

**Prix de la construction à Genève :
baisse de 2,7 % en un an**

Les prix de la construction s'inscrivent toujours à la baisse à Genève, en raison de la crise persistante qui frappe ce secteur. Pour la seconde année consécutive, l'indice genevois des prix de la construction de logements (1^{er} avril 1988 = 100) diminue. Cette année, sa baisse est de 2,7 % alors que, l'an passé, elle atteignait 7,3 %.

Depuis 1988, année de base de l'indice genevois, soit en 9 ans, les prix de la construction ont reculé de 4,4 %; leur baisse atteint 25,9 %, en termes relatifs, c'est-à-dire en tenant compte du renchérissement général, mesuré par l'indice genevois des prix à la consommation. Les prix de la construction ont augmenté à 4 reprises (en 1989 et de 1992 à 1995) et ont connu cinq baisses. Par rapport au creux de 1992, ils se sont redressés de 5,3 % mais ils se sont repliés de 9,9 % par rapport à leur sommet de 1995.

Vue d'ensemble

D'avril 1996 à avril 1997, la quasi-totalité des principales composantes de l'indice s'inscrivent à la baisse : construction du bâtiment (- 2,5 %); aménagements extérieurs (- 6,8 %); frais secondaires (- 6,4 %); seuls les travaux préparatoires, qui ont un poids minime dans les dépenses de construction, augmentent légèrement (+ 0,8 %). De même, la plupart des honoraires d'architectes et d'ingénieurs diminuent : ceux qui - assortis d'un poids prépondérant - correspondent à la construction du bâtiment proprement dit reculent de 2,6 %.

Le secteur de la construction subit une crise profonde depuis 1990. Dans un premier temps, les prix ont chuté et le secteur s'est redimensionné. Un nouvel équilibre s'est établi entre une offre plus restreinte et une demande amaigrie. Lors d'une deuxième étape, de 1992 à 1995, le potentiel de baisse des prix étant épuisé et les coûts augmentant, les prix ont progressé à nouveau. Dans une troisième phase, un nouveau fléchissement de la demande et la stabilisation des coûts de production se traduisent à nouveau par un repli des prix.

Evolution à moyen terme

Depuis avril 1988, la plupart des travaux liés à la construction ont vu leur prix diminuer : les baisses les plus massives portent sur les travaux de nettoyage (- 29,9 %), les constructions préfabriquées en béton (- 22,1 %), les installations de ventilation (- 21,0 %) et électriques (- 17,8 %), les travaux de maçonnerie (- 15,0 %).

En revanche, quelques postes ont nettement renchéri, selon l'indice : les peintures extérieure (+ 58,9 %) et intérieure (+ 24,2 %), les installations de mazout et de production de chaleur (+ 25,3 %), les revêtements de paroi (+ 19,7 %), la serrurerie (+ 19,2 %), les honoraires des architectes et des ingénieurs, in globo (+ 10,8 %).

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), en principe 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. ■

L'ensemble des résultats détaillés est publié dans le fascicule *Indice genevois des prix de la construction de logements*, Office cantonal de la statistique, 8 pages, prix : 30 F.

4 juillet 1997