Le coefficient d'utilisation et les loyers

Autor(en): **[s.n.]**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **38 (1966)**

Heft 9

PDF erstellt am: **23.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-126075

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Le coefficient d'utilisation et les loyers

Le coefficient ou indice d'utilisation détermine le rapport entre les surfaces de planchers d'une construction et la surface du bien-fonds sur lequel ladite construction est érigée. Pour une parcelle de 1000 m², la surface de planchers autorisée sera de 200 m² si l'indice est de 0,2, de 400 m² s'il est de 0,4, etc., ce qui équivaut à deux ou quatre appartements de trois ou quatre pièces de 100 m² chacun. Supposons donc que le prix du terrain ne soit pas fonction de la possibilité d'utilisation. Le locataire devra supporter une charge d'autant plus lourde que le nombre d'appartements construits sera plus petit. Il semble, par conséquent, qu'une utilisation maxima du sol devrait conduire à un abaissement des coûts de construction et des loyers. Or ceci est abondamment démenti par les faits.

Nombre de communes suisses n'ont pas de règlement sur les constructions; de nombreux règlements ignorent en outre le coefficient d'utilisation. Lorsque les règlements prévoient des distances aux limites et le nombre d'étages autorisé ou la hauteur maxima, on peut calculer indirectement l'utilisation autorisée. Le coefficient d'utilisation ne remplace pas les distances aux limites et les limitations de hauteur; mais il permet d'adopter des prescriptions plus souples laissant à l'architecte et au maître de l'œuvre une plus grande liberté. Au surplus, le coefficient est important pour l'aménagement des routes, des canalisations d'égouts et des conduites d'eau, de gaz, etc., l'utilisation autorisée d'une zone déterminant la densité de population. Son rôle est encore important du point de vue de l'hygiène. Il résulte d'une surutilisation du sol une diminution de l'ensoleillement et de l'éclairage et un manque de places de jeux et de stationnement que l'autorité devra combler. Le terrain nécessaire sera d'autant plus cher que l'utilisation aura été élevée.

On constate donc que le choix d'un coefficient d'utilisation implique la prise en considération de divers critères et qu'une élévation générale de l'utilisation du sol n'est aucunement justifiée. Il faut en outre souligner que les effets d'un doublement de l'utilisation du sol sont différents selon que l'on passe de 0,2 à 0,4 ou de 0,4 à 0,8. Une étude du professeur E. Egli sur tous les aspects de la question paraîtra prochainement.

Mais qu'en est-il de la corrélation entre le coefficient d'utilisation et les loyers? Le niveau des loyers étant déterminé en règle générale par le marché, on peut déduire que le prix du sol est fonction des possibilités d'utilisation. Des coefficients d'utilisation élevés provoquent une hausse des prix du sol profitant aux propriétaires et non aux locataires.

Le choix d'un coefficient d'utilisation, en conclusion, ne doit pas dépendre d'une action sur le niveau des loyers, qui ne s'est jamais vérifiée jusqu'ici, mais de critères techniques, hygiéniques et économiques. ASPAN.

A qui incombe la fixation de l'indice d'utilisation du sol?

L'indice d'utilisation du sol est, rappelons-le, le rapport entre la surface totale d'une parcelle et la surface de planchers autorisée. Si l'on suppose une surface de parcelle de 1000 m², la surface de planchers autorisée sera de 200 m² pour un indice de 0,2, de 400 m² pour un indice de 0,4, etc., ce qui équivaut à deux ou quatre appartements de trois pièces.

On constate que plus l'indice d'utilisation est élevé, plus nombreux seront les appartements autorisés. Il arrive donc que des maîtres d'œuvre exigent un indice élevé sous prétexte de diminuer le coût des loyers – la part de terrain afférente à chaque appartement étant alors plus faible.

On est en droit de mettre en doute ce raisonnement. En effet, le niveau des loyers est en général déterminé par la demande du marché. De plus, les arguments sont nombreux qui parlent contre des indices trop élevés ou trop faibles. Il n'en demeure pas moins qu'il existe un rapport entre les loyers et l'indice d'utilisation lorsque les logements sont loués aux prix de revient. Ce qui peut être le cas pour les membres d'une Caisse de retraite, d'une coopérative de construction, etc. L'indice ayant alors une répercussion directe sur les loyers, il est compréhensible que le maître de l'œuvre cherche à obtenir un indice élevé. Un exemple récent illustre fort bien le phénomène. La Caisse de retraite d'une grande entreprise, désireuse de réaliser un programme de logements, se vit offrir par un agriculteur un domaine de 10 ha. à un prix de terrains à bâtir. Voulant écarter tout risque, elle s'adressa aux autorités communales pour savoir quelle utilisation elle pouvait espérer obtenir. Le Conseil communal, autorité exécutive, garantit un indice de 0,8, alors même qu'un plan de zonage et une ordonnance sur les constructions étaient encore à l'étude. L'assemblée communale étant de plus compétente pour adopter ces règlements, il est très probable que le Conseil communal n'aurait pas eu le droit d'engager la commune de la sorte.

La Caisse de retraite désirant réaliser des logements de qualité, elle décida l'ouverture d'un concours, qui fut