût d'investissement englobe les positions 0, 1, 2, 4 et 5.</p>
Surface nette habitable	Somme de toutes les surfaces nettes praticables ou pouvant être occupées à l'intérieur du logement, y compris la surface des armoires fixes et des escaliers intérieurs (mais non compris les murs, les gaines techniques, les cheminées, les niches de portes et fenêtres, les prolongements extérieurs tels que balcon, loggia, terrasse, jardin).
PPM	Nombre de personnes par ménage. Ce nombre (1, 2, 3 etc.) indique l'occupation qui peut être considérée comme normale pour un logement déterminé.
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes, case postale, 8039 Zurich
SEL	Système d'évaluation de logements
WEG / LCAP	Loi fédérale encourageant la construction et l'acquisition à la propriété de logements du 4 octobre 1974
Valeur d'utilisation	La valeur d'utilisation (par ex. du logement, de son environnement immédiat ou de son lieu d'implantation) se compose de plusieurs valeurs d'utilisation partielle, qui regroupent elles-mêmes les valeurs d'utilisation particulière.

## 5.2 Bibliographie

Aellen K./Keller T./Meyer P./Wiegand J.:  
Système d'évaluation de logements (SEL), Bulletin du logement,  
volume 13 (traduction du Bulletin "La construction de logements",  
no 28a, 1975, de l'ancienne CRL) Berne, 1979, No de commande 725.013 f.

Wiegand J./Keller T.:  
Système d'évaluation de logements dans son application, volume 9,  
Berne, 1979. No de commande 725.009 f.

Norme SN 521 500, "La construction adaptée aux personnes handicapées",  
Edition 1989, s'obtient auprès de Association Suisse des Invalides ASI,  
case postale, 4601 Olten.

Geiger Martin:  
Die Berechnung von Qualität und Wert von Wohnstandorten  
1. Teil: Theorie, Schriftenreihe Wohnungswesen, Band 10,  
Bern, 1979. Bestell-Nr. 725.010 d  
2e partie: Applications Bulletin du logement, volume 11,  
Berne, 1979. No de commande 725.011 f.

Le Bulletin du logement peut être obtenu auprès de l'Office central  
fédéral des imprimés et du matériel (OCFIM), 3000 Berne

CFC Code des frais de construction, SN 506 500.  
Dépositaire: CRB, Zentralstrasse 153, 8003 Zurich, 1984



