



Concevoir, évaluer et comparer des logements

AMÉLIORER →C2 AMÉNAGER →C17 ANIMER →C2 ARRIVER
CHANGER →C22 CIRCULER →C23 COMBINER →C19 COMMUNIQUER
DÉPLACER →C14 DÉPOSER →C11 DESSERVIR →C3 DIMINUER
ENRICHIR →C1 ENTREPOSER →C25 ÉQUILIBRER →C1 ÉVALUER
INSTALLER →C6 INTÉGRER →C9 INTERCONNECTER
OPTIMISER →C20 ORCHESTRER →C24 ORGANISER →C5 ORIENTER
RACCORDER →C7 RALENTIR →C9 RANGER →C11 RÉACTIVER
SITUER →C4 SUFFIRE →C15 UTILISER →C12 VALORISER →C23 VARIER

Avant-propos

Qui ne souhaiterait pas disposer d'un logement de qualité – de préférence sous tous les aspects que cela implique? Les représentations qualitatives sont toutefois sujettes à de constantes variations et les formes d'habitat évoluent. Pour rester pertinent, un outil d'évaluation résidentiel doit donc être périodiquement adapté. Qui plus est, des facteurs tels que l'étalement urbain, la consommation d'énergie et l'accroissement de la population imposent une nouvelle orientation aux objectifs de construction de logements. Il convient ainsi d'envisager des quartiers densifiés, dont l'offre résidentielle tient compte des besoins et possibilités financières différenciés des habitantes et habitants, qui augmentent leur bien-être grâce à une palette étoffée de services et des espaces publics de valeur et qui minimisent autant que possible l'exigence de mobilité.

Le système d'évaluation de logements SEL 2015 relève ces défis. L'intégration de l'objet dans l'offre existante et sa contribution au développement du quartier ont gagné en importance. Les prestations et les concepts de mobilité disponibles dans l'environnement immédiat sont davantage mis en évidence. Un nouveau critère est en outre introduit pour évaluer les options de participation réservées à la population résidente, comme aux futurs usagers – car il s'agit en l'occurrence d'une des conditions-clés pour la réussite de projets de densification. Dans le même ordre d'idées, la qualité des espaces extérieurs comme lieux de rencontres et d'échanges fait l'objet d'une attention accrue. Enfin, il n'est plus uniquement question d'une surface nette habitable minimale, mais aussi d'un maximum pour une taille de logement donnée.

Malgré cette perspective élargie, l'équipe de projet et le groupe d'experts sont parvenus à simplifier encore le SEL 2015 par rapport à la version précédente. 25 critères en tout et pour tout suffisent à évaluer la situation, l'environnement immédiat et les logements qui permettront de déterminer la valeur d'usage d'un lotissement. Et afin d'encourager les solutions novatrices, des points complémentaires au titre de l'innovation peuvent désormais être attribués à chacun des critères.

Nous sommes persuadés que cette refonte du SEL offre un outil d'évaluation adapté à son temps, souple et convivial. Comme instrument d'aide à la décision destiné à la fois aux concepteurs, aux maîtres d'ouvrages, aux pouvoirs publics, aux organisateurs de concours, aux étudiants et à d'autres cercles intéressés, il peut contribuer à la maîtrise des défis qui se posent dans la construction de logements. Comme les versions précédentes, le SEL 2015 sera appliqué par l'Office fédéral du logement pour examiner les demandes qui lui parviennent dans le cadre de l'aide au logement. Mais quels que soient les utilisateurs du SEL et les fins auxquelles ils l'appliquent, l'enjeu va au-delà de simples valeurs d'usage maximales. Nous souhaitons en effet promouvoir une qualité d'habitat durable à tous égards, aussi bien du point de vue de la satisfaction des habitantes et des habitants, que du point de vue d'une culture vivante du bâti et des usages du logement.

Granges, septembre 2015
Office fédéral du logement

Sommaire

Aperçu général	5
Habitation et valeur d'usage	5
Situation / Environnement immédiat / Logement	5
Potentiel du lieu	6
Représentations liées au logement	6
Innovation et marge d'interprétation	6
Thèmes	7
Concevoir	7
Evaluer	7
Comparer	7
Promouvoir	7
Application	8
Conditions-cadres	8
Equipements de base	9
Préparation	10
Méthodologie	14
Liste des critères: immeuble d'habitation	15
Glossaire	16
Taille du logement	16
Zones d'utilisation dans le logement	16
Surfaces complémentaires	18
Habitat modulable	20

Situation	22
C1/Offre de logements	24
C2/Utilisations complémentaires	26
C3/Mobilité et trafic	28
C4/Interactions spatiales	30
C5/Offre d'espaces libres	32
C6/Options de participation	34
Environnement immédiat	36
C7/Mobilité douce	38
C8/Espaces communautaires extérieurs	40
C9/Trafic motorisé individuel	42
C10/Zone d'entrée de l'immeuble et d'accès aux logements	44
C11/Espaces de rangement communautaires	46
C12/Locaux communautaires polyvalents	48
C13/Buanderies et séchoirs	50
C14/Disponibilité d'espaces modulables	52
Logement	54
C15/Surface nette habitable	56
C16/Taille des pièces et offre en surfaces supplémentaires	58
C17/Flexibilité d'utilisation	60
C18/Options d'ameublement des pièces	62
C19/Cuisine et coin repas	64
C20/Installations sanitaires	66
C21/Options d'ameublement de la zone de rangement	68
C22/Adaptabilité de l'espace privé	70
C23/Espaces extérieurs privés	72
C24/Transitions intérieur/extérieur	74
C25/Locaux de rangement privés hors du logement	76
Rabat	
Chablons	
Liste des critères: immeuble d'habitation	
Liste des critères: logement	
Equipements de base	

Aperçu général

Habitation et valeur d'usage

Les besoins et les représentations liés au logement évoluent constamment. En même temps, ils affichent des constantes surprenantes. Dans des habitations datant des années 1920 ou 1950, on est ainsi ravi de reconnaître nombre de qualités encore hautement prisées aujourd'hui et des caractéristiques qui semblent aller de soi: typologies claires développées dans des structures robustes, pièces se prêtant à diverses utilisations et donc adaptables, liaisons judicieuses entre les espaces intérieurs et vers l'extérieur, grande flexibilité d'usage.

Les changements sociétaux et économiques, ainsi que les modifications dictées par l'environnement obligent cependant à adapter et redévelopper sans cesse l'existant afin de coller aux conditions-cadres externes et aux représentations changeantes liées au logement. Le système d'évaluation de logements SEL met en relation des pratiques éprouvées avec des représentations nouvelles et porteuses d'avenir. La valeur d'usage en est le pivot. Elle est déterminée par le biais de 25 critères répartis en trois rubriques thématiques intitulées Situation, Environnement immédiat et Logement. Comme mesure de qualité du logement, la valeur d'usage en reflète l'utilité concrète ainsi que la plus-value offerte aux occupants.

Situation / Environnement immédiat / Logement

Dans les trois rubriques thématiques définies – situation, environnement immédiat et logement – les immeubles d'habitation sont analysés à la lumière de 25 critères distincts. Pour la rubrique Situation, les critères se fondent entre autres sur les potentiels d'utilisation complémentaires du lieu, sur les options de mobilité ou l'offre en espaces libres qui concourent aux échanges au sein du quartier. Pour la rubrique Environnement immédiat, les critères principaux concernent les équipements communautaires et les espaces extérieurs, ainsi que leur degré d'ouverture au public. La rubrique Logement regroupe les critères pertinents de la taille, de l'équipement et de la flexibilité d'ameublement des pièces de l'habitation, ainsi que celui de leur adaptabilité et des liaisons entre celles-ci.

Les caractéristiques conceptuelles ou esthétiques d'un bâtiment, ainsi que ses aspects techniques, structurels ou écologiques ne sont pas pris en compte ou seulement indirectement par le SEL. En complément du SEL, il existe divers standards et bases d'évaluation relatifs au développement durable en général ou à des aspects énergétiques ou écologiques particuliers: Standard de Construction Durable suisse SNBS (qui est le pendant d'importants points du SEL dans le domaine sociétal), Société à 2000 watts, Minergie®, normes et documentations SIA, CECB, etc.

Pour la situation, l'accent a été davantage mis sur le potentiel du lieu d'implantation. Dans le cadre de cette systématique, tous les critères demeurent ouverts pour offrir une place aux innovations. Le SEL peut ainsi être appliqué de manière ciblée comme instrument pour concevoir, évaluer, comparer et promouvoir des immeubles d'habitation.

Potentiel du lieu

Un immeuble – qu’il s’agisse d’un objet neuf ou rénové, grand ou petit – modifie le contexte dans lequel il s’intègre. Cette modification peut être appréhendée comme un potentiel du lieu. La rubrique thématique Situation met en évidence les interactions entre l’existant et ce potentiel. Il s’agit en l’occurrence de déterminer dans quelle mesure l’objet d’habitation apporte une plus-value au quartier, respectivement au périmètre concerné, et influence son lieu d’implantation.

Représentations liées au logement

Le SEL prend en compte la diversité des besoins et des représentations liés au logement pour des familles, des groupes ou des personnes seules, ainsi que pour les aînés et les personnes handicapées. Il peut s’appliquer dans des contextes citadins ou ruraux, à différents types de lotissements ou de typologies urbaines, à des bâtiments neufs, existants ou rénovés, à des immeubles locatifs ou des logements en propriété, à des objets mitoyens, des appartements groupés pour de grands ménages, à des studios et des lofts, ainsi qu’à des concepts résidentiels redéveloppés ou nouvellement conçus.

Innovation et marge d’interprétation

Vu que chaque situation est particulière, que chaque programme de locaux est différent et que les représentations liées au logement relèvent de préférences individuelles, le SEL réserve des marges d’innovation et d’interprétation. Ainsi, des immeubles offrant de nouvelles typologies, avec des configurations spatiales souples et modulables, de même que des transformations spécifiques à un contexte peuvent présenter des solutions créatives qui n’entrent pas dans une trame standard. La notion d’innovation, désigne donc une combinaison inédite de solutions connues ou un judicieux recoupement d’expériences qui débouche sur une plus-value inattendue. L’articulation ouverte du SEL permet de l’appliquer en tout état de cause et ménage volontairement une marge d’appréciation. Les nouveautés attestées – soit les solutions originales, qui développent des idées de qualité pour des formes d’habitation porteuses d’avenir – sont explicitement distinguées dans le SEL par des points à l’innovation.

Thèmes

Concevoir

Au stade de la conception, le SEL peut être appliqué en fonction des objectifs visés, conformément au contexte et à l'avancement du projet. Dans la phase de conception, ce sera moins la systématique linéaire du SEL qui sera au premier plan que des thèmes précis pour pointer les caractéristiques indissociables d'une valeur d'usage élevée de l'habitation. Les thématiques et critères liés à la situation, à l'environnement immédiat et au logement offrent une vue d'ensemble et servent de base d'inspiration, de discussion et de décision pour l'étude du projet.

Evaluer

L'évaluation, effectuable en ligne (www.sel.admin.ch), a pour but de déterminer la valeur d'usage d'immeubles d'habitation. La procédure suit une systématique articulée selon un catalogue de 25 critères répartis sur les trois rubriques Situation, Environnement immédiat et Logement. Sur la base d'une déclaration volontaire, la quantité, le potentiel, la qualité et les éventuelles innovations liés à chaque critère sont documentés pas à pas. Un maximum de 4 points peut être attribué à chacun des critères, si bien que la valeur d'usage maximale est de 100 points. L'addition des résultats obtenus par l'immeuble évalué détermine donc sa valeur d'usage, laquelle en résume la qualité comme objet d'habitation.

Comparer

Pour la comparaison, la valeur d'usage est mise en contexte. L'exploitation des données recourt à une infographie qui représente les rapports respectifs entre les trois rubriques Situation, Environnement immédiat et Logement, ainsi qu'entre les critères particuliers C1–C25 et les éléments novateurs. De plus, les valeurs d'usage déterminées peuvent être confrontées à celles d'autres immeubles d'habitation sur la base d'exemples d'objets disponibles en ligne.

Promouvoir

Le SEL constitue une aide importante à la décision, ainsi qu'un outil de contrôle pour la promotion du logement à loyer ou à prix modérés par la Confédération et les cantons. Des informations sur la promotion d'immeubles d'habitation bénéficiant de l'aide fédérale au logement sont disponibles sur le site www.ofl.admin.ch.

Application

Conditions-cadres

Normes et prescriptions

L'application du système d'évaluation de logements SEL comme outil de conception, d'évaluation, de comparaison ou de promotion implique le respect de conditions-cadres. Les règlements fédéraux, cantonaux et communaux d'urbanisme et de construction, ainsi que les normes des associations professionnelles englobent d'importantes prescriptions relatives aux immeubles d'habitation.

Bâtiments sans obstacles

Selon la norme SIA 500 «Constructions sans obstacles» (en particulier Catégorie II: Constructions comprenant des logements, chapitres 9 et 10), les immeubles d'habitation et leurs alentours doivent être conçus de manière à ne pas présenter d'obstacles. Ainsi, les accès à l'immeuble, les logements du rez-de-chaussée, les locaux annexes tels que les espaces de rangement communautaires ou les séchoirs, de même que les étages supérieurs desservis par des ascenseurs doivent pouvoir être atteints sans rencontrer d'obstacles. Les dimensions d'accès minimales doivent être observées dans tous les logements.

Au moins un local sanitaire dans chaque logement doit offrir des dimensions et une disposition des installations réputées «sans obstacles» au sens de la norme SIA 500 (chapitre 10.2). Dans un logement comportant plusieurs niveaux, le local sanitaire dépourvu d'obstacles doit se trouver au niveau du séjour.

Equipements de base

La conception et l'évaluation d'immeubles d'habitation présuppose des équipements de base appropriés. Dans les tableaux et le glossaire ci-après, les notions de surface nette habitable, de taille des pièces, de zones d'utilisation et des équipements correspondants sont définies. En principe, les équipements de base répertoriés par le SEL pour les immeubles d'habitation doivent être assurés. Si l'équipement de base ne peut être attesté pour certaines rubriques, il est possible de compenser cette lacune par des solutions alternatives inédites offrant une plus-value qualitative.

Equipements de base

Les indications se rapportent aux exigences minimales, voir à ce propos les explications de détail figurant dans le glossaire.

	Taille du logement						
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces
Pièce (Le nombre de pièces définit la taille du logement)							
Surface (m ²)	≥14	≥14	≥14	≥14	≥14	≥14	≥14
							
		≥10	≥10	≥10	≥10	≥10	≥10
							
Surface nette habitable (m²)	30	45	60	80	100	120	140
Surfaces de circulation	Largeur de 90 cm Dégagement de 120 × 120 cm devant la porte de la pièce						
Cuisine							
Nombre de modules	4.5	4.5	5.5	5.5	6.5	6.5	7.5
Surface (m ²)	5	5	6	6	7	7	8
							
Coin repas							
Places assises	2	3	4	6	8	10	12
Dimensions (cm)	160 × 160	160 × 270	180 × 270	240 × 270	300 × 270	360 × 270	420 × 270
Surface (m ²)	2.5	4.5	5	6.5	8	10	11.5
							
Sanitaires							
Nombre de locaux	1	1	1	2	2	2	3
Surface (m ²)	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8
							
				2	2	2	2
							
Zone de rangement							
Nombre de modules	2	2	3	4	5	6	7
Surface (m ²)	2	2	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5
							
Espaces extérieurs (m²)	3	3	4	4	5	5	6
							

Préparation

Documenter la situation

Pour l'évaluation des critères de la rubrique Situation, des documents localisés et rapportés au contexte d'implantation doivent être mis à disposition. Par contexte d'implantation on désigne le périmètre pertinent pour l'immeuble d'habitation, lequel peut varier en fonction de la taille du projet. La documentation à réunir englobe les plans, esquisses et études, ainsi que les concepts et les descriptifs élaborés lors des études et/ou de la planification du bâtiment. Il peut s'agir d'enquêtes sur l'offre de logements dans les environs ou sur des affectations complémentaires, d'analyses urbanistiques ou encore de concepts de mobilité ou d'options de participation. Ces documents peuvent se fonder sur des enquêtes statistiques et/ou de rapports, des expertises, des planifications tels que les plans d'affectation et de zones, des sondages auprès des autorités et des usagers, ainsi que de relevés personnels. Cette documentation sert de base aux déclarations décrivant le potentiel selon les critères C1–C6. (→ Fig. 1–3)

Documenter l'environnement immédiat et les logements

Pour juger les critères des rubriques Environnement immédiat et Logement, il faut se référer aux documents usuels, généralement exigés pour une mise à l'enquête:

- plan de situation 1:500
- plan de quartier 1:200 (avec des déclarations relatives aux dessertes, aux affectations, à la végétalisation et à l'aménagement)
- plans, coupes, façades 1:100 (avec désignation des locaux, mesures des pièces, données surfaciques, résistances des murs et dalles, ainsi que système porteur et ameublement de base, en particulier éléments de cuisine, équipements sanitaires et armoires encastrées).

Documenter les innovations

Pour attester d'une innovation, des documents relatifs au projet, ainsi que des descriptifs situationnels et des informations complémentaires sont fournis. Ces documents servent de base aux déclarations présentées comme des innovations pour chaque critère.

Fig. 1/ **Documenter la situation**
Situation, échelle 1:50'000;
Reproduit avec l'autorisation
de swisstopo (BAT150122)

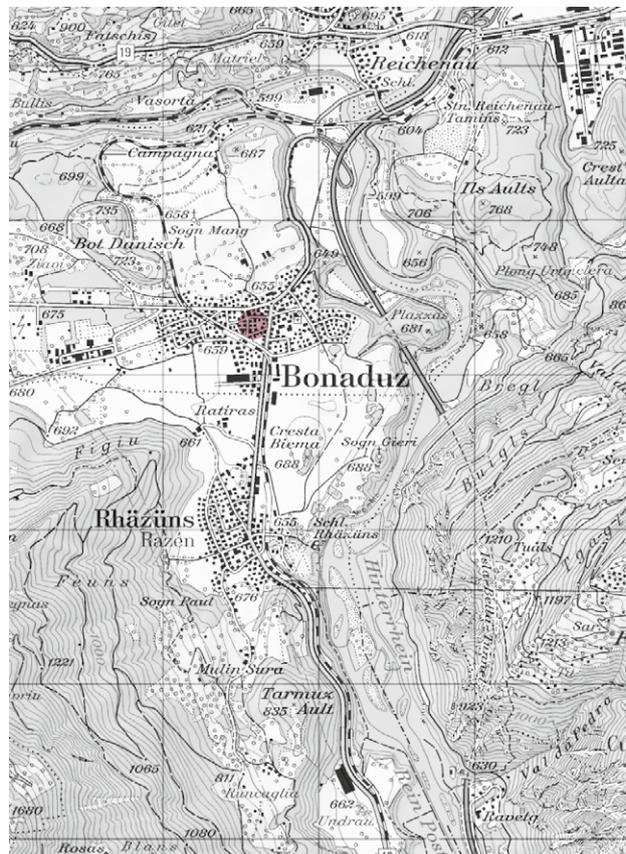




Fig. 2/Documenter la situation
Plan de masse avec deux études
volumiques, échelle 1:5000



Fig. 3/Documenter la situation
Plan localisé de quartier, échelle 1:500

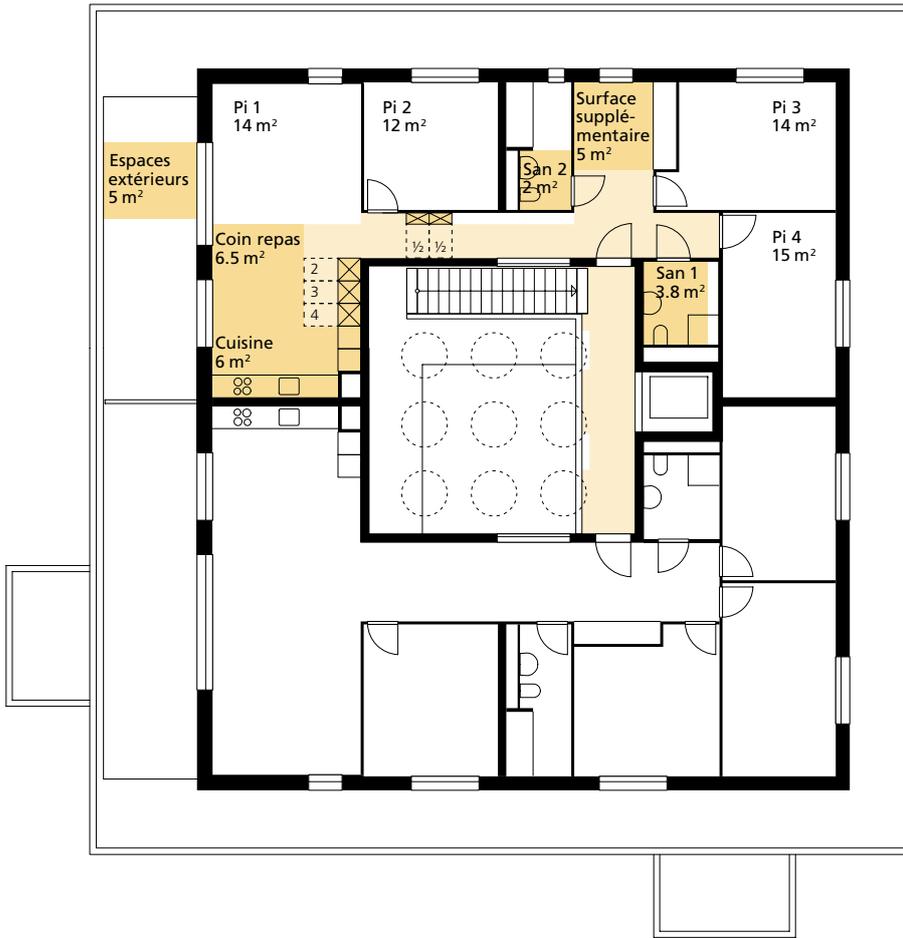
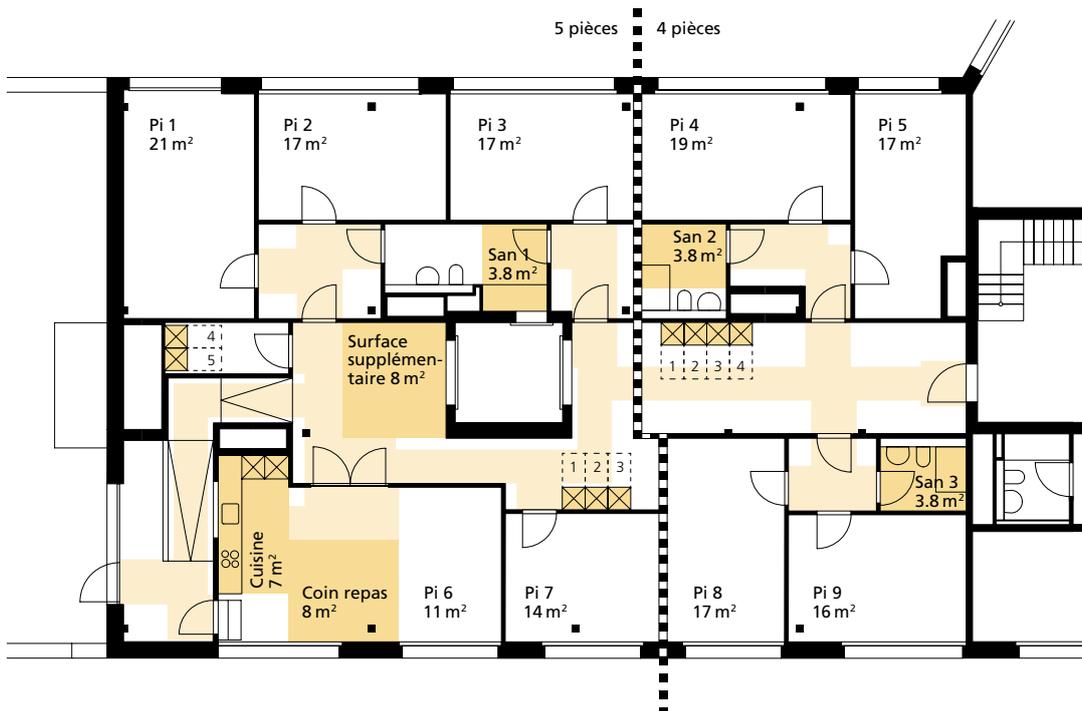


Fig. 4/Préparer les plans
 Taille du logement: 4 pièces,
 échelle 1:200

Fig. 5/Taille du logement dans
 l'habitat modulaire
 Taille du logement grand ménage: 9 pièces,
 échelle 1:200



Déterminer le nombre de logements

Détermination du nombre et des types de logements disponibles dans l'immeuble.

Déterminer la taille du logement

La taille du logement est déterminée par le nombre de pièces, à l'exclusion des demi-pièces qui ne peuvent être décomptées (voir glossaire «Pièces»).

Préparer les plans

Les équipements de base correspondant à la taille du logement, avec les pièces, les zones d'utilisation et les zones de circulation, sont recensés et schématiquement indiqués sur le plan (voir à ce propos le tableau figurant sous équipements de base). (→ Fig. 4)

Taille du logement

- pièces

Zones d'utilisation dans le logement

- surfaces de circulation
- cuisine
- coin repas
- sanitaires
- rangements
- espaces extérieurs

Surfaces complémentaires

- surfaces supplémentaires
- pièces alternatives
- zones intermédiaires
- surfaces de circulation dans l'environnement immédiat

Taille du logement dans l'habitat modulaire

Les regroupements de logements et les grands ménages, les logements d'une seule pièce, tels que studios, lofts ou appartements-ateliers, ainsi que les logements satellites et autres concepts d'habitation ouverts et adaptables sont englobés sous l'appellation «habitat modulaire» (voir glossaire «Habitat modulaire»). Pour déterminer la taille du logement, on procède alors de la manière suivante:

- les logements regroupés et satellites, de même que les grands ménages sont fractionnés; ainsi, un grand logement de 9 pièces est p. ex. scindé en deux parties de 4 et 5 pièces. Les deux logements partiels sont alors évalués séparément, puis l'on retient la moyenne obtenue, ce qui compense les zones d'utilisation manquantes dans une des parties, telles que la cuisine, l'espace extérieur ou les rangements. (→ Fig. 5)
- pour les logements d'un seul tenant, les surfaces respectives dévolues aux chambres et aux zones d'utilisation sont reportées sur le plan. La taille du logement correspond au nombre de pièces que l'on peut arranger dans l'espace unique. (→ Fig. 6)

Déterminer le nombre total de pièces

Décompte du nombre total de pièces de l'immeuble (voir glossaire «Pièces»).

Déterminer la surface nette habitable

Détermination de la surface nette habitable des différents logements (voir glossaire «Surface nette habitable»).

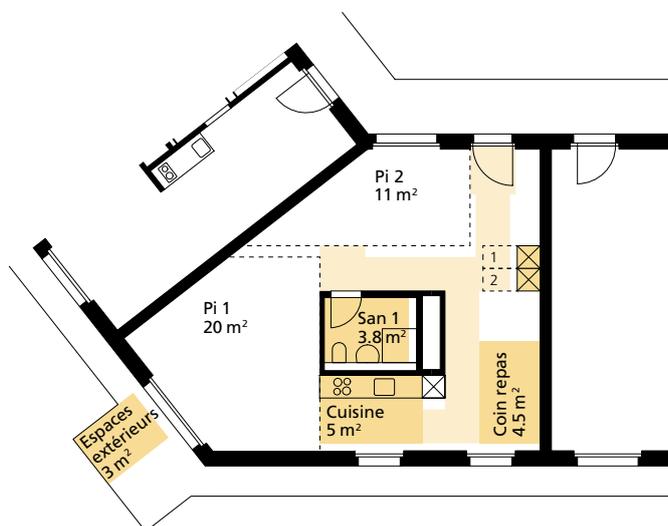


Fig. 6 / Taille du logement dans l'habitat modulaire

Taille du logement loft: 2 pièces, échelle 1:200

Méthodologie

La procédure d'évaluation des rubriques Situation, Environnement immédiat et Logement, de même que la détermination de la valeur d'usage comportent trois étapes. Lors de la première, on mesure et on examine les quantités et le potentiel. Lors de la deuxième, on approfondit l'évaluation à partir d'un choix de caractéristiques qualitatives. Lors de la troisième, on prend en compte les innovations, pour distinguer et promouvoir les solutions d'un type nouveau.

Après évaluation des quantités ou du potentiel, des qualités et des éléments novateurs, chacun des critères se voit attribuer entre 0 et 4 points. Le total peut ainsi atteindre 100 points. L'addition des résultats finaux détermine la valeur d'usage de l'habitation.

Quantités et potentiel

Les quantités sont évaluées selon un tableau. Pour certains critères, celui-ci est complété par un chablon comportant des modules. Pour la rubrique Situation, les quantités ne se réfèrent pas à un tableau, mais sont présentées sur la base d'une déclaration relative au potentiel.

Qualités

Les qualités sont jugées selon des caractéristiques précisément décrites. Les critères C7, C9, C19 et C24 ne sont évalués que du point de vue qualitatif.

Innovation

Les innovations permettent une application plus libre de l'outil SEL. Elles promeuvent et distinguent des idées novatrices, porteuses de qualité et de durabilité, ainsi que des solutions concrètes qui dépassent la systématique du SEL. Chaque critère peut obtenir un point au titre de l'innovation, sur la base d'une déclaration volontaire et de la démonstration de la plus-value ainsi apportée à l'immeuble et au quartier. Lors d'une étape ultérieure, celle-ci est attestée par des représentations schématiques et des informations complémentaires. Pour déterminer la valeur d'usage de l'immeuble d'habitation, un total maximal de 5 points peut être obtenu pour des innovations.

Evaluation en ligne

Sur le site www.sel.admin.ch est disponible un outil permettant une évaluation en ligne des immeubles d'habitation.

Liste des critères: immeuble d'habitation

Immeuble: Nombre de logements:
 Situation: Nombre total de pièces:

Situation	Potentiel	Qualité	Innovation	Points (max. 4)
C1/Offre de logements				
C2/Utilisations complémentaires				
C3/Mobilité et trafic				
C4/Interactions spatiales				
C5/Offre d'espaces libres				
C6/Options de participation				
Valeur d'usage pour la situation (max. 24 points)				

Environnement immédiat	Quantité	Qualité	Innovation	Points (max. 4)
C7/Mobilité douce				
C8/Espaces communautaires extérieurs				
C9/Trafic motorisé individuel				
C10/Zone d'entrée de l'immeuble/d'accès aux logements				
C11/Espaces de rangement communautaires				
C12/Locaux communautaires polyvalents				
C13/Buanderies et séchoirs				
C14/Disponibilité d'espaces modulables				
Valeur d'usage pour l'environnement immédiat (max. 32 points)				

Logement (Ø de tous les types de logements)	Quantité	Qualité	Innovation	Points (max. 4)
C15/Surface nette habitable				
C16/Taille des pièces et offre en surfaces supplémentaires				
C17/Flexibilité d'utilisation				
C18/Options d'ameublement des pièces				
C19/Cuisine et coin repas				
C20/Installations sanitaires				
C21/Options d'ameublement de la zone de rangement				
C22/Adaptabilité de l'espace privé				
C23/Espaces extérieurs privés				
C24/Transitions intérieur/extérieur				
C25/Locaux de rangement privés hors du logement				
Valeur d'usage pour le logement (max. 44 points)				

Valeur d'usage (max. 100 points)

Glossaire

Taille du logement

Pour l'évaluation, les logements sont classés selon leur taille. Celle-ci est déterminée par le nombre de pièces conformément à la définition ci-après.

Pièces

Les pièces sont neutres du point de vue de leur affectation. Sont considérés comme pièces, les zones de séjour communes, telles que les surfaces ouvertes avec cuisine adjacente, ou les espaces de séjour à usage individuel pouvant être fermés, tels que les locaux de travail ou les chambres à coucher. La pièce principale d'un logement mesure au moins 14 m². Toutes les autres pièces mesurent au moins 10 m², pour autant que les règlements cantonaux n'autorisent pas des pièces plus petites. (→ Fig. 7)

Pour déterminer la taille du logement (p.ex. 4 pièces), on additionne les pièces. Les demi-pièces ne peuvent pas être incluses dans le décompte, car elles sont répertoriées comme coin repas et/ou surfaces supplémentaires.

Surface nette habitable

La surface nette habitable englobe toutes les surfaces au sol accessibles et utilisables à l'intérieur du logement, d'une hauteur minimale de 150 cm.

Zones d'utilisation dans le logement

A côté des pièces sans distinction d'affectation, des zones d'utilisation sont définies à l'intérieur du logement. Voir également à ce propos le tableau des équipements de base. (→ Fig. 8)

Surfaces de circulation

Toutes les zones d'utilisation et pièces, à l'exception des espaces extérieurs privés, doivent être accessibles par des surfaces de circulation de 90 cm de largeur, ainsi qu'un dégagement de 120×120 cm devant chaque porte. Les encadrements de porte ménagent un passage d'au moins 80 cm. Si une pièce n'a qu'une affectation (p.ex. coin repas), la surface de circulation s'arrête à son accès. Si plusieurs affectations sont réunies dans une pièce, p.ex. cuisine et coin repas, la surface de circulation doit en atteindre toutes les parties. Les surfaces déjà dévolues à d'autres usages ne doivent pas être recomptées comme surfaces de circulation.

Cuisine

La cuisine se compose de modules de 60×60 cm et offre un dégagement de 120 cm de profondeur devant ceux-ci. Le dégagement ne doit pas recouper la surface de circulation.

Coin repas

La taille du coin repas est définie par le nombre de places assises. Le coin repas est installé à côté de la cuisine, des surfaces de circulation ou sur une surface complémentaire. Si la cuisine est dans un espace séparé, elle doit au moins offrir – indépendamment de la taille du logement – une place suffisante pour une table de 2 personnes (160×160 cm).

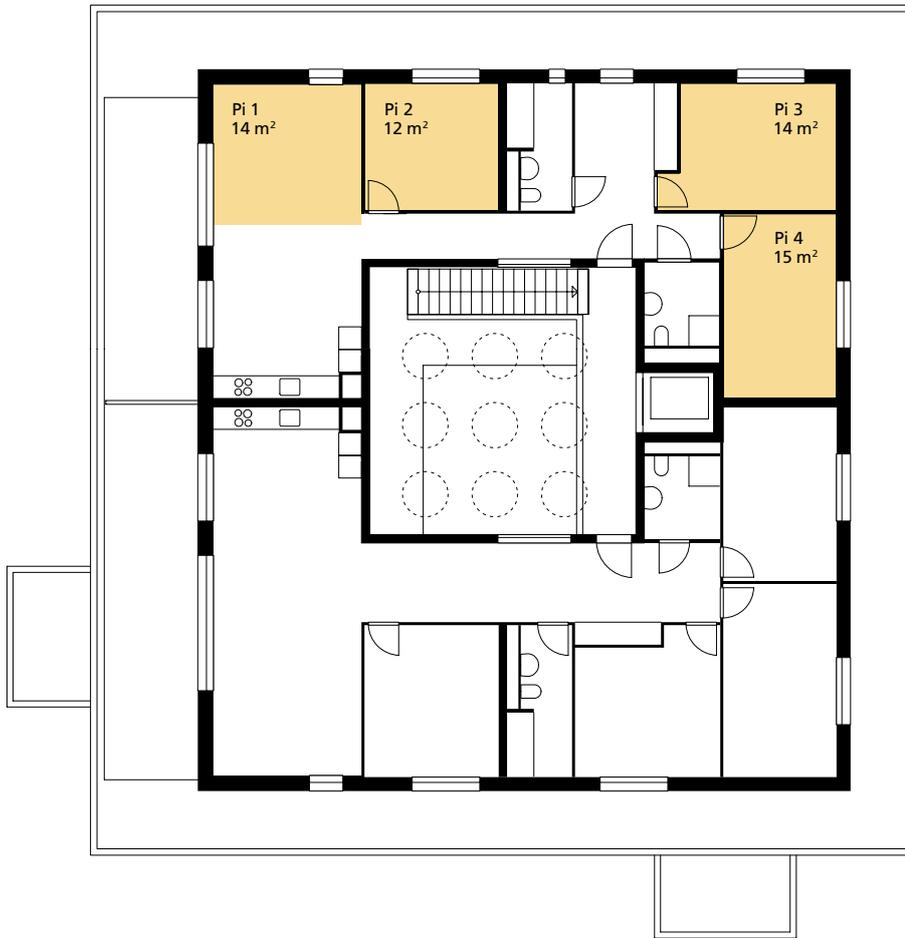


Fig. 7/Pièces

Taille du logement: 4 pièces,
échelle 1:200

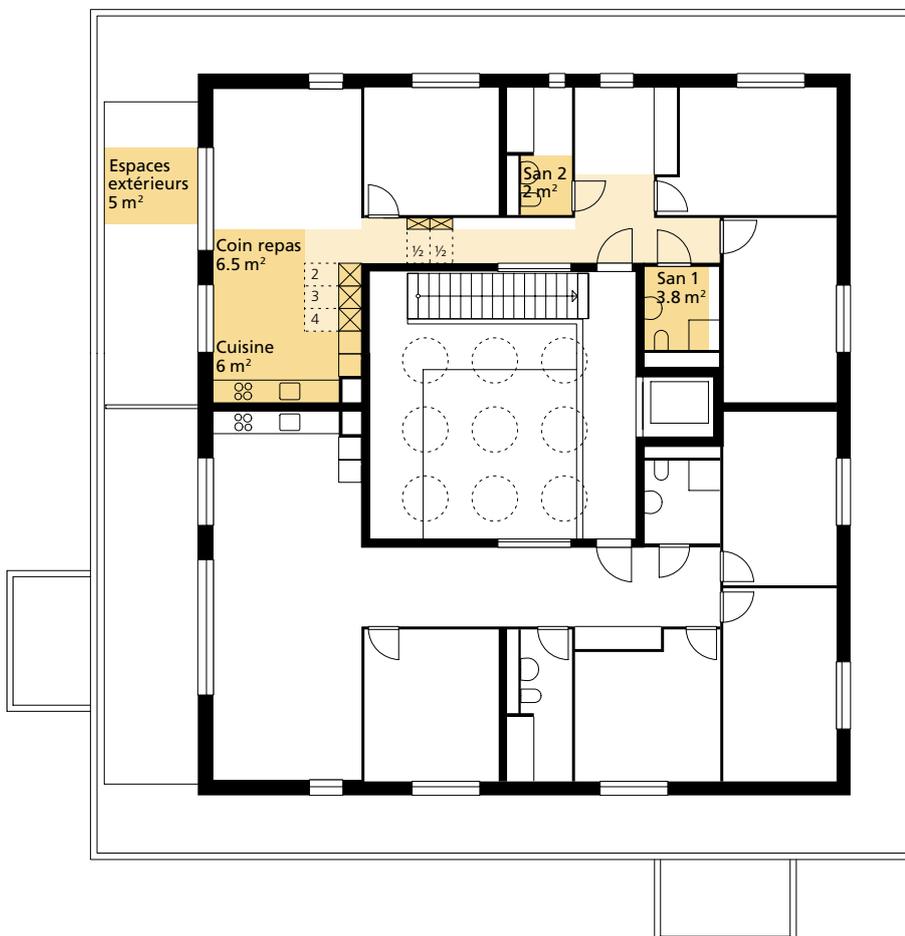


Fig. 8/Zones d'utilisation dans le logement

Taille du logement: 4 pièces,
échelle 1:200

Sanitaires

Pour le 1^{er} et le 3^e local sanitaire, toutes les dimensions de la pièce mesurent au moins 170 cm. Les équipements incluent des toilettes (WC), un lavabo (L) et une douche (D) ou une baignoire (B). Les dimensions du 2^e local sanitaire ne sont pas inférieures à 120 cm et des toilettes (WC) et un lavabo (L) font partie de l'équipement. Au moins un local sanitaire du logement doit offrir les dimensions et la configuration des équipements dits «sans obstacles» selon la norme SIA 500 (chapitre 10.2).

Rangements

Les rangements se composent de modules-armoires de 60×60 cm avec un dégagement de 90 cm de profondeur devant. Ceux-ci peuvent être installés dans les surfaces de circulation, dans la cuisine et/ou les sanitaires, ainsi que dans un local séparé (réduit). Le dégagement peut recouper la surface de circulation. Les armoires sur toute la hauteur de la pièce comptent comme modules entiers (≥180 cm) et celles d'une hauteur de 90 cm comme demi-modules. Les modules installés dans un réduit comptent double.

Espaces extérieurs

Chaque logement doit disposer d'un espace extérieur directement accessible d'une profondeur minimale de 140 cm. Il peut s'agir d'un balcon, d'une terrasse, d'un jardin ou d'un jardin en toiture. Si des zones intermédiaires se trouvent hors du périmètre thermiquement isolé (voir glossaire «Surfaces supplémentaires»), elles peuvent être décomptées comme espaces extérieurs. L'accès à l'espace extérieur doit si possible être dépourvu de seuil.

Surfaces complémentaires

Les surfaces complémentaires regroupent des prolongements qui ne sont pas nécessairement rattachés à une zone d'utilisation ou qui se trouvent hors du logement, mais en étant clairement attribués à celui-ci.

Offres de surfaces supplémentaires

Les surfaces d'au moins 5 m², naturellement éclairées et ventilées, qui ne peuvent pas être décomptées comme pièces sont considérées comme surfaces supplémentaires ou demi-pièces. Il peut s'agir d'alcôves, de galeries, d'extensions de la cuisine ou du coin repas. Les surfaces supplémentaires ne peuvent pas être également des surfaces de circulation, mais doivent jouxter ces dernières. (→ Fig. 9)

Pièces alternatives

Les pièces alternatives répondent aux mêmes exigences qu'une pièce, mais ne sont pas rattachées à un mais à plusieurs logements. Une pièce alternative est toujours directement accessible depuis un logement adjacent et non par une surface de circulation semi-privée. Pour déterminer le nombre total de pièces, les pièces alternatives doivent être attribuées à un logement. (→ Fig. 10)

Fig. 9/ Offres de surfaces supplémentaires
Taille du logement: 4 pièces,
échelle 1:200

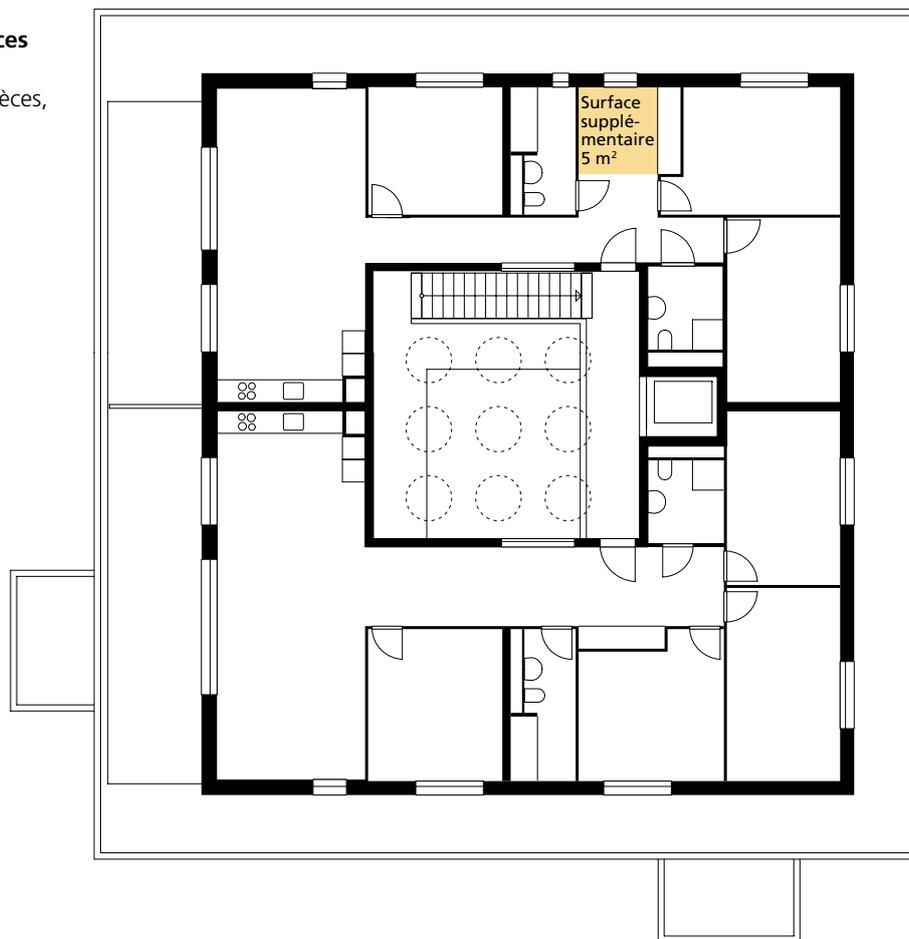


Fig. 10/ Pièces alternatives
Taille du logement: 3 pièces,
échelle 1:200

Zones intermédiaires

Les zones intermédiaires se situent à la transition entre intérieur et extérieur et apportent une qualité d'espace supplémentaire. Un sas coupe-vent ou un jardin d'hiver peuvent être décomptés comme des zones intermédiaires et celles-ci ne se situent pas forcément dans le périmètre chauffé. Un séjour non chauffé offrant un confort variable selon les saisons fait aussi partie des zones intermédiaires. (→ Fig. 11)

Surfaces de circulation dans l'environnement immédiat

Les zones de circulation incluent les cages d'escaliers, les surfaces de circulation en ligne droite de 120 cm de largeur, les dégagements de 140 × 170 cm par couloir ou coursive, ainsi que les dégagements de 140 × 170 cm devant les portes palières des logements, des ascenseurs ou d'autres passages fréquemment empruntés. Ces surfaces peuvent se chevaucher. Les encadrements de porte ménagent un passage d'au moins 80 cm.

Habitat modulable

Les besoins liés au logement et les modes d'habitation sont soumis à de constants changements. Les exemples non exhaustifs énumérés ci-après sont regroupés sous l'appellation habitat modulable.

Logements regroupés et satellites

Un logement regroupé ou satellite désigne de petites unités d'habitation partielles indépendantes qui s'assemblent en grand logement. Les équipements de base, tels que la cuisine, le coin repas ou les espaces extérieurs y sont partagés. De plus, des pièces de séjour communautaires sont à disposition. (→ Fig. 12)

Grands ménages

Les grands ménages désignent des logements de plus de 7 pièces, qui n'offrent pas de parties indépendantes comme des noyaux sanitaires et cuisinettes séparés dans les pièces. (→ Fig. 5)

Logements d'une pièce (studio, loft, appartement-atelier)

Un studio, un loft ou un appartement-atelier sont des logements d'une pièce. Ils offrent une combinaison de zones de séjour, de cuisine et de couchage, éventuellement complétée par des espaces de travail, mais sans subdivisions internes. Seuls les sanitaires sont cloisonnés. (→ Fig. 6)

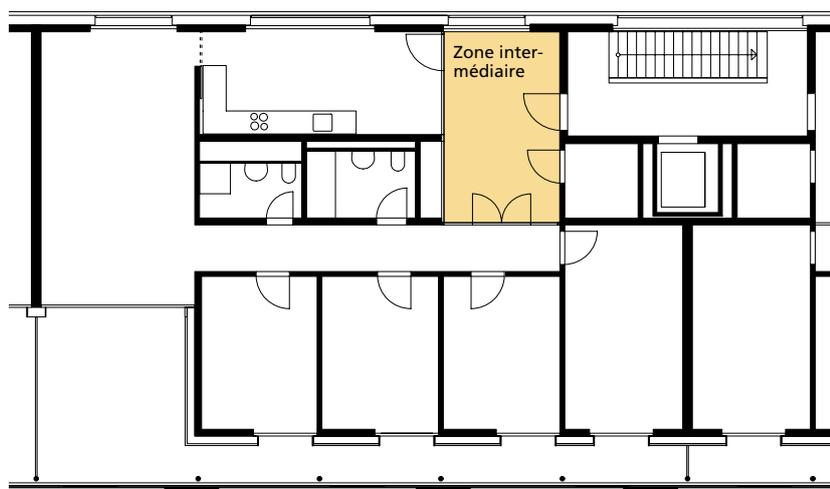


Fig. 11/ **Zones intermédiaires**
Taille du logement: 5 pièces,
échelle 1:200



Fig. 12 / Logements regroupés et satellites
 Taille du logement groupé: 11 pièces,
 échelle 1:200

C1–C6 / **Situation**

C1 / **Offre de logements**

C2 / **Utilisations complémentaires**

C3 / **Mobilité et trafic**

C4 / **Interactions spatiales**

C5 / **Offre d'espaces libres**

C6 / **Options de participation**

Valeur d'usage maximale pour la situation: au maximum 24 points

C1/Offre de logements

Objectif

L'offre de logements et un programme des locaux harmonisé représentent une plus-value au niveau du quartier. En fonction des besoins, l'offre stabilise et/ou complète, voire revalorise le contexte existant. Un choix de logements de différentes tailles peut d'une part assurer et favoriser la diversité; il peut d'autre part permettre aux habitants de rester domiciliés dans leur quartier lorsque leurs conditions de vie se modifient.

Méthode

L'évaluation de l'offre de logements met en évidence le potentiel de l'immeuble. Elle revient à documenter par des déclarations brèves et précises la structuration de la population résidente et sa plus-value pour le quartier. Des points supplémentaires aux titres de la qualité et de l'innovation peuvent être comptabilisés lorsqu'une amélioration spécifique de l'offre de logements dans le quartier est attestée.

C1/Offre de logements

Potentiel	Nombre de points
Pour C1 Offre de logements, le potentiel de l'immeuble pour le quartier se fonde sur:	1
Qualité	
L'immeuble contribue à la diversification des logements offerts dans le quartier.	1
Les logements et installations offerts par l'immeuble encouragent les échanges intergénérationnels dans le quartier, p. ex. grâce à une mixité de logements pour les seniors et les familles et/ou les étudiants.	1
L'immeuble redéfinit la répartition entre propriétaires et locataires habitant le quartier et contribue à un rééquilibrage du contexte existant.	1
L'immeuble offre au moins une option d'habitat modulable en ne proposant pas uniquement des typologies et des tailles de logements standardisées (voir glossaire «Habitat modulable»).	1
Innovation	
L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C1 Offre de logements:	
Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:	1
	Points (max. 4)

C2 / Utilisations complémentaires

Objectif

Une promotion judicieuse et concertée de services publics et semi-publics, ainsi que d'utilisations complémentaires ancrent et intègrent le projet dans son contexte. Les services ou espaces complémentaires profitent en outre à l'ensemble du quartier.

Méthode

L'évaluation des utilisations complémentaires met en évidence le potentiel de l'immeuble. Elle revient à documenter par des déclarations brèves et précises l'offre de services publics et semi-publics et leur plus-value pour le quartier. Les utilisations complémentaires comprennent par exemple des commerces et des services, des restaurants, des prestations sanitaires, des institutions de formation, des établissements de soins, des offres sociales et culturelles, des centres administratifs ou artisanaux. Des points supplémentaires aux titres de la qualité et de l'innovation peuvent être comptabilisés lorsqu'un enrichissement spécifique en utilisations complémentaires est attesté pour le quartier, p.ex. grâce à une animation au niveau des rez-de-chaussée.

C2/Utilisations complémentaires

Potentiel	Nombre de points
Pour C2 Utilisations complémentaires, le potentiel de l'immeuble se fonde sur:	1
Qualité	
L'immeuble favorise les échanges intergénérationnels au sein du quartier grâce à un mix de services tels que centres d'accueil de la petite enfance/groupes de jeu et offres de services aux aînés.	1
Le rez-de-chaussée du bâtiment offre des prestations publiques, p. ex. restaurants, commerces ou espaces à vocation culturelle.	1
L'immeuble offre des locaux qui permettent de travailler au sein du quartier.	1
L'immeuble englobe des prestations sociales, p. ex. crèches, jardin d'enfants, centres de conseil ou Spitex.	1
Innovation	
L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C2 Utilisations complémentaires:	
Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:	
	1
	Points (max. 4)

C3/Mobilité et trafic

Objectif

L'immeuble favorise l'accès aux transports publics et/ou à une offre d'auto-partage et renforce la mobilité douce. Ses habitants peuvent atteindre les centres locaux ou régionaux, des bassins d'emploi, des institutions de formation, des équipements de loisirs et des lieux de détente sans être forcément tributaires du trafic motorisé individuel.

Méthode

L'évaluation de la mobilité et du trafic met en évidence le potentiel de l'immeuble. Elle revient à documenter par des déclarations brèves et précises les offres de mobilité, y compris la mobilité douce, et leur plus-value pour le quartier. Des points supplémentaires aux titres de la qualité et de l'innovation peuvent être comptabilisés si un développement spécifique des transports publics ou de l'auto-partage est attesté.

C3/Mobilité et trafic

Potentiel	Nombre de points
Pour C3 Mobilité et trafic, le potentiel pour le quartier se fonde sur:	1
Qualité	
Un arrêt de transports publics est distant de 1 km au maximum du centre de la résidence.	1
Une desserte d'auto-partage existe, est planifiée à proximité de l'immeuble (à une distance maximale de 1 km du centre de la résidence) ou une offre d'auto-partage propre à la résidence est prévue.	1
L'immeuble se caractérise par une faible densité de voitures. Un nombre réduit de places de parc est prescrit par les autorités ou assuré par contrat.	1
Le concept de mobilité développé pour la résidence crée de nouvelles liaisons piétonnières et cyclables qui profitent à l'ensemble du quartier.	1
Innovation	
L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C3 Mobilité et trafic:	
Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:	1
	Points (max. 4)

C4/Interactions spatiales

Objectif

L'immeuble s'inscrit de façon convaincante dans son voisinage et valorise les particularités du tissu urbain local. L'orientation, l'ordonnancement et l'articulation de son gabarit répondent au cadre environnant (espaces publics, semi-publics et privés, ainsi que conditions de trafic, de bruit, d'ensoleillement et de lumière). Les espaces intermédiaires ainsi créés favorisent le réseautage à l'échelle du quartier.

Méthode

L'évaluation des interactions spatiales met en évidence le potentiel de l'immeuble. Elle revient à documenter par des déclarations brèves et précises les espaces publics, semi-publics et privés qui inscrivent l'objet dans son contexte urbanistique, avec leur plus-value pour le quartier. Des points supplémentaires aux titres de la qualité et de l'innovation peuvent être comptabilisés lorsque le bâtiment dialogue subtilement avec son environnement et en renforce les atouts.

C4/Interactions spatiales

Potentiel	Nombre de points
Pour C4 Interactions spatiales, le potentiel pour le quartier se fonde sur:	1
Qualité	
L'insertion du bâti s'appuie sur le contexte local pour créer des espaces différenciés (zones publiques, semi-publiques et privées).	1
L'ordonnement de l'immeuble par rapport aux axes de trafic atténue son exposition au bruit, p. ex. dans la cour ou à l'arrière de la parcelle.	1
L'immeuble se caractérise par une articulation et une suite de cheminements et de places, qui favorisent à la fois le réseautage et les rencontres au sein du quartier.	1
Par son volume et sa typologie, l'immeuble se fonde dans la trame et le caractère de son contexte urbain ou thématise et justifie un contraste bienvenu.	1
Innovation	
L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C4 Interactions spatiales:	
Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:	1
	Points (max. 4)

C5/Offre d'espaces libres

Objectif

En offrant de généreux espaces dégagés, le projet contribue à la diversité et au maillage de l'espace extérieur, ainsi qu'à la revalorisation de l'écosystème. La qualité des aires de loisirs et de détente doit être particulièrement soignée lorsque le bâti est dense: les structures paysagées, les pièces d'eau et les espaces verts proches de l'état naturel offrent des surfaces de valeur pour le repos, la récréation et le jeu. Une grande aire libre doit rassembler et être conçue comme élément d'une offre globale d'espaces extérieurs.

Méthode

L'évaluation de l'offre d'espaces libres met en évidence le potentiel de l'immeuble. Elle revient à documenter par des déclarations brèves et précises les grands espaces libres et leur plus-value pour le quartier. Des points supplémentaires aux titres de la qualité et de l'innovation peuvent être comptabilisés pour une extension attestée de l'offre, p.ex. grâce à la création de zones différenciées pour la détente et le repos ou pour la mise en réseau d'espaces libres.

C5/Offre d'espaces libres

Potentiel	Nombre de points
Pour C5 Offre d'espaces libres, le potentiel pour le quartier se fonde sur:	1
Qualité	
L'espace libre est relié au quartier environnant par un réseau de cheminements et inclut une liaison piétonnière et cyclable d'un usage pratique.	1
A côté de places en dur, l'offre englobe divers espaces verts, tels que prairies, bosquets variés et plantations de différentes hauteurs.	1
L'eau courante ou dormante fait partie des aménagements sous forme de fontaines, étangs ou ruisseaux.	1
L'espace se prête à divers usages et expériences, avec des zones couvertes et/ou abritées ou des aires de jeu pour différentes classes d'âge.	1
Innovation	
L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C5 Offre d'espaces libres:	
Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:	1
	Points (max. 4)

C6/Options de participation

Objectif

Dès la phase de planification, des acteurs tels que les futurs habitants, les associations de quartier ou le voisinage direct sont associés au projet. Cela permet de cerner des besoins, d'établir ou de consolider des structures participatives et la coopération entre résidents. La participation entre les acteurs impliqués est maintenue comme processus interactif durant l'exploitation.

Méthode

L'évaluation de la participation met en évidence le potentiel de l'immeuble. Elle revient à documenter par des déclarations brèves et précises les structures participatives engageant les acteurs, avec leur plus-value pour le quartier. Des points supplémentaires aux titres de la qualité et de l'innovation peuvent être comptabilisés lorsqu'un processus interactif implique les habitants, la maîtrise d'ouvrage, les concepteurs, ainsi que les autorités.

C6/Options de participation

Potentiel	Nombre de points
Pour C6 Options de participation, le potentiel pour le quartier se fonde sur:	1
Qualité	
Les acteurs forment des groupes d'intérêt et sont régulièrement associés à la planification.	1
Une collaboration a eu lieu avec les associations de quartier en place, a été documentée, ou le lancement d'une nouvelle organisation de quartier est envisagé.	1
Les groupes d'intérêt réunissant les habitants impliqués dans l'organisation de la résidence et les associant aux décisions lors de modifications de plans ou de règles d'exploitation sont maintenus durant la phase d'exploitation.	1
Le processus participatif est activement soutenu par la maîtrise d'ouvrage et il est documenté.	1
Innovation	
L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C6 Options de participation:	
Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:	1

Points (max. 4)

C7–C14/ Environnement immédiat

C7/ Mobilité douce

C8/ Espaces communautaires extérieurs

C9/ Trafic motorisé individuel

**C10/ Zone d'entrée de l'immeuble
et d'accès aux logements**

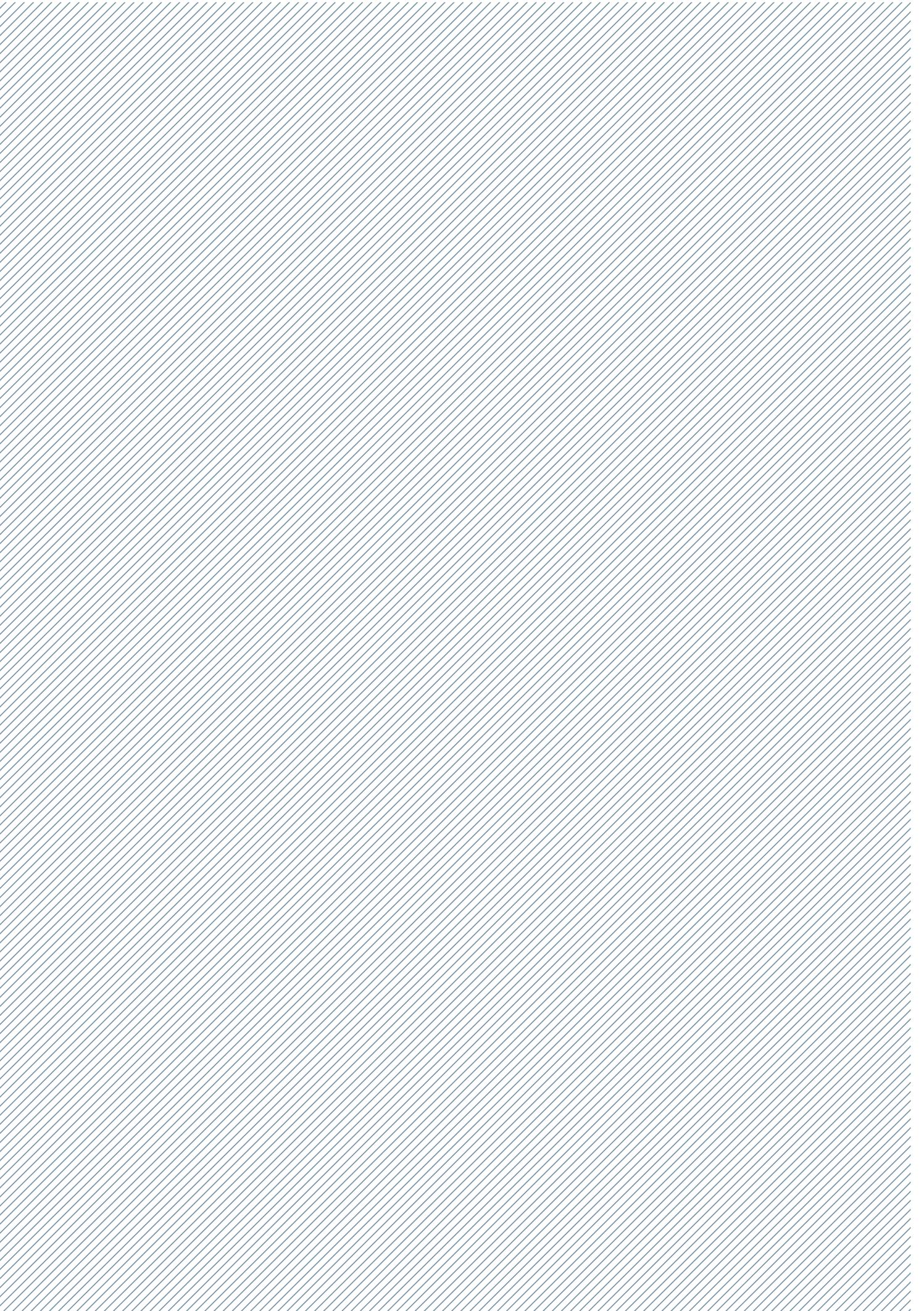
C11/ Espaces de rangement communautaires

C12/ Locaux communautaires polyvalents

C13/ Buanderies et séchoirs

C14/ Disponibilité d'espaces modulables

Valeur d'usage maximale pour l'environnement immédiat: au maximum 32 points



C7/Mobilité douce

Objectif

La coexistence entre la mobilité douce (déplacements piétonniers et à vélo) et le trafic individuel motorisé est assurée à l'intérieur du lotissement. Les piétonnes, piétons et cyclistes ont la préséance et ne se gênent pas mutuellement. Le trajet de la voie publique aux entrées d'immeuble et parcs à vélos est sécurisé, agréable et dépourvu de chicanes.

Méthode

La mobilité douce est évaluée en fonction de la sécurité et des qualités d'aménagement qu'offre la desserte entre la voie publique et les entrées d'immeuble, respectivement les parcs à vélos. En complément de ces qualités, une innovation peut être mise en évidence.

C7/Mobilité douce

Qualité	Nombre de points
La desserte piétonnière et cyclable est séparée du trafic motorisé. Il n'y a aucune mise en danger mutuelle.	1
L'immeuble offre au moins 1.5 place à vélo par pièce.	1
La desserte piétonnière et cyclable est en terrain plat ou présente une déclivité n'excédant pas 6%.	1
Les parcs à vélos ne sont pas distants de plus de 25 m de l'entrée d'immeuble.	1
Au moins 75% des places à vélos sont couvertes.	1
Au moins 50% des places à vélos couvertes sont prévues pour un parcage longue durée et peuvent être verrouillées.	1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C7 Mobilité douce:

.....

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

C8/Espaces communautaires extérieurs

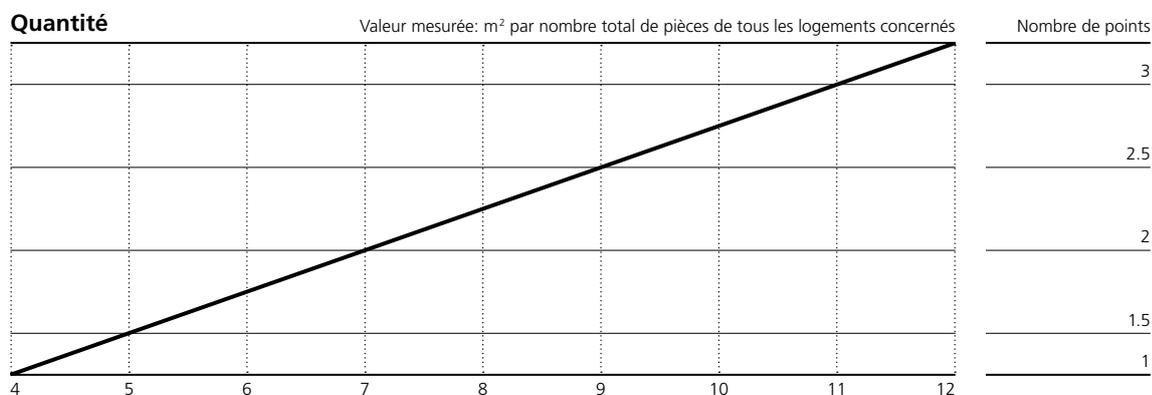
Objectif

Différentes aires de détente et de jeu sont à la disposition des enfants de tous âges, ainsi que des jeunes et des adultes, dans les espaces communautaires extérieurs. Des aménagements particularisés, p. ex. par des plantations et des matériaux variés, favorisent les usages individuels et collectifs en déclinant des zones offrant différents degrés de privacité.

Méthode

Les espaces communautaires extérieurs sont quantitativement évalués en totalisant les surfaces de toutes les aires de détente et de jeu, ainsi que des espaces libres. Ce total n'inclut pas les surfaces à usage individuel, qui seront évaluées sous C23 Espaces extérieurs privés (voir glossaire «Espaces extérieurs»). La surface totale est ensuite divisée par la somme des pièces de tous les logements concernés. En complément de la quantité offerte, des points peuvent être comptabilisés aux titres de la qualité et de l'innovation.

C8/Espaces communautaires extérieurs



Qualité

Les espaces communautaires extérieurs se distinguent par des surfaces ouvertes et passantes, ainsi que des zones clôturées et plantées de végétaux offrant différents degrés de privacité. 1

Une matérialisation différenciée, p. ex. par le biais de revêtements de sol variés, articule les espaces extérieurs et oriente les usages. 1

L'espace extérieur commun est valorisé par des zones individuellement aménageables, ouvertes à divers usages, qui permettent aux résidents de s'approprier des zones extérieures, p. ex en y installant des plantations ou du mobilier. 1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C8 Espaces communautaires extérieurs:

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

C9/Trafic motorisé individuel

Objectif

Les places de stationnement destinées au trafic motorisé individuel sont conçues et disposées de manière à ce qu'elles ménagent un accès sans obstacles à toutes les entrées d'immeubles et cages d'escaliers. En même temps, les résidents ne sont pas dérangés par les véhicules accédant aux parkings et la mobilité douce se voit attribuer la préséance. Les places de parc réservées au trafic motorisé individuel dans les espaces extérieurs sont intégrées de manière appropriée à l'aménagement du contexte.

Méthode

Le trafic motorisé individuel est évalué sur la qualité qu'offre l'agencement des places de parc, sur leur accessibilité, ainsi que sur les éventuels dérangements dus au bruit, aux gaz d'échappement et à la lumière des phares auxquels les habitants sont exposés. En complément de cette qualité, une innovation peut être mise en évidence.

C9/Trafic motorisé individuel

Qualité	Nombre de points
Les habitants ne sont ni mis en danger, ni dérangés par la desserte réservée au trafic motorisé individuel (bruit, phares, gaz d'échappement).	1
Les places de parc en sous-sol sont éclairées par la lumière naturelle et la liaison avec la cage d'escalier ne présente pas d'obstacles.	1
Les places de parc en surface sont délimitées p. ex. par des buissons, des arbres ou des éléments bâtis, de manière à assurer une différenciation spatiale avec les espaces extérieurs communs.	1
L'environnement immédiat offre au moins une place de stationnement accessible en chaise roulante et, pour les grands lotissements, une place accessible en chaise roulante pour 50 places de parc (voir norme SIA 500 «Constructions sans obstacles», en particulier le chapitre 7.10 Places de stationnement adaptées au fauteuil roulant).	1
Le chargement et le dépôt sont possibles à proximité immédiate de l'entrée d'immeuble.	1
Au moins 50% des places de stationnement sont couvertes.	1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C9 Trafic motorisé individuel:

.....

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

C10/Zone d'entrée de l'immeuble et d'accès aux logements

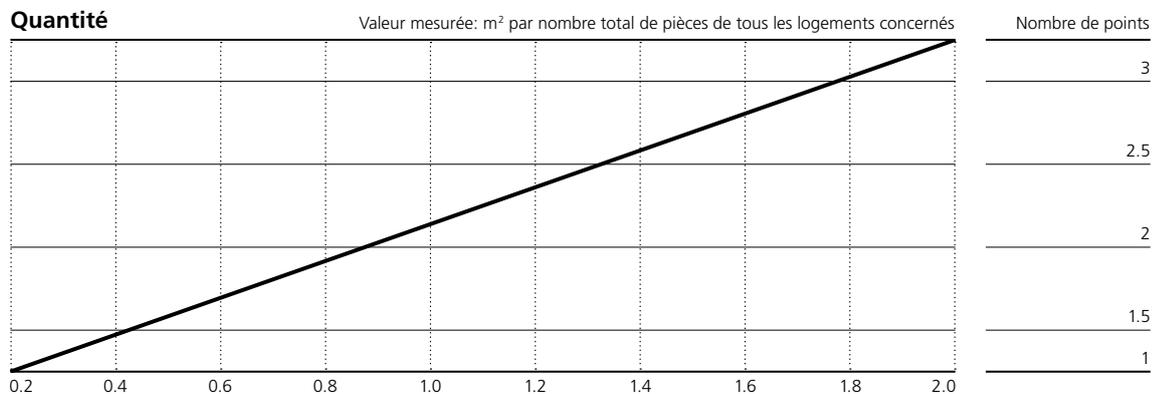
Objectif

Des zones d'entrée d'immeuble et d'accès aux logements généreusement dimensionnées constituent des repères et une carte de visite. Elles offrent des opportunités pour se rencontrer, y demeurer et jouer. De plus, les dégagements qu'offre l'accès au logement sont des extensions spatiales pouvant accueillir un ameublement minimal.

Méthode

Les zones d'entrée d'immeuble et d'accès aux logements font l'objet d'une évaluation quantitative rapportée à la surface totale. Les surfaces de circulation sont retranchées du total (voir glossaire «Zones de circulation dans l'environnement immédiat»). Les surfaces occupées par des entrées ouvertes et des vestibules abrités, ainsi que celles sous les escaliers comptent pour moitié. La surface totale est ensuite divisée par la somme des pièces de tous les logements concernés. Pour les typologies desservies par plusieurs entrées et cages d'escaliers ou par des coursives, le calcul et l'évaluation de la surface totale est effectué pour chaque entrée. Ensuite, on établit la moyenne. En complément de la quantité offerte, des points peuvent être comptabilisés aux titres de la qualité et de l'innovation.

C10/Zone d'entrée de l'immeuble et d'accès aux logements



Qualité

Au moins 70% de la surface totale des zones d'entrée d'immeuble et d'accès aux logements bénéficient d'un éclairage naturel.	1
Les zones d'entrée et/ou d'accès aux logements présentent un ameublement qui favorise la rencontre et les échanges.	1
Les zones de circulation du bâtiment, y compris celles desservies par des coursives, sont abritées des intempéries.	1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C10 Zone d'entrée de l'immeuble et d'accès aux logements:

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

1

Points (max. 4)

C11/Espaces de rangement communautaires

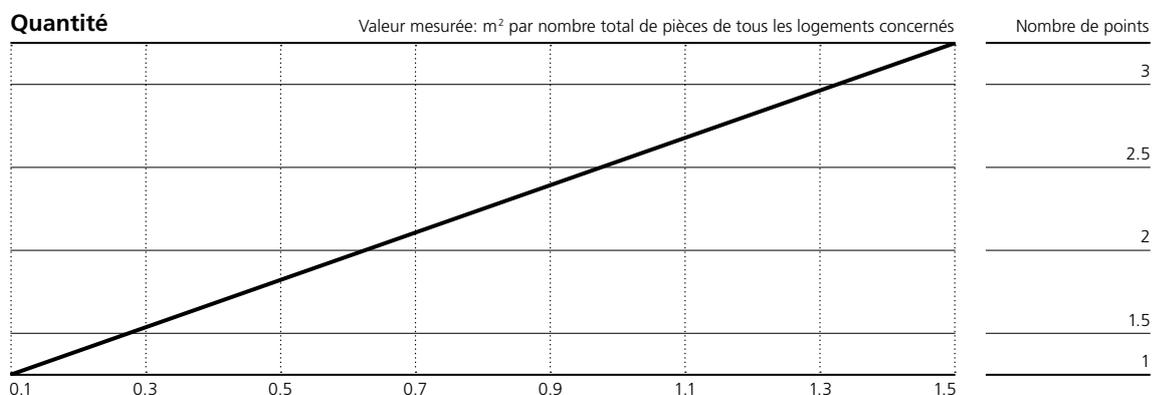
Objectif

Des espaces de rangement communautaires sont nécessaires pour les poussettes, les véhicules d'enfants, les déambulateurs et les chaises roulantes, ainsi que pour les équipements de jardin et de jeu mobiles. Ces espaces sont dimensionnés en conséquence, d'accès aussi aisé que possible et équipés de façon pratique.

Méthode

Les espaces de rangement communautaires font l'objet d'une évaluation quantitative rapportée à la surface totale de toutes les surfaces de dépôt utilisables. La surface totale inclut également les abris extérieurs, ainsi que les dépôts dans des bâtiments voisins. Si les espaces de rangement communautaires sont distants de plus de 25 m de l'entrée d'immeuble, leurs surfaces peuvent être comptées pour moitié. La surface totale est ensuite divisée par la somme des pièces de tous les logements concernés. En complément de la quantité offerte, des points peuvent être comptabilisés aux titres de la qualité et de l'innovation.

C11/Espaces de rangement communautaires



Qualité

A proximité directe de l'entrée d'immeuble et dans le périmètre chauffé, des locaux sont à disposition pour l'entreposage de poussettes, déambulateurs et chaises roulantes. 1

Au moins 50% des espaces de rangement communautaires peuvent être verrouillés, tous les autres sont abrités. 1

Les locaux de rangement communautaires bénéficient d'un éclairage naturel. 1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C11 Espaces de rangement communautaires:

.....

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

C12 / Locaux communautaires polyvalents

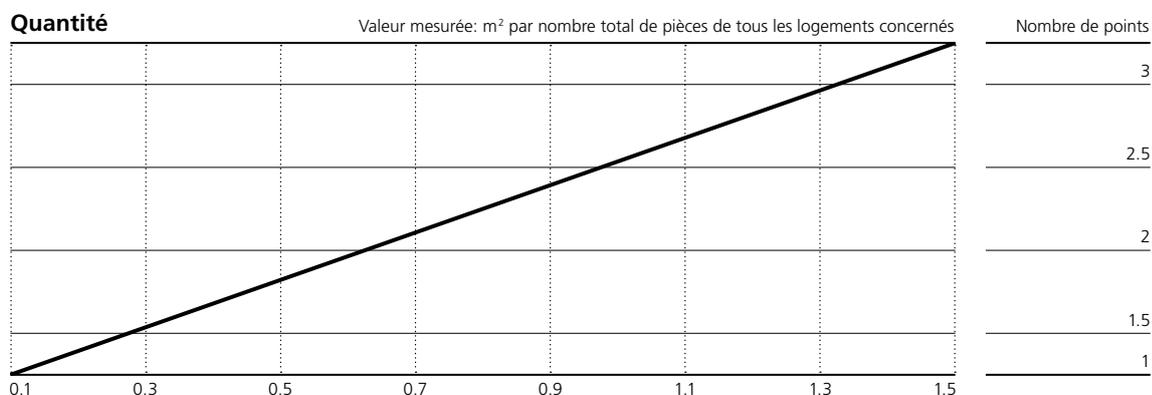
Objectif

Des locaux à usage communautaire sont à disposition pour des activités de loisir ponctuelles hors des logements. Ils se prêtent à des activités aussi bien individuelles que collectives et offrent des équipements variés tels que cuisines et/ou sanitaires.

Méthode

Les locaux polyvalents et communautaires du lotissement sont quantifiés par rapport à la surface totale de l'ensemble des locaux équipés, pouvant être spécifiquement attribués. Ces locaux sont chauffés, naturellement éclairés et ventilés et offrent une surface minimale de 14 m². Si les locaux ne sont pas naturellement éclairés et ventilés, donc non destinés au séjour, mais par exemple utilisables comme atelier, les surfaces correspondantes seront comptées pour moitié. La surface totale est ensuite divisée par la somme des pièces de tous les logements concernés. Toutes les surfaces décomptées sous C12 sont à la disposition de tous les habitants et ne sont, contrairement à celles répertoriées sous C14 Disponibilité d'espaces modulables, que temporairement louées à des particuliers. En complément de la quantité offerte, des points peuvent être comptabilisés aux titres de la qualité et de l'innovation.

C12/Locaux communautaires polyvalents



Qualité

Au moins 50% des locaux communautaires polyvalents se trouvent au rez-de-chaussée et/ou ont une liaison directe avec l'extérieur, comme p.ex les terrasses en toiture.	1
Au moins 50% des locaux communautaires polyvalents sont équipés d'un local sanitaire «adapté au fauteuil roulant» conformément à la norme SIA 500 (voir norme SIA 500 «Constructions sans obstacles», en particulier le chapitre 1.2 Termes spécifiques «adapté au fauteuil roulant»).	1
Au moins 50% des locaux communautaires polyvalents offrent une possibilité de cuisiner.	1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C12 Locaux communautaires polyvalents:

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

C13 / Buanderies et séchoirs

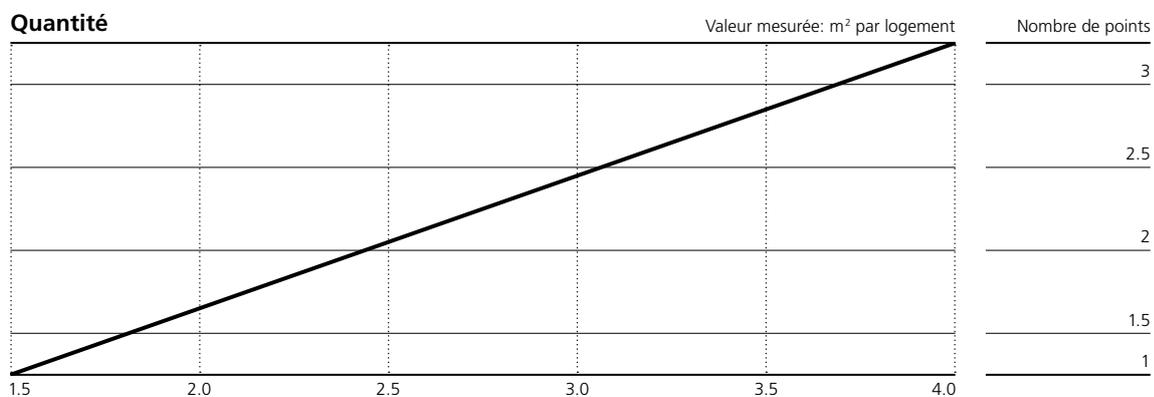
Objectif

Buanderies et séchoirs sont agencés, dimensionnés et équipés de manière à permettre un usage souple. Ces locaux sont en outre utilisés comme lieux de rencontre pour des échanges informels.

Méthode

Buanderies et séchoirs font l'objet d'une évaluation quantitative rapportée à leur surface totale. Cette dernière est divisée par le nombre de logements concernés. Buanderies et séchoirs doivent être séparés, mais juxtaposés. Les séchoirs doivent offrir une aération traversante, une ventilation contrôlée ou un déshumidificateur. Pour les buanderies équipées de sèche-linge, un local d'étendage d'au moins 5 m² doit également être disponible. Si les machines à laver et les sèche-linge sont situés dans les logements, les surfaces correspondantes y compris les dégagements de 140 × 140 cm devant les appareils peuvent être comptées pour moitié. En complément de la quantité offerte, des points peuvent être comptabilisés aux titres de la qualité et de l'innovation.

C13/ Buanderies et séchoirs



Qualité

Les buanderies et séchoirs sont couplés à d'autres usages collectifs, p. ex. un café au rez-de-chaussée ou des lieux de rencontre et de séjour communautaires.

1

Buanderies et séchoirs se trouvent dans des locaux séparés.

1

La buanderie et/ou le séchoir est relié à l'extérieur, où une place est à disposition pour un étendage.

1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C13 Buanderies et séchoirs:

.....

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

C14/Disponibilité d'espaces modulables

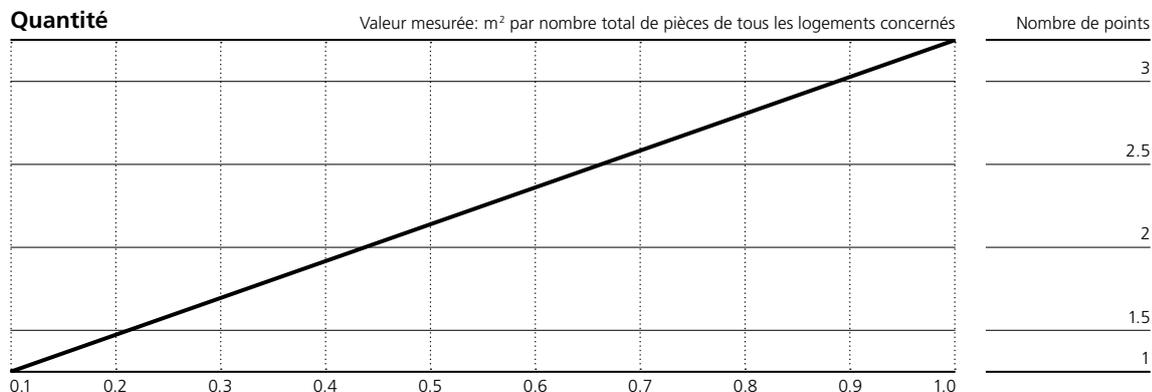
Objectif

Une offre d'espaces modulables dans l'environnement immédiat peut être constituée de pièces supplémentaires disponibles à la location et/ou en options de regroupement ou de séparation de logements ou de parties de logements. La disponibilité d'espaces modulables offre une réponse appropriée aux changements intervenant au sein des ménages.

Méthode

La disponibilité d'espaces modulables fait l'objet d'une évaluation quantitative rapportée à la surface totale de toutes les pièces planifiées d'emblée pour la location complémentaire ou la sous-location, telles que ateliers, bureaux, mansardes ou pièces d'appoint proches du logement. Ces pièces ne peuvent pas directement être attribuées à un logement, autrement dit, les pièces alternatives ne peuvent pas être décomptées sous cette rubrique (voir glossaire «Pièces alternatives»). De plus, les espaces modulables doivent être caractérisés comme tels sur les plans, offrir une surface minimale de 10 m², bénéficier d'une lumière et d'une ventilation naturelles et être chauffés. Si la lumière et l'aération sont assurées par un saut-de-loup situé en hauteur dans la pièce, les surfaces correspondantes comptent pour moitié. La surface totale est ensuite divisée par la somme des pièces de tous les logements concernés. En complément de la quantité offerte, des points peuvent être comptabilisés aux titres de la qualité et de l'innovation.

C14/Disponibilité d'espaces modulables



Qualité

La taille d'au moins 30% des logements peut être modifiée. Du point de vue statique, les gaines techniques, les dessertes et les ouvertures de portes sont favorablement disposées à cette fin.	1
Au moins 30% des pièces offertes à la location complémentaire sont équipées de sanitaires et/ou d'une possibilité de cuisiner.	1
Les pièces offertes à la location complémentaire sont dimensionnées de manière à pouvoir accueillir un module surfacique de 14 m ² (voir chablon «Flexibilité d'utilisation»).	1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C14 Disponibilité d'espaces modulables:

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

C15–C25 / **Logement**

C15 / **Surface nette habitable**

C16 / **Taille des pièces et offre en surfaces supplémentaires**

C17 / **Flexibilité d'utilisation**

C18 / **Options d'ameublement des pièces**

C19 / **Cuisine et coin repas**

C20 / **Installations sanitaires**

C21 / **Options d'ameublement de la zone de rangement**

C22 / **Adaptabilité de l'espace privé**

C23 / **Espaces extérieurs privés**

C24 / **Transitions intérieur/extérieur**

C25 / **Locaux de rangement privés hors du logement**

Valeur d'usage maximale pour le logement: au maximum 44 points

C15/Surface nette habitable

Objectif

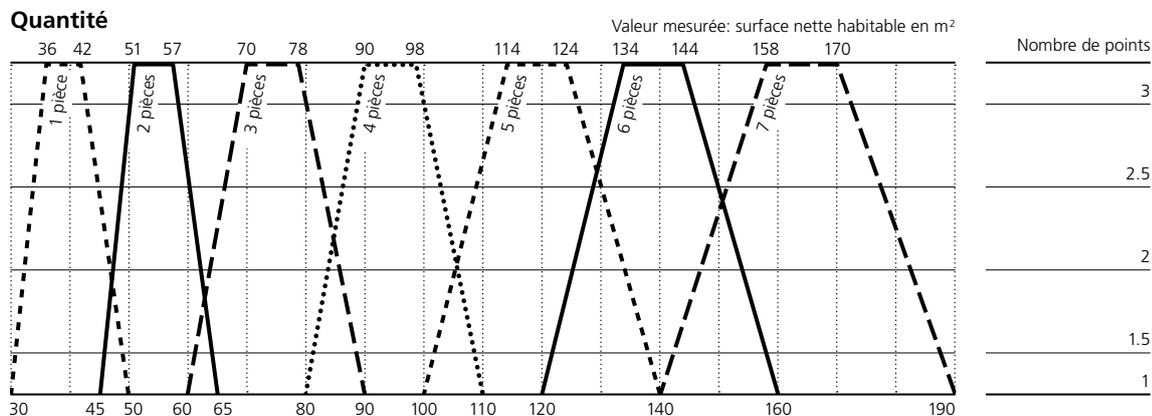
Afin d'obtenir une flexibilité d'usage suffisante, une des conditions est que le logement offre une surface nette habitable adéquate. En même temps, un emploi économe des terrains constructibles et l'utilisation optimale de la surface habitable doivent être ambitionnés dans un esprit d'efficacité et de sobriété.

Méthode

La surface nette habitable du logement fait l'objet d'une évaluation quantitative. A cette fin, on mesure toutes les surfaces de plancher accessibles et utilisables à l'intérieur du logement à partir d'une hauteur de 150 cm (voir glossaire «Surface nette habitable»).

Si aucun point n'est obtenu pour la quantité, il faut attester d'une innovation grâce à laquelle les équipements de base inférieurs ou supérieurs à la moyenne sont compensés. Si aucun point n'est atteint au titre de l'innovation, la qualité ne peut pas être comptabilisée.

C15/Surface nette habitable



Qualité

Au moins 50% des pièces du logement ont une hauteur de plafond de ≥ 260 cm (voir glossaire «Pièces»).

1

Au moins une pièce présente une largeur de ≥ 350 cm.

1

Le logement offre au moins deux surfaces supplémentaires (voir glossaire «Surfaces supplémentaires»).

1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C15 Surface nette habitable:

.....

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

C16/Taille des pièces et offre en surfaces supplémentaires

Objectif

Les habitants peuvent utiliser et aménager des espaces neutres et des surfaces supplémentaires de diverses manières, pour autant que les pièces répondent à des exigences minimales de taille.

Méthode

La taille des pièces est évaluée quantitativement selon le tableau ci-après. En complément de la quantité, des points peuvent être comptabilisés aux titres de la qualité et de l'innovation pour l'offre de zones intermédiaires ou de surfaces supplémentaires.

C16/Taille des pièces et offre en surfaces supplémentaires

Quantité

1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	Nombre de points
1 Pi \geq 14 m ²	2 Pi \geq 14 m ²	3 Pi \geq 14 m ²	3 Pi \geq 14 m ²	4 Pi \geq 14 m ²	5 Pi \geq 14 m ²	6 Pi \geq 14 m ²	3
Cuisine séparée	Cuisine séparée		1 Pi \geq 12 m ²				
1 Pi \geq 14 m ²	1 Pi \geq 14 m ² 1 Pi \geq 12 m ²	2 Pi \geq 14 m ² 1 Pi \geq 12 m ²	2 Pi \geq 14 m ² 2 Pi \geq 12 m ²	3 Pi \geq 14 m ² 1 Pi \geq 12 m ² 1 Pi \geq 10 m ²	4 Pi \geq 14 m ² 1 Pi \geq 12 m ² 1 Pi \geq 10 m ²	5 Pi \geq 14 m ² 1 Pi \geq 12 m ² 1 Pi \geq 10 m ²	2
1 Pi = 14 m ²	1 Pi \geq 14 m ² 1 Pi \geq 10 m ²	2 Pi \geq 14 m ² 1 Pi \geq 10 m ²	2 Pi \geq 14 m ² 1 Pi \geq 12 m ² 1 Pi \geq 10 m ²	2 Pi \geq 14 m ² 1 Pi \geq 12 m ² 2 Pi \geq 10 m ²	3 Pi \geq 14 m ² 1 Pi \geq 12 m ² 2 Pi \geq 10 m ²	4 Pi \geq 14 m ² 1 Pi \geq 12 m ² 2 Pi \geq 10 m ²	1

Qualité

Dans une des pièces, une surface supplémentaire de \geq 5 m² est disponible (voir glossaire «Surfaces supplémentaires» et «Pièces»). 1

Il existe une zone intermédiaire sous forme de sas coupe-vent ou de séjour saisonnier (voir glossaire «Zones intermédiaires»). 1

Le logement fait partie des types d'habitations flexibles (voir glossaire «Habitat modulable»). 1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C16 Taille des pièces et offre en surfaces supplémentaires:

.....

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

C17/Flexibilité d'utilisation

Objectif

Des pièces multiusage peuvent être aménagées pour répondre à divers besoins. La flexibilité d'utilisation ne doit pas seulement être assurée par la taille et les proportions d'une pièce, mais également par la disposition judicieuse des ouvertures de portes et de fenêtres.

Méthode

Le module surfacique, réunissant différents usages de base et des exemples de disposition de meubles, sert d'outil de mesure pour l'évaluation quantitative (voir module surfacique «Flexibilité d'utilisation»). On décompte le nombre de pièces dans lesquelles le module surfacique de 14 m² (longueur × largeur de 380 × 368 cm à 467 × 300 cm) peut prendre place. Un côté du module surfacique doit s'appuyer sur un pan de paroi d'au moins 300 cm de long dépourvu de porte ou de fenêtre. Si une pièce présente un plan irrégulier, le rectangle formé par le module surfacique doit tout de même y trouver place d'un seul tenant. En complément de la quantité offerte, des points peuvent être comptabilisés aux titres de la qualité et de l'innovation.

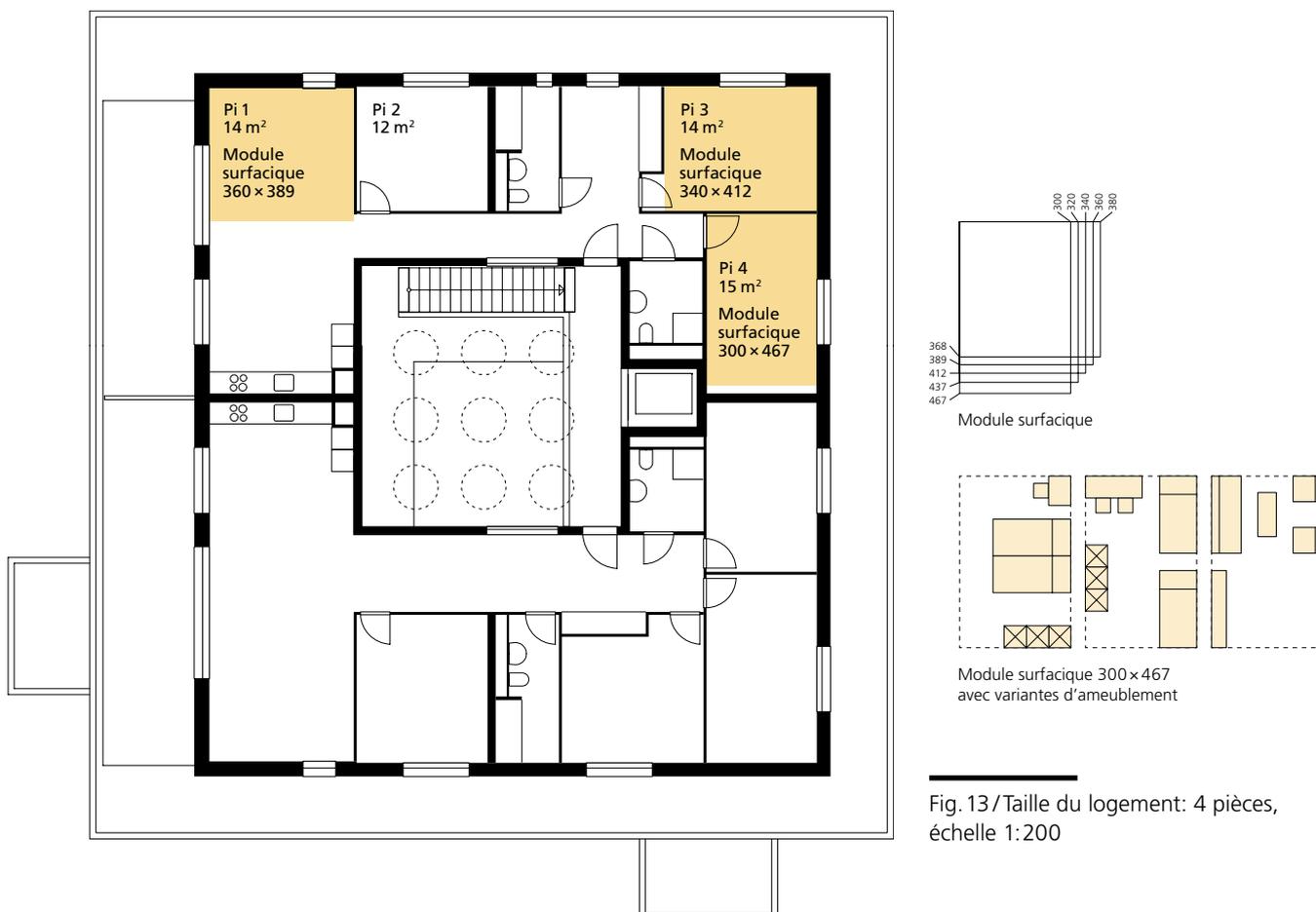
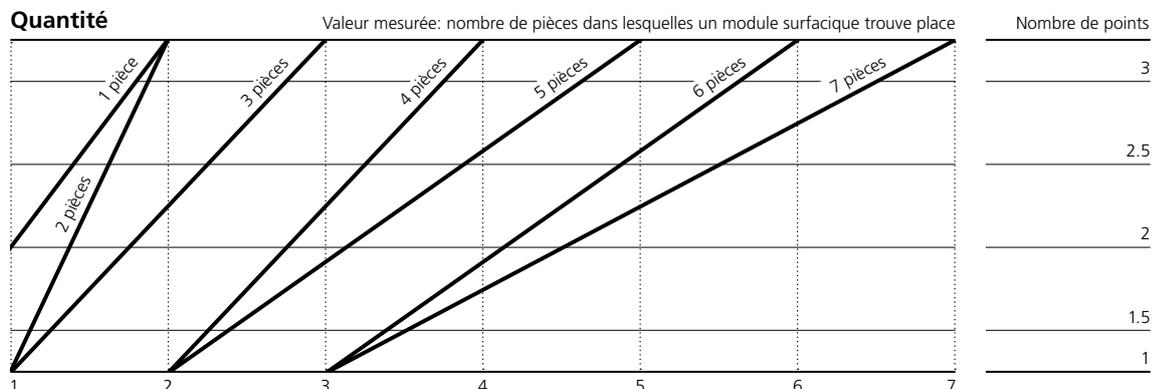


Fig. 13/Taille du logement: 4 pièces, échelle 1:200

C17/Flexibilité d'utilisation



Qualité

Toutes les pièces présentent une largeur supérieure à 300 cm (voir glossaire «Pièces»). 1

Au moins 50% des pièces donnent sur un côté calme de l'immeuble, p. ex. dans la cour/sur l'arrière de la parcelle. 1

En plus du module surfacique de 14 m², une surface supplémentaire de ≥ 5 m² est disponible (voir glossaire «Surfaces supplémentaires»). 1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C17 Flexibilité d'utilisation:

.....

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

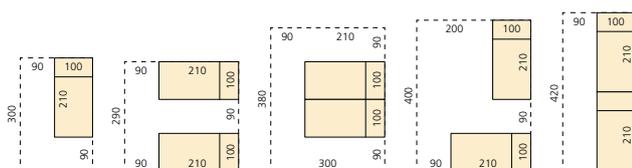
C18/Options d'ameublement des pièces

Objectif

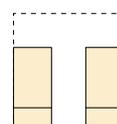
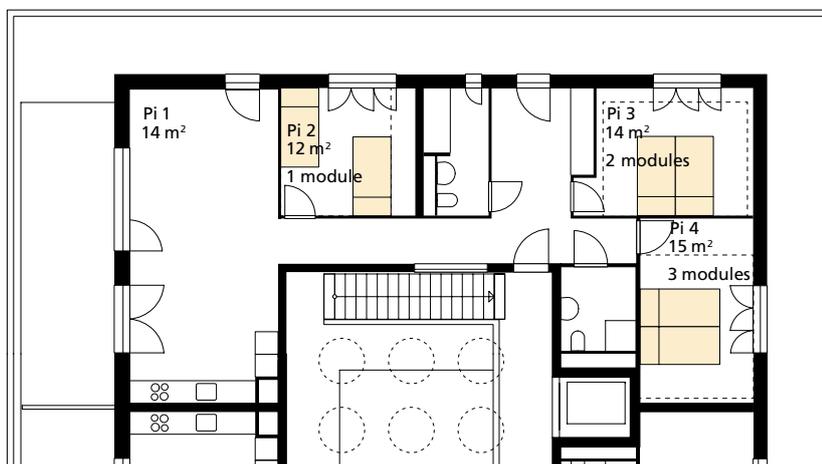
Des options d'ameublement variées répondent aux besoins individuels des habitants. Les proportions des pièces, ainsi que la position des portes et des fenêtres représentent des éléments prépondérants de ce point de vue.

Méthode

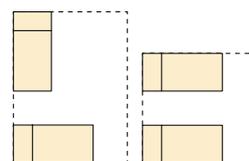
Comme outil de mesure pour l'évaluation quantitative des options d'ameublement, le module lit sert d'exemple et remplace d'autres pièces de mobilier (voir le module lit «Options d'ameublement des pièces»). Pour les pièces fermées à partir de 12 m², on mesure le nombre de dispositions possibles pour un lit double ou deux lits simples. Pour les pièces fermées à partir de 10 m², le nombre de positions pour un lit simple fait foi. Une position est décomptée quand au moins la tête du lit est contre une paroi et qu'une ouverture à 90° des battants de portes et de fenêtres n'empiète pas sur la surface de couchage. Chaque pièce est évaluée séparément. Ensuite, on établit la moyenne des nombres de positions de lit offertes par toutes les pièces fermées. En complément de la quantité offerte, des points peuvent être comptabilisés aux titres de la qualité et de l'innovation.



Module lit



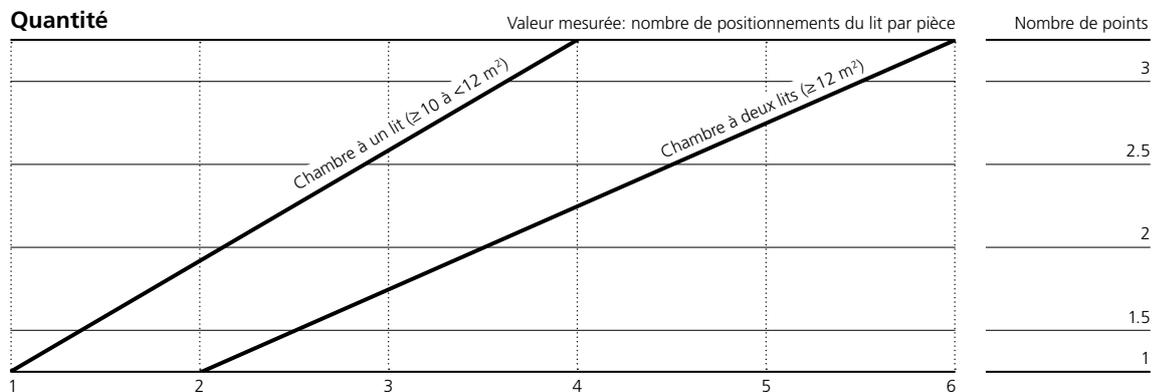
Variante placement lits Pi 3



Variantes placement lits Pi 4

Fig. 14/Taille du logement: 4 pièces, échelle 1:200

C18/Options d'ameublement des pièces



Qualité

Toutes les pièces peuvent être meublées d'un lit double (voir glossaire «Pièces»). 1

A côté du module lit, une surface supplémentaire de $\geq 5 \text{ m}^2$ est disponible (voir glossaire «Surfaces supplémentaires»). 1

Devant ou à côté du lit, un dégagement de $140 \times 170 \text{ cm}$ autorise la manœuvre d'un fauteuil roulant. 1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C18 Options d'ameublement des pièces:

.....

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

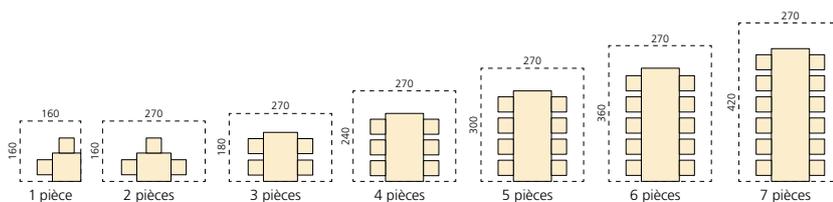
C19/Cuisine et coin repas

Objectif

La juxtaposition de la cuisine et du coin repas permet un déroulement pratique de la préparation des aliments et de leur consommation. Le coin repas offre de la place supplémentaire pour des invités, ainsi que pour d'autres activités, telles que le travail ou le jeu.

Méthode

La qualité de la cuisine et du coin repas est évaluée sur la base des liaisons spatiales entre les différentes zones et des options d'ameublement offertes par le coin repas. Le module table, qui est dimensionné en fonction de la taille du logement, sert d'outil pour mesurer les options d'ameublement (voir module table «Cuisine et coin repas»). Le coin repas avec le module table doit se trouver à côté de la cuisine ou de la zone de circulation, dont les surfaces ne doivent pas se chevaucher. Le module table peut aussi trouver place sur une surface supplémentaire (voir glossaire «Offres de surfaces supplémentaires»). Si un module table plus grand peut être placé, les sièges supplémentaires comptent comme des places pour invités. En complément de la qualité, une innovation peut être attestée.



Module table

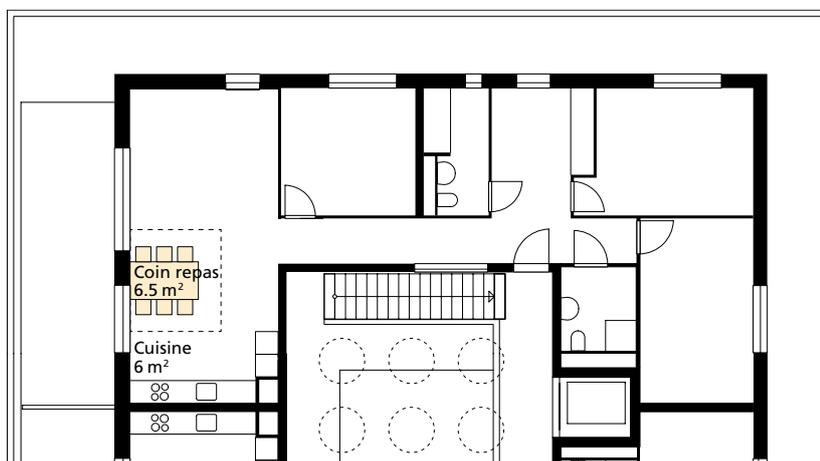


Fig. 15 / Taille du logement: 4 pièces, échelle 1:200

C19/Cuisine et coin repas

Qualité	Nombre de points
La cuisine donne sur la façade extérieure et comporte une fenêtre qui peut être ouverte.	1
Le coin repas jouxte directement la cuisine. La distance du milieu de la cuisine au milieu du coin repas est de moins de 300 cm.	1
Le module table peut non seulement être placé directement à côté de la cuisine ou de la zone de circulation, mais aussi sur une surface supplémentaire de $\geq 5 \text{ m}^2$ (voir glossaire «Surfaces supplémentaires»).	1
Le passage de la cuisine au coin repas est plus large que 120 cm.	1
Il existe une liaison visuelle entre cuisine et coin repas, p. ex. un passe-plat ou une fenêtre.	1
En plus des équipements de base, le coin repas offre au moins deux places supplémentaires pour des invités. Les places pour invités à un bar complétant la cuisine comptent pour un demi-point.	1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C19 Cuisine et coin repas:

.....

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

C20/Installations sanitaires

Objectif

Des surfaces suffisantes dans les sanitaires, avec le nombre correspondant d'équipements, assurent une flexibilité adéquate aux habitants. Au moins un local sanitaire du logement présente la dimension et l'agencement réputés «sans obstacles» selon la norme SIA 500 (chapitre 10.2).

Méthode

Les locaux sanitaires sont évalués quantitativement sur la base de leur nombre et de leur équipement. En complément de la quantité offerte, des points peuvent être comptabilisés aux titres de la qualité et de l'innovation.

C20/Installations sanitaires

Quantité

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces	7 pièces	Nombre de points
1 ^{er} local		D / WC / L	B / WC / L	3				
2 ^e local		WC / L	WC / L	D / WC / L	D / WC / L	D / WC / L	B / WC / L	
3 ^e local					WC / L	D / WC / L	B / WC / L	
1 ^{er} local	B / WC / L	2						
2 ^e local				WC / L	D / WC / L	D / WC / L	B / WC / L	
3 ^e local						WC / L	D / WC / L	
1 ^{er} local	D / WC / L	B / WC / L	B / WC / L	B / WC / L	1			
2 ^e local				WC / L	WC / L	D / WC / L	D / WC / L	
3 ^e local							WC / L	

Qualité

Au moins un local sanitaire donne sur la façade extérieure et comporte une fenêtre qui peut être ouverte.	1
Un local sanitaire est «adapté au fauteuil roulant» au sens de la norme SIA 500 et équipé de poignées et autres aménagements spécifiques, ou prêt à être ainsi équipé (voir norme SIA 500 «Constructions sans obstacles», notamment chapitre 1.2 Termes spécifiques «sans obstacles» ainsi que «adapté au fauteuil roulant»).	1
Dans l'environnement immédiat, une résidence adaptée aux personnes âgées offre des prestations de balnéothérapie ou de bien-être.	1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C20 Installations sanitaires:

.....

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

C21/Options d'ameublement de la zone de rangement

Objectif

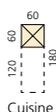
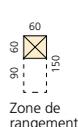
Grâce à des surfaces suffisantes pour accueillir des meubles avec les dégagements nécessaires, les zones d'utilisation permettent des aménagements flexibles et individualisés et/ou peuvent être équipées d'éléments de cuisine supplémentaires ou d'appareils tels que lave-linge ou lave-vaisselle.

Méthode

Pour l'évaluation quantitative, on dénombre les modules complémentaires aux équipements de base et/ou ceux pouvant être installés. Un module armoire de 60 × 60 × 180 cm avec un dégagement de 90 cm de profondeur (120 cm dans la cuisine) sert d'outil de mesure. Au moins une des faces du module armoire doit pouvoir être placée contre une paroi. Dans la cuisine, les modules peuvent aussi présenter une largeur de 55 resp. 27.5 cm. On compte pour moitié les modules de 30 à 60 cm de largeur et de profondeur, ainsi que ceux de 60 cm de large et de 90 à 150 cm de haut en raison de pans mansardés ou de fenêtres placées en hauteur. En complément de la quantité offerte, des points peuvent être comptabilisés aux titres de la qualité et de l'innovation.

Module armoire

Plan



Vue

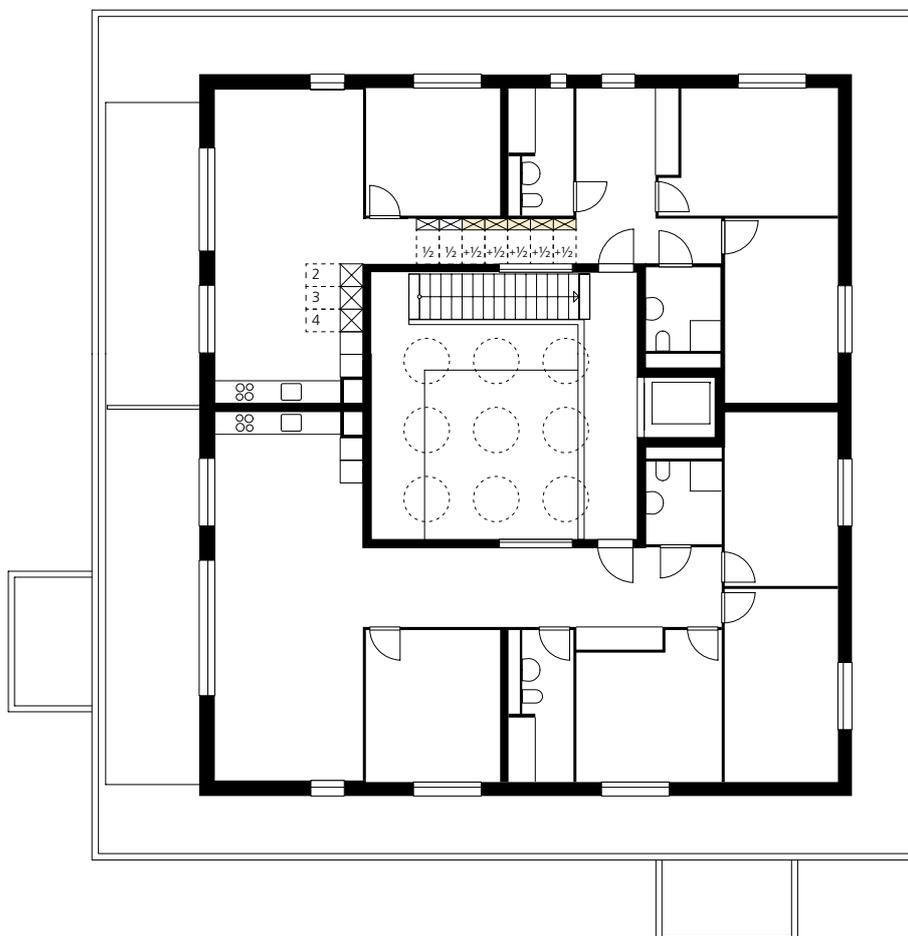
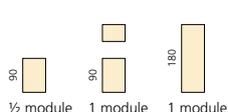
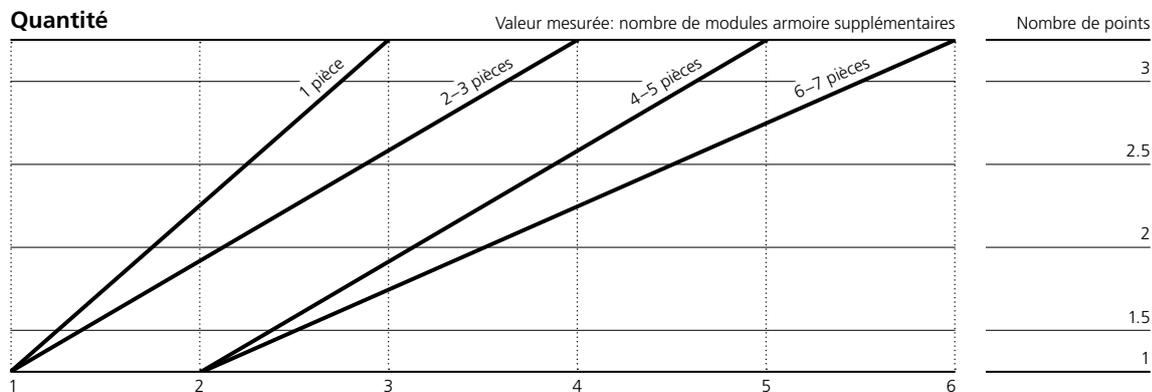


Fig. 16/Taille du logement: 4 pièces, échelle 1:200

C21/Options d'ameublement de la zone de rangement



Qualité

En complément des équipements de base, au moins une armoire encastrée de 60 cm de profondeur avec un dégagement de 90 cm, une largeur de 120 cm et une hauteur d'au moins 180 cm est disponible à l'intérieur du logement.	1
Le logement offre un local de rangement séparé, p. ex. un réduit.	1
Dans l'espace extérieur privé et/ou dans la zone intermédiaire un local de rangement ou une armoire encastrée est à disposition (voir glossaire «Zones intermédiaires»).	1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C21 Options d'ameublement de la zone de rangement:

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

C22/Adaptabilité de l'espace privé

Objectif

La configuration des pièces offre à la fois des possibilités d'isolement et de socialisation et s'adapte aux besoins changeants des habitants à court et à long terme. L'adaptabilité des espaces privés permet de répondre à des modifications structurelles des besoins de logement.

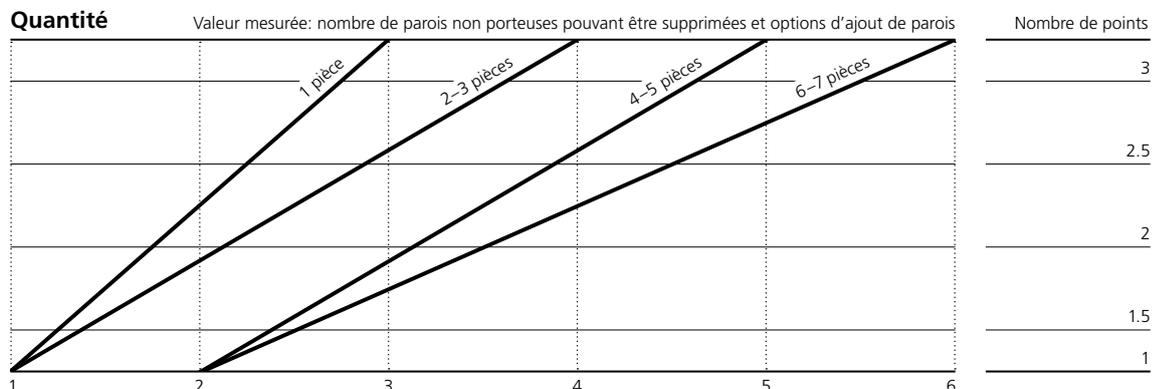
Méthode

L'adaptabilité est évaluée qualitativement en fonction du nombre de parois non porteuses pouvant être supprimées et/ou de la possibilité d'en rajouter. Ces parois doivent pouvoir être supprimées ou ajoutées sans difficultés dues à la construction ou aux installations techniques et présenter une longueur minimale de 250 cm. Chaque nouvelle pièce ou partie de pièce ainsi créée doit être desservie indépendamment, offrir une surface d'au moins 10 m², au moins 270 cm sur son plus petit côté et être naturellement éclairée et ventilée. Les équipements de base doivent également être préservés dans le logement modifié. Toutes les parois non porteuses pouvant être supprimées et/ou rajoutées doivent figurer sur les plans. En complément de la quantité offerte, des points peuvent être comptabilisés aux titres de la qualité et de l'innovation.

Fig. 17/Taille du logement groupé:
11 pièces, échelle 1:200



C22/Adaptabilité de l'espace privé



Qualité

Les systèmes constructifs primaire (durée de vie élevée, éléments porteurs), secondaire (durée de vie moyenne, éléments séparateurs adaptables) et tertiaire (brève durée de vie, aménagements) sont structurellement séparés.

Chaque logement offre au moins deux éléments séparateurs d'espaces d'une largeur minimale de 120 cm (p. ex. portes coulissantes, repliables, à double vantail ou mobilier déplaçable) et/ou des ouvertures de parois prévues à cette fin. Pour les logements jusqu'à 3 pièces, un élément séparateur ou une ouverture suffit.

Le logement dispose d'une pièce alternative (voir glossaire «Pièces alternatives»).

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C22 Adaptabilité de l'espace privé:

.....

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

C23/ Espaces extérieurs privés

Objectif

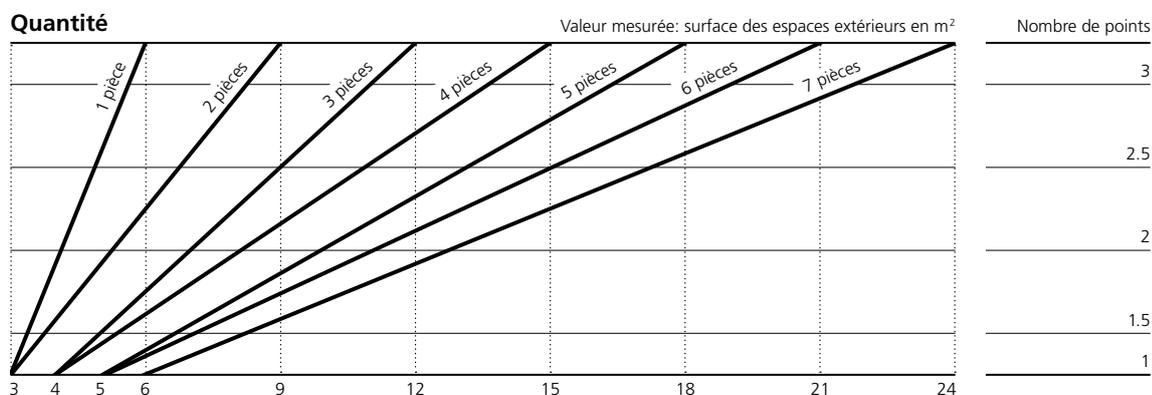
Chaque logement dispose d'espaces extérieurs de taille adéquate, qui se prêtent à divers usages tels que manger, se reposer, jouer ou travailler. Au moins un espace extérieur privé est directement accessible depuis le logement.

Méthode

Pour les espaces extérieurs privés, on évalue quantitativement la surface de tous les espaces extérieurs, praticables ou pouvant recevoir des plantations, qui sont exclusivement rattachés au logement. N'entrent pas dans ce décompte, les surfaces abordées sous C5 Offre d'espaces libres et C8 Espaces communautaires extérieurs. Les surfaces jouxtant directement le logement telles que balcons, terrasses, loggias, zones intermédiaires et jardin sont comptabilisées à plein. Les espaces extérieurs qui ne sont pas adjacents, mais aisément accessibles et exclusivement rattachés au logement, tels que les potagers ou les jardins en toiture, comptent pour moitié.

Si aucun point n'est obtenu au titre de la quantité, il faut attester d'une innovation grâce à laquelle le défaut d'équipement de base est compensé. Si aucun point n'est atteint au titre de l'innovation, la qualité ne peut pas être comptabilisée.

C23/Espaces extérieurs privés



Qualité

Le principal espace extérieur privé est orienté à $\pm 60^\circ$ sur un côté protégé du bruit.	1
L'espace extérieur privé est accessible depuis deux pièces (voir glossaire «Pièces»).	1
La disposition du principal espace extérieur lui confère une réelle protection contre les regards et les intempéries, p. ex. grâce à des loggias ou un décalage dans le plan.	1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C23 Espaces extérieurs privés:

.....

.....

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

.....

.....

1

Points (max. 4)

C24/Transitions intérieur/extérieur

Objectif

La transition fonctionnelle et visuelle de l'intérieur du logement vers l'espace extérieur est conçue de manière à ce que le passage soit consciemment perçu et que les qualités de l'environnement extérieur deviennent sensibles. Les relations visuelles entre intérieur et extérieur créent des repères et augmentent la sensation de générosité de l'espace. Des degrés de privacité progressifs assurent une délimitation adéquate du chez-soi.

Méthode

La qualité des transitions entre espace intérieur et extérieur est évaluée à partir de l'articulation et de la conception du passage entre dedans et dehors, des vues offertes, ainsi que des niveaux de privacité/ouverture. En complément de la qualité, une innovation peut être mise en évidence.

C24/Transitions intérieur/extérieur

Qualité	Nombre de points
Au moins 50% des fenêtres de toutes les pièces ne sont pas orientées de $\pm 60^\circ$ au nord (voir glossaire «Pièces»).	1
Au moins une vue donne directement sur un espace vert de valeur (p. ex. parc, forêt, cour végétalisée), sur un plan d'eau ou sur un paysage non bâti.	1
Le logement est pourvu d'une zone intermédiaire, p. ex. jardin d'hiver, sas coupe-vent (voir glossaire «Zones intermédiaires»).	1
La liaison entre une pièce de $\geq 14 \text{ m}^2$ et l'espace extérieur adjacent peut être ouverte sur une largeur de $\geq 120 \text{ cm}$ en offrant une extension du logement.	1
L'espace extérieur privé peut être fermé par des éléments mobiles pour faire office de zone intermédiaire supplémentaire.	1
En plus d'un accès à l'espace extérieur privé, au moins une pièce procure une vue supplémentaire sur l'extérieur (p. ex. encorbellement) ou dispose de fenêtres pouvant être ouvertes sur toute la hauteur de la pièce (balcon à la française).	1
Innovation	
L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C24 Transitions intérieur/extérieur:	
.....	
.....	
.....	
Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:	
.....	
.....	
.....	
.....	1
Points (max. 4)	

C25/ Locaux de rangement privés hors du logement

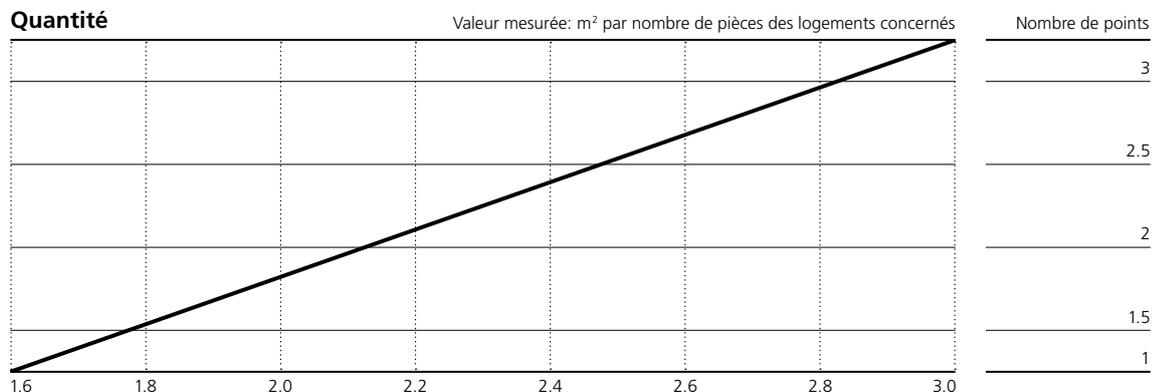
Objectif

Un local facile d'accès et suffisamment grand hors du logement offre une possibilité d'entreposage privé supplémentaire.

Méthode

Le critère fait l'objet d'une évaluation quantitative basée sur la surface de tous les locaux d'entreposage privés extérieurs rattachés au logement, sans les surfaces de circulation dans l'environnement immédiat (voir glossaire «Surfaces de circulation dans l'environnement immédiat»). Les locaux de rangement hors du logement doivent offrir une largeur d'au moins 140 cm. Leur surface totale est divisée par le nombre total de pièces des logements concernés. Si les locaux en question se trouvent à l'extérieur du bâtiment principal et à plus de 25 m de l'entrée d'immeuble, leurs surfaces comptent pour moitié. En complément de la quantité offerte, des points peuvent être comptabilisés aux titres de la qualité et de l'innovation.

C25/Locaux de rangement privés hors du logement



Qualité

Les locaux de rangement privés hors du logement sont accessibles sans obstacles et par l'ascenseur (voir norme SIA 500 «Constructions sans obstacles»).	1
Les locaux de rangement privés hors du logement sont inclus dans le périmètre isolé thermiquement.	1
Les locaux de rangement privés hors du logement sont dimensionnés en fonction de la taille de celui-ci.	1

Innovation

L'innovation suivante distingue l'immeuble pour C25 Locaux de rangement privés hors du logement:

.....

Schémas et informations complémentaires attestant l'innovation:

.....

1

Points (max. 4)

Liste des illustrations

Fig. 1, 2, 3, 10

Habitat coopératif 55+, Bonaduz
Bürgi Schärer Architektur und Planung AG
Coopérative d'habitation in buona compagna

Fig. 4, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16

Maillefer, Lausanne
CCHE Architecture et Design SA et Atelier CUBE SA
Société Coopérative d'Habitation Lausanne SCHL

Fig. 5

Kalkbreite, Zurich
Müller Sigrüst Architekten AG
Coopérative Kalkbreite

Fig. 6

Zwicky Sud, Dübendorf
Schneider Studer Primas GmbH
Coopérative de construction et d'habitation Kraftwerk1

Fig. 11

Immeuble Hofwiesenstrasse
Lotissement Brunnenhof, Zurich
Gigon/Guyer Architekten
Fondation pour le logement de familles nombreuses

Fig. 12, 17

Hunzikerareal, Zurich
Duplex Architekten AG
Coopérative de construction mehr als wohnen

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6, 2540 Granges
wbs@bwo.admin.ch
www.ofl.admin.ch

Direction de projet

Hanspeter Bürgi, architecte dipl. EPF, prof. BFH
Bürgi Schärer Architektur und Planung AG, Berne

Réalisation

Bürgi Schärer Architektur und Planung AG
Optingenstrasse 54, 3000 Berne 25
mail@buergischaerer.ch
www.buergischaerer.ch
Hanspeter Bürgi, Maired Petzoldt, Susanne Schmid

Groupe d'experts

Patrick Clémenton, rédacteur en chef de la revue Habitation, Fribourg
Cornelia Estermann, MAS REM, Pensimo Management AG, Zurich
Marie Antoinette Glaser, Dr. phil. I, ETH Wohnforum – ETH Case, Zurich
Andreas Hofer, architecte dipl. EPF, Archipel GmbH, Zurich
Richard Hunziker, président du CA, Pensimo Management AG, Zurich
Amelie-Theres Mayer, ingénieure dipl. architecture, HSLU – Technique & Architecture, Horw
Georg Precht, ingénieur dipl. architecture, ETH Wohnforum – ETH Case, Zurich
Kathrin Schnellmann, architecte dipl. EPF, arc Consulting, Zurich
Christina Schumacher, sociologue, prof. FHNW Institut Architektur, Muttentz
Jürg Sollberger, architecte dipl. EPF, reinhardpartner Architekten und Planer AG, Berne
Pascal Vincent, architecte dipl. EPF, Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Berne

Graphisme/mise en page

Hahn+Zimmermann GmbH
www.hahn-zimmermann.ch

Traduction

Maya Haus, Pully

Relecture

Patrick Clémenton, Fribourg

Adresse de commande

OFCL, Diffusion des publications fédérales, 3003 Berne
www.publicationsfederales.admin.ch

Copyright

© 2015 Office fédéral du logement, Granges
Tous droits réservés
Reproduction d'extraits autorisée avec indication de la source

Numéro de commande

725.079 f (allemand 725.079 d, italien 725.079 i)
Cette publication est également disponible en allemand et en italien.

Le système d'évaluation de logements SEL est un outil d'aide à la conception, à l'évaluation et à la comparaison d'objets résidentiels. A partir d'un éventail de 25 critères, la valeur d'usage d'un objet est déterminée sous les trois aspects que sont la situation, l'environnement immédiat et le logement. L'évaluation privilégie l'utilité concrète, ainsi que la plus-value qui en résultent pour les habitants.

ABRITER →C23 **ADAPTER** →C14 **AGRANDIR** →C16 **AJOUTER** →C20
ACCÉDER →C6 **ATTEINDRE** →C25 **ATTRIBUER** →C17 **CASER** →C11
ACCÉLERER →C24 **CRÉER** →C12 **CROISER** →C8 **DÉFINIR** →C7 **DÉLIMITER** →C21
ACCROÎTRE →C1 **ÉCHELONNER** →C8 **ENCASTRE** →C21
FAVORISER →C7 **HABITER** →C16 **IMPLIQUER** →C6 **INFORMER** →C15
ACTIVER →C18 **EN RÉSEAU** →C3 **MODIFIER** →C14 **OCCUPER** →C15
ÉVALUER →C18 **PROPORTIONNER** →C17 **PROPOSER** →C13 **PROTÉGER** →C19
ORGANISER →C4 **SÉCURISER** →C9 **SÉJOURNER** →C8 **SERVIR** →C19