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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 65 (1993)

Heft: 3

Artikel: Abaisser les coûts dans la construction de logements : rapports de travail sur le logement, cahier 27

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-129258

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: 15.07.2025

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

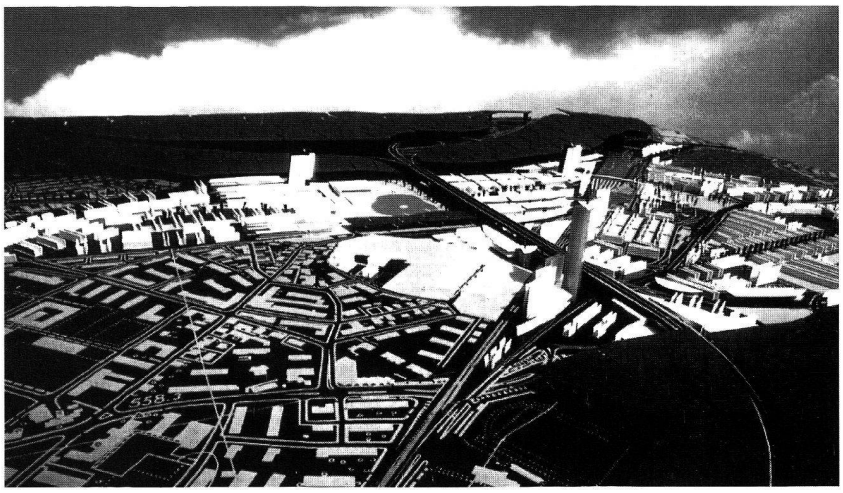


Fig. 3 Berne, Ausserholligen, photo de maquette (projet élaboré par la ville de Berne)

cela signifie qu'un site jouissant d'une localisation très favorable mais qui pose des problèmes de faisabilité politico-économique est susceptible d'être écarté au profit d'un site moins bien localisé qui ne connaît pas cet inconvénient. Ce choix ne sera pas le résultat d'une décision administrative, mais d'une combinaison entre un effort de planification (sélection de sites stratégiques potentiels) à l'échelle cantonale et le jeu de la concurrence intercommunale;

— elle est portée en avant dès le départ par le gouvernement cantonal dans son ensemble. Celui-ci n'agit cependant pas en autorité supérieure désireuse d'imposer ses vues aux communes, mais en promoteur d'une stratégie politique d'ensemble basée sur la responsabilité des collectivités locales;

— elle consiste à essayer de coordonner très tôt les décisions à prendre au lieu de réagir à la demande en attendant que des promoteurs privés se manifestent;

— la mise en oeuvre de cette politique demande des idées, de la créativité, mais relativement peu d'argent;

— relevons pour conclure que la démarche bernoise est promue sous le label de «plan directeur sectoriel de centres de gravité économiques». C'est intéressant car, n'est-ce pas en s'inspirant d'une démarche du type bernois qu'il sera peut-être possible de redonner vie et utilité à l'instrument passablement discrédité qu'est le plan directeur cantonal prévu par la LAT?

En Suisse romande, le canton de Fribourg a déjà engagé, dans le cadre de la révision de son plan directeur cantonal, une opération de promotion économique et territoriale inspirée de l'exemple bernois. Au canton de Vaud, les autorités cantonales sont sur le point de lancer une démarche analogue. C'est réjouissant!

Urs Zuppinger

ABAISSER LES COÛTS DANS LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

RAPPORTS DE TRAVAIL SUR LE LOGEMENT – CAHIER 27

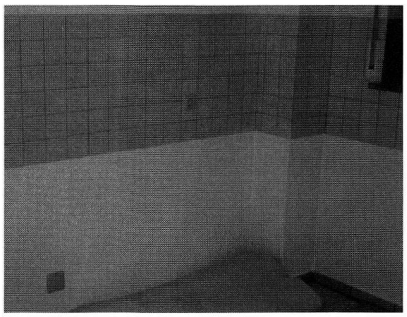
Le début des années nonante a été marqué, d'une part, par la flambée du prix des terrains, de l'argent et des coûts de la construction et, d'autre part, par la détérioration des perspectives salariales individuelles. C'est pour cela, notamment, que l'augmentation extrêmement rapide des taux hypothécaires a amené sous les feux de l'actualité la question de la maîtrise des autres éléments de coûts. C'est aussi pour cette raison que la Commission fédérale de recherche pour le logement a fait de l'abaissement des coûts de construction des logements l'un des grands axes de son programme de recherche 1992 - 1995. Plusieurs interventions parlementaires prônant la revitalisation de l'économie et la déréglementation, de même que le débat de plus en plus vif qui s'est instauré dans le grand public à propos des causes de la cherté de la construction ont, peu à peu, souligné le bien-fondé de cet objectif. L'office fédéral et la commission de recherche sont convaincus que le sujet abordé, en dépit de la baisse momentanée des taux hypothécaires, doit être poursuivi plus avant.

RÉSUMÉ

Compte tenu des revenus à disposition, en Suisse les logements neufs sont trop chers pour beaucoup de gens. Dans la perspective de trouver des moyens concrets d'abaisser les coûts de construction des maisons d'habitation, on a donc tenté, sur mandat de l'Office fédéral du logement, de comparer la construction de logements en Suisse et en Allemagne.

Pour pouvoir évaluer les prestations de construction dans les deux pays, on a, dans une première phase, calculé le prix que coûterait en Allemagne une maison d'habitation construite en Suisse. puis on a comparé les résultats. Dans une seconde étape du mandat, des experts se sont attachés à définir ce que l'on peut considérer comme les standards de la construction de logements dans les deux pays; dans cette optique, et pour permettre une comparaison directe de la situation, on a mis en évidence et analysé les différences observées entre deux bâtiments représentatifs, l'un situé dans le nord de la Suisse, l'autre dans le sud de l'Allemagne. A partir des comparaisons effectuées, on a pu déduire quelles pourraient être les mesures d'écono-

Ci-dessus, standard suisse ; ci-dessous, standard allemand



mies applicables dans la construction de logements en Suisse.
Au gré des investigations, on a pu constater que, en Allemagne, ce ne sont pas les diverses prestations fournies qui conduisent à des prix plus bas, mais un standard moins élevé dans l'équipement et l'aménagement des bâtiments ainsi que des simplifications dans le déroulement du projet et dans le mode d'adjudication des travaux. La plupart des propositions d'économies qui en découlent sont donc axées sur une diminution du perfectionnisme helvétique.

SITUATION INITIALE

La situation actuelle sur le marché suisse du logement se caractérise par un manque aigu d'appartements neufs à prix modérés, alors que les logements chers ont beaucoup de peine à trouver preneurs. De fait, il n'est pas rare que les loyers couvrant les coûts atteignent, pour un 4 1/2 pièces neuf, deux tiers d'un salaire usuel pour le pays. Il en résulte que, d'une part, les locataires potentiels ne sont pas en mesure ou ne veulent pas payer de tels loyers et, d'autre part, les investisseurs, ne parvenant pas à obtenir les rendements espérés, se voient contraints de renoncer à lancer des projets de construction. Ce sont ces raisons qui font que la construction de nouveaux bâtiments d'habitation se trouve actuellement au creux de la vague en dépit d'une pénurie aiguë de logements.
L'analyse des causes qui ont amené à cette situation exige que l'on fasse la distinction entre les coûts du terrain, les coûts de construction et les coûts des capitaux investis. Si l'on compare l'évolution des coûts de construction (indice zurichois des coûts de construction) à celle des salaires (OFIAMT), on n'observe pas, au cours des dernières années, une augmentation des premiers supérieure à la moyenne. En revanche, durant la même période, les coûts des capitaux investis pour financer les constructions ont parfois doublé depuis 1988 en raison de l'évolution des taux hypothécaires. Par ailleurs, en de nombreux endroits, les prix des terrains ont diminué de manière notable, jusqu'à atteindre aujourd'hui, surtout dans les régions rurales, des valeurs comparables à celles de 1988. On peut donc en conclure que les loyers élevés que nous connaissons aujourd'hui sont principalement une conséquence du renchérissement du prix de l'argent. En dépit de certains allégements survenus ces derniers temps sur le front des taux d'intérêt et sur le marché immobilier, les économies à la construction demeurent un problème d'une brûlante actualité.
Partant d'hypothèses et d'analyses qui attestent que la Suisse, sur le plan international, est le pays où la construction est la plus chere, il est aisé de trouver dans les pays voisins des points de repère indiquant où et comment il devrait être possible de réduire les coûts de construction en Suisse. C'est pourquoi, dans la présente étude, on a analysé les différences qu'il pouvait y avoir dans la construction de logements entre l'Allemagne et la Suisse, cela, dans le but de proposer des pistes de réflexion montrant où et pourquoi ces différences existent, de quel ordre de grandeur elles sont et dans quelle mesure des méthodes de construction moins onéreuses seraient transférables à la Suisse.

OBJECTIF

La comparaison des bâtiments d'habitation en Suisse et en Allemagne a pour principal objectif de mettre à jour des moyens concrets d'abaisser les coûts de construction de logements en Suisse. En l'occurrence, les objectifs sectoriels visés étaient:
— Estimation de la différence de coût entre des prestations identiques fournies en Suisse et en Allemagne;
— Détermination du potentiel d'économies dans la construction de logements en Suisse que permettraient l'application des standards, des exigences techniques et relevant de la police des constructions ainsi que des usages en matière de planification et d'exécution en vigueur en Allemagne.
— Déduction et formulation de faisceaux de problèmes concrets et de mesures possibles pouvant conduire à un abaissement des coûts de la construction de logements.

MODE DE COMPARAISON DES COÛTS DE CONSTRUCTION ENTRE LA SUISSE ET L'ALLEMAGNE

Une comparaison des coûts des différentes prestations de construction, reposant sur un objet concret, devait renseigner sur les différences qui existent entre la Suisse et l'Allemagne. Dans cette perspective on a effectué la démarche suivante.
On a déterminé et comparé globalement entre eux, pour un bâtiment comprenant plusieurs logements prêt à être réalisé à Opfikon (ZH), les coûts de construction (CFC2) non seulement à Zurich, mais encore dans l'Unterallgäu (sud de l'Allemagne) et dans la région de Brême (nord de l'Allemagne). L'exactitude de la comparaison des différentes prestations de construction a été assurée par un transfert cohérent des modes d'exécution et des standards suisses.
Tandis que, pour l'immeuble de 7 appartements considéré en Suisse, l'appel d'offres effectué en prévision de l'adjudication proprement dite des travaux a abouti à plusieurs offres, la détermination des prix en Allemagne n'a pu se faire que sur la base d'offres fictives. Les mises au concours de divers travaux ont, en outre, été décrites dans le règlement allemand des prescriptions réglant les marchés de construction (Verdingungsordnung fur das Bauwesen, VOB) et soumises à différents fournisseurs – avec l'indication de leur caractère fictif. Ainsi, en comparant les offres, on a pu établir quelles seraient les différences de prix entre la Suisse, le sud et le nord de l'Allemagne pour des prestations aussi semblables que possible exécutées sur un objet concret.

MODE DE COMPARAISON ENTRE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN SUISSE ET EN ALLEMAGNE

En comparant directement un bâtiment d'habitation allemand achevé et ayant déjà fait l'objet d'un décompte final et un immeuble semblable en Suisse, on a pu mettre en évidence des inégalités et déterminé des potentiels d'économies réalisables dans la construction de logements dans notre pays.

OFL