

L'indice zurichoïse du coût de la construction au 1er octobre 1969

Autor(en): [s.n.]

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **42 (1969)**

Heft 12

PDF erstellt am: **08.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-126784>

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.

L'indice zurichois du coût de la construction au 1^{er} octobre 1969

35

Selon les relevés de l'Office statistique de la ville de Zurich, le coût de la construction de maisons d'habitation a augmenté de 4,0% du 1^{er} avril au 1^{er} octobre 1969. Au cours des six mois précédents, octobre 1968 à avril 1969, l'indice zurichois du coût de la construction avait augmenté de 2,2%. Comparé au relevé du 1^{er} octobre 1968, le nouvel indice d'octobre 1969 s'est élevé de 6,3%. *L'augmentation plus accentuée* du coût de la construction pendant le dernier semestre d'avril à octobre 1969 est due à la hausse générale des prix des matériaux, surtout ceux concernant les produits en fer et en acier.

L'indice zurichois du coût de la construction, calculé au 1^{er} avril et au 1^{er} octobre par l'Office statistique de la ville de Zurich, reflète le coût de la construction de maisons à plusieurs logements (sans terrain), qui correspondent par le genre de construction, par l'équipement et par la situation à des immeubles types. De 1957 à 1966, trois blocs d'habitation avec 42 logements, construits par une coopérative en 1954 au Letzigraben 209-221 à Zurich-Albisrieden, ont servi de maisons témoins.

Vu que les immeubles types, construits il y a quinze ans, ne correspondent plus dans certains secteurs au mode de construction d'aujourd'hui, les descriptifs et les plans ont été ajustés par des spécialistes aux méthodes utilisées à Zurich en 1966, et cela en collaboration avec des représentants de la branche de la construction et de l'Office de la construction de la ville de Zurich.

Par cette *modernisation du descriptif de la construction*, la qualité de l'isolation des murs extérieurs a été améliorée, les balcons ont été agrandis et les façades et fenêtres ont été façonnées à neuf. En outre, les logements sont actuellement équipés de cuisines encastrées modernes et d'appareils frigorifiques; les volets à rouleaux en bois ont été remplacés par des volets à rouleaux

en aluminium et chaque bloc a été équipé d'un chauffage central, combiné avec une alimentation en eau chaude, en lieu et place du chauffage à distance utilisé jusqu'à maintenant. L'annexe du chauffage à distance a été transformée en un garage pour motocyclettes. L'exécution des locaux de protection anti-aérienne correspond aux prescriptions en vigueur depuis janvier 1969.

Le calcul de l'indice zurichois du coût de la construction s'effectue sur la base d'offres détaillées remises à l'Office de statistique par environ 220 entreprises de construction (avant la révision environ 150).

La répartition selon les genres de travaux, respectivement selon le genre de coûts des immeubles types modernisés a été établie d'après le *plan provisoire du coût de la construction 1966* du Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment. Par conséquent, le nombre de groupes principaux a augmenté de trois à huit et celui des genres de travaux, respectivement des genres de coûts, de 36 à 46. Les nouveaux corps de métiers n'étant plus comparables avec ceux des calculs anciens, il a fallu choisir le 1^{er} octobre 1966 comme nouvelle base de l'indice.

Afin de pouvoir également suivre dans ses grandes lignes l'évolution des prix de la construction durant une période prolongée, on a enchaîné les indices du *coût total* des immeubles types modernisés aux anciens. Les trois indices du tableau suivant, ayant pour bases juin 1939=100, août 1957=100 et octobre 1966=100 se rapportent pour 1939 et 1946 sur l'ancien immeuble type de la Zeppelinstrasse 59, d'août 1957 à octobre 1966 sur les trois blocs au Letzigraben 209-221 dans leur exécution effective, et depuis octobre 1966 sur les mêmes trois immeubles types, mais avec descriptif modernisé. Actuellement, la version définitive du plan du coût de la construction est établie, et le prochain relevé d'avril 1970 sera adapté à ce

Indice du coût total depuis 1939

| | Immeuble type Zeppelinstrasse Zurich-Unterstrass | | | Immeubles types Letzigraben à Zurich-Albisrieden Exécution effective | | | | | | | | descriptif modernisé |
|----------------------------|--|--------|--------|---|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|-------------------------|
| | 1.6.39 | 1.8.46 | 1.8.57 | 1.10.63 | 1.10.66 | 1.4.67 | 1.10.67 | 1.4.68 | 1.10.68 | 1.4.69 | 1.10.69 | |
| Base des indices | 100,0 | 176,7 | 212,9 | 284,1 | 318,6 | 322,6 | 320,4 | 325,4 | 324,2 | 331,4 | 344,6 | |
| Juin 1939=100 | 100,0 | 176,7 | 212,9 | 284,1 | 318,6 | 322,6 | 320,4 | 325,4 | 324,2 | 331,4 | 344,6 | |
| Août 1957=100 | 47,0 | 83,0 | 100,0 | 133,4 | 149,6 | 151,5 | 150,5 | 152,8 | 152,3 | 155,6 | 161,8 | |
| Octobre 1966=100 | 31,4 | 55,5 | 66,8 | 89,2 | 100,0 | 101,3 | 100,6 | 102,1 | 101,8 | 104,0 | 108,2 | |

Indice du coût de la construction, selon les corps de métiers

1^{er} avril 1969 et 1^{er} octobre 1969 selon un descriptif modernisé

| N° | Corps de métiers ¹ | Indice | Augmentation en % | Partis en % | |
|-----------|---|--------------|-------------------|-------------|-------------|
| 20 | Terrassements et fondations spéciales | 96,5 | 97,4 | 0,9 | 40 |
| 200 | Terrassements | 78,1 | 81,9 | 4,9 | 8 |
| 201 | Fondations spéciales | 102,1 | 102,1 | – | 32 |
| 21 | Gros œuvre | 106,2 | 112,6 | 6,0 | 414 |
| 211 | Travaux de l'entreprise de maçonnerie | 105,5 | 112,8 | 7,0 | 321 |
| 212.3 | Construction en bois (charpente) | 105,2 | 109,5 | 4,7 | 21 |
| 214.1 | Travaux en similibierre | 105,7 | 108,5 | 2,7 | 15 |
| 215 | Fenêtres et portes extérieures | 107,4 | 110,0 | 2,5 | 28 |
| 216 | Ferblanterie | 104,5 | 108,8 | 4,1 | 7 |
| 218.1 | Toitures inclinées | 110,8 | 11,7 | 0,8 | 16 |
| 218.2 | Toitures plates | 97,7 | 99,8 | 2,1 | 2 |
| 220 | Fournitures pour abris PA | 186,3 | 187,7 | 0,7 | 4 |
| 23 | Installations techniques | 100,2 | 103,8 | 3,5 | 172 |
| 230 | Installations électriques | 99,0 | 100,5 | 1,6 | 47 |
| 230.8 | Installations d'antennes | 108,4 | 116,2 | 7,2 | 2 |
| 231.0 | Chauffage | 106,6 | 112,9 | 5,9 | 38 |
| 231.1 | Brûleur à mazout | 96,5 | 98,1 | 1,7 | 2 |
| 231.2 | Citernes | 89,5 | 94,3 | 5,3 | 11 |
| 231.5 | Ventilation des abris PA | 88,3 | 103,6 | 17,3 | 5 |
| 231.7 | Isolations | 93,3 | 92,8 | –0,5 | 1 |
| 232 | Installations sanitaires | 100,7 | 103,2 | 2,5 | 66 |
| 24 | Second œuvre, travaux intérieurs | 104,2 | 106,2 | 1,9 | 237 |
| 240 | Plâtrerie | 101,8 | 104,0 | 2,2 | 51 |
| 242.0 | Serrurerie | 108,1 | 115,3 | 6,7 | 17 |
| 242.1 | Éléments préfabriqués en métal | 109,0 | 112,5 | 3,2 | 2 |
| 243 | Menuiserie | 108,6 | 110,1 | 1,4 | 63 |
| 244 | Fermetures (fournitures de cylindres) | 88,6 | 96,1 | 8,5 | 4 |
| 246.0 | Sous-planchers, chapes | 107,1 | 106,5 | –0,6 | 12 |
| 246.2 | Revêtements de sols en lés (linoléum, PVC) | 94,1 | 94,1 | 0,0 | 10 |
| 246.3 | Parquets, planchers | 105,2 | 103,1 | –2,0 | 6 |
| 246.6 | Revêtements des sols et parois en matériaux cuits | 104,3 | 104,3 | – | 10 |
| 246.8 | Revêtements des parois en rouleaux (papiers peints) | 91,7 | 91,8 | 0,0 | 4 |
| 248.1 | Volets à rouleaux | 97,4 | 102,5 | 5,2 | 15 |
| 248.3 | Stores en toile | 98,6 | 101,9 | 3,3 | 4 |
| 250 | Travaux de peinture | 105,9 | 106,6 | 0,7 | 36 |
| 252 | Nettoyage | 125,5 | 132,0 | 5,2 | 3 |
| 29 | Honoraires | 104,0 | 108,2 | 4,1 | 58 |
| 290 | Architecte | 103,9 | 108,2 | 4,1 | 49 |
| 291 | Ingénieur civil | 104,5 | 108,7 | 4,0 | 9 |
| 32 | Mobilier, aménagement intérieur² | 104,8 | 110,1 | 5,1 | 2 |
| 4 | Aménagements extérieurs | 99,4 | 101,0 | 1,7 | 41 |
| 402 | Travaux de maçonnerie | 84,1 | 88,3 | 5,1 | 7 |
| 43 | Travaux de raccordements aux services publics | 105,5 | 106,8 | 1,3 | 9 |
| 44 | Jardins | 102,6 | 103,4 | 0,8 | 22 |
| 490 | Architecte | 99,3 | 101,0 | 1,7 | 3 |
| 5 | Autres frais | 113,3 | 117,7 | 3,9 | 36 |
| 52 | Taxes (raccordements, permis, etc.) | 96,7 | 99,7 | 3,1 | 7 |
| 53 | Frais de financement (intérêts intercalaires, etc.) | 120,1 | 124,9 | 4,0 | 26 |
| 57 | Frais divers | 104,8 | 109,7 | 4,7 | 3 |
| | Indice général | 104,0 | 108,2 | 4,0 | 1000 |

¹ D'après la liste systématique des coûts de construction 1966 du Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment.

² Plaques de propreté, étendage, porte-habits, tapis caoutchouc, paillassons.

nouveau schéma. Toutefois, l'indice de base d'octobre 1966 ne subira aucune modification. Notons cependant que les nouveaux tarifs SIA seront inclus lors du prochain relevé d'avril 1970.

L'indice général sur la *base juin 1939 = 100* est de 344,6 points pour octobre 1969. Le coût de la construction a ainsi plus que triplé par rapport à la période d'avant guerre. Si l'on prend *août 1957 comme base*, la position de l'indice pour octobre 1969 s'élève à 161,8 points, ce qui représente une augmentation de plus de la moitié pour les douze dernières années.

En comparant les *prix du mètre cube de volume construit* des immeubles types anciens et modernisés, il faut noter que lors des passages à une nouvelle base de l'indice, c'est-à-dire au 1^{er} août 1957 et au 1^{er} octobre 1966, les prix du mètre cube ont été calculés aussi bien pour les anciens immeubles types que pour les nouveaux. Les différences ainsi constatées sont conditionnées par des modifications des méthodes de construction et par l'augmentation du confort.

dont les prix ont augmenté de 17,3%; cela est dû aux augmentations des coûts des matériaux, aux exigences de plus en plus sévères de la part de l'autorité de surveillance et à un réajustement général des prix. Pour neuf autres corps de métiers on enregistre des hausses qui varient entre 5 et 9%, entre autres les «travaux de l'entreprise de maçonnerie» (7,0%), «chauffage» (5,9%), «citernes» (5,3%), «serrurerie» (6,7%), ainsi que les «fermetures, fournitures de cylindres» (8,5%). L'augmentation de 4,1% des travaux de «ferblanterie» est due principalement à la hausse des prix de la tôle galvanisée, du plomb laminé et de presque tous les produits en zinc semi-finis.

Le plan du coût de la construction établi par le Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment comprend huit groupes principaux des corps de métiers. D'avril à octobre 1969, tous ces groupes accusent une augmentation: «travaux de terrassement et fondations spéciales» 0,9%, «aménagement extérieurs» 1,7%, «second œuvre, travaux intérieurs» 1,9%, «installations techniques» 3,5%, «autres frais» 3,9%, «honoraires»

Prix du mètre cube selon SIA en francs depuis 1939

| Immeubles types | 1.6.39 | 1.8.46 | 1.8.57 | 1.10.63 | 1.10.66 | 1.4.67 | 1.10.67 | 1.4.68 | 1.10.68 | 1.4.69 | 1.10.69 |
|---|--------|--------|--------|---------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| Zeppelinstrasse 59, Zch-Unterstrass ¹ | 50,25 | 89,03 | 110,42 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| Letzigraben 209-221 exécution effective ² | — | — | 104,38 | 138,89 | 155,08 | — | — | — | — | — | — |
| Zch-Albisrieden descriptif modernisé | — | — | — | — | 169,89 | 171,88 | 170,59 | 172,96 | 172,86 | 176,63 | 184,19 |

¹ Maison à 6 logements, année de construction 1939, descriptif modernisé en 1948.

² Trois blocs d'habitation avec 42 logements, année de construction 1954, descriptif modernisé en 1966.

Les indices des *corps de métiers et genres de coûts*, calculés sur la *nouvelle base du 1^{er} octobre 1966 = 100*, sont mentionnés en annexe.

A l'exception de cinq genres de travaux, pour lesquels on note une stabilité de prix, voire même une légère diminution, tous les *genres de travaux, respectivement les genres de coûts*, ont subi pendant le dernier semestre d'avril à octobre 1969 une hausse plus ou moins prononcée. On le constate en particulier pour les travaux concernant les ventilations des abris de protection anti-aérienne,

4,1%, «mobilier, aménagement intérieur» 5,1%, et enfin le «gros œuvre» 6,0%.

Le *coût du mètre cube de volume construit* des immeubles types modernisés, calculé selon les normes de l'Association suisse des ingénieurs et architectes (SIA), et sans tenir compte des fondations spéciales est de 184 fr. 19 en octobre 1969, contre 176 fr. 65 lors du relevé d'avril 1969.