

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: 3

Artikel: Quelques directives pour la construction du logement à but social

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-124277>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

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

b) école primaire degré inférieur : salle de classe (à peu près carrée, accès direct à la verdure) ; niche au local pour groupes ; vestiaires aérés ;

3° *Grandeur de l'unité de classe* : par enfant, au moins 2 m² de surface, non compris les locaux secondaires et ceux des groupes. Nombre d'enfants recommandé : jardin d'enfant, maximum 25-30 ; école primaire, degré inférieur, 30 ; école primaire, degré supérieur, 30-36.

II. *Lumière*

Luminosité naturelle ou artificielle exigée à chaque place : 200 Lux au minimum.

La classe de forme carrée exige en plus du vitrage principal un jour auxiliaire (jour supérieur par bande haute ou plafond vitré, etc.). Outre la quantité de la lumière – luminosité – la *qualité* de la lumière est aussi décisive. Cela signifie : répartition égale de la lumière afin de supprimer les contrastes trop violents et éviter les éblouissements. Protection contre le soleil nécessaire à l'aide de plantes, stores, avant-toit, etc.

III. *Ventilation*

Un air bien conditionné est absolument nécessaire pour travailler sans fatigue, pour la santé générale de l'enfant et afin d'éviter la contagion. A exiger : renouvellement quintuplé de l'air par classe et par heure, soit par ventilation transversale, soit par conditionnement mécanique.

IV. *Ameublement et aménagement*

Ameublement mobile, tables et sièges indépendants. Dimensions recommandées :

- a) table à une place : 75 × 60 cm. ;
- b) table à deux places : 130 × 60 cm. ;
- c) table à quatre places : 100 × 100 cm. au minimum.

Table et siège doivent être adaptables à la grandeur de l'enfant. Une attention particulière doit être vouée à la forme du siège et du dossier.

V. *Disposition du bâtiment scolaire*

1° La grandeur et la disposition du bâtiment doivent être adaptées au degré de développement des enfants et au genre de leur activité.

Différentiation de la grandeur du bâtiment scolaire :

- a) jardin d'enfant ;
- b) petite école (4 à 6 classes) ;
- c) école moyenne (8 à 12 classes) ;
- d) grande école (16 à 24 classes).

La disposition en bâtiments indépendants n'exclut pas le groupement des divers ordres de grandeurs (dans les quartiers très peuplés, à population dense avec pénurie de surface verte). Un groupement de ce genre comprendra :

- a) des pavillons de plain-pied pour les degrés inférieurs ;
- b) des bâtiments de deux ou trois étages pour les degrés supérieurs.

2° Même pour le bâtiment à plusieurs étages, il faut exiger : lumière impeccable, ventilation, vue sur la verdure, éventuellement accès sur des terrasses pour l'enseignement de plein air.

La disposition différenciée des bâtiments (groupement des masses) confère à la diversité, principe de l'éducation moderne, son expression architecturale et s'oppose carrément à l'emploi exclusif de la construction de plain-pied ou de celle à étages.

VI. *Aménagement du terrain scolaire*

A exiger pour la récréation et l'éducation de l'enfant : places pour l'enseignement de plein air ; places de jeu ; préaux ; jardins scolaires ; terrains de sports.

VII. *Bâtiment scolaire et urbanisme*

1° L'école est une partie intégrante de l'urbanisme d'aujourd'hui.

2° L'intégration des bâtiments scolaires de différentes grandeurs dans les surfaces vertes doit tenir compte du chemin de l'école correspondant au degré de développement des enfants.

3° Une solution correcte et rationnelle de ces problèmes nécessite des recherches statistiques exactes étendues aux régions rurales.

4° Une politique foncière à longue échéance est nécessaire de la part des communes.

QUELQUES DIRECTIVES POUR LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT A BUT SOCIAL

(Élaborées par la Commission des problèmes du logement de la Société suisse de l'Union des femmes.)

1. *Généralités*

La Société suisse de l'Union des femmes s'est imposé le devoir d'élaborer quelques directives générales pour la construction du logement à but social. Elle a pensé, tout d'abord, non seulement aux logements familiaux, mais aussi aux personnes seules, auxquelles le revenu ne permet pas d'obtenir sans de grandes difficultés des logements aux prix actuels, beaucoup trop élevés. La commission a été unanime pour constater que le loyer ne doit pas être supérieur au cinquième du revenu. Or, ce montant est nettement inférieur dans les anciens logements : de ce fait, on ne dispose que d'un montant fort modeste.

Des communes, des coopératives de construction, des fondations et, également, des personnes privées s'efforcent aujourd'hui, pour ces très nombreuses familles et pour ces personnes isolées, de construire des logements peu chers. C'est un véritable devoir social. Etant donné que les conditions de logement et de revenus sont différentes d'endroit à endroit, il n'est pas possible d'établir de limite très précise au prix des loyers. La Commission de construction de logements, de ce fait, si elle s'est efforcée de fixer quelques directives générales, et de dénombrer diverses possibilités d'économie, s'est également bien gardée de préconiser ce qui pourrait aller à l'encontre des véritables intérêts familiaux :

hygiène, économie de travail pour des femmes déjà surchargées, etc. Ces directives doivent servir à l'orientation des membres des divers groupes de l'Union des femmes, qui espère ainsi faire une utile propagande.

2. Terrain et construction

Des logements bon marché demandent des terrains bon marché ; comme, en général, ce genre de terrains se trouve hors du centre de l'agglomération, l'aménagement de cette nouvelle surface de construction doit être étudiée en accord avec le plan d'urbanisme de la ville : et cela doit être fait assez tôt, avant que se présentent des imprévus ou que se montent des spéculations. Il faut donc que les gens du métier se hâtent d'assumer les moyens de communications et le raccordement de l'électricité et des canalisations. Malheureusement, le prix de ce genre de terrains situés à la campagne est en train d'augmenter : on peut se baser, pour un tel terrain à destination de logements bon marché, sur un prix de 2000 à 5000 fr. par logement.

3. Financement

Pour commencer à construire, il faut se faire ouvrir un « crédit de construction » par une institution bancaire, une assurance, une caisse de pensions, etc., qui sera plus tard converti en hypothèques. On ne peut prétendre à de tels crédits que si le terrain où l'on veut construire est libéré de toutes dettes, ce qui revient à dire qu'il doit être payé comptant.

En conséquence, le prêt, c'est-à-dire les hypothèques, et le « capital propre » du propriétaire constituent les moyens de financement. Lorsque c'est une société qui bâtit, le capital propre est appelé aussi « capital-actions ». La pratique du financement des constructions peut évoluer et changer : actuellement, c'est le financement suivant qui est en usage :

Le 70 % environ des premiers frais d'établissement (coût de l'immeuble et du terrain) est garanti par un établissement bancaire sous forme de prêts hypothécaires ;

le 30 % doit être versé comptant par le constructeur. S'il ne possède pas ce capital, il est possible de constituer d'autres hypothèques par cautionnement.

Pour la classification du rang des hypothèques, c'est la valeur officielle de l'immeuble qui la détermine : elle varie évidemment avec la situation et le mode de construction. Cette valeur officielle peut aller de 65 à 80 % des frais effectifs d'établissement.

	Taux de paiement des intérêts à une banque
1 ^{re} hypothèque : environ le 66 % de la valeur officielle	3 1/2 %
2 ^e hypothèque : jusqu'à environ le 85 %	3 1/4 % à 4 %
3 ^e hypothèque : jusqu'à 100 % ou plus	4 % à 4 1/2 %

Le taux des loyers d'un immeuble neuf peut aller de 4 % à 6,8 % au maximum (selon les prescriptions du Contrôle des prix) des frais de construction (rendement brut). Avec ce rendement devront être acquittées les dépenses inhérentes à un immeuble : c'est-à-dire les intérêts hypothécaires, éventuellement les intérêts du capital propre, les impôts immobiliers, l'impôt sur l'adduction d'eau, les frais d'éclairage général, l'assurance contre le feu, toutes les autres assurances, les amortissements, les frais d'entretien de la construction et tous les frais d'administration. Toutes les dépenses qui viennent d'être mentionnées, hormis les intérêts du capital, ne doivent au total pas dépasser le 1 ou 2 % des frais établis.

A la suite de la création de l'Assurance vieillesse, il s'est produit aujourd'hui en Suisse une liquidité d'argent

A. ABREZOL

Entretien
d'immeubles
Transformations
Tous travaux
soignés de
plâtrerie-peinture

Rue César-Roux 22

LAUSANNE

Tél. 22 86 00

Béton armé translucide

Planchers toutes surcharges,
lanterneaux, parois, coupoles,
voûtes,

des spécialistes :

AUBERT & PITTELOUD

Quai de Jurigoz LAUSANNE Tél. 26 15 42

Entreprise de ferblanterie
Couverture - Appareillage
Concessionnaires

Christin & Bürki

Ancienne Maison Christin Frères
Lausanne - Rue de la Barre 4
Tél. 22 93 84 - Maison fondée en 1876

Paratonnerres

-

Vérification électrique

Etablissements

Henri FALDY

GENÈVE 12, rue de Lyon
Téléphone (022) 3 41 44

Robinetterie sanitaire
en gros
Plonges en acier
inoxydable
Sièges de W.-C.
en masse pressée
Accessoires de
chambre de bains
Siphons en plomb

FERBLANTERIE - COUVERTURE

Maitrise fédérale de couverture

ANDENMATTEN & C^{ie}

INSTALLATIONS SANITAIRES MODERNES

Maitrise fédérale eau et gaz

Chemin des Paleyres 5

Lausanne



Banque Centrale Coopérative

6, rue Petitot - GENÈVE - Tél. (022) 4 92 20

Crédits de construction et prêts hypothécaires
aux meilleures conditions

Votre installateur sanitaire
Votre ferblantier-couvreur

V^o William DEPIERRAZ et Fils

LAUSANNE

Ruelle de Bourg 11 - Téléphone 22 09 28

MOSAÏQUES S.A.

Carrelages-Revêtements-Mosaïques

TÉLÉPHONE 6 83 75
37, RUE DUNANT
G E N È V E

ADMINISTRATEUR : M. ROUX

relativement considérable. On accomplit de grands efforts, par l'intermédiaire des cantons et des communes, pour mettre à la disposition des autorités en matière de construction un taux d'intérêts qui ne soit pas élevé : en général et au maximum, on le fixe à 3 1/3 %.

Avant de construire un immeuble, l'architecte doit présenter un devis des frais, soit une estimation au cube bâti, soit une estimation détaillée, afin que le financement soit assuré en rapport avec les prix de prévision, ainsi que le rendement : cela veut dire que le prix du loyer doit être établi avec précision.

4. Colonies d'habitation

Entre autres sujétions, les colonies d'habitation nécessitent une forte diminution des frais de construction, une répartition convenable de la surface du terrain. Il est désirable qu'y soit effectué un certain mélange des professions, des couches sociales, des familles. De grandes agglomérations spécialisées, pour célibataires, ou pour vieillards, ou pour familles nombreuses, ne sont désormais plus à conseiller. En certaines circonstances particulières, des habitations pour personnes âgées sont opportunes au milieu de colonies d'habitation construites dans d'autres intentions.

Le nombre de logements ouvriers doit correspondre aux conditions économiques normales de la région, afin qu'au moment des crises économiques, ce quartier ne devienne pas le « quartier des chômeurs ».

A proximité des possibilités de travail, des possibilités d'achats, des écoles, un centre culturel et de bonnes voies d'accès au centre de la ville sont évidemment à prendre en considération. Evitons à tout prix cette uniformisation qu'on a pu appeler « la caserne ».

5. La maison

a) *Mode de construction.* Divers modes de construction sont possibles, mais ils doivent en tout cas remplir les conditions suivantes : être bon marché, être durables. La construction doit pouvoir être louée pendant de longues années. Il devra y avoir peu de frais d'entretien, afin que le coût des réparations ne dépassent pas d'une manière inconsidérée le rapport du capital, et que, de ce fait, les loyers puissent être maintenus à un taux assez bas.

Le choix des matériaux est souvent d'une signification décisive. Dans les lignes qui vont suivre, toutes ces questions, pour lesquelles il faut des connaissances particulières, ne pourront pas être traitées : seuls quelques points qui intéressent particulièrement les femmes seront touchés.

b) *Dimensions de la maison.* De cas en cas, diverses possibilités seront examinées.

La « maison familiale », comme maison isolée ou comme maison en rangée avec un jardin, serait le logement idéal pour tout ceux qui ont des enfants : et cela devrait être réalisé partout où le terrain est bon marché, où le financement est favorable, et où il existe des possibilités de construction peu coûteuse. Si tel n'est pas le cas, alors la maison familiale est trop chère.

La maison locative à plusieurs familles ne devrait jamais avoir plus de trois étages au-dessus du rez-de-chaussée, sans les combles. Pour les familles qui comprennent des enfants, il faudra que les appartements soit suffisamment isolés et puissent profiter d'assez de verdure, à côté de la circulation, et qu'elles disposent de places de jeux.

La maison locative à nombreuses familles, sur des étages multiples, à proximité des lieux de travail, est le logement idéal pour des couples sans enfants et pour des personnes seules exerçant une profession. La hauteur des étages est en général établie par la police des constructions. La réduction, jusqu'à 2 m. 30, diminue fortement le prix de l'immeuble : mais la hauteur des

PARQUETERIE DU LÉMAN S. A.

Bureau : Galerie Saint-François B - Lausanne - Tél. 22 13 50



Entreprise générale de parquets

Tous travaux de réparation
Entretien et ponçage de parquets et planchers
Devis sur demande et sans engagement

Parquets
Mosaïques en tous genres

Tous travaux exécutés par personnel spécialisé
Inscrit au registre professionnel

JEAN SPINEDI S. A.

BATIMENT
BÉTON ARMÉ
TRAVAUX PUBLICS
ROUTES

GENÈVE - Boulevard Saint-Georges 28 - Téléphone 4 52 84

Les grands spécialistes en

Tapis

Linoléum

Parquet-liège

Plastofloor

Sols en caoutchouc

Sols en Asphalt-Tiles



P. König & Cie.

Bâtiment Ciné Rex, Petit-Chêne
LAUSANNE Tél. 22 55 41

Menuiserie Lausannoise S. A.

Mousquines 10
Téléphone 22 49 33

TRAVAUX D'ART ET DE BATIMENT
AGENCEMENTS
TOUTES RÉPARATIONS - STORES

Dir. : J.-L. Santagiuliana

étages doit être étudiée cas par cas, particulièrement dans les conditions citadines, en rapport avec l'éclaircissement des pièces et avec la distance entre constructions. Dans plusieurs de nos cantons, elle pourrait être réduite à cette norme.

6. Dimensions des logements

Dimensions minimums d'appartements familiaux : logement pour familles avec un ou deux enfants : logement de 3 pièces (cuisine non comprise) ; pour familles avec deux ou trois enfants : 3 ou 4 pièces ; pour familles avec quatre ou cinq enfants : 4 pièces ; pour familles nombreuses : 5 pièces et plus.

Chaque colonie d'habitation devrait comprendre, à côté des logements de 3 à 5 pièces, des logements de 1, 1½ et 2 pièces, répartis parmi les autres, et construits pour des ménages d'une ou deux personnes, par exemple pour des personnes seules d'un certain âge, des personnes seules exerçant une profession et ne disposant que de petits revenus ; des personnes à profession indépendante (par exemple des couturières, des professeurs d'art, etc.) ; des personnes travaillant à domicile ; des jeunes couples sans enfants, ou des couples d'un certain âge, ou des familles incomplètes. Des logements de 1½ ou 2 pièces sont plus pratiques pour des gens à professions indépendantes que des logements d'une seule pièce ; ils devront être construits dans la plus grande mesure possible, à condition que la demi-pièce soit assez aérée et puisse être utilisée comme chambre à coucher.

7. Dimensions des pièces

Chaque logement doit comprendre une pièce d'habitation spacieuse (living-room) ; les chambres à coucher, en revanche, pourront être plus petites.

	Surface	
	sans armoires	avec armoires encastrées
Living-room	pas au-dessus de 16 m ²	
Chambre à coucher des parents	13-15 m ²	10-12 m ²
Chambres d'enfants	6- 9 m ²	5- 8 m ²

Vestibule : il peut être réduit au minimum, les chambres à coucher et autres pièces pouvant être atteintes par le living-room.

8. Relation cuisine-salle à manger

L'ordre suivant est à déconseiller dans les maisons bon marché :

cuisine - salle à manger - living-room ;

cuisine - salle à manger (avec seulement table et buffet) sans caractère de living-room.

Pour la ménagère, il est souhaitable que la cuisine, la pièce d'habitation et de jeu et la salle à manger soient aussi près que possible l'une de l'autre. La communication directe de la cuisine et du living-room est à conseiller tout spécialement pour une famille avec enfants.

Selon les circonstances, voici les solutions recommandées pour les logements familiaux :

a) cuisine à côté du living-room, servant en même temps de salle à manger, de salle de travail et de repas (radio, divan, bibliothèque, etc.) ;

b) cuisine habitable, pour le travail, avec coin à manger habitable, à côté du living-room, pour les travaux, les jeux, le repos ;

c) cuisine pour le travail, avec fenêtre s'ouvrant directement (mais non située au nord), servant de salle à manger, et donnant sur le living-room comme pièce de repos ;

d) cuisine habitable : elle peut être installée de telle façon que le fourneau et l'évier ne puissent pas être vus depuis la place habitable, éventuellement par une séparation, mur ou rideau, à mi-hauteur ; cette solution

MAESTRIA

La marque des beaux et bons
papiers peints
du spécialiste

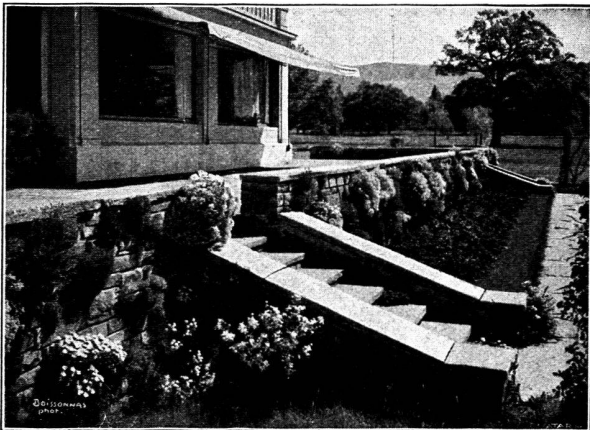
Adolphe Meystre s. a. - Saint-Pierre 2 - Lausanne



Miroiterie Romande

LAUSANNE
Terreaux 23 - Téléphone 22 48 53

Fabrique de glaces argentées
Glaces pour vitrages
Glaces de couleur
Marmorites
Verre à vitre, verre épais
Verres spéciaux
Ateliers de biseautage,
polissage, argenture



JACQUET - GENÈVE

Jardins - Tennis

Travaux publics - Pépinières à Onex

n'est à conseiller que si la cuisine et le coin à manger disposent l'une et l'autre d'une bonne ventilation ;

e) niche pour cuisiner : n'est à conseiller que dans les logements d'une ou deux pièces et pour les personnes seules ou les couples sans enfants.

9. La cuisine

La cuisine doit être tout d'abord un lieu de travail installé de façon pratique et ne doit pas être trop grande, afin d'éviter de trop longs trajets.

a) cuisine normale : grandeur minimum : 3 m. × 2 m. = 6 m² ;

b) niche pour cuisiner : la plus petite cuisine de travail sur une surface minimum ;

c) cuisine habitable : cuisine normale, comme ci-dessus, avec emplacement supplémentaire pour manger (et si possible, pour être plus agréable, avec fenêtre s'ouvrant directement sur ce coin à manger).

La cuisine normale doit contenir :

Une place de préparation, un évier avec son égouttoir, une cuisinière ; comme armoires mises à disposition, elle devrait contenir une petite armoire aérée pour les produits alimentaires, une armoire à vaisselle, éventuellement une armoire à balais, s'il n'y en a pas déjà une dans un autre emplacement ; le frigo serait d'une grande nécessité, mais il est encore, momentanément, un luxe ; pour notre climat, de petits frigos suffisent ; il devrait donc exister partout une place réservée et une prise électrique pour un frigo ; l'évier doit être en céramique (nettement meilleur marché) ou en acier chromé (plus cher, mais résistant et durable) ; la lumière doit être placée au-dessus de la table de travail et de la cuisinière. (A suivre.)

(Adapté de « Das Wohnen »).

INFORMATIONS

Main-d'œuvre du bâtiment et logement familial

Pour édifier un logement de 4 pièces, on estime qu'il faut compter en Suisse le coût de 14 200 heures de main-d'œuvre du bâtiment. Si l'on compare ce chiffre avec les chiffres de quelques pays d'Europe, il se trouve que seule la France connaît une main-d'œuvre plus coûteuse que dans notre pays, puisqu'elle se monte à 18 500 heures. Par ordre décroissant, nous avons

les Pays-Bas,	qui comptent	13 200 heures
l'Italie	»	13 050 »
l'Allemagne	»	9 500 »
l'Angleterre	»	8 800 »
la Suède	»	7 500 »

(D'après C. I. L., Roubaix.)

BIBLIOGRAPHIE

LUWA NORM Mitteilungen N° 27, 1953, organe des Maisons LUWA S. A., Metallbau S. A., Zurich.

Ce journal a gagné depuis longtemps l'intérêt des spécialistes de l'architecture. La dernière édition traite de quelques problèmes particuliers de la construction.

Entre autres, il est question d'une manivelle avec articulation pour stores, d'un nouveau type de fenêtres avec ouverture pour la ventilation des locaux de chauffage et d'un meuble roulant pour garages.

Les spécialistes qui s'intéressent au progrès industriel liront volontiers les articles sur la climatisation et les nouveaux filtres de ce système qui ne laissent même pas passer des grains de poussière d'un micron.

— ÉLECTRICITÉ —
E. WEBER

LAUSANNE RUE NEUVE 3 TÉLÉPHONE 23 46 97