

PRETS POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS PROTEGES
Loi sur le logement du 9 septembre 1975

Directives techniques - Coût de construction

CONDITIONS TECHNIQUES ET COÛTS

1. GENERALITES

Les présentes directives sont applicables pour la construction de logements protégés bénéficiant de prêts accordés dans le cadre de la loi sur le logement du 9 septembre 1975, état au 1er octobre 2006.

ASPECTS TECHNIQUES

2. CONSTRUCTIONS ADAPTEES

Toutes les mesures désignées comme étant nécessaires selon la norme **SN 521'500 édition 1988 Constructions adaptées aux personnes handicapées***, doivent être appliquées.

Les mesures complémentaires, précisées dans le chapitre 4, sont également à respecter.

Les compléments d'équipements spécifiques au handicap doivent être réalisables à moindres frais sans modifications de la structure des logements.

** La norme SN 521'500 peut être obtenue à l'adresse suivante :*

*Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés,
Kernstrasse 57, 8004 Zürich, Tel. 044 299 97 97
Fax 044 299 97 98 E-Mail: accessuisse@bluewin.ch
Homepage: www.hindernisfrei-bauen.ch*

2.1 Définition de la grandeur d'un logement

Par type de logement, la surface nette habitable ne doit pas être inférieure à :

Tableau 1

Nombre de pièces sans cuisines et WC	2	3
Espaces individuels : chambres à coucher et travail = m ²	14	28
Espaces communautaires : séjour et coin à manger = m ²	18	19
Cuisines : en m ² (nombres d'éléments)	6.0 (4.5)	6.0 (5.5)
Bain-WC : en m ²	5	5
Réduit à l'intérieur du logement :	facultatif	facultatif
Surface nette totale minimale : en m ²	54	78
Surface nette totale maximale : en m ²	57	80

D'autres modèles de logements, par exemple des logements communautaires, peuvent également être envisagés. Ils seront étudiés de cas en cas.

2.2 Mode de calcul des surfaces :

La surface totale d'un logement représente l'addition de la surface de chaque pièce ou local qui le compose ; mesurée intérieurement de mur à mur.

Ne sont pas pris en compte :

- La section horizontale des murs et galandages ainsi que les différents conduits techniques (gainés, cheminées, etc.);
- La surface des embrasures de portes et fenêtres;
- Les terrasses et les balcons.

Dans les pièces mansardées la surface est comptée à partir d'une hauteur de 150 cm.

3. COUTS

En préambule il y lieu de préciser que l'aide pour des prêts n'est accordée que pour la part de construction liée aux logements protégés

3.1 Coût de construction (sans terrain)

Les coûts cibles par logement sont définis comme suit :

Pièces	Surfaces maximales	Coût par m2 sans terrain	Coût par logement CFC 1 à 5
2	57	2'854.--	164'000.--
3	80	2'683.--	215'000.--

**Basé sur l'indice Zurichois des coûts de la construction et du logement. (Indice: 107.6 au 01.04.2004)*

Ces limites de coûts sont définies et varient en relation avec la valeur d'utilisation du logement, de sa capacité d'accueil (nombre de pièces), en fonction du type d'immeuble et de sa volumétrie.

Les coûts des logements collectifs font l'objet d'une analyse spécifique en relation avec leurs typologies.

Les valeurs liées à l'aspect écologique et énergétique extraordinaire du projet ne sont pas prises en considération, dès lors il convient de modifier, si nécessaire, les coûts de base en relation avec la mise en application de normes ou dispositions écologiques et énergétiques particulières.

Dans les montants indiqués ci-dessus, **sont inclus** : Les coûts liés aux espaces suivants : (pour autant qu'ils se rapportent aux logements protégés)

- Les galetas et autres espaces communautaires des combles;
- Les cages d'escaliers;
- Les halls et corridors communs;
- Les balcons et autres saillies;
- Les caves;
- Les buanderies;
- Les locaux techniques tels que chaufferie, local citerne, sous-station etc.;
- Les places d'abri P.C. nécessaires aux logements (ou leur rachat).

3.2 Espace commun

La surface minimale admise pour l'espace commun est de 20 m².

Le coût global de cet espace correspond à la surface mise à disposition calculée avec un prix au mètre carré identique à celui admis pour les logements.

Toutefois, le montant maximum reporté sur la valeur des logements bénéficiant d'un prêt ne peut être supérieur au 3.5% du coût global desdits logements.

3.3 Logement pour la permanence 24h/24

Le logement occupé par la personne garantissant la sécurité des locataires 24h/24 n'est pas financé par le prêt sans intérêts.

3.4 Valeur du terrain

Le coût du terrain (CFC 0 selon le CRB) sera apprécié en fonction de la grandeur de la parcelle, de sa capacité constructive, de sa situation et de son degré d'équipement.

Un rapport équilibré doit exister entre le coût du terrain et le coût de construction. Seuls les projets pour lesquels le terrain représente un prix compatible avec le but de la loi sont pris en considération.

CONCEPTION DES PROJETS

4. GENERALITES

4.1 Logement

- l'entrée du logement doit comprendre une penderie ou une armoire, voire un emplacement prévu à cet effet, dont la dimension est en relation avec l'importance du logement et l'accessibilité garantie pour les personnes handicapées en chaise roulante;
- l'espace devant tout agencement doit être suffisant pour permettre une bonne liberté de mouvement (rayon de giration d'une chaise roulante = 140 cm);
- l'accès à un espace extérieur, depuis le séjour ou la salle à manger, doit être favorisé. Les seuils devront être réduits au minimum (2,5 cm) pour être aisément franchis en chaise roulante;
- chaque chambre doit avoir une largeur minimale de 320 cm. Une armoire, de dimension convenable et en relation avec le nombre d'occupants, doit pouvoir être placée sans préjudice des mouvements en chaise roulante. La fenêtre doit être accessible en chaise roulante;
- l'emplacement de la cuisine doit permettre une vue directe sur l'extérieur et, par sa convivialité, inciter les locataires à préparer leur repas, des dérogations toutefois sont possibles et seront étudiées de cas en cas;
- le nombre d'éléments requis pour l'agencement de la cuisine y compris les appareils est précisé dans le tableau 2.1. La cuisine devra pouvoir être adaptée facilement afin de permettre son utilisation par une personne en chaise roulante (article 36 de la norme SN 521'500);
- le local sanitaire comprendra : un WC, un lavabo et une douche sans seuil. Les surfaces mentionnées sous position 2.1 ont été définies afin de faciliter l'aide par un tiers. Par ailleurs, un accès latéral au WC avec une chaise roulante doit être garanti ;
- de préférence, les locaux sanitaires seront ventilés naturellement, le cas échéant, de façon mécanique;
- un réduit à l'intérieur du logement est souhaité (rangement des moyens auxiliaires etc).

4.2 Parties communes

- les dimensions des couloirs doivent être conformes à la norme SN 521'500;
- un local de conciergerie doit être prévu en fonction de la grandeur de l'immeuble;
- les ascenseurs seront dimensionnés afin qu'ils soient accessibles aux personnes en chaise roulante selon la norme SN 521'500 (dimensions minimales de la cabine 110x140 cm);
- chaque logement doit bénéficier d'une cave ou d'un local de rangement accessible en chaise roulante, qui peut être situé dans les étages. La largeur du local ne sera pas inférieure à 150 cm;
- de préférence la buanderie sera située sur le palier, mais devra dans tous les cas être accessible en chaise roulante;
- le concept de l'espace commun permettant des échanges et des manifestations diverses peut être modulable et polyvalent.

4.3 Aménagements extérieurs

- l'aménagement d'espaces extérieurs communs doit être favorisé;
- les cheminements donnant accès à l'immeuble seront correctement éclairés et offriront les meilleures facilités pour une utilisation en chaise roulante. La pente doit être au maximum de 6%; il est recommandé de privilégier des pentes de 4%;
- les circulations piétonnes et des véhicules motorisés doivent être distinctes et conçues de façon à offrir un maximum de sécurité aux piétons;
- l'accès aux containers à ordures ménagères doit être possible pour une personne en chaise roulante;
- le nombre de places de parc à prévoir est en principe dicté par le règlement communal où se situe le projet, leur conception devant respecter les normes de l'Union suisse des professionnels de la route;
- le nombre de places de parc pour «handicapés» doit être équivalent au 1/6 du total des logements. Les places de parc doivent avoir une largeur de 350 cm.
