

Prix de la construction à Genève

Résultats de l'indice du mois d'avril 1998 :
quasi-stabilité, + 0,1 % en un an

Le marasme persistant du secteur de la construction se traduit par une quasi-stabilité de l'évolution des prix. Après deux années consécutives de baisse (- 9,9 % en 2 ans), l'indice genevois des prix de la construction de logements (1^{er} avril 1988 = 100) se stabilise et s'oriente très légèrement à la hausse (+ 0,1 %). Son niveau se fixe à 95,7 points en avril 1998.

En 10 ans, soit depuis 1988, année de base de l'indice, les prix de la construction ont diminué de 4,3 % à Genève. Ils ont baissé 5 fois (en 1990, 1991, 1992 puis, à nouveau, en 1996 et 1997) et augmenté à 5 reprises (en 1989, de 1993 à 1995 et en 1998). En tenant compte de la variation du niveau général des prix, mesurée conventionnellement selon l'indice genevois des prix à la consommation, on constate, en 10 ans – soit de 1988 à 1998 –, un recul des prix relatifs de la construction de 26,7 %.

L'indice genevois des prix de la construction de logements tient compte de l'ensemble des opérations de construction (achat de terrain exclu) d'un immeuble d'habitation de référence 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 d'entreprises. Cette année, une révision partielle de l'indice a permis de prendre en considération les nouvelles techniques de construction.

Vue d'ensemble

D'avril 1997 à avril 1998, les principales composantes de l'indice enregistrent des variations contrastées mais de faible amplitude. Si les prix de la construction du bâtiment, dont l'importance est prépondérante dans l'indice, restent pratiquement stables (- 0,0 %) – les hausses compensant les baisses des principaux postes de l'indice –, les prix des travaux préparatoires, dont le poids est minime dans l'indice, augmentent sensiblement (14,1 %), tout comme ceux des aménagements extérieurs (6,4 %); en revanche, les frais secondaires poursuivent leur baisse (- 4,6 %), notamment grâce au recul des taux d'intérêts pratiqués. Les honoraires des architectes et ingénieurs s'inscrivent également à la baisse cette année. Les honoraires d'architectes correspondant à la construction du bâtiment proprement dit reculent de 3,3 % et ceux des ingénieurs civils régressent de 1,7 %.

Evolution à moyen terme

Trois phases caractérisent la crise profonde que subit le secteur de la construction depuis 1990. Dans un premier temps, les prix s'effondrent, le secteur se redimensionne et un nouvel équilibre s'établit entre une offre plus restreinte et une demande affaiblie. Lors d'une deuxième étape, entre 1992 et 1995, les prix progressent à nouveau après épuisement de leur potentiel de baisse et sous la pression des coûts. Dans la troisième phase, un nouveau recul de la demande et la stabilisation des coûts entraînent une baisse des prix de la construction, qui semble enrayée cette année : les coûts ne diminuent plus guère – au contraire –, les marges d'ajustement des prix s'épuisent et certaines entreprises disparaissent du marché, limitant ainsi l'offre.



Révision partielle de l'indice

Cette année, l'indice genevois des prix de la construction fait l'objet d'une révision partielle qui vise à mettre à jour les caractéristiques techniques de l'immeuble de référence, en fonction des nouvelles normes et techniques de construction introduites après 1988. Sont concernés le chauffage et la ventilation, les installations électriques et les installations sanitaires.

En outre, afin de tenir compte de la libéralisation du marché et des pratiques commerciales en cours, les honoraires d'architectes et d'ingénieurs font l'objet, dès cette année, pour leurs principales composantes, d'appels d'offres lancés auprès d'un échantillon de 15 bureaux d'architectes et de 10 bureaux d'ingénieurs civils.

Avec la révision partielle de 1998, l'immeuble qui sert de référence est techniquement au goût du jour et la quasi-totalité des prix entrant dans le calcul de l'indice sont représentatifs du marché car ils sont obtenus à l'aide d'appels d'offres lancés auprès d'entreprises de construction, de bureaux d'architectes et d'ingénieurs, de compagnies d'assurances ou de banques. ■

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.