

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

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

**Band:** 43 (1970)

**Heft:** 9

  

**Artikel:** L'indice zurichois du coût de la construction au 1er avril 1970

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-126926>

### **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:** 06.01.2025

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

# L'indice zurichois du coût de la construction au 1<sup>er</sup> avril 1970

63

## La méthode de calcul

L'indice zurichois du coût de la construction, calculé au 1<sup>er</sup> avril et au 1<sup>er</sup> 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'habitations 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 correspondaient 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 genres de coûts du plan du coût de la construction CFC

La répartition selon genres de coûts, respectivement selon genres de travaux des immeubles types modernisés a été établie d'octobre 1966 à octobre 1969 d'après le plan provisoire du coût de la construction 1966 du Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment. Ce plan provisoire a été remplacé en 1969 par une deuxième version désignée par le nom de Code des frais de construction (CFC), et dans laquelle on a largement tenu compte des nombreuses oppositions et suggestions

qui s'étaient dégagées de la pratique. Elaborée par le Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment (CRB), avec la participation de l'Office de statistique de la ville de Zurich, cette version constitue à présent l'assise de la répartition des coûts de la construction à Zurich sur la base d'octobre 1966 = 100. Les huit groupes principaux et tous les genres de coûts, respectivement les genres de travaux, sont mentionnés dans les tableaux annexés avec leur numéro correspondant au CFC. Ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, on a choisi comme immeubles types uniquement des maisons d'habitation. Mais le CFC s'applique néanmoins à tous les types d'immeubles et prend donc en considération aussi bien les genres de travaux des constructions industrielles, que les immeubles commerciaux, écoles, etc. Les genres de coûts mentionnés dans l'indice du coût de la construction représentent donc qu'un extrait du CFC 1969. Les frais d'acquisition du terrain ou du droit de superficie ne sont pas pris en considération pour l'indice zurichois du coût de la construction; ainsi le groupe O «Terrain» est ignoré pour le calcul de l'indice. En outre, le groupe 1 «Travaux préparatoires» n'est pas représenté dans l'indice, à l'exception de «Pieux» (171). Dans le groupe 2 «Bâtiment» ne sont pas pris en considération le 212 «Construction préfabriquée en béton et en pierre artificielle», le 213 «Construction en métal», le 223 «Paratonnerres», le 245 «Installations de climatisation», le 246 «Installations de réfrigération». Le groupe 26 «Installations de transport» ne figure pas dans l'indice, car les immeubles types ne sont pas équipés d'ascenseurs. De plus, le groupe principal 3 «Equipements d'exploitation» n'est pas compris dans l'indice; dans le schéma du CFC, ce groupe est prévu pour les dépenses d'installations qui dépassent l'équipement courant des constructions considérées. En ce qui concerne les travaux d'aménagement extérieur ne figurent pas non plus les groupes 40 «Terrassements», 43 «Routes, places», ainsi que 44 «Voies ferrées». Le groupe 5 «Frais secondaires» ne peut être pris en considération que partiellement pour le calcul de l'indice, ainsi que les équipements mobiles qui composent le groupe 9 «Ameublement et décoration». Lorsqu'il y a mention d'indice par groupes, alors ces indices représentent la récapitulation des différents genres de coûts ou genres de travaux énumérés à leur suite; leur interprétation est de ce fait limitée. En outre, il faut tenir compte du fait que pour l'indice les genres de coûts énumérés dans le CFC ne représentent que les genres de coûts, respectivement les genres de

travaux qui ont été effectivement exécutés dans les immeubles types.

Dans l'indice du coût de la construction, la répartition de quelques genres de coûts va plus loin que dans le CFC. Cela concerne par exemple «Couverture», «Citernes à mazout, chauffage». Ces sous-groupes sont également publiés dans les tableaux annexés, mais ne portent pas de numéro.

Un descriptif détaillé concernant la construction des immeubles types, actuellement en élaboration, montrera les recoupements des positions de l'indice avec les genres de coûts selon CFC 1969.

### Evolution des coûts de construction depuis 1939

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 base 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.

### Indice du coût total depuis 1939

	Immeuble type			Immeubles types Letzigraben à Zurich-Albisrieden							
	Zeppelinstrasse Zurich-Unterstrass			Exécution effective					descriptif modernisé		
Base des indices	1.6.39	1.8.46	1.8.57	1.10.63	1.10.66	1.10.67	1.4.68	1.10.68	1.4.69	1.10.69	1.4.70
Juin 1939 = 100 . . . . .	100,0	176,7	212,9	284,1	318,6	320,4	325,4	324,2	331,4	344,6	374,7
Août 1957 = 100 . . . . .	47,0	83,0	100,0	133,4	149,6	150,5	152,8	152,3	155,6	161,8	175,9
Octobre 1966 = 100 . . . . .	31,4	55,5	66,8	89,2	100,0	100,6	102,1	101,8	104,0	108,2	117,6

L'indice général sur la base 1939 = 100 est de 374,7 points pour avril 1970. Le coût de la construction a ainsi presque quadruplé par rapport à la période d'avant guerre. Si l'on prend août 1957 comme base, la position de l'indice pour avril 1970 s'élève à 175,9 points, ce qui représente une augmentation de plus de 75% pour les treize 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<sup>er</sup> août 1957 et au 1<sup>er</sup> 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.

### 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	1.10.67	1.4.68	1.10.68	1.4.69	1.10.69	1.4.70
Zeppelinstrasse 59, Zch-Unterstrass <sup>1</sup> . . . . .	50.25	89.03	110.42	-	-	-	-	-	-	-	-
Letzigraben 209-221 exécution effective <sup>2</sup> . . . . .	-	-	104.38	138.89	155.08	-	-	-	-	-	-
Zch-Albisrieden descriptif modernisé <sup>2</sup> . . . . .	-	-	-	-	169.89	170.59	172.96	172.86	176.05	184.19	197.96

<sup>1</sup> Maison à 6 logements, année de construction 1932, descriptif modernisé en 1948 (cube 1897,45 m<sup>3</sup>)

<sup>2</sup> Trois blocs d'habitation avec 42 logements, année de construction 1954, descriptif modernisé en 1966 (cube 12 632,69 m<sup>3</sup>).

Le coût du mètre cube de volume construit, calculé selon les normes de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) est de 197 fr. 96 en avril 1970, contre 184 fr. 19 lors du relevé d'octobre 1969, ce qui représente une augmentation de 7,5 %.

#### Forte augmentation du coût de la construction depuis octobre 1969

L'indice zurichois du coût de la construction calculé sur la base octobre 1966 = 100 s'est élevé de 108,2 à 117,6 points pour la période d'octobre 1969 au 1<sup>er</sup> avril 1970, ce qui représente une hausse de 9,4 points ou 8,7%. Pendant le semestre précédent d'avril à octobre 1969, l'indice du coût de la construction s'était accru de 4,0%. Pour les douze mois précédents, c'est-à-dire d'avril 1969 à avril 1970, les coûts de la construction ont augmenté de 13,1%. Ce renchérissement dépasse même considérablement la

vague de hausse constatée au début des années 1960. L'accroissement accéléré pendant le semestre considéré est dû principalement à la hausse des salaires et des prestations sociales et dans une moindre mesure également au renchérissement des prix des matériaux et des honoraires.

Les indices des groupes principaux, ainsi que des genres de coûts, respectivement des genres de travaux, calculés sur la base du 1<sup>er</sup> octobre 1966 = 100, sont mentionnés en annexe.

Le tableau 1 mentionne par semestre les différents indices calculés à la suite de la modernisation des immeubles types en 1966. Dans le tableau 2 sont indiquées les variations en pour cent par rapport au relevé précédent. Enfin, le tableau 3 montre dans quelle mesure les différents genres de coûts participent à la modification de l'indice général.

## 1. Indice zurichois du coût de la construction depuis 1966 – Indices et répartition du coût total

N°	Corps de métiers <sup>2</sup>	Indice – 1 <sup>er</sup> octobre 1966 = 100						
		1.4.67	1.10.67	1.4.68	1.10.68	1.4.69	1.10.69	1.4.70
<b>CFC <sup>1</sup></b>								
1	<b>Travaux préparatoires</b> . . . . .	100,4	100,4	100,6	100,6	102,1	102,1	107,6
17	<b>Fondations spéciales</b> . . . . .	104,4	100,4	100,6	100,6	102,1	102,1	107,6
171	Pieux . . . . .	100,4	100,4	100,6	100,6	102,1	102,1	107,6
2	<b>Bâtiment</b> . . . . .	101,2	100,4	101,8	101,8	104,0	108,4	118,0
20	<b>Terrassements</b> . . . . .	80,2	75,0	74,2	75,9	78,1	81,9	93,0
201	Fouilles en pleine masse . . . . .	80,2	75,0	74,2	75,8	78,1	81,9	93,0
21	<b>Gros-œuvre <sup>1</sup></b> . . . . .	102,1	102,1	103,6	103,3	105,5	112,4	121,2
211	Travaux de l'entreprise de maçonnerie . . . . .	102,4	102,5	103,9	103,5	105,5	112,8	121,3
214	Construction en bois (charpente) . . . . .	100,3	98,4	99,6	101,0	105,2	109,5	120,4
216	Travaux en pierre artificielle . . . . .	99,7	99,2	102,2	102,2	105,7	108,5	119,2
22	<b>Gros-œuvre <sup>2</sup></b> . . . . .	102,5	102,2	103,7	103,9	107,1	109,6	118,0
221	Fenêtres, portes extérieures . . . . .	101,5	101,4	102,8	103,0	106,5	109,5	117,7
	Bois (vitrierie) . . . . .	102,4	102,4	103,8	103,8	107,4	110,0	118,0
	Métal (portes extérieures) . . . . .	95,8	95,0	99,9	98,2	100,9	106,2	115,5
222	Ferblanterie . . . . .	103,2	103,2	103,9	103,6	104,5	108,8	114,3
224	Couverture . . . . .	104,1	103,2	105,5	105,6	109,1	110,2	120,1
	Tuiles . . . . .	104,2	103,8	106,4	106,4	110,8	111,7	122,2
	Toitures plates . . . . .	103,3	99,0	99,4	100,5	97,7	99,8	105,6
23	<b>Installations électriques</b> . . . . .	97,6	95,9	99,4	100,3	99,3	101,0	102,3
23 1-35	Installations, appareils, lustrerie, installations téléphoniques . . . . .	97,5	95,9	99,2	100,2	99,0	100,5	101,6
236	Radio et télévision . . . . .	100,5	97,6	104,0	103,1	108,4	116,2	121,5

N°	Corps de métiers <sup>2</sup>	Indice - 1 <sup>er</sup> octobre 1966 = 100						
		1.4.67	1.10.67	1.4.68	1.10.68	1.4.69	1.10.69	1.4.70
24	<b>Installations de chauffage et de ventilation</b>	<b>98,9</b>	<b>97,7</b>	<b>97,6</b>	<b>98,1</b>	<b>100,6</b>	<b>107,1</b>	<b>114,9</b>
241	Citernes à combustible liquide, brûleurs . . . . .	95,6	90,0	90,0	88,6	90,9	95,0	99,0
	Brûleurs à mazout . . . . .	96,1	98,5	96,5	94,8	96,5	98,1	98,1
	Citernes à mazout . . . . .	95,5	87,9	88,4	87,1	89,5	94,3	99,2
242	Production de chaleur . . . . .	100,2	99,4	99,4	99,5	105,5	108,7	120,0
243	Installations de chauffage . . . . .	101,8	103,3	102,6	104,1	106,4	113,7	123,0
	Travaux d'installations . . . . .	101,9	103,5	102,8	104,6	107,0	114,6	124,0
	Calorifugeage . . . . .	98,7	98,7	96,9	92,1	93,3	92,8	98,9
244	Installations de ventilation . . . . .	91,3	87,5	89,8	91,0	88,3	103,6	109,1
25	<b>Installations sanitaires</b>	<b>101,7</b>	<b>101,7</b>	<b>99,4</b>	<b>99,2</b>	<b>100,7</b>	<b>103,2</b>	<b>112,6</b>
251-53	Appareils, conduits . . . . .	101,7	101,0	99,3	99,1	100,6	102,9	112,5
254	Calorifugeage . . . . .	102,2	102,2	100,2	100,1	102,5	108,5	113,3
27	<b>Aménagements intérieurs <sup>1</sup></b>	<b>101,7</b>	<b>101,0</b>	<b>103,0</b>	<b>102,6</b>	<b>105,6</b>	<b>108,4</b>	<b>117,7</b>
271	Plâtrerie . . . . .	100,9	99,4	101,3	100,6	101,8	104,0	111,8
272	Serrurerie . . . . .	103,4	104,3	104,9	106,7	121,2	127,6	139,7
	Éléments préfabriqués . . . . .	110,7	108,3	108,6	108,2	148,6	151,0	171,7
	Serrurerie générale . . . . .	100,6	102,8	103,5	106,1	110,7	118,6	127,4
273	Menuiserie . . . . .	102,8	102,8	105,0	105,1	107,3	109,1	118,1
275	Fourniture des cylindres et mise en passe . . . . .	97,2	99,6	99,6	98,0	99,3	111,5	115,8
276	Stores et volets, protection contre le soleil . . . . .	98,8	96,7	99,7	96,4	97,7	102,4	114,4
	Volets à rouleau . . . . .	98,6	96,1	98,2	95,9	97,4	102,5	115,8
	Stores en toile . . . . .	99,3	99,0	105,0	98,1	98,6	101,9	109,1
28	<b>Aménagements intérieurs <sup>2</sup></b>	<b>101,3</b>	<b>98,5</b>	<b>100,9</b>	<b>101,2</b>	<b>104,0</b>	<b>104,3</b>	<b>111,6</b>
281	Revêtements de sol . . . . .	101,2	97,5	99,4	100,0	102,4	101,8	109,3
	Sous-planchers, chapes . . . . .	100,3	99,1	99,2	101,3	107,1	106,5	117,5
	Revêtements de sol en lino, PVC . . . . .	103,3	96,2	93,9	94,4	94,1	94,2	101,2
	Revêtements de sol en céramique . . . . .	102,9	100,7	105,9	105,9	107,7	107,7	114,2
	Parquets . . . . .	98,4	95,1	105,7	104,1	105,2	103,1	105,1
282	Revêtements de paroi . . . . .	94,1	93,7	96,4	95,8	97,9	97,9	106,0
	Revêtements de paroi en papier . . . . .	87,1	88,7	89,2	87,7	91,7	91,8	103,6
	Revêtements de paroi en céramique . . . . .	99,1	97,4	101,7	101,7	102,4	102,4	107,8
285	Peinture . . . . .	102,3	99,3	102,4	102,7	105,9	106,6	113,9
	Travaux extérieurs . . . . .	102,4	99,2	102,5	102,5	105,7	107,0	114,2
	Travaux intérieurs . . . . .	102,3	99,3	102,3	102,8	106,0	106,4	113,7
287	Nettoyage du bâtiment . . . . .	120,0	121,3	118,9	118,9	125,5	132,0	133,1
29	<b>Honoraires</b>	<b>101,3</b>	<b>100,6</b>	<b>102,0</b>	<b>101,9</b>	<b>104,0</b>	<b>108,2</b>	<b>139,2</b>
291	Architecte . . . . .	101,1	100,4	101,8	101,7	103,9	108,2	129,6
292	Ingénieur civil . . . . .	101,9	101,8	103,2	102,9	104,5	108,7	194,5
3	<b>Équipements d'exploitation</b>	-	-	-	-	-	-	-
4	<b>Aménagements extérieurs</b>	<b>101,2</b>	<b>101,6</b>	<b>103,1</b>	<b>98,9</b>	<b>99,4</b>	<b>101,0</b>	<b>107,6</b>
41	<b>Constructions</b>	<b>104,2</b>	<b>104,5</b>	<b>106,9</b>	<b>86,3</b>	<b>84,1</b>	<b>88,3</b>	<b>94,3</b>
411	Travaux de l'entreprise de maçonnerie . . . . .	106,1	106,4	109,3	72,4	74,3	75,0	81,1
412	Canalisations . . . . .	103,7	104,0	106,2	90,4	87,0	92,2	98,2
42	<b>Jardin</b>	<b>100,1</b>	<b>100,7</b>	<b>102,0</b>	<b>101,9</b>	<b>102,6</b>	<b>103,4</b>	<b>112,5</b>
45	<b>Travaux de raccordements aux services publics</b>	<b>101,1</b>	<b>101,1</b>	<b>102,3</b>	<b>103,0</b>	<b>105,5</b>	<b>106,8</b>	<b>115,3</b>
	Electricité . . . . .	100,0	100,0	102,0	102,0	107,1	107,1	114,7
	Gaz . . . . .	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	141,5
	Eau . . . . .	102,2	102,2	103,6	104,4	105,2	107,9	110,6
49	<b>Honoraires</b>	<b>101,2</b>	<b>101,6</b>	<b>103,1</b>	<b>98,9</b>	<b>99,3</b>	<b>101,0</b>	<b>88,8</b>
491	Architecte . . . . .	101,2	101,6	103,1	98,9	99,3	101,0	88,8
5	<b>Frais secondaires</b>	<b>104,6</b>	<b>104,0</b>	<b>110,5</b>	<b>107,5</b>	<b>113,3</b>	<b>117,7</b>	<b>130,3</b>
51	<b>Autorisations, taxes, droits</b>	<b>99,6</b>	<b>99,6</b>	<b>111,8</b>	<b>91,0</b>	<b>92,0</b>	<b>92,0</b>	<b>92,0</b>
53	<b>Assurances</b>	<b>101,1</b>	<b>100,0</b>	<b>101,2</b>	<b>101,1</b>	<b>103,3</b>	<b>105,2</b>	<b>117,9</b>
54	<b>Frais de financement</b>	<b>105,8</b>	<b>104,9</b>	<b>111,0</b>	<b>110,7</b>	<b>117,7</b>	<b>122,7</b>	<b>138,2</b>
541	Taxes de notaire . . . . .	100,8	98,9	99,8	99,6	101,1	106,9	112,5
542	Intérêts sur crédit de construction . . . . .	106,5	105,8	112,6	112,3	120,1	124,9	141,9
52+59	<b>Héliographies et autres frais secondaires</b>	<b>101,6</b>	<b>101,1</b>	<b>102,6</b>	<b>102,4</b>	<b>104,8</b>	<b>109,7</b>	<b>118,0</b>
9	<b>Ameublement et décoration <sup>3</sup></b>	<b>101,4</b>	<b>101,3</b>	<b>102,2</b>	<b>102,1</b>	<b>104,8</b>	<b>110,1</b>	<b>116,8</b>
	<b>Indice général</b>	<b>101,3</b>	<b>100,6</b>	<b>102,1</b>	<b>101,8</b>	<b>104,0</b>	<b>108,2</b>	<b>117,6</b>

<sup>1</sup> D'après le code des frais de construction (CFC) 1969 du Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment (CRB).

<sup>2</sup> Genres de travaux qui ont été effectivement exécutés dans les immeubles types.

<sup>3</sup> Plaques de propreté, étendage, porte-habits, tapis caoutchouc, paillassons.