

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

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 68 (1996)

**Heft:** 3

  

**Artikel:** Le coût de la construction : entretien avec Serge Oesch

**Autor:** Willomet, Roland / Oesch, Serge

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129461>

### **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:** 02.04.2025

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

ENTRETIEN AVEC SERGE CESCH

# LE COÛT DE LA CONSTRUCTION

**L**a Société Suisse des Entrepreneurs (SSE) est partenaire du programme d'impulsion SMART. M. Serge Oesch nous a aimablement reçus, dans son bureau de Lausanne, pour débattre des aspects spécifiques contenus dans cet ambitieux concept.

R.W. Lorsqu'on parle des différents partenaires appelés à construire, les instigateurs de SMART réunissent LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE, L'ARCHITECTE (concepteur et coordinateur de multiples spécialités), L'ENTREPRENEUR sous ses différents aspects. Pourquoi n'associe-t-on pas l'utilisateur?

S. O. Pour bon nombre de constructions, l'utilisateur est directement lié au maître de l'ouvrage ou, tout au moins, associé au programme des besoins et aux contraintes d'utilisation. Pour l'habitation, en effet, les utilisateurs pourraient intervenir à divers stades de la conception et sur les moyens à mettre en œuvre pour optimiser le processus et le coût de la construction.

R.W. Actuellement, quels points faibles mettriez-vous en évidence dans la manière traditionnelle d'engager les collaborations?

S. O. L'apport de l'entreprise nous apparaît insuffisamment pris en compte face à la globalisation du processus; dès la conception de l'ensemble et au moment de l'inventaire des moyens et voies à emprunter, la dynamique de l'entreprise doit intervenir, les choix seront plus judicieux, les résultats plus durables, c'est-à-dire plus économiques pour une durée de vie présu- mée.

R.W. La concentration des phases d'études, d'optimisation et de planification risque-t-elle d'augmenter gravement le coût des consultations de spécialistes? la démarche, en fin de compte, reste-t-elle positive? Comment éviter la répétition du processus dans un système où chaque construction est en fait un prototype?

S. O. Chacun sait que des études bien faites auront une incidence très forte sur la maîtrise des coûts de l'investisse-

ment. Par ailleurs, l'évolution technique fait progresser les résolutions proposées par des partenaires de qualité. Les acquis techniques, la productivité et les marchés qui en découlent auront, dès lors et par catégorie, une influence bénéfique sur les délais et les coûts. Certains choix technologiques entraîneront par ailleurs de nouvelles performances sans cesse renouvelées.

R.W. A votre avis, et suivant les comparaisons internationales, les coûts de la construction sont-ils trop élevés en Suisse?

S. O. Vous savez que la stabilisation des coûts de construction est, depuis quelques années, parfaitement réalisée en Suisse? en francs constants, en regard du coût de la vie, on peut affirmer que les coûts de construction sont, en 1994, plus bas qu'en 1970 (d'env. 20%), alors qu'ils sont en croissance généralisée au plan international (voir graphique).

R.W. Pourquoi, dès lors, les prix suisses restent-ils plus élevés que chez nos voisins, à prestations semblables?

S. O. Pour aborder les coûts, il faut nécessairement aborder simultanément le niveau d'étude, le niveau de qualité, les marchés, la cartellisation, le niveau de vie. La qualité courante (niveau suisse) est d'un coût plus élevé que la qualité courante (niveau européen), la différence de prix touchant aussi bien les fournitures que la main-d'œuvre. Les exigences inutiles, parfois la sophistication généralisée contribuent à porter les coûts du niveau suisse à son prix actuel, relativement élevé. Signalons que les écarts tendent à diminuer entre certains pays et pour certaines prestations.

R.W. Vous reprenez ici l'argumentation des entreprises générales (certaines) qui prétendent mieux construire, meilleur marché, dans les meilleurs délais. Comment concilier, dès lors, la position des PME dans le processus SMART? peuvent-elles s'inscrire dans une finalisation, alors que le prix de la main-d'œuvre et des fournitures ne cesse d'augmenter et que les standards ne permettent pas de miser sur une productivité plus compétitive?

S. O. Il est évident que le programme SMART ne se révélera positif que s'il constitue une démarche globale, aussi bien pour le gros œuvre que pour le second œuvre. Quelle que soit la dimension du marché, une partie des acquis retombera sur les PME. Suivons, dans un premier temps, les étapes de la démarche; nous pourrons, sans doute, mesurer les améliorations réalisables et réalisées propres à tous les aspects proposés:

conception / construction / utilisation / récupération.

R.W. Les propos que l'on diffuse sur les prix des terrains et les surcoûts engendrés par les frais administratifs, les délais d'attente, taxes, droits, commercialisation, vous incitent-ils encore à faire l'effort pour la rationalisation des idées et moyens nouveaux, dans la construction où les améliorations des coûts ne peuvent dépasser 5%? Alors que la part de l'augmentation globale des coûts de la construction est constituée de 37% attribuables aux prescriptions des autorités et autres contributions issues du développement? (voir graphique)

S. O. A mon sens, cette démarche globale concernera tous les partenaires, depuis les définitions des besoins, jusqu'au financement des opérations immobilières. Il est probablement anormal que les promoteurs se voient contraints de reporter sans discernement sur l'utilisateur les coûts issus de l'évolution de la société et des conséquences de l'urbanisation: la dynamique des entreprises du bâtiment ne va pas résoudre tous les problèmes de l'évolution. En révélant diverses solutions possibles, pour tous les partenaires à la construction, SMART propose une approche nouvelle qui recouvre l'ensemble de l'acte de construire; chaque prestation retrouvera son coût réel dans tous les actes de la construction; coût distinct de ceux qui ressortissent de la commercialisation et autres frais administratifs ou financiers.

*Propos recueillis par  
Roland Willomet*