

Pour une meilleure notation des logements

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

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **32 (1960)**

Heft 9

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-125056>

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.

Pour une meilleure notation des logements

22

La Commission de l'habitat de l'Union internationale des architectes, soucieuse de permettre des comparaisons valables dans les enquêtes internationales en matière de logements, soumet présentement cette note à toutes les sections nationales de l'UIA.

1. Constatations

- 1.1 Les comparaisons entre types de logements ou entre programmes de logements, telles qu'elles sont couramment pratiquées aujourd'hui, ne sont pas pertinentes.
 - 1.2 Celles qui ne portent que sur le **nombre de logements** sont non seulement fausses, mais dangereuses en ce sens qu'elles peuvent tendre à réduire les dimensions bien au-delà du minimum admissible.
 - 1.3 Celles qui portent sur le **nombre de pièces** sont fausses pour la même raison, mais aussi parce que la «pièce», selon la définition adoptée par les Nations Unies, n'est pas un sous-multiple du logement (un logement de quatre pièces n'équivaut pas à deux logements de deux pièces); le nombre de pièces n'a donc qu'un intérêt secondaire.
 - 1.4 Celles qui portent sur les **surfaces de planchers** ne sont pas précises:
 - a) parce qu'aucune règle n'a été adoptée jusqu'ici pour unifier la méthode de calcul ni pour préciser si les murs extérieurs et intérieurs, les cages d'escalier, les dégagements, les surfaces de rangement sont ou ne sont pas comptés;
 - b) parce qu'une comparaison des seules surfaces joue en défaveur des logements bien étudiés, dont les installations sont concentrées et d'où toute place perdue est bannie;
 - c) parce qu'enfin aucune de ces méthodes ne tient compte des surfaces mises réellement à la disposition des habitants hors du logement (balcons et terrasses, caves et greniers, services sociaux).
- 1.5 Pour être valable, une notation quelle qu'elle soit doit être souple et ne pas s'opposer notamment à la tendance moderne du plan libre où les différents locaux sont moins strictement séparés que dans les plans traditionnels.
 - 1.6 La notation proposée par l'Union internationale des organismes familiaux UIOF, basée sur le nombre de personnes auquel un logement est destiné, n'atteint cependant pas son but, d'une part parce qu'elle devrait tenir compte encore du sexe des enfants, d'autre part parce qu'elle ignore l'immense diversité qu'on rencontre dans la composition des «familles».

2. Définitions proposées

- 2.1 **La surface à disposition des habitants d'un logement** est une surface pondérée obtenue par l'addition des quatre surfaces composant ce logement, affectées chacune d'un coefficient. Ces quatre composantes sont:
 - a) la surface interne du logement (coeffic. 1)
 - b) la surface non close du logement (coeffic. 0,5)
 - c) la surface des services accessoires (coeffic. 0,5)
 - d) la surface des services sociaux (coeffic. 1)
- 2.2 **La surface interne d'un logement** est la superficie totale des niveaux composant celui-ci et comprenant chambres à coucher, pièce de séjour, cuisine, salle de bains, W.-C. et, en général, les locaux de vie tant diurne que nocturne; elle comprend les dégagements ainsi que l'escalier, s'il est interne au logement.
Elle est mesurée entre nus intérieurs des murs extérieurs; les murs et cloisons intérieurs sont déduits.
- 2.3 **La surface non close** d'un logement est la superficie totale des pièces extérieures balcons et terrasses (pour les logements au rez-de-chaussée disposant d'un jardin, on ne prend en considération que les surfaces ayant un revêtement de sol en matériaux dur) en liaison directe avec les locaux de vie et à la disposition exclusive des habitants du logement.
La surface externe d'un logement est mesurée entre ses limites.
- 2.4 **La surface des services accessoires** est la superficie totale des locaux tels que caves, greniers accessibles, chaufferie, soute, garages, etc. en liaison directe ou non avec le logement. Si un service accessoire est à usage commun, sa surface totale est divisée par le nombre de logements, pour définir la quotité à affecter à chaque logement.

La surface des greniers est comptée dans sa partie où elle a au moins 1 m. 50 de hauteur.

Les surfaces sont mesurées comme il a été dit pour le 2.2: surfaces internes.

- 2.5 **La surface des services sociaux** locaux est la superficie totale des locaux collectifs mis effectivement à la disposition directe et spéciale des habitants d'un complexe ou d'une cité.

Ces locaux comprennent les locaux administratifs, les locaux de réunion, les crèches, les services pour premiers soins, les salles de lecture et de culture, à l'exclusion des écoles, locaux de culte, boutiques, salles de spectacle, etc. à usage plus général.

La superficie totale de ces locaux est calculée et mesurée comme dit pour le 2.2. Elle est divisée par le nombre de logements bénéficiant de ces locaux pour définir la quotité à affecter à chaque logement.

- 2.6 **L'unité de valeur d'un logement** est une notion plus étendue que celle de la «pièce» en ce sens que la cuisine et la salle de bains comptent chacune comme une unité; cette notion est connue et pratiquée en Italie sous la dénomination de «vano» (vide); en d'autres termes, un logement comporte autant d'«unités de valeur» qu'il a de pièces, plus deux. L'unité de valeur permet un calcul aisé des loyers, car le module d'accroissement entre le loyer d'un logement de deux, trois ou quatre pièces lui sera proportionnel:

loyer d'un logement de 2 pièces: $(2+2) K$

loyer d'un logement de 3 pièces: $(3+2) K$

loyer d'un logement de 4 pièces: $(4+2) K$, etc.

Le nombre total d'«unités de valeur», facile à établir, exactement proportionnel au loyer total et, par voie de conséquence, au coût de construction, devient ainsi un élément de calcul de premier ordre et la double notion «unité de valeur-surface à disposition des habitants» fournit enfin la base de comparaison indiscutable.

Des règles extrêmement simples préciseraient le mode de calcul de l'«unité de valeur» pour les cas limites.

3. Propositions concrètes

L'Union internationale des architectes propose que, pour toutes les enquêtes internationales, il soit fait usage de la notation «unité de valeur-surface à disposition des habitants».

Cette notation comporterait 6 nombres:

- a) le nombre d'unités
- b) la surface interne
- c) la surface non close
- d) la surface des services accessoires
- e) la surface des services sociaux
- f) la surface à disposition
(pondérée comme dit sous 2.1).

Lorsqu'une des surfaces c, d ou e fait défaut, une croix remplacera la notation.

Par exemple, pour un logement de trois pièces, de 60 m² de surface interne, de 6 m² de surface non close, de 20 m² de services accessoires et de 10 m² de services sociaux, la notation serait la suivante:

V5 - 60 - 6 - 20 - 10 - 83.

Le premier et le dernier nombre, employés l'un et l'autre comme diviseurs du coût total permettraient d'obtenir le coût/unité et le coût/m² à usage international.

Ce système devrait être mis en vigueur parallèlement aux systèmes nationaux existants qui, tous, poursuivent des buts différents: comptables, fiscaux, réglementaires, etc., mais que ne dégage jamais le facteur humain et social d'occupation.