

# Nouvel indice genevois de prix de la construction de logements

Autor(en): **Gfeller, Philippe**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **63 (1990)**

Heft 5

PDF erstellt am: **06.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129067>

## **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.

# 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 re-

cueillir 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*

