

**Résultats de l'indice du mois
d'avril 1999 : hausse de + 4,9 % en un an**

Le frémissement constaté sur le marché de la construction ainsi que le relèvement du taux de la TVA se traduisent par un redressement des prix de la construction de logements à Genève. Après deux années de baisse (− 7,3 % en 1996; − 2,7 % en 1997) et une de stabilité (+ 0,1 % en 1998), l'indice genevois des prix de la construction de logements (1^{er} avril 1988 = 100) augmente de 4,9 % en 1999. Sa valeur se fixe à 100,3 points en avril 1999.

Depuis 1988, année de base de l'indice, soit en 11 ans, la hausse des prix de la construction n'atteint que 0,3 % à Genève. Cette quasi-stabilité recouvre des variations annuelles marquées mais de sens opposé, qui reflètent à la fois la crise profonde que subit ce secteur d'activité et la concurrence qui y règne. En effet, 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 reculé de 23,7 % à Genève entre 1988 et 1999.

Durant ces 11 ans, l'indice des prix de la construction a baissé à cinq reprises (de 1990 à 1992, puis en 1995 et 1996) et a augmenté six fois. Malgré la hausse sensible mesurée cette année, le niveau des prix de la construction reste inférieur à celui observé en 1995.

Principales évolutions

Entre avril 1998 et avril 1999, toutes les principales composantes de l'indice progressent de façon relativement homogène. L'augmentation la plus sensible porte sur les prix de la *construction du bâtiment* (5,0 %), dont l'importance est prépondérante dans l'indice. D'un poids minime dans ce dernier, les *travaux préparatoires* renchérissement plus faiblement (+ 2,9 %). La variation des prix des *aménagements extérieurs* (4,8 %) est proche de la moyenne. Les *frais secondaires* évoluent plus faiblement (2,1 %), sous l'influence indirecte et quasi exclusive du renchérissement concernant le bâtiment proprement dit; ainsi, par exemple, la hausse des intérêts à payer pour le crédit de construction n'est pas due à la majoration des taux d'intérêts mais à l'augmentation du montant à financer. Les *honoraires des architectes et ingénieurs* augmentent de 3,9 %; la hausse atteint 5,1 % pour les *architectes*, compensant la baisse enregistrée l'an passé, et 0,9 % pour les *ingénieurs civils*, le renchérissement du bâtiment ayant contrebalancé le recul de leurs taux de rémunération.

. / .

7 juillet 1999

DEEE
Département de l'économie,
de l'emploi et des affaires extérieures

Office cantonal de la statistique

8, rue du 31-Décembre
Case postale 6255 1211 Genève 6

Tél. 787 67 07 Télécopieur 736 29 45



Economiquement parlant ...

Quatre 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 avoir atteint les limites de leur potentiel de baisse et sous la pression des coûts. Dans la troisième phase (1996-1997), un nouveau recul de la demande et la stabilisation des coûts entraînent une baisse des prix de la construction. Une quatrième période commence en 1998 et s'affirme cette année : les coûts ne diminuent plus guère – au contraire; les marges d'ajustement des prix sont épuisées; certaines entreprises ayant disparu du marché, l'offre est réduite; le raffermissement de la demande et le fléchissement de l'offre se traduisent alors par des prix en hausse.