

# Clé en main ou sur mesure : et si les architectes se réappropriaient le marché du clé en main

Autor(en): **Petit-Pierre, Marie-Christine**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **71 (1999)**

Heft 5

PDF erstellt am: **23.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129726>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

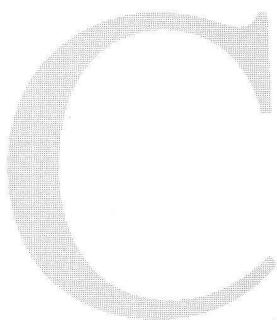
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

# ET SI LES ARCHITECTES SE REAPPROPRIERAIENT LE MARCHÉ DU CLE EN MAIN



lé en main.

Trois petits mots qui ont le don de faire bondir les architectes. Pour l'acheteur, cela ne signifie pourtant rien d'autre qu'une offre supplémentaire dans le marché de la construction. De même que tous les consommateurs ne peuvent s'offrir des habits haute couture, les personnes désirent acquérir une maison bon marché doivent souvent se contenter de «prêt à habiter» (lire p.11-12) au détriment d'une maison d'architecte. Le clé en main a l'avantage de proposer à la vente un objet défini tant par son prix que par sa forme. Il s'adresse, en théorie, aux petits budgets. Dans les années fastes, les architectes ont laissé aux promoteurs ce marché peu prestigieux et peu lucratif. D'autant que l'habitat individuel était devenu «architecturalement incorrect», seul l'habitat collectif semblait digne d'intérêt. Résultat, des quartiers de villas clonées dont l'impact sur le paysage est parfois tel que les élus commencent réagir.

Avec la crise, les architectes ont dû s'intéresser à nouveau au défi la construction à prix limités. En France, «Périphériques», une association de jeunes architectes, a voulu montrer par une étude chiffrée que l'architecture n'est pas un luxe. Il s'agissait de construire une maison individuelle pour 500 000 francs français. A Genève, l'atelier BRS Architectes a participé à l'aventure (Habitation 2/1998). Pierre-André Bohnet livre à Habitation ses réflexions sur le clé en main.

**Habitation:** Pendant la période de haute conjoncture les architectes ont délaissé la construction de maisons individuelles bon marché. Seul le clé en main répondait à la demande des petits budgets.

**Pierre-André Bohnet:** *Ce marché n'était pas considéré comme intéressant, tant au plan intellectuel que financier. Les architectes préféreraient alors s'occuper d'affaires plus lucratives. C'est du moins ce qui est ressorti à Bordeaux, lors du colloque qui a marqué l'ouverture de l'exposition des projets étudiés par Périphériques.*

**H:** Avec la crise, le chômage, la donne a changé. Les architectes pourraient se réapproprier le marché du clé en main.

**P.A.B:** *Oui. Actuellement, la génération des jeunes architectes cherche des motivations qui ne soient pas que financières. Il y a là un défi à relever. Il faut retravailler le territoire. Dans bien des communes en France on voit des tapis de maisons clé en main. Elles s'étalent comme un lichen, toutes identiques car la répétition du même modèle permet un gain de temps, des «copié collé» dont les hommes politiques commencent à ne plus vouloir. On va donc pouvoir commencer à faire autre chose, à construire de manière plus réfléchie.*

**H:** Cet effet de répétition, dénoncé ici, fait depuis longtemps partie du paysage anglo-saxon, et de son charme quelquefois. Chacun peut ainsi posséder une maison correspondant à son niveau de vie du moment.

**P.A.B:** *Ces quartiers sont conçus différemment, l'aménagement extérieur, la communication entre les habitations leurs donnent une qualité sociale que l'on ne trouve pas chez nous. Ici, chacun veut sa maison avec piscine et chaise longue, un espace fermé sur lui-même et la répétition du modèle n'apporte rien, au contraire. En fait ces maisons correspondent à des stéréotypes: toits à deux pans, gros crépi, forme relativement carrée de façon à pouvoir tourner le plan selon les besoins, etc... C'est un peu dommage.*

**H:** En même temps, cette répétition, le recours aux entreprises générales, l'exploitation de terrains plats, tous les moyens utilisés par les promoteurs pour limiter les prix permettent à des personnes qui ont peu de moyens d'acquérir une maison. N'y a-t-il pas des avantages au clé en mains?

**P.A.B:** *C'est un sujet assez pervers. Où faut-il placer les limites de l'acceptable? En tant qu'architecte je suis un peu trop esthète, je recherche la qualité. Doit-on vraiment construire de petites maison «ça m'suffit». Au début les gens ont le sentiment d'avoir réalisé un rêve. Je ne suis pas sûr qu'ils continuent à être contents après avoir passé plusieurs années au milieu d'une ribambelle de maisons identiques. Et c'est justement le travail de l'architecte de mener une réflexion plus globale sur la question.*

**H:** Beaucoup de gens craignent qu'une maison d'architecte ne leur coûte trop cher. Certains ont également de la peine à concevoir des volumes, à imaginer ce que donnera la maison une fois terminée. Ils pensent

se garder de toute surprise en achetant un produit fini, dont le prix est connu.

*P.A.B: Avec le temps le métier d'architecte s'est démocratisé et ses services ne sont plus aussi chers. Quant au respect du coût financier, il fait partie des contraintes de la construction. Il peut y avoir des dépassements, parfois liés à des erreurs, mais le plus souvent dus à des changements. Des changements qui coûtent beaucoup plus chers dans le clé en main car c'est là que les promoteurs se rattrapent. Pour ce qui est de la difficulté de concevoir un projet non fini, il est maintenant possible de représenter un bâtiment en trois dimensions, le client peut se plonger dans les volumes et les couleurs. Mais il y a aussi une part de magie dans l'architecture. C'est un peu comme un cadeau dont on ne sait pas exactement comment il sera avant de l'ouvrir. On peut toutefois toujours rectifier le tir en cours de construction.*

*Par contre, les gens sont souvent très timorés dans leurs choix architecturaux. Alors qu'ils n'hésitent pas à faire preuve d'originalité en achetant par exemple des objets design, ils veulent retrouver des lignes qui les rassurent dans leur maison. C'est probablement lié à un manque de culture architecturale. Car, à l'inverse, il y a des personnes qui ne choisiraient jamais du clé en main.*

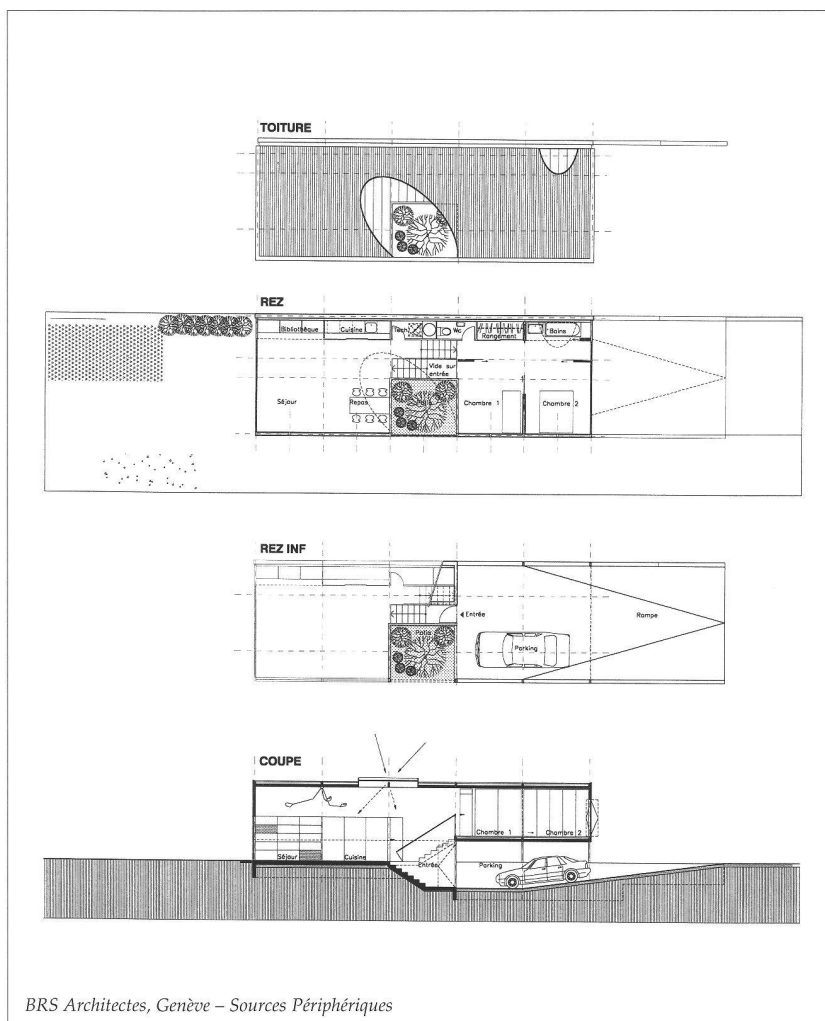
H: L'atelier BRS Architectes a relevé le défi lancé par «Périphériques» et vous avez proposé une maison pour moins de 500 000 francs français, des prix correspondant à ceux de l'offre clé en main.

*P-A.B: Si Bouygues ou d'autres arrivent à réaliser des maisons clé en main pour un certain montant pourquoi les architectes européens ne seraient-ils pas prêts à relever le gant? Nous avons adoré cette idée de défi intellectuel.*

H: En Suisse cette maison reviendrait au double du prix français, soit environ 245 000 francs.

*P-A.B: Le prix des travaux est multiplié par deux, ça m'a étonné. Ceci dit nous restons dans la fourchette de prix du clé en main.*

H: Vous comptez des honoraires très bas. Est-ce rentable?



BRS Architectes, Genève – Sources Périphériques

*P-A.B: Nous nous en sortons. Pour ce prix nous n'appliquons pas les tarifs S.I.A... Mais nous tenons compte du caractère économique de cette maison. Le maître de l'ouvrage a moins de liberté car il faut travailler de manière très rationnelle. Dans l'idéal le client nous dit comment il est, comment il vit, à nous de rechercher sa personnalité et d'adapter notre projet. Par contre s'il ne sait pas ce qu'il veut et change constamment d'avis, nous ne pouvons pas couvrir nos frais avec environ 20 000 francs d'honoraires.*

H: On pourrait imaginer qu'une telle maison puisse servir de modèle pour créer un quartier.

*P-A.B: Elle n'a pas été créée pour ça. Nous avons trouvé un terrain en France où il serait par exemple possible de l'utiliser pour densifier un quartier. Par contre nous avons fait un projet à Vandoeuvres (GE), dans lequel la trame de base est déclinée de manière variée, posée à différentes hauteurs sur le terrain. C'est le résultat d'une recherche de fond. La répétition n'empêche pas la créativité. Mais*

*la caractéristique du clé en main c'est la répétition sans travail de fond. Tout est nivelé, une chape de plomb pèse sur ce genre de projets. On doit pourtant arriver à faire autre chose, à amener un peu de diversité tout en répondant au même cahier des charges. Je pense que les architectes ne seraient pas mécontents d'être mandatés par un promoteur à condition qu'ils puissent interpréter le cahier des charges de façon à sortir de la banalité du clé en main.*

H: L'étude de Périphériques a montré que les architectes pouvaient concurrencer le clé en main.

*P-A.B: Si les architectes sont motivés c'est possible. Ils doivent trouver des partenaires intéressés par ce type d'expériences. On peut par exemple demander aux entreprises de jouer le jeu d'une maison à 250 000 francs, dans l'optique d'une sorte de partenariat. Ceci en réponse aux entreprises générales qui les mettent sous pression.*

Propos recueillis par  
Marie-Christine Petit-Pierre