



Journées du logement de Granges 2014  
Valentin Loewensberg, architecte diplômé EPF, Zurich

## Design to Cost – la maison d'habitation Claridapark, Wald (ZH)

### *Construire bon marché, mais pas au rabais*

Avec les loyers bas pratiqués à Wald, dans l'Oberland zurichois, il est difficile, pour un entrepreneur privé, d'obtenir un rendement intéressant en construisant des immeubles locatifs. C'est pourquoi il ne s'y construit pratiquement que des logements en propriété. La maison d'habitation Claridapark 4, qui compte 20 logements locatifs, tente de concurrencer l'importante offre de logements en propriété tant sur le plan de la qualité que sur celui du rendement obtenu. Il s'agissait dès lors de construire à moindres frais tout en cherchant à optimiser l'investissement et le rendement, et non à atteindre un objectif absolu en termes de coût, contrairement à la pratique de nombreux maîtres d'ouvrage publics ou coopératifs. Il n'empêche: les enseignements tirés de cette réalisation devraient également intéresser les promoteurs sans but lucratif.

### *Les coûts de construction ne sont pas homogènes*

Des facteurs facilement mesurables tels que les délais et les coûts risquent de faire passer au second plan des facteurs plus difficiles à chiffrer, mais tout aussi importants, tels que les qualités urbanistique et architecturale, la valeur d'usage et la qualité d'exécution. En outre, il est très difficile d'économiser sur l'aménagement intérieur, qui représente à peu près le huitième des coûts de construction. Dès lors, comment bâtir à prix avantageux et sans porter pour autant préjudice à la communauté, aux habitants, aux promoteurs, à l'architecte? Les trois pistes suivantes ont été retenues:

1. *Géométrie et structure de la construction.* Autant être généreux en ce qui concerne des éléments à faible coût et que les habitants apprécient (terrasses, hauteur de plafond, surface au sol). Par contre, on économisera sur d'autres éléments dont l'impact n'est pas décisif du point de vue de la qualité architecturale: ainsi, il n'y a qu'une gaine technique par appartement, un seul ascenseur pour tout l'immeuble, et les escaliers se trouvent à l'extérieur; le volume du bâtiment et la structure porteuse sont très simples et on a économisé sur le sous-sol. On n'a utilisé du béton pratiquement que lorsqu'il s'imposait pour des raisons phoniques, c'est-à-dire pour les plafonds et les murs qui séparent les logements.
2. *Construction.* Une approche hiérarchisée détermine les aspects liés à la construction. L'aspect d'ensemble ne dépend pas du détail individuel. Au contraire, la forme du bâtiment est conçue de sorte à donner la place nécessaire à chaque détail de la construction, ce qui permet d'apporter des optimisations techniques tout en favorisant le potentiel expressif de la construction.
3. *Organisation.* La confiance dans les rapports entre le maître d'ouvrage, l'architecte et l'entreprise de construction est essentielle en ce qui concerne le potentiel d'optimisation. Lorsque l'on travaille avec une entreprise générale, il n'est possible de faire baisser les coûts qu'au détriment de la qualité.

*La planification, un facteur essentiel en matière de coûts*

Insister sur la générosité des espaces s'avère payant et n'a pas un impact décisif sur les coûts de construction, contrairement à la conception et à la planification du projet, qui requièrent le plus grand soin et la plus grande attention. L'investissement conséquent dans la phase de planification doit néanmoins se répercuter sur le niveau des honoraires des bureaux d'ingénieurs.