

Prix de la construction à Genève

Résultats de l'indice du mois d'avril 1996 :
baisse de 7,3 % en un an

A Genève, l'aggravation récente de la crise persistante du secteur de la construction se traduit par une baisse sensible des prix : l'indice genevois des prix de la construction de logements (1^{er} avril 1988 = 100) diminue de 7,3 % en un an.

Le recul des prix de cette année fait suite à trois hausses annuelles successives. Son ampleur est une des plus fortes constatées depuis 1989 – une baisse plus abrupte n'a été enregistrée qu'en 1992. Par rapport à cette année-là (où l'indice des prix de la construction avait atteint son niveau plancher), soit en 4 ans, la hausse des prix de la construction se chiffre à 8,1 %. Depuis 1988, année de base de l'indice genevois, soit en 8 ans, les prix de la construction ont baissé de 1,7 % à Genève.

Vue d'ensemble

D'avril 1995 à avril 1996, l'ensemble des principales composantes de l'indice s'inscrivent à la baisse : gros oeuvre et second oeuvre (travaux préparatoires : - 15,7 %; travaux de construction du bâtiment : - 7,3 %; travaux d'aménagements extérieurs : - 8,8 %; frais secondaires : - 3,5 %). De même, les honoraires d'architectes et d'ingénieurs reculent globalement, avec des baisses allant jusqu'à - 15,4 %; ceux correspondant à la construction du bâtiment proprement dit – les plus importants – diminuent de 6,2 %.

La crise qui frappe le secteur de la construction à Genève depuis 1990 s'est tout d'abord traduite par une baisse des prix pratiqués (- 12,5 % entre 1989 et 1992) et par un redimensionnement, une restructuration et une industrialisation de la branche qui ont abouti à un nouvel équilibre entre une offre plus limitée et une demande affaiblie. Les possibilités d'adaptation des prix se sont épuisées et les coûts ont continué d'augmenter de sorte que les prix se sont réorientés à la hausse entre 1992 et 1995. La nouvelle chute de la demande intervenue au cours de l'année 1995 provoque l'actuelle baisse des prix.

A un niveau d'analyse plus fin, il est intéressant de relever que les travaux qui se situent en amont du processus de construction enregistrent les diminutions de prix les plus marquées (gros oeuvre 1 : - 11,8 %). En revanche, pour des travaux qui s'effectuent aussi bien pour des constructions neuves que pour l'entretien et la rénovation du parc immobilier, les reculs sont globalement plus faibles (aménagements intérieurs 2 : - 1,4 %). Une concurrence accrue provoque aussi des baisses sensibles de prix pour divers produits, équipements et prestations. Citons, par exemple, les constructions préfabriquées en béton (- 17,7 %), les ascenseurs (- 13,2 %), les agencements de cuisines (- 9,3 %), les prestations bancaires (- 15,5 %) – celles-ci ayant aussi bénéficié du recul général des taux d'intérêt – ou encore les armatures et coffrages.

Rappel méthodologique

Ayant pour but de mesurer l'évolution des prix de la construction de logements, l'indice genevois couvre l'ensemble des opérations de construction (achat de terrain exclu) d'un immeuble d'habitation dont les prix sont relevés, chaque année à la même date (1^{er} avril), au moyen d'appels d'offres lancés auprès d'un échantillon, régulièrement renouvelé, d'entreprises établies dans le canton et respectant les obligations salariales et sociales en vigueur.

Résultats complémentaires

Le calcul de l'indice genevois des prix de la construction prend en considération les prix des *trois* offres les plus avantageuses afin de refléter les mécanismes du marché tout en prévenant les risques de mouvements erratiques de prix. En ne considérant, pour chaque soumission, que la meilleure offre – la « moins disante » –, la baisse des prix de la construction aurait été de - 11,7 % entre avril 1995 et 1996 alors que la hausse de l'an passé se serait élevée de 6,7 % à 7,1 %. Calculés à titre indicatif, ces profils annuels plus accentués se compensent toutefois à moyen terme. ■

12 juillet 1996