

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 80 (2008)

Heft: 3

Artikel: Coûts de la construction : interview avec Stéphane Lorenzini et Mauro Riva

Autor: Cuttat, Jaques / Cléménçon, Patrick / Lorenzini, Stéphane

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-130151>

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>

Coûts de la construction

L'Etat de Genève cherche à réduire de 20% les coûts de construction des logements subventionnés. Confrontation sur le sujet entre Stéphane Lorenzini, architecte qui préside le comité de pilotage d'étude du projet, et Mauro Riva, architecte et Président du Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises depuis juin 2008.

L'Etat de Genève cherche à réduire de 20% les coûts de construction des logements subventionnés.**Pourquoi?**

Stéphane Lorenzini: L'étude sur la réduction des coûts de construction des logements subventionnés ou d'utilité publique a été commanditée par le Conseiller d'Etat Mark Müller pour répondre à l'entrée en vigueur, début 2007, de la nouvelle loi d'aide au logement d'utilité publique (LUP) à Genève. L'une des incidences directes, c'est que les LUP de type HBM toucheront moins, voire plus de subvention du tout à l'exploitation du logement, une perte dont on cherche à compenser les effets en réduisant les coûts de construction. Cette subvention correspondant à environ 20% du loyer, le but de l'étude est de voir comment on pourrait abaisser les coûts de construction d'autant. Un comité de pilotage a donc été mis sur pied il y a un an et demi pour examiner la problématique et ouvrir le débat en proposant un certain nombre de pistes et de réflexions. Ont été consultés les promoteurs immobiliers, la FMB, les syndicats, le Rassemblement pour une politique sociale du logement au niveau des locataires, l'Association des entreprises générales et la Fédération des Associations d'Architectes et d'Ingénieurs (FAI).

Quatre groupes de travail ont été créés, chacun ayant livré le fruit de ses cogitations dans un rapport de synthèse remis à Mark Müller en décembre 2007. Comme il est très vite apparu qu'une baisse de 20% des coûts de la construction semblait plutôt irréaliste, avec notamment des répercussions négatives sur la qualité du logement, nous avons décidé de viser une diminution de 20% des loyers des objets concernés. Au final, nous présenterons un tableau synthétique d'une trentaine de mesures donnant une vision globale des interventions possibles et des incidences réelles en matière d'économie sur les loyers des logements d'utilité publique.

Mauro Riva: Je doute de l'utilité et de la pertinence d'un catalogue de mesures. J'estime que la réduction des coûts de construction ne procède pas de la définition de recettes standardisées, mais qu'il s'agit plutôt d'une question de conception et de gestion, et, finalement, de bon sens! Par ailleurs, si l'on ne tient pas compte du prix du terrain, l'ensemble de la problématique s'en trouve biaisé.

Au départ, il s'agissait de baisser de 20% les coûts de construction. Vous parlez maintenant de réduire le loyer final de 20%. Dans le rapport du comité de pilotage, vous évoquez également la réduction du prix de revient d'un objet ou encore son prix au m³. D'où vient ce flou?

Stéphane Lorenzini: Nous avons remarqué que l'incidence d'un certain nombre de pistes que nous propositions baissait les loyers, mais augmentait en fait les coûts de construction au m³. C'est par exemple le cas avec la proposition de diminuer la surface des logements: des appar-

tements plus petits sont plus chers au mètre cube. Leur loyer à la pièce serait par contre moins élevé. C'est là toute la difficulté qu'il y a à parler de diminution des coûts (exprimés en francs par m³ dans les plans financiers). Face à ce problème, nous avons choisi d'établir une liste de mesures d'économies potentielles destinées aux mandataires, groupes de mandataires et maîtres d'ouvrage pour les aider à concevoir un projet économique dès le départ. Il nous est en effet apparu important de faire des propositions très en amont, au moment de la réalisation de plans directeurs de quartiers (PDQ) ou de plans localisés de quartiers (PLQ), où toute une série d'éléments prépondérants devra être mise en place pour atteindre l'objectif de réduction de 20% des loyers finals.

Mauro Riva: Sur ce point, je suis entièrement d'accord avec vous. Le véritable potentiel d'économie est à exploiter lors des prémices du projet, aussi bien au niveau de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire que de l'architecture et des techniques. L'optimisation des coûts, c'est avant tout du temps et de la réflexion en amont du projet et évidemment tout au long du processus. Cela signifie que l'ensemble des mandataires et les services de l'administration publique sont, à des degrés divers, tous impliqués. De plus, la recherche de solutions économiques doit être faite au cas par cas. Selon la situation, les réponses généralement admises comme étant les plus favorables peuvent ne plus être intéressantes, bien au contraire! Selon la topographie ou la nature du terrain, il est peut-être plus avantageux d'exploiter un sous-sol plutôt que de le supprimer. Le potentiel d'économies dépend donc beaucoup d'un état d'esprit et de la compétence de l'ensemble des acteurs intervenant dans le cadre d'un projet. Une analyse de départ approfondie permet de gagner bien du temps et de l'argent par la suite. A l'inverse, de mauvais choix initiaux pourront obérer irrémédiablement les qualités économiques de l'ouvrage. Dans ces conditions, l'économie globale d'un projet nécessite une approche allant au-delà de la réduction ou non de la taille des pièces ou de la suppression d'éléments purement architecturaux.

On sait que les coûts de construction ne représentent qu'une petite partie de l'ensemble des coûts sur la durée de vie d'un logement. Or, certains coûts de construction, voire les surcoûts engendrés par des standards comme Minergie ou Minergie P, s'avèrent clairement être des économies au niveau de l'exploitation. N'y a-t-il pas là une contradiction dans la démarche mise en place par le Conseil d'Etat?

Stéphane Lorenzini: Sur toute la durée de vie d'un bâtiment, on sait effectivement que l'incidence du coût d'exploitation sera plus forte que celle de l'investissement de départ. Cela veut précisément dire qu'il faut être particulièrement attentif au moment de faire ses choix constructifs

Choix non exhaustif de mesures visant à réduire les loyers des logements d'utilité publique dans le canton de Genève:

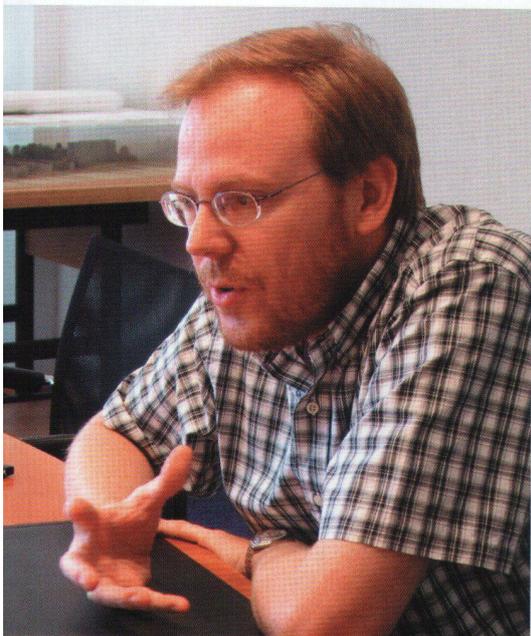
- Simplifier les procédures administratives (PLQ, permis de construire) pour accélérer le processus de développement des projets;
- appliquer strictement les standards de surface du Règlement d'application de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires (RLGL) et viser une surface moyenne par pièce de 20-22 m² de SBP;
- remplacer les étages avec retrait d'attique par des étages complets;
- accepter d'augmenter les gabarits pour permettre la réalisation de rez-de-chaussée non habités en remplacement des sous-sols;
- possibilité de construire des immeubles moins profonds, mais plus hauts, pour ne pas perdre de droits à bâtir;
- accepter de construire les places de parking plutôt en surface qu'en sous-sol;
- supprimer pour les LUP les taxes de compensation pour les abris PC dans les zones ne nécessitant pas de construction;
- assouplir la notion actuellement très restrictive de pièce (espace fermé avec lumière naturelle et vue sur l'extérieur) pour permettre la création de nouvelles typologies avec de plus grands espaces polyvalents;
- supprimer l'obligation du raccordement en gaz ménager sans contrepartie dans les LUP;
- mutualiser les surcoûts inhérents à la dépollution au bruit ou à la végétation existante par exemple;
- admettre en principe le respect du standard Minergie pour les immeubles LUP et admettre leur surcoût, qui sera reporté sur le montant des loyers en compensation de la baisse des charges;
- supprimer les balcons lorsque des compensations existent (espaces extérieurs aménagés) ou lorsque les conditions extérieures de bruit les rendent inutilisables;
- toute une série de mesures constructives ou de simplification des équipements a également été listée. Des mesures agissant sur les frais annexes de la construction (frais financiers, frais de notaire, etc.) sont également à l'étude.



Mauro Riva.

afin d'éviter d'avoir à payer très cher les choix trop bon marché du départ. S'il est très difficile de donner des pistes concrètes, certaines de nos recommandations permettent toutefois de baisser considérablement les coûts de construction, tout en réduisant aussi les charges d'exploitation. C'est le cas lorsque nous recommandons par exemple de construire 3 ou 4 appartements par palier pour une cage d'escaliers, au lieu de 2 appartements traversants, comme c'est le cas dans la grande majorité de la production actuelle. En préconisant de construire une seule gaine technique par appartement, au lieu de deux ou trois comme c'est souvent le cas aujourd'hui, nous donnons une autre recommandation ayant à la fois une incidence positive sur les coûts de construction et d'exploitation. Les économies sont donc doubles!

Mauro Riva: Il est vrai que l'évolution actuelle liée, schématiquement, au développement durable et aux exigences de sécurité, conduit à augmenter les coûts intrinsèques des constructions au profit d'économies sur le long terme. Il s'agit donc de ne pas céder à la tentation de réduire la surface habitable pour chercher des compensations. Mieux vaut réfléchir à une optimisation des espaces de circulation et des espaces communs afin d'exploiter au mieux les surfaces de plancher. Ou encore, se préoccuper des matériaux et éléments de construction à utiliser de manière à choisir ceux qui sont produits à une échelle industrielle et qui sont les plus avantageux. Un autre moyen de faire des économies réside dans la simplification de l'intervention¹: plus elle est simple et



Stéphane Lorenzini.

rationnelle, impliquant des temps de mise en œuvre réduits, plus l'entrepreneur va pouvoir faire un calcul de prix intéressant et plus la durée du chantier en sera écourtée. Cela étant, l'idéal consiste à rentabiliser un investissement par une utilisation plurifonctionnelle. C'est ce que nous avons fait par exemple avec la SCH COPROLO à Cressy où la toiture sert non seulement de couverture du bâtiment, mais est aussi partiellement utilisée comme coursive et encore comme terrasse pour les locataires-coopérateurs.

Une étude de l'Office fédéral du logement montre qu'un immeuble qui coûtait 1 900 000 CHF en 1969 coûterait aujourd'hui presque quatre fois plus. Comment expliquez-vous cela?

Stéphane Lorenzini: Trois phénomènes expliquent cette augmentation du coût. L'inflation est le premier élément, mais c'est paradoxalement celui qui influence le moins cette hausse, car elle a été en grande partie compensée par les gains de productivité des entreprises. Puis il y a près de 65% qui sont dus à l'évolution des normes légales qui a entraîné toute une série d'améliorations architecturales qui ont leur prix (acoustique, thermique, étanchéité, sécurité, etc.). Le troisième point important du renchérissement du coût du logement résulte simplement de l'augmentation de la surface d'habitation, d'où notre volonté actuelle de revenir à des surfaces plus proches des années 60-70².

Mauro Riva: Mais, encore une fois, ce n'est ni dans la qualité architecturale, ni dans la diminution des surfaces habitables que l'effort pour économiser est à produire! Ce sont là des solutions réductrices et que l'on va devoir payer au prix fort plus tard. On a malheureusement aujourd'hui tendance à s'occuper plus de questions purement normatives que d'habitabilité.

Quels sont les atouts spécifiques des sociétés coopératives d'habitation en matière de réduction des coûts?

Stéphane Lorenzini: Les coopératives d'habitation vont chercher à optimiser leur projet dès le départ et elles peuvent compter sur l'engagement actif d'un certain nombre de leurs sociétaires, que ce soit pour des activités de conception, de gestion ou simplement d'entretien. Contrairement aux immeubles locatifs type HBM, livrés clés en mains avec toutes leurs finitions, ceux des coopératives peuvent être livrés dans un état plus ou moins brut, le soin de certains aménagements et finitions étant laissé à la libre appréciation du locataire.

Mauro Riva: Certes, mais là de nouveau, la coopérative type n'existe pas. Il y a presque autant de types de coopératives que de coopératives existantes, et donc autant de possibilités différentes d'aborder le choix judicieux des options envisageables en regard des investissements qui en découlent. A cet égard, force est de constater que l'engagement des locataires-coopérateurs dans la participation aux prémices et ensuite aux destinées d'une coopérative reste très variable. Il n'en demeure pas moins que le sens des responsabilités et la convivialité, ainsi que la qualité des espaces communs et des aménagements extérieurs, constituent des facteurs importants ayant une incidence sur la réduction des coûts d'exploitation du fait de la diminution des dépréciations. A contrario, une architecture «bon marché» par opportunisme pourrait exacerber des problèmes sociologiques, par exemple, en cas de promiscuité ou d'une isolation phonique traitée avec négligence.

Interview: **Jaques Cuttat et Patrick Cléménçon**

PHOTOS: PC

¹ Voir à ce sujet les propositions de Lacaton & Vassal architectes, dans Habitation 2-2008, qui proposent de réduire les coûts de construction en simplifiant l'assise constructive, pour offrir un maximum de volume intérieur, jardin d'hiver compris, avec un minimum de matériaux, et en empruntant des solutions aux techniques constructives industrielles et agricoles.

² Voir à ce sujet les propositions de Lacaton & Vassal architectes, dans Habitation 2-2008, qui offrent au contraire des solutions pour construire des immeubles offrant le double de volume habitable (de 80 m² à 170 m²) à loyer identique.