

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

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

**Band:** 79 (2007)

**Heft:** 4

**Artikel:** OFL : trucs et astuces pour construire à moindre coût

**Autor:** Ess, Peter

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-130116>

### **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:** 01.04.2025

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

## Trucs et astuces pour construire à moindre coût

«Trucs et astuces pour construire à moindre coût», cela sonne un peu comme une recette miracle. Mais, après tout ce que vous avez déjà entendu sur le sujet, vous vous doutez bien qu'une telle recette n'existe pas. D'une manière générale, j'ai tendance à me méfier de la notion de «moindre coût». Elle donne à penser que seule compte la question des coûts; or il n'y a qu'un pas du «meilleur marché» au «trop bon marché». Par contre, j'apprécie l'idée d'en avoir pour son argent, car elle englobe la dimension qualitative. Il convient de se demander: «Est-ce que cet appartement vaut son prix?» Ce faisant, on reste pleinement conscient du fait que si ce prix est un peu plus élevé, la contre-valeur

créée est peut-être nettement plus importante. En d'autres termes: en tant que représentant du maître d'ouvrage de toutes les constructions de la ville de Zurich, nous ne cherchons pas à investir le moins possible, mais à faire en sorte que notre investissement apporte la plus grande plus-value possible sur l'ensemble du cycle de vie du bien-fonds. Par conséquent, il s'agit de considérer les coûts par rapport à l'ensemble du cycle de vie de l'objet. (...)

Etant donné l'évolution des prix énergétiques, difficilement prévisible, ainsi que la problématique du réchauffement climatique, qui prend toujours plus d'importance, il apparaît clairement qu'il faudra procéder à un report

des coûts de chauffage sur les coûts de construction de nouveaux immeubles, à l'efficacité durable du point de vue énergétique – un transfert qui relativise considérablement cette notion de «moindre coût». Dans le même ordre d'idée, il convient de considérer le fait que, sur un cycle de 25 ans, les coûts de réinvestissements pour les rénovations et l'entretien représentent un facteur d'environ 2 par rapport aux coûts de construction. En d'autres termes, cela vaut la peine d'investir davantage au départ si cela permet de diminuer par la suite les frais d'entretien. (...)

De manière générale, la construction de nouveaux logements a toujours été relativement chère. En général, les logements bon marché ont déjà un

### Trucs et astuces

#### Lors de la phase d'avant-projet:

- Définir les groupes cibles et leurs exigences à moyen et à long termes.
- Analyser le contexte qui correspond aux caractéristiques des groupes cibles.
- Analyser la situation du point de vue urbanistique et définir le coefficient d'utilisation «adéquat».
- Estimer, sur la base d'études de faisabilité, le volume d'investissements requis.
- Calculer la charge locative et s'assurer que les logements prévus répondent aux besoins et aux moyens financiers des groupes cibles.
- Evaluer la durabilité de l'objet et les objectifs fixés.

#### Lors de la phase de conception du projet:

- Fixer la procédure à suivre (concours d'architecture, mandat d'étude, etc.).
- Déterminer le nombre et le type d'appartements, les surfaces habitables, la disposition des espaces, les standards d'aménagement, le cadre financier et les objectifs de durabilité.

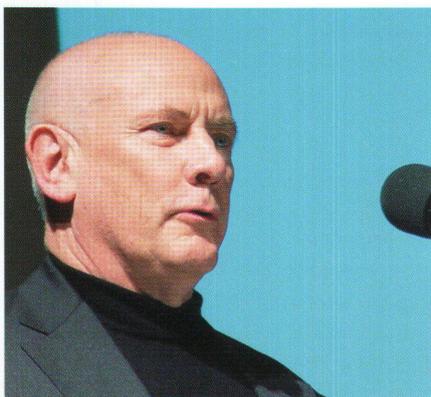
- Définir, en vue du choix du projet (jury), les paramètres essentiels (fonctionnalité, rentabilité/coûts, durabilité, architecture, urbanisme).
- Effectuer l'évaluation économique en tenant compte du cycle de vie de l'objet et pas uniquement en fonction du montant minimal actuel d'investissement.
- Prendre en compte l'évolution des besoins des utilisateurs dans l'appréciation de la qualité des logements.

#### Lors de la phase de réalisation du projet:

- Ne pas perdre de vue l'objectif, ne pas effectuer de planification continue en ajoutant constamment de nouveaux objectifs.
- Etablir un calendrier qui tienne la route. Une trop grande pression du temps entraîne des hausses de coûts et une baisse de la qualité dans l'exécution.
- Gérer rigoureusement l'évolution des coûts et les modifications apportées au projet.
- Bien organiser l'achèvement de la construction et la mise en service.
- Veiller à la satisfaction des locataires et bien les informer – ainsi, ils prendront mieux soin de «leur» ensemble résidentiel.

certain âge. Vue sous cet angle, on comprend toute l'importance d'une stratégie de renouvellement soigneusement élaborée. Je reviens au point de départ de mes réflexions. Il n'existe malheureusement pas de recette miracle pour abaisser les coûts de construction ou d'habitation. Pour chaque projet, nous sommes tenus de remplir nos tâches le plus soigneusement possible, cela afin de réaliser des logements durables et de qualité, susceptibles d'être reconnus un jour comme une contribution de notre époque au patrimoine bâti.

*Texte: extraits de l'exposé de Peter Ess, directeur de l'Office des constructions, Zurich*



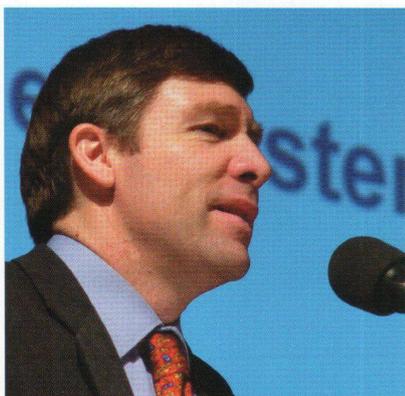
*Fritz Häubi.*



*Doris Leuthard.*



*Didier Favre.*



*Philippe Thalmann.*

## LE SYSTÈME D'ÉVALUATION DE LOGEMENTS SEL EST SUR INTERNET

Le Système d'évaluation de logements SEL développé par l'Office fédéral du logement (OFL) vient d'être mis en ligne sur Internet. Ce site s'adresse avant tout aux maîtres d'ouvrage, aux planificateurs et investisseurs qui appelaient de leurs vœux un outil qui traite des critères de qualité dans la construction de logements.

[www.sel.admin.ch](http://www.sel.admin.ch): c'est le nouveau site Internet du Système d'évaluation de logements (SEL). Le SEL vous donnera la valeur d'utilisation, soit les caractéristiques d'un logement, de son environnement immédiat et de son lieu d'implantation. Il est l'instrument utile pour déterminer la valeur d'utilisation d'un logement pour ses habitants. Le site illustre le SEL en tant qu'instrument de planification et d'évaluation, et permet de comprendre – de manière interactive – l'évaluation d'un immeuble locatif. Maîtres d'ouvrage, architectes et investisseurs peuvent confronter leur projet ou un quelconque immeuble existant à des exemples aux qualités architecturales bien établies. Ils peuvent ainsi évaluer la valeur d'utilisation que l'immeuble offre aux habitants, quelles sont ses chances sur le marché, et trouver des indications quant à sa location à long terme.

Liens:

Pour télécharger les documents dont nous avons publié des extraits: [www.bwo.admin.ch/](http://www.bwo.admin.ch/)