



Journées du logement de Granges 2007
Journée de séminaire du 8 novembre 2007 :
Vivre sur un îlot de cherté - le dilemme d'un riche Robinson ?

Trucs et astuces pour construire à moindre coût

Exposé de Peter Ess, directeur de l'Office des constructions, Zurich

Mesdames et Messieurs,

« 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.

Notre point de vue sur les bâtiments de la ville - qui représentent un parc de quelque 12'000 logements - peut être brièvement résumé comme suit:

- Nos immeubles doivent satisfaire à des exigences fonctionnelles élevées. L'accent est mis sur les besoins des futurs utilisateurs.
- Nos bâtiments doivent être construits un prix avantageux. Il faut garder le sens de l'économie.
- Les bâtiments publics doivent être construits pour durer. Cela vaut pour les matériaux, la manière de construire et la possibilité d'adapter l'offre à de nouveaux besoins.
- Toutes les constructions doivent répondre à des standards de qualité urbanistiques et architecturaux élevés. Cela n'a rien de contradictoire par rapport aux autres exigences.

Nous sommes un maître d'ouvrage pleinement conscient de ses devoirs et responsabilités. D'une part il nous appartient de gérer l'héritage culturel des générations qui nous ont précédés, d'autre part nous transmettrons aussi nos propres créations aux générations qui vont nous succéder.

Malgré nos moyens financiers restreints, nous avons l'ambition de créer quelque chose qui sera considéré un jour comme la contribution de notre époque au développement de notre ville.

J'aimerais à présent considérer certains aspects « à notre décharge » dans notre tâche de réaliser des bâtiments d'habitation. Bien entendu, je considère que le coût de la construction d'un immeuble d'habitation constitue une donnée essentielle pour les futurs coûts d'habitation. Mais il n'est pas, et de loin, le seul facteur déterminant.

J'ose affirmer que la différence comprise entre une construction « chère » et une autre « à moindre coût » est de l'ordre de 10 % et qu'elle est plutôt négligeable eu égard aux autres facteurs influençant les coûts d'habitation sur l'ensemble du cycle d'utilisation. Il n'y a qu'à considérer le coût de construction du bâtiment, un prix qui permettra de calculer le loyer initial. Il se compose, pour l'essentiel, du coût du terrain et du coût de la construction. Or, pour des logements au prix de construction identique mais construits sur des terrains différents, la différence de loyer sera déjà plus grande que cette fourchette de coût évoquée de 10 % rien que du fait de la différence entre les prix du terrain et les coefficients d'utilisation respectifs.

Si nous prenons en considération les coûts de logements sur tout le cycle d'utilisation, on constatera que ces éléments de coût que sont le prix du terrain et le coefficient d'utilisation vont encore une fois exercer un très important effet de levier sur les loyers.

Les loyers encaissés par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de la ville de Zurich servent à couvrir les frais suivants:

- Fonds de rénovation et amortissements	26 %
- Intérêts	31 %
- Entretien et réparations	24 %
- Taxes	10 %
- Administration	5 %
- Impôts et assurances	4 %

En ce qui concerne les maîtres d'ouvrage institutionnels, il convient encore d'ajouter le rendement de capital escompté.

A noter que les frais accessoires pour le chauffage et l'eau chaude ne sont pas compris dans ce calcul.

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.

Après ce tour d'horizon général, j'aimerais maintenant aborder la question proprement dite du développement d'un projet de mon point de vue de représentant d'un maître d'ouvrage. Evidemment, ce dernier joue un rôle central en ce qui concerne le développement de logements « durables » et offrant une valeur d'utilisation élevée pour un coût de logement approprié. C'est d'ailleurs, pour ainsi dire sa tâche.

Pour ce faire, il lui incombe de mener à bien les tâches suivantes:

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, 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.

Je ne peux influencer que sur ce qui dépend effectivement de moi, mais cela, je dois le faire de manière énergique et conséquente. Comme l'ont montré les exposés précédents, il y a des éléments de coûts sur lesquels je n'ai pas prise dans le cadre d'un projet de construction concret. Je ne peux que prendre acte de leur existence et en tenir compte du mieux possible dans le développement du projet. Je citerai, à titre d'exemple, les règlements et les normes de construction, la situation actuelle du marché de la construction, les retards induits par des recours etc.

Malgré tout, en notre qualité de grand maître d'ouvrage et, en particulier, de pouvoirs publics, nous nous efforçons de faire part de nos expériences et de nos besoins, par exemple en faisant des propositions de modification des règlements de construction ou en formulant des exigences spécifiques concernant les matériaux et les technologies que nous réussissons à faire passer (écologie).

Je conclurai par une remarque sur notre situation de Robinson: effectivement, les comparaisons avec les pays limitrophes nous montrent que la construction est chère dans notre pays, ou, du moins que nous consacrons une part plus importante de notre revenu au logement que nos voisins. Je suis d'avis que ce phénomène s'explique par des valeurs culturelles et un contexte économique différents, qui rendent impossible toute comparaison directe.

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