

# Immobilier

## La maison préfabriquée casse son image bon marché et monte clairement en gamme

**Habitat** Longtemps associée à des constructions standardisées, la maison «en kit» a considérablement évolué. Aujourd'hui, elle rivalise avec les ouvrages traditionnels en matière de qualité, de personnalisation et de durabilité. Tour d'horizon.

Sylvie Ulmann

Avant tout, il convient de préciser ce que l'on entend par préfabrication. Le terme souffre encore parfois d'une image peu flatteuse, alors qu'il recouvre des réalités très diverses. «Au premier abord, ce mot peut paraître péjoratif. Au-delà des modules complets, on peut travailler avec des éléments tels que des parois, des façades ou des dalles, qui sont ensuite assemblés sur le chantier. Ce type de construction exige une planification très poussée en amont. Tous les éléments sont confectionnés au millimètre près par les charpentiers. Le niveau de précision atteint relève presque de l'horlogerie», explique Fabrice Macherel, directeur associé de Lutz architectes. Ce bureau fribourgeois s'est spécialisé dans les réalisations écologiques en bois – suisse lorsque cela est possible – ainsi que dans les structures préfabriquées justement. Un constat partagé par Guillaume Heintz, directeur commercial chez WeberHaus, entreprise familiale allemande active depuis plus de 65 ans dans la construction modulaire à ossature bois: toute la production a lieu de manière largement robotisée dans nos usines en Allemagne. Cela nous permet d'atteindre une précision difficile à égaler.»

### Un chantier plus rapide et mieux maîtrisé

Un aspect qui n'est toutefois pas le seul avantage de la préfabrication. La rapidité de montage constitue également un argument de poids. «À l'inverse d'un bâti maçonné, souvent exposé aux intempéries pendant plusieurs mois, nous pouvons assembler la maison en une semaine une fois les fondations coulées et les raccordements effectués», souligne Fabrice Macherel. Cette rapidité permet une mise hors d'eau quasi immédiate. Le bâtiment reste ainsi protégé des infiltrations dès les premiers jours du chantier, limitant les risques liés à l'humidité



Les éléments sont acheminés par camion et leur mise en place nécessite souvent une grue. Adobe Stock

**«À l'inverse d'un bâti maçonné, souvent exposé aux intempéries pendant plusieurs mois, nous pouvons assembler la maison en une semaine une fois les fondations coulées et les raccordements effectués.»**

**Fabrice Macherel**  
Directeur associé  
de Lutz architectes

### Les trois points à considérer avant de se lancer

**1. Disposer d'un terrain.** C'est la toute première étape du projet, puisque les architectes et constructeurs ne se chargent pas de cette recherche, qui demeure du ressort du maître d'ouvrage. «Il est impossible de concevoir un bâtiment hors de son contexte. L'orientation des lieux, l'environnement bâti ou encore les conditions climatiques influencent les choix architecturaux et énergétiques», rappelle Fabrice Macherel. Dans le cas de la préfabrication, l'accessibilité du site peut être déterminante. «Nous nous rendons systématiquement sur l'emplacement prévu pour vérifier la faisabilité du projet. Les éléments

sont acheminés par camion et leur mise en place nécessite souvent une grue. Si ces engins ne peuvent atteindre le terrain, nous ne serons pas en mesure d'aller de l'avant», explique Guillaume Heintz.

**2. Prévoir un budget réaliste.** En Suisse, le coût de construction d'une maison varie grosso modo entre 2500 et 5000 francs par mètre carré, selon la région, les prestations choisies et le niveau de finition. À ce montant s'ajoutent de nombreux frais annexes: honoraires de notaire, inscriptions au registre foncier, permis de construire, taxes diverses ou encore raccordements aux réseaux (eau,

électricité, égouts). Avant de signer, il est donc essentiel de clarifier précisément avec le constructeur quelles prestations sont comprises dans le prix annoncé.

**3. Vérifier le sérieux du prestataire.** Prudence avec les offres un peu trop belles pour être vraies! Privilégiez les entreprises disposant d'une solide réputation ou recommandées par des personnes de confiance. Dans l'idéal, demandez à visiter des réalisations similaires et prenez le temps d'échanger avec leurs propriétaires. Leurs retours constituent souvent la meilleure garantie de la fiabilité du maître d'œuvre.

et contribuant à une meilleure qualité de réalisation.

Contrairement aux idées reçues, opter pour la préfabrication ne signifie pas renoncer à ses envies architecturales. «De l'avant-projet à l'étude des espaces, toutes les étapes sont identiques à celles d'une construction traditionnelle. La différence réside dans le fait que nous concevons le projet selon la logique d'une structure en bois et d'une trame. Cela nous permet de réaliser pratiquement tout ce que l'on ferait avec un ouvrage en brique, voire davantage», affirme Fabrice Macherel. Les éléments sont fabriqués en atelier puis transportés sur le site pour être assemblés.

### Des coûts plus prévisibles

L'un des principaux atouts de la préfabrication réside dans la maîtrise budgétaire. Comme la majorité des éléments sont conçus en usine en amont, cela limite les imprévus, tout comme le nombre d'intervenants impliqués. «Du début à la fin du chantier, nos clients sont accompagnés par une équipe restreinte: chef de projet, chef de chantier et conseiller en aménagement. Avoir moins d'interlocuteurs constitue également une manière de diminuer les risques d'erreurs, d'oublis ou d'incohérences», observe Guillaume Heintz.

Les deux spécialistes privilégient le bois pour leurs réalisations. Un choix qui répond à des critères à la fois environnementaux et techniques. «Ce matériau offre une excellente durabilité tout en présentant un bilan CO<sub>2</sub> favorable», souligne Guillaume Heintz. Pour Fabrice Macherel, la réflexion dépasse la simple durée de vie du bâtiment: «Nous ne construisons plus aujourd'hui comme il y a un siècle. Réaliser des ouvrages destinés à tenir debout deux cents ans n'a plus forcément de sens. L'enjeu est désormais de concevoir des maisons capables d'évoluer, d'être transformées ou démontées, afin de réemployer les matériaux. C'est tout le principe de l'économie circulaire, et nous commençons déjà à le mettre en pratique.»

PUBLICITÉ

**GROHE**  
IMMOBILIER

ACHAT | VENTE | PROMOTION

RUE LOUIS-DE-SAVOIE 51 | 1110 MORGES | T 021 811 32 23  
WWW.GROHEIMMOBILIER.CH | CONTACT@GROHEIMMOBILIER.CH