

**Prix de la construction à Genève :
hausse de 6,8 % en un an**

La reprise du marché de la construction se traduit par une hausse marquée des prix de la construction de logements dans le canton de Genève. Après une première augmentation en 1999, influencée par les premiers frémissements de la reprise et le relèvement du taux de la TVA, l'indice genevois des prix de la construction de logements (1^{er} avril 1988 = 100) progresse de 6,8 % en 2000, par rapport à 1999. Son niveau se fixe à 107,1 points en avril 2000.

Globalement, la hausse des prix de cette année s'explique par un raffermissement de la demande, constaté depuis 1998, alors que l'offre s'est restreinte à la suite de la crise profonde et durable qui a affecté le marché de la construction à Genève.

Depuis 1988, année de base de l'indice, soit en 12 ans, les prix de la construction ont augmenté de 0,6 % en moyenne annuelle. Cette évolution d'ensemble, relativement étale, recouvre toutefois de fortes variations annuelles de sens opposé : 7 hausses, dont la plus sensible est enregistrée cette année, et 5 baisses, dont la plus prononcée a été constatée en 1992 (- 8,3 %). Actuellement, le niveau des prix de la construction à Genève dépasse de 0,9 % le plafond de 1995.

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 progressent de 5,5 % entre avril 1999 et avril 2000; depuis 1988, ils ont en revanche diminué de 19,4 %.

Vue d'ensemble

Entre avril 1999 et avril 2000, les principales composantes de l'indice s'inscrivent toutes à la hausse. Les prix de la *construction du bâtiment*, dont l'importance est prépondérante dans l'indice, augmentent de 6,5 %. Les *travaux préparatoires* renchérissement nettement moins (+ 2,6 %), ceux d'*aménagements extérieurs*, au contraire, progressent fortement (+ 20,0 %). Quant aux *frais secondaires*, ils augmentent de 8,2 %, notamment sous l'influence directe du relèvement des taux d'intérêt, qui pèsent sur les crédits de construction, et en raison aussi, indirectement, du renchérissement du prix du bâtiment proprement dit.

:

Les *honoraires des architectes et ingénieurs* augmentent de 3,8 %; la hausse se chiffre à 6,5 % pour les architectes alors qu'une baisse de 2,6 % est relevée pour les ingénieurs civils.

./.

14 juillet 2000



Analyse détaillée

Comme l'an passé déjà, les évolutions des diverses composantes de l'indice ne se distinguent pas significativement selon qu'elles portent sur des travaux qui se situent en amont ou en aval du processus de construction, ou encore qu'elles concernent des travaux propres aux nouvelles constructions ou plutôt liés à la rénovation de bâtiments existants.

D'un poids minime dans l'indice, les diverses composantes des *travaux préparatoires* progressent de façon homogène; au total leur hausse s'élève à 2,6 %.

Dans le *gros œuvre*, les *travaux de maçonnerie* renchérissent de 9,0 %, dont 9,9 % pour le poste *béton et béton armé* et 29,8 % pour les *installations de chantier*, qui comprennent, par exemple, *la location de machines*. Les *éléments préfabriqués* (pose et fourniture) augmentent de 12,9 % et la *charpente* de 15,3 %. Relevons encore les hausses des postes *fenêtres* (5,4 %), *couverture* (3,5 %) et *des stores et volets* (9,6 %).

Les *installations électriques* renchérissent de 11,5 % en un an, mais leur prix reste de 11,1 % inférieur à leur niveau de 1988. Les *installations sanitaires* s'inscrivent à la baisse (– 6,8 %) en raison d'un recul des prix des matériaux et des appareils, et d'un élargissement de l'offre.

De nombreux postes des *dépenses d'aménagement* augmentent de plus de 10 % en un an; parmi les principaux : *plâtrerie* (10,6 %), *menuiserie* (13,5 %), *peinture* (10,3 %). Les *ouvrages métalliques* progressent moins (8,8 %) tout comme les *revêtements de parois* (2,4 %). Des baisses sont même constatées pour les *revêtements de sols* (– 2,9 %) et le *nettoyage du bâtiment* (– 4,1 % en un an; – 26,4 % en 12 ans).

Les *frais secondaires* (+ 8,2 %) augmentent sous l'influence prépondérante des coûts de *financement* (+ 17,4 %) et d'*assurance* (+ 13,9 %), eux-mêmes gonflés par le renchérissement des opérations de construction auxquelles ils se rapportent. ■