

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	70 (1998)
<b>Heft:</b>	6
<b>Artikel:</b>	Information SIA/SSE : une réalité : construire SMART
<b>Autor:</b>	Willomet, Roland
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-129657">https://doi.org/10.5169/seals-129657</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### 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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### 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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 15.01.2026

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

*Suite la page 23  
Les thèses sur la nouvelle politique du logement*

Selon les thèses, la Confédération entend seulement faciliter l'accès au crédit pour les accédants qui ont besoin de ce coup de pouce, et cela indirectement à travers des coopératives de cautionnement hypothécaire. Libre aux cantons d'en faire plus.

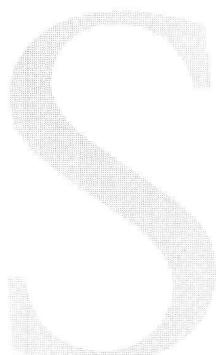
## 6. CONCLUSIONS

Il se dégage de ces thèses une grande modestie. Nous avons encore avancé sur le chemin qui nous éloigne des grands objectifs globaux de l'après-guerre: construire tant de logements, combattre la pénurie, satisfaire tous les besoins, faire disparaître les sans-abri, rénover les immeubles anciens, réhabiliter les centres urbains, etc. Ces objectifs avaient quelque chose de totalitaire en oubliant que les problèmes sous-jacents sont hautement personnels. La nouvelle politique du logement se veut plus sensible, plus nuancée par rapport aux situations individuelles et à la diversité des aspirations. Elle sera complémentaire non seulement des marchés et des autorités locales, mais aussi des efforts de chacun. C'est le coup de pouce au lieu du coup de poing.

Le logement est l'un des objets les plus personnels d'une famille. En même temps, c'est un bien d'investissement, un objet commercial. Tout le droit du bail est traversé par cette contradiction, que certains croient encore résoudre en généralisant la propriété du logement (comme si le logement occupé par son propriétaire cessait d'être un objet commercial). Un tel objet doit être traité avec sensibilité et discernement. Un office fédéral et sa politique forcément nationale est-il le meilleur garant de sensibilité et discernement? Poser la question ainsi, c'est répondre par la négative. Le choix n'est pas entre 3'000 offices communaux proches de leurs populations et un super office central éloigné de tous. L'expérience d'ici et d'ailleurs montre que les minorités locales ne sont pas toujours bien protégées par les autorités locales, que certaines autorités locales sont rapidement débordées par une multitude de problèmes qui se cumulent et qu'elles sont particulièrement exposées à la manipulation. Surtout, on voit mal comment des autorités très locales pourraient protéger leurs citoyens contre la force de marchés qui sont de plus en plus globaux.

*Philippe Thalmann  
Professeur à l'IREC et DA - EPFL  
Résumé des journées du logement à Granges, 1998*

# Une réalité : Construire SMART



ous l'impulsion de la SIA et de la SSE, un groupe de travail restreint mais dynamique a repensé les multiples chapitres des études et de la réalisation des ouvrages, en introduisant notamment **plus de rigueur dans les phases de conception, une réelle concertation entre tous les partenaires, de nouveaux types d'appels d'offres qui attribuent aux plans une importance primordiale**; par ailleurs, la coordination et l'ordonnancement des travaux conduit les intervenants à constituer contractuellement **des groupes d'oeuvres** sensés se coordonner entre eux, tant au plan des moyens technologiques, de la planification et des coûts.

Les offres des groupes d'œuvre sont généralement forfaitaires; ceci implique que les plans de référence pour les soumissions soient définitifs et que les choix techniques déterminants aient fait l'objet d'une concertation avec les entreprises. Le savoir faire et l'esprit de novation de l'entrepreneur, dès la phase d'étude, contribuent à atteindre le degré de précision requis au stade de l'appel d'offres.

SMART confirme que les potentiels d'efficacité se situent dans la phase initiale d'une opération, c'est-à-dire au stade du projet, alors que l'éventail des coûts à définir est encore largement ouvert; c'est donc à ce moment-là, qu'à plusieurs consultants, on peut exercer une influence maximum sur les prix de l'ouvrage; dès le départ, la définition des objectifs et le contrôle des coûts conduisent à réaliser des économies grâce au contrôle permanent du projet, au respect de la rentabilité et à la continuité de la qualité dans la prestation globale.

La méthode de travail, selon SMART, est en fait l'émanation de l'expérience professionnelle des mandataires, des entreprises, du maître de l'ouvrage et, implicitement, des utilisateurs; précisons encore que SMART n'est pas un système; son développement se réfère, tout d'abord, à une évaluation de l'acquis historique, aux évolutions propres à d'autres secteurs économiques et au bilan des enseignements qui se dégagent des mutations technico-économiques que nous vivons depuis les années 50 et dont les conséquences sociales nous touchent aujourd'hui. Une brève analyse des temps forts de la méthode se révèle nécessaire pour pénétrer dans la vision nouvelle et plus rationnelle qui structure la réalisation d'un ouvrage.

## DEFINITION DES OBJECTIFS

La méthode préconise que, dès les premiers contacts entre le maître de l'ouvrage et les concepteurs, on élaborera une définition des objectifs à poursuivre, qu'il conviendra de mettre au point et d'affiner progressivement, afin de constituer un véritable catalogue des exigences, qui servira à la conception et accompagnera la mise en soumission. Cette phase est partie intégrante du programme; elle sollicite, en première instance, le maître de l'ouvrage; elle touche, suivant les types d'ouvrages, les aspects les plus divers d'une construction.

## PROJETS ET COUTS

Le but de cette étape est d'amener le maître de l'ouvrage et son mandataire à adopter une solution conforme aux bases élaborées; la qualité du projet porte sur l'intégration et l'expression de l'ouvrage, l'organisation et la répartition des locaux ainsi que sur les options de base (matériaux, installations techniques, équipements, type d'exploitation, coûts et données statis-

tiques, les portées financières, culturelles et sociales). Les coûts d'investissement, l'exploitation et l'entretien, la durée de vie contribuent aussi au contrôle et à l'optimisation du projet.

## ETABLISSEMENT ET SECURITE DES COUTS

Le groupe concepteur est animé par un chef de projet qui répond de l'évolution auprès du maître de l'ouvrage; les entrepreneurs consultés reçoivent un mandat direct ou sont désignés suivant la procédure de préqualification. Parmi les conditions acquises à la fin des études et de la conception de l'ouvrage, nous relevons qu'il n'y a plus d'options dites ouvertes au début des travaux. Au terme des études et de la conception de l'ouvrage, la sécurité des coûts est garantie, car l'adjudication de tous les lots se fait sur une base forfaitaire.

Une fois la prestation assurée, seuls des éléments réputés imprévisibles, tels que travaux spéciaux, font l'objet d'un compte séparé.

## CONCEPTION ET DOSSIER DE MISE EN OEUVRE

Construire SMART influence l'étude, la conception et la réalisation d'un ouvrage. Le résultat primordial est la mise au point des plans d'exécution

définitifs qui constitue la base du dossier de soumission; première nouveauté, le recours précoce à des entrepreneurs à titre de spécialistes rémunérés s'impose pour y parvenir. Les variantes d'entreprise doivent être intégrées au projet en amont, soit lors de la conception de l'ouvrage et durant l'élaboration du dossier de mise en oeuvre.

La 2ème nouveauté introduite par SMART porte sur la réalisation de l'ouvrage par des groupes d'oeuvre; cette pratique entraîne des effets importants au niveau de la conception et de la planification des ouvrages.

Le chapitre de la conception du dossier comporte deux volets :

1. Les objectifs, le contenu et le déroulement de la conception.

2. Les conditions à observer pour faire appel aux compétences des entreprises (les recommandations se réfèrent aux prescriptions éditées par le GATT / OMC pour l'adjudication des marchés publics).

L'appel d'offres ne passe plus par les documents, aujourd'hui pris en compte, mais se base sur des plans d'exécution définitifs; l'étude et la conception de l'ouvrage aboutissent au résultat suivant :

**-Des plans d'exécution à l'échelle 1 : 50 avec des détails, 1 : 20, 1 : 1**

- Un catalogue des exigences
- Un résumé des quantités
- Une répartition des tâches entre les groupes d'oeuvre
- Une définition des conditions de passage d'un groupe d'oeuvre à l'autre.

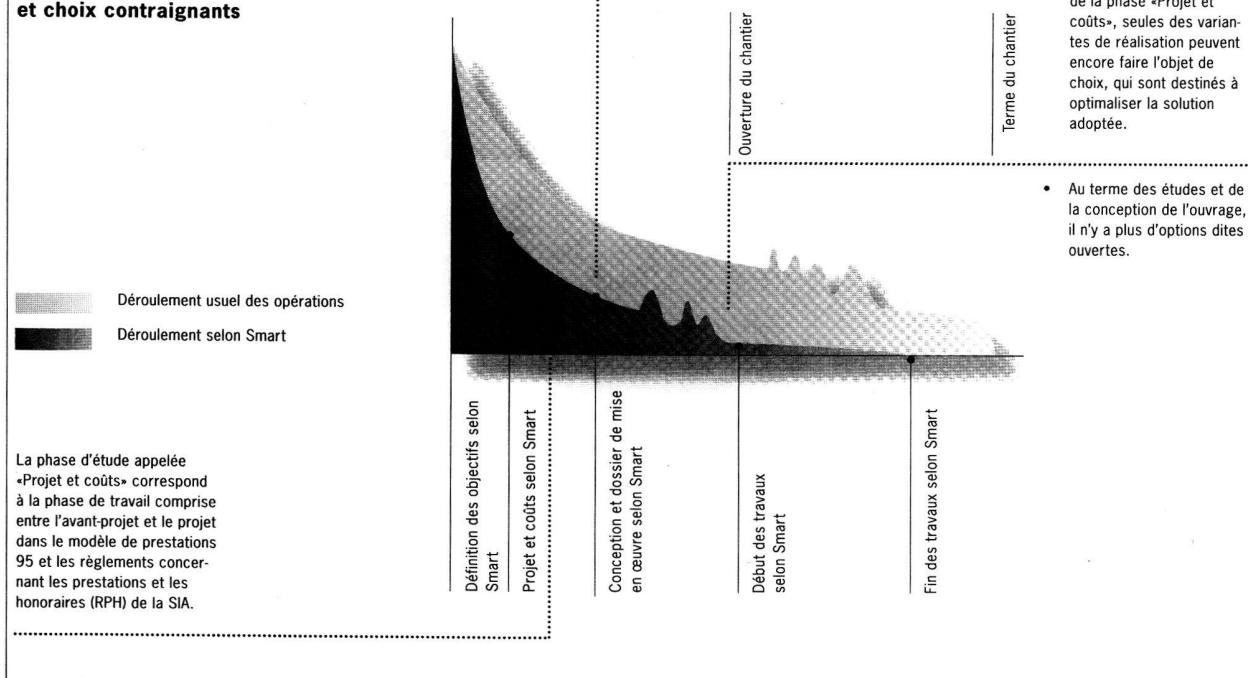
## GROUPES D'OEUVRE

"Construire SMART" place les groupes d'oeuvre au cœur des opérations! Cette notion fait référence à une communauté temporaire ou permanente d'entrepreneurs indépendants, constituée pour offrir une prestation novatrice globale. Elle préserve les chances des petites et moyennes entreprises. Elle réalise 3 objectifs de la méthode : susciter la collaboration / simplifier pour mieux coordonner / optimiser des parties d'ouvrages.

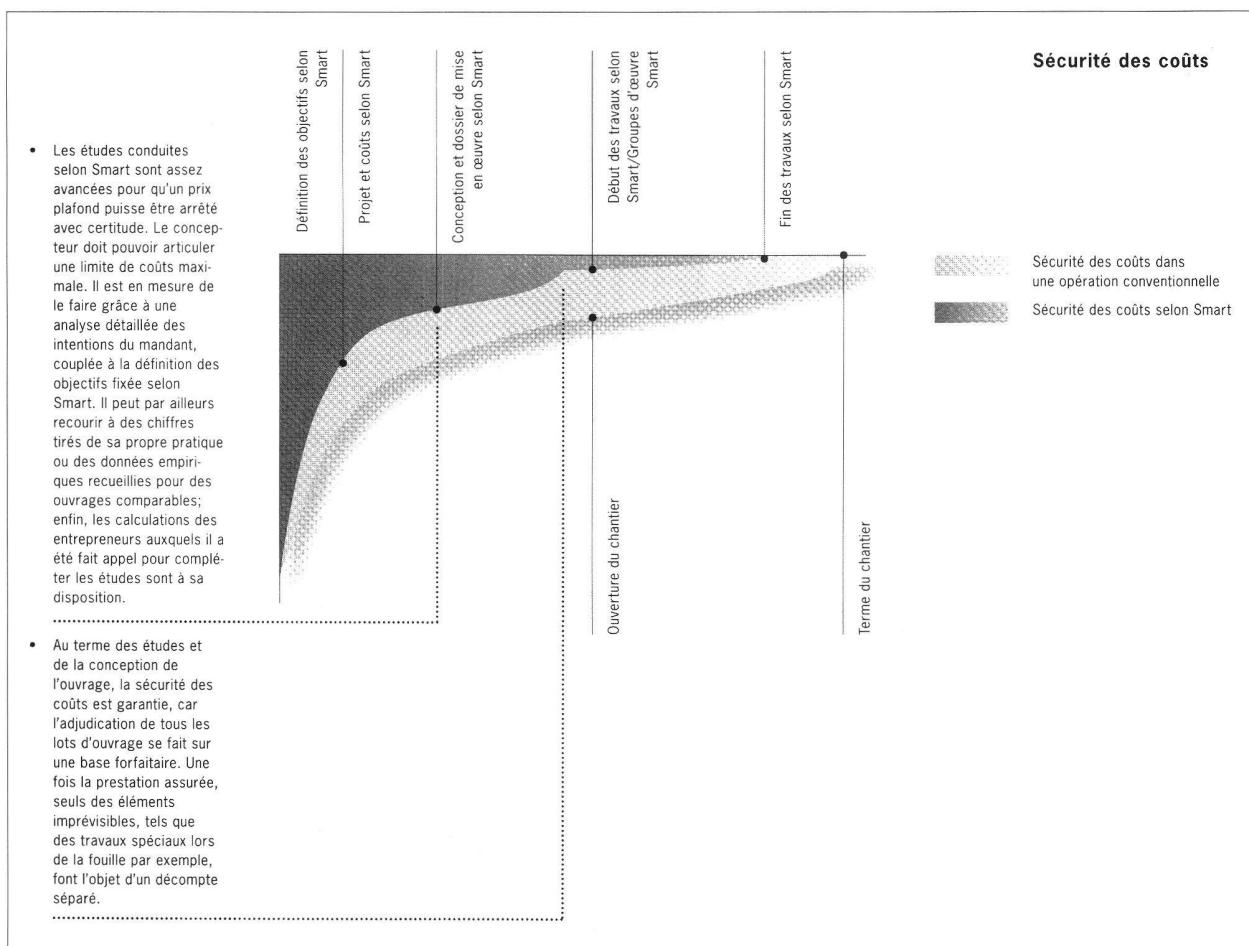
La mise en soumission s'adresse à des communautés d'entreprises: le dossier de soumission comporte les plans d'exécution, le résumé des quantités principales, les renseignements sur la nature et l'envergure de l'ouvrage. La présentation des offres doit être conforme aux aspects organisationnels et juridiques applicables au groupe d'oeuvre.

La mise au concours des travaux peut revêtir des formes différentes, quant à l'élaboration des détails d'exécution notamment.

## Rapport entre options ouvertes et choix contraignants



La phase d'étude appelée «Projet et coûts» correspond à la phase de travail comprise entre l'avant-projet et le projet dans le modèle de prestations 95 et les règlements concernant les prestations et les honoraires (RPH) de la SIA.



## La qualité du groupe d'oeuvre est liée à sa capacité de maîtriser

- les technologies,
- l'organisation,
- la recherche ou la novation.

Elle dépend aussi, bien sûr, du niveau des entreprises et de leur prédisposition à utiliser les méthodes de l'industrie. Le rôle des groupes d'oeuvre est déterminant pour définir le programme des travaux et rechercher les interfaces.

## CONSTRUIRE SMART, UN REALITE D'AUJOURD'HUI

L'ensemble de la méthode SMART est applicable par chacun sans transgresser les règles actuelles de la SIA; les normes et directives servent de références techniques et juridiques au différentes phases des constructions, les responsabilités et les garanties y comprises.

Seul l'ordre de préséance des documents de l'appel d'offre est modifié : les plans prennent le premier rang, les descriptions, le quantitatif sommaire et le catalogue des objectifs se situent en deuxième place. La majorité des architectes, ingénieurs et entrepreneurs

perçoivent les améliorations que les principes SMART peuvent apporter aux standards actuels dans les études, les coûts et la réalisation. Nous connaissons de nombreux bureaux d'étude qui pratiquent une réflexion voisine de la méthode et plusieurs entreprises qui proposent des résolutions performantes lorsqu'on met leurs capacités à l'épreuve.

Les honoraires des mandataires et consultants, quelque peu éclatés, feront l'objet de répartitions plus équitable dans la plupart des ouvrages complexes; ainsi, des prestations réellement prises en charge seront réellement honorées.

Les réserves que d'aucuns peuvent émettre touchent la pratique de SMART pour des ouvrages de peu d'importance; d'autres évoquent les risques touchant la libre concurrence, les ententes entre les groupes constitués ou les monopoles technico-financiers qui ne manqueront de se profiler de façon analogue à ceux qui dominent les marchés réservés aux entreprises générales.

A chacune de ces remarques, les présentateurs de la méthode rétorquent que les pratiques de SMART déterminent avant tout un état d'esprit dont

l'application est positive pour tous les ouvrages, tous les niveaux de complexité et toutes les formes de promotion.

Pour les marchés régionaux et la sauvegarde de la petite et moyenne entreprise, la constitution de groupes d'oeuvre ne peut qu'augmenter la qualité des prestations et stimuler la concurrence entre groupements. Quant à savoir si la méthode SMART modifiera les moeurs touchant la promotion, le financement de la construction ou le statut de l'entreprise, laissons faire le temps et les protagonistes.

*Roland Willomet*

Sources: «Construire SMART», Editions Birkhäuser SIA / SSE 1998