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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 63 (1990)

Heft: 5

Artikel: Nouvel indice genevois de prix de la construction de logements

Autor: Gfeller, Philippe

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129067

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: 06.07.2025

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

NOUVEL INDICE GENEVOIS DES PRIX DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

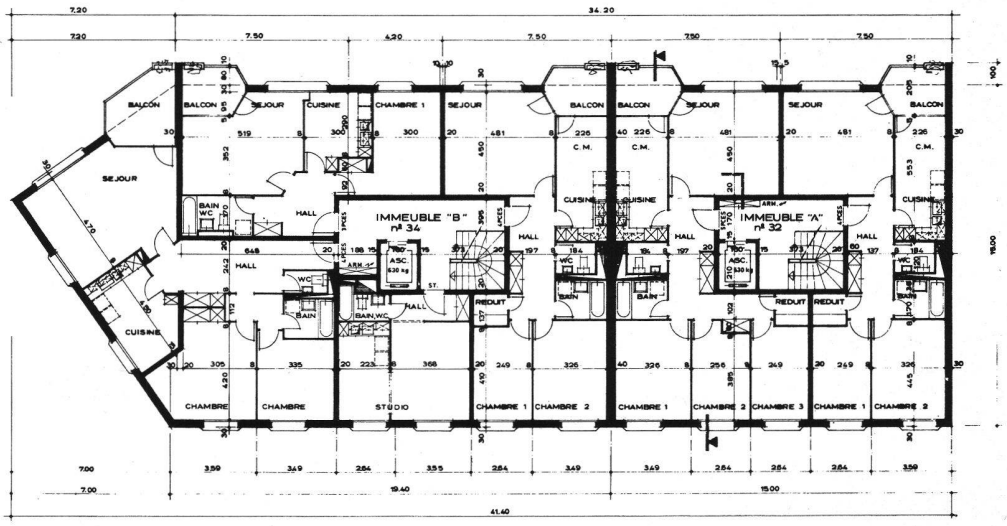
Après Berne, Lucerne et Zurich, Genève crée son indice. Jusqu'à présent, la base reconnue était l'indice zurichois. Mais les différences de marchés, de législations, d'usages des constructeurs entre les deux agglomérations rendaient toute comparaison difficile.

C'est pourquoi la Fédération genevoise des métiers du bâtiment, l'Université de Genève, le Service cantonal de statistique, l'Office genevois d'analyse des prix de la construction et l'Office financier du logement ont créé cet indice.

La méthode est identique à celle des autres villes. Un immeuble d'habitation de type HLM, représentatif des réalisations actuelles, a été choisi. Chaque année, il est procédé à un appel d'offres auprès d'une centaine d'entreprises de tous les métiers du bâtiment pour recueillir les prix des diverses opérations de construction, à l'exclusion du terrain. La variation des prix moyens est convertie sous la forme d'un indice synthétique.

Calculé pour la première fois sur une base de 100 le 1er avril 1988, l'indice était de 104,0 en 1989, soit en augmentation de 4%. Cette hausse est plus rapide que celle du coût de la vie, qui a progressé de 3,3%. Ceci provient surtout des frais secondaires, c'est-à-dire des assurances, taxes et intérêts bancaires. Le renchérissement des travaux eux-mêmes est de 3,6%, supérieur à l'augmentation du coût de la vie, mais légèrement inférieur à l'accroissement moyen de l'indice des prix de la construction. Par contre, l'augmentation des frais secondaires est de 12%. Elle provient principalement de la flambée des taux d'intérêts prélevés sur les crédits de construction.

Avec ce nouvel indice, la connaissance du coût de la construction dans les conditions du marché propre à Genève trouve une amélioration importante. Le système est certainement perfectible. En effet, les auteurs mêmes de l'indice n'écartent pas le risque que les entreprises n'aient pas le même comportement professionnel lorsqu'elles rendent une offre théorique en dehors des conditions réelles du marché. Par ailleurs, contrairement à Zurich, où l'indice est calculé sur un petit ensemble de différents immeubles locatifs, Genève a choisi un seul immeuble, comme Berne et Lucerne. Il est donc difficile de pouvoir considérer différents types de construction. Enfin, il serait intéressant de déterminer un indice des coûts de rénovation de l'habitat, ainsi que de construction d'immeubles administratifs ou industriels.

Le Conseil fédéral a décidé en 1980 d'établir une statistique des prix de la construction pour l'ensemble de la Suisse; ceci sans doute à partir de 1992. Cette statistique reposerait sur des enquêtes régulières auprès des entreprises du bâtiment. Il serait alors possible d'élaborer des indices des prix de la construction qui recourraient aux prix réellement pratiqués, au lieu de procéder par des appels d'offres. Une telle solution est notamment appliquée en Autriche et en Allemagne.

Philippe Gfeller