

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

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

**Band:** 70 (1998)

**Heft:** 6

  

**Artikel:** m<sup>2</sup> = Fr

**Autor:** Weibel, Mike

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129654>

### **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:** 21.12.2024

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

# m<sup>2</sup> = Fr

# L'

unité pour comparer les coûts de la construction est traditionnellement le prix par m<sup>3</sup>. Toutefois, de grandes compétences en matière de construction sont indispensables pour déterminer les données. Pour cette raison, un groupe de travail a pris l'initiative de développer un nouveau système. Il en résultaient deux «systèmes au m<sup>2</sup>», présentant chacun ses propres avantages.

Aujourd'hui, les maîtres d'ouvrage souhaitent connaître suffisamment tôt les coûts de leur projet de construction. Sur la base d'un avant-projet, l'architecte peut élaborer un devis et estimer les valeurs relatives telles que le prix par m<sup>3</sup> (coûts par m<sup>3</sup> SIA 116 [CFC 2]). Toutefois, il est impossible d'en déduire une véritable estimation coûts/rendement, indiquant de manière fiable les coûts par unité de surface/pièce pouvant être loué. En effet, les coûts d'un blindage de fouille spécifique ne peuvent pas être retrouvés dans le prix par m<sup>3</sup>, il en va de même des coûts des aménagements extérieurs et de l'équipement technique.

Dans le cadre du programme fédéral «Effi-Bau» (Potentiels d'efficacité de l'industrie suisse du bâtiment), un groupe de spécialistes s'est attaché à développer des alternatives aux méthodes de calcul existantes, faciles à utiliser par les maîtres d'ouvrage. Rapidement, le groupe s'est scindé en deux et a poursuivi deux directions différentes: un groupe, comprenant des représentants des maisons Eikert (Zoug) et Bracher & Partner (Soleure), a développé le système Immotax; l'autre groupe, dont font partie le professeur Paul Meier de l'Institut für Hochbau-Technik de l'EPFZ et des représentants du Banken- und Versiche-

rungs-Zentrum (VZ), a publié récemment le «Baukosten-Kennzahlensystem» (abrégé ici BKS, système des indices des frais de construction). Les deux instruments poursuivent essentiellement les mêmes objectifs: améliorer la compétence des maîtres d'ouvrage en leur qualité de mandants, les deux utilisent comme référence les «benchmarks». Cependant, ils se distinguent du point de vue de leur groupe cible, ainsi que du moment de leur intervention dans un processus de planification et de construction.

**IMMOTAX.** Le système d'évaluation pour valeurs immobilières, Immotax, est approprié exclusivement pour les maisons d'habitation et, à l'intérieur de ce segment, il s'adresse plus particulièrement aux acquéreurs d'objets individuels. Il a pour but de faciliter l'évaluation des appartements en propriété par étages, des habitations individuelles et des maisons locatives. «Pour définir les standards (benchmarks), nous avons évalué un grand nombre d'exemples du concours «Günstig bauen», explique le co-auteur Markus Meyer. Selon les auteurs d'Immotax, leur programme peut être appliqué à trois niveaux: au stade de la planification, il sert aux maîtres d'ouvrage et aux architectes de base de discussion et leur montre notamment les conséquences financières de propositions du maître d'ouvrage allant au-delà des standards définis. Immotax permet en outre de comparer des offres immobilières. En cas de vente d'un objet, le nouveau système d'évaluation peut aider à déterminer le prix juste. Du point de vue technique, le système travaille avec des tables Excel. Toutefois, pour remplir les formulaires, l'utilisateur a besoin des plans de l'ouvrage avec description détaillée. Le projet doit donc être quasiment prêt à l'exécution. Au terme de l'évaluation, l'utilisateur obtient non seulement un prix au m<sup>2</sup> (sur la base de benchmarks), mais également un loyer comparable. «Plus l'immeuble à évaluer est ancien, plus Immotax se voit confronté à ses limites», voilà les paroles d'un architecte qui connaît le modèle. Quatre mois après son apparition sur le marché, 500 exemplaires du nouveau système ont déjà été vendus. Il peut être consulté à l'adresse Internet suivante: [www.immotax.ch](http://www.immotax.ch).

**BKS.** Contrairement à Immotax, le Baukosten-Kennzahlensystem (système des indices des coûts de la construction) BKS ne peut être obtenu que sous forme de livre (à la date de la rédaction de cet article, à savoir le 20 juillet 1998). Une version informatique est en voie d'élaboration. Le fait que cet ouvrage comprenne 120 pages, ne devrait pas décourager les intéressés. En effet, la partie consacrée à la construction de logements ne comprend que 8 pages. En plus, les auteurs se sont penchés sur les bâtiments artisanaux et administratifs ainsi que sur la rénovation de bâtiments. Dans la préface, les auteurs expliquent qu'ils souhaitent mettre à la disposition des maîtres d'ouvrage non professionnels un instrument facile à comprendre, leur permettant d'obtenir des indications fiables sur les coûts de la construction déjà dans la phase de la planification stratégique. Le but du travail consiste à réduire au minimum l'écart de compétence entre l'architecte et le maître d'ouvrage afin de prévenir tout malentendu. Par ailleurs, grâce au système BKS, il devrait être possible de contrôler les coûts de manière efficace déjà dans la phase de conception.

Comme donnée de référence, les auteurs ont choisi la «Hauptnutzfläche (HNF)» selon SIA 416; elle correspond - à quelques nuances près - à la surface nette de plancher de la construction de logements. Le benchmark indique le prix par surface (m<sup>2</sup> HNF) et formule ainsi un objectif possible pour le maître d'ouvrage. Les coûts pour le terrain et les places de stationnement ont été écartés. Quel est alors la meilleure valeur résultant des 32 maisons d'habitation évaluées? **2700 fr./m<sup>2</sup> HNF** - voilà la «donnée de rêve», à laquelle se référeront désormais les architectes et planificateurs. A l'aide de ce benchmark, nous avons analysé un projet de construction en cours d'une coopérative. Nous sommes arrivés aux mêmes coûts de la construction qu'avec notre premier calcul, lorsque nous avions pris par m<sup>3</sup> un prix de fr. 430.- selon les normes SIA...

Mike Weibel  
«Wohnen, septembre 1998»  
Traduit par C. Schönsleben