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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 26 (1954)

Heft: 12

Artikel: Pour une définition claire de la notion de "capacité" de logement

Autor: Wynen, L.

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124342

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

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

POUR UNE DÉFINITION CLAIRE DE LA NOTION DE «CAPACITÉ» DE LOGEMENT

La question première – élémentaire – que doit se poser, préalablement à toute étude, quiconque se penche sur le problème du logement, c'est la question de la relation entre les dimensions de l'habitation et la composition du groupe familial dont elle doit constituer le foyer ou, en d'autres termes, de la *capacité de logement.* Etant donné tel type de famille, comprenant tant d'enfants, quelles doivent être les dimensions minimums et la distribution optimum des espaces intérieurs de la maison, pour qu'elle soit strictement adaptée aux besoins de cette famille?

Notre propos n'est pas ici de résoudre cette équation, mais, plus simplement, d'en bien préciser les termes et, en particulier, d'en identifier la donnée essentielle – la capacité de logement – par une définition claire, simple et comprise de tous.

Or, c'est ici que l'on tombe en pleine confusion. Les diverses terminologies en usage pour indiquer la capacité d'un logement sont floues, sinon équivoques ; elles diffèrent d'un pays à l'autre. Si bien qu'entre techniciens et sociologues on se comprend mal, on ne parle pas la même langue.

Voici quelques exemples :

En Belgique : Pour déterminer l'importance d'une habitation, on s'en rapporte assez généralement au *nombre de chambres à coucher.* Ainsi, dans le milieu des habitations à bon marché, on considère comme type de maison familiale la maison comportant trois, exceptionnellement quatre chambres à coucher.

On aperçoit immédiatement l'équivoque que peut couvrir une telle formule : suivant les dimensions que l'on donne aux chambres à coucher, la capacité familiale d'un logement de trois chambres à coucher, par exemple, peut être très différente et varier notamment *depuis la famille de quatre personnes, dont deux enfants* (une chambre de deux personnes plus deux chambres de une personne), jusqu'à *la famille de sept personnes dont cinq enfants* (deux chambres de deux personnes plus une chambre de trois personnes).

Il faut noter cependant que la loi du 29 mai 1948, instituant les primes à la construction, est venue apporter une certaine clarté dans la question et fournir un moyen de serrer d'un peu plus près la notion de la capacité. En effet, les normes spatiales prescrites par cette loi établissent une relation entre la superficie globale maximum admise pour les locaux à usage d'habitation et le nombre variable de personnes dont se compose la famille.

En France : C'est par le *nombre de « pièces »* que l'on définit, en général, la capacité du logement. Mais par pièces on entend ici, non seulement les chambres à coucher et la salle de séjour, mais encore la cuisine, lorsque celle-ci sert simultanément de salle à manger. Et cette imprécision supplémentaire, sur le point de savoir si dans un logement la cuisine doit être ou non comptée pour une pièce, vient s'ajouter à celle pouvant résulter des dimensions variables des chambres à coucher.

A cette question du « nombre de pièces » est venue récemment se superposer celles des minima et maxima de surface habitable, admis pour les différents types de la série de logements dits « économiques et familiaux ». (Plans Courant.)

En Suisse : On caractérise également la capacité du logement par le *nombre de «pièces»*, mais en tenant compte parfois – c'est le cas à Genève notamment – de la notion de la *demi-pièce;* on qualifie ainsi notamment la chambre à coucher d'une personne.

En Angleterre : C'est une fois encore le *nombre de pièces* qui sert d'étalon de capacité, mais avec plus de précision dans la définition de la « pièce ». On entend par pièce, en effet, toute chambre dans laquelle le ménage vit, mange ou dort, y compris la cuisine lorsque celle-ci est utilisée à l'une de ces fins. L'habitabilité d'une maison en fonction du nombre de ses occupants [1] est appréciée suivant un double critère imposé par le législateur :

a) la relation entre la surface minimum de la pièce et le nombre maximum de personnes qu'elle peut contenir (ainsi : 8,36 m² pour une personne, 10,22 m² pour deux personnes, etc...) ;

b) la relation entre le nombre total de pièces que comporte le logement et le nombre maximum de personnes que celui-ci peut abriter (ainsi : il faut un logement de deux pièces pour trois personnes, de trois pièces pour cinq, de quatre pièces pour sept personnes et demi, de cinq pièces pour dix, et ainsi de suite, une pièce supplémentaire étant requise par groupe additionnel de deux personnes).

Ces quelques exemples suffiront pour montrer que, sur le simple énoncé du nombre de pièces ou du nombre de chambres à coucher, ou encore d'une certaine proportionnalité entre les surfaces habitables et le nombre d'occupants, il est pratiquement impossible d'exprimer cette notion pourtant si simple à première vue : pour une famille de telle composition, il faut au minimum une habitation de telle capacité.

Nous nous sommes donc efforcé d'imaginer une *notation-indice de capacité* qui permette de déterminer, à première vue et sans hésitation, pour chaque type d'habitation proposé – qu'il s'agisse d'un logement en projet, en construction, ou déjà réalisé, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un appartement – le nombre maximum d'occupants qu'il peut normalement abriter. Et quant au chiffre qui doit exprimer ce nombre d'occupants, nous avons jugé préférable de ne pas faire, à l'instar de la formule anglaise, de différenciation selon l'âge relatif des enfants. En effet, pour une famille de cinq enfants, par exemple, s'échelonnant *aujourd'hui* de 1 à 9 ans, il est rationnel de tenir compte de son évolution dans les années à venir et de prévoir dès maintenant un logement devant abriter un groupe familial de sept unités entières, composé normalement d'adultes et d'adolescents.

Il tombe sous le sens que, parmi les desiderata plus ou moins impératifs qui doivent être satisfaits pour qu'un logement puisse être qualifié de rationnel, il est un besoin – essentiel celui-là et qui prime tous les autres – c'est l'espace de couchage. En mettant les choses au pire, un être humain peut à la rigueur s'accommoder d'un bout de table dans un coin pour absorber son repas, ou d'une cuvette posée sur une chaise pour procéder à ses ablutions, mais ce qui est strictement incompressible, c'est la surface qui lui est indispensable pour installer son lit et s'y étendre.

[1] Le nombre d'occupants se calcule en unités, l'enfant de moins de 1 an comptant pour 0 unité et l'enfant de 1 an à moins de 10 ans pour une demi-unité.

Le critère fondamental de la capacité d'un logement, c'est donc l'espace réservé aux locaux de nuit. Et cette capacité sera dès lors le mieux définie par une notation exprimant le nombre de chambres à coucher et le nombre de personnes que ces chambres peuvent contenir (subsidiairement, le genre de construction) ; une telle notation peut se concevoir au moyen d'une lettre suivie de deux chiffres séparés par une barre oblique :

— la lettre (M ou A) indiquant le genre de logement : maison individuelle ou appartement ;
— le premier chiffre indiquant le nombre de chambres à coucher ;
— le deuxième chiffre indiquant le nombre total maximum de personnes.

Ainsi :

M 3/5 = maison de trois chambres à coucher pour cinq personnes ;

M 5/9 = maison de cinq chambres à coucher pour neuf personnes ;

A 4/6 = appartement de quatre chambres à coucher pour six personnes, etc.

(Par « chambre à coucher », il faut entendre toute pièce de l'habitation contenant en permanence un lit au moins et utilisée en ordre principal et habituellement pour dormir.)

Cette notation étant admise au départ, c'est évidemment affaire de techniciens et de sociologues de résoudre ensuite l'équation que nous avons évoquée plus haut, c'est-à-dire d'établir les normes qu'il convient d'adopter pour chacune des capacités considérées : surface de chacune ou de l'ensemble des chambres à coucher, surface corrélative des locaux de jour, des dégagements, des espaces de rangement, etc.

L'avantage de la formule réside en ceci, qu'elle ramène tout problème de logement à ses vraies coordonnées sociales et familiales : définir *la fonction d'abord*, créer *ensuite l'organe* adapté à cette fonction.

Si, plutôt que de rester dans l'imprécision avec des termes vagues comme « un appartement de quatre pièces » ou une « maison de trois chambres à coucher », l'on prenait l'habitude de toujours raisonner en partant de la nouvelle notation proposée, si l'on se faisait une règle de porter celle-ci d'office sur tous les plans de construction, bien des malentendus et des incompréhensions s'aboliraient : les spécialistes des problèmes sociaux et familiaux seraient en mesure d'exprimer leurs desiderata avec une indiscutable netteté ; les architectes et les techniciens seraient rendus conscients du cahier des charges sociales et familiales qu'ils ont pour mission de traduire dans le concret.

Et peut-être alors se rendrait-on mieux compte du chemin qui reste à parcourir pour atteindre un meilleur équilibre familial dans les programmes de construction d'habitations populaires. Car, faute d'un instrument de mesure exact, nous sommes restés aux méthodes empiriques qui apprécient la capacité d'un logement « au jugé.»

L. Wynen.
(Union internationale des organismes familiaux.)

PLANS ET AGENCEMENT[1]

Par Odd Brochmann
professeur à l'Université technique de Norvège, département de l'architecture

Les hommes et leurs habitations

Chaque période de civilisation se caractérise par certains types de bâtiments qui lui sont propres et qui, aujourd'hui, attirent et intéressent plus particulièrement le profane aussi bien que le technicien. Tous les efforts de cette période se concentrent sur ces bâtiments, et les ouvrages en question restent des modèles du style et du caractère des constructions édifiées à l'époque. Pour ne donner que deux exemples caractéristiques, nous citerons les cathédrales de la période gothique et les palais princiers de la période baroque.

Il ne serait pas erroné d'affirmer que, de nos jours, ce sont les problèmes sociaux qui occupent cette position centrale et qui donnent le ton, et, parmi eux, celui de l'*habitat* est certainement le plus important. Ce problème, qui, primitivement, était complètement laissé à l'initiative privée (toujours insuffisamment développée et organisée) est devenu l'un des principaux problèmes dont se préoccupent les organismes gouvernementaux de tous les pays civilisés. Il fut un temps où la solution ne dépendait que du talent et de l'habileté professionnelle du constructeur lui-même ; aujourd'hui, les juristes, les économistes spécialisés dans les questions sociales, les politiciens et les urbanistes s'y intéressent. Et, pour les architectes, qui auparavant, étaient restés étrangers à cette activité, c'est maintenant l'un des problèmes essentiels.

S'il est vrai que les architectes ont fait honnêtement des efforts pour comprendre les exigences et les problèmes spéciaux de l'habitat, la majorité d'entre eux semblent avoir abordé ce domaine d'activité sans beaucoup essayer d'en pénétrer les mystères. En tout cas, il est étonnant de constater que nous savons si peu de choses sur les problèmes et les phénomènes particuliers au logement, aux constructions qui constituent le cadre des activités quotidiennes de l'individu et de la famille, sur ces questions en elles-mêmes et sur leurs rapports avec la situation économique, la position sociale, les coutumes et les particularités héréditaires, le milieu, les conditions géographiques et tous autres facteurs.

Notre ignorance peut s'expliquer de diverses façons. Quand il s'agit d'autres genres de construction, de bâtiments industriels par exemple, il est plus facile, semble-t-il, de rassembler les faits et les données d'importance décisive, car tout dans ce domaine tend vers le même objectif : rationalisation et accroissement de la productivité. Même lorsqu'il s'agit de bâtiments d'un genre plus complexe, comme les hôpitaux et les écoles, les utilisations auxquelles ils doivent répondre se laissent aisément définir. Il y a relativement peu de facteurs variables, et les principales questions à résoudre sont les mêmes si le bâtiment se trouve à Oslo ou à la Nouvelle-Orléans. En tout cas, l'architecte peut recourir aux ingénieurs, aux médecins ou aux maîtres du

[1] Des échanges de vues sont en cours avec l'auteur en vue de compléter ce document par la description et l'analyse d'expériences analogues effectuées dans d'autres pays que la Norvège.