Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 39-40 (1967)

Heft: 10

Artikel: A quand un indice suisse des prix de la construction

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126334

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.09.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Une méthode d'évaluation du prix des bâtiments

Lorsque, le 1er juin 1958, les compagnies d'assurance exerçant leur activité en Suisse introduisirent la notion de valeur à neuf, cela posa un problème technique très difficile à résoudre. En effet, comment évaluer le coût d'une construction au mètre cube? On peut connaître très facilement le prix de revient d'un bâtiment neuf: il suffit de faire une simple addition, puis de diviser par le nombre de mètres cubes. En revanche, lorsqu'il s'agit d'évaluer la valeur d'un bâtiment construit depuis longtemps, le problème est bien plus compliqué.

Un architecte genevois, M. Pierre Varenchon, professeur à l'Ecole d'architecture et à l'Ecole supérieure technique, a écrit en 1958 déjà un précieux petit opuscule sur l'évaluation des bâtiments.

Dans une première partie, l'auteur fournit une technique pour l'estimation «valeur à neuf» de bâtiments destinés à l'habitation collective. Ces bâtiments sont répartis en plusieurs catégories, en fonction de leur localisation, de la date de construction, des aménagements intérieurs, de leur implantation. Ces diverses estimations sont pondérées de réductions et d'adjonctions spéciales, du fait d'installations supplémentaires notamment.

Une deuxième partie comprend les maisons d'habitation individuelles à un ou deux logements, réparties en six catégories: de la maison familiale très modeste (1890–1914) à l'hôtel particulier.

Dans une troisième partie, l'auteur propose à ses lecteurs une technique d'estimation des bâtiments d'administration et des bureaux locatifs.

Les bâtiments industriels forment un quatrième groupe, divisé en bâtiments à étage et bâtiments à rez-de-chaussée seulement. Si les premiers sont susceptibles de surcharges importantes, ces améliorations viennent naturellement modifier la valeur de l'estimation. Les hôtels, les bâtiments agricoles et les garages sont analysés dans les trois dernières parties.

En raison du fait que, de février 1958 à octobre 1965, l'indice du coût de la construction tenu à jour par l'Office de statistiques de la ville de Zurich a passé de 212,4 à 311,9 (100 points en 1939), il convenait de modifier les valeurs exprimées en 1958. Dans un addendum l'auteur estime qu'il convient, d'une manière générale, d'augmenter de 50% les valeurs à neuf des bâtiments, selon ses normes établies il y a neuf ans déjà.

Sans que l'on puisse entrer dans le détail, il convient de souligner combien la méthode Varenchon est solide et convient parfaitement pour l'estimation du prix de revient au mètre cube d'une construction existante, valeur à neuf.

«L'Ordre professionnel.» Jean Taud.

A quand un indice suisse des prix de la construction?

Le 29 novembre dernier, le conseiller national Robert Meyer posait au Conseil fédéral la petite question suivante:

«*L'Annuaire statistique de la Suisse* contient depuis 1939 une rubrique intitulée «Indice du coût de la construction des villes de Berne et Zurich». Dans l'annuaire 1965, seuls les chiffres de la ville de Zurich figurent; dans l'annuaire de 1966, cette rubrique a été supprimée. On a choisi pour les chiffres de l'indice un type d'habitation. Nous sommes en droit d'admettre que ces chiffres seront considérés durant des décennies comme des nombres comparatifs concluants.

»Le Conseil fédéral est-il en mesure de dire pourquoi ces précieuses comparaisons des prix ne paraissent plus dans *L'Annuaire statistique de la Suisse?*»

Le Conseil fédéral a répondu en ces termes:

«Les indices du coût de la construction dans les villes de Zurich et Berne sont calculés par les offices de statistique de ces deux villes. Faisant l'objet d'un tableau dans *L'Annuaire statistique de la Suisse,* ces chiffres particuliers ont souvent été considérés comme représentatifs pour l'ensemble du pays. Afin d'empêcher de semblables erreurs, ce tableau a été éliminé de l'édition 1966 de l'Annuaire. Les offices de statistique de Zurich et Berne continueront toutefois de publier leurs indices.

«Il serait désirable d'avoir un indice des prix de la construction qui soit représentatif pour toute la Suisse. Il faudrait qu'il embrasse non seulement la construction de logements, mais aussi l'ensemble des travaux publics et privés dans le domaine de la construction et dans celui du génie civil. Le Département de l'économie publique chargera la commission de recherches économiques ou sa sous-commission pour le développement de la statistique économique d'étudier les méthodes qui s'offrent pour l'établissement d'un indice des prix de la construction.»

Liste systématique des coûts de construction

Le Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment a publié en janvier 1966 la Liste systématique des coûts de construction, dont environ 8000 exemplaires ont été vendus jusqu'à présent. Cette liste donne, de façon systématique et pour le bâtiment en général, tous les coûts, respectivement tous les travaux, dans l'ordre où ils se présentent, à commencer par l'achat du terrain pour terminer avec les frais d'administration du bâtiment considéré, en passant par le coût de construction proprement dit. La Liste systématique des coûts de construction constitue ainsi l'instrument longtemps attendu pour l'interprétation statistique des coûts de construction. La vue d'ensemble qu'elle donne sur tous les frais permet d'autre part de les surveiller de très près à travers toutes les phases de l'exécution des travaux. La répartition uniforme des données facilite d'autre part leur interprétation automatique. Finalement, cette liste a servi avant tout de schéma de base à la présentation du Catalogue des articles normalisés qui a paru entre-temps et dont la version française est en préparation.

D'emblée une très grande importance a été attribuée, par là même, à la Liste systématique des coûts de construction en tant que moyen de travail. Le fait qu'elle ait d'abord paru sous forme de projet s'explique par le souci de ne négliger aucune possibilité d'éliminer les erreurs éventuelles et de pouvoir y apporter les améliorations nécessaires. Sa forme définitive ne devait lui être donnée qu'à la lumière des expériences faites dans la pratique. Il est évident qu'elle ne pourra remplir sa tâche que si sa validité reste entière sur une longue durée. Il semble cependant que le présent projet de Liste systématique des coûts de construction corresponde, aussi bien du point de vue de sa forme que de son contenu, aux exigences et aux conceptions de la plupart des intéressés. Jusqu'à présent le Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment n'a reçu que quelques rares propositions d'amélioration, touchant généralement des questions de détail. Afin de pouvoir faire paraître en janvier 1968, après écoulement du délai d'opposition, une version définitive et corrigée de la Liste systématique des coûts de construction, le Centre suisse d'études pour la rationalisation du bâtiment est tributaire d'une critique aussi large et objective que possible. Il pourrait également s'agir, en l'occurrence, d'une critique positive qui – bien que normalement peu usuelle – peut, elle aussi, donner des indications précieuses. Il serait par exemple intéressant de savoir quels avantages les différents intéressés entrevoient dans l'utilisation de la Liste systématique des coûts de construction de leur point de vue personnel. Il est souhaitable aussi d'obtenir les renseignements voulus quant à l'uti-

---

Prenons-en acte, tout en constatant qu'on n'a plus entendu parler de cette affaire depuis la réponse du Conseil fédéral et que, à en croire l'expérience, il s'écoulera encore bien des années avant que nous disposions d'un indice des prix de la construction qui soit représentatif de la situation dans l'ensemble du pays. Je sais qu'il est nécessaire de procéder à de longs travaux préparatoires pour pouvoir établir un tel indice. Mais ce qui est surprenant, c'est que personne ne paraisse y avoir songé plus tôt dans les milieux officiels compétents, alors que les milieux économiques ont à maintes reprises souligné l'insuffisance des données en ce domaine. Si l'on a parfois tiré des conclusions générales abusives des statistiques bernoise et zurichoise, c'est parce que c'étaient les seules données dont nous disposions. Les cantons manquent de statistiques valables et l'on peut s'étonner de voir que les services statistiques fédéraux n'aient jamais songé à explorer un domaine qui revêt pourtant une importance considérable et croissante.

Tout en regrettant cette carence, il est permis d'espérer que la Commission de recherches économiques a d'ores et déjà entrepris les travaux préparatoires à l'établissement d'un indice des prix de construction et qu'elle va pousser activement ses travaux. Elle comblerait ainsi une grave lacune de nos statistiques. Un indice des prix de la construction est d'autant plus nécessaire que le problème du logement se pose avec une acuité qui ne paraît pas sur le point de diminuer, moins par manque absolu de logements qu'à cause du prix de ceux-ci. Il serait bien utile que pour discuter d'un problème aussi essentiel, ceux qui s'y intéressent puissent disposer de données sûres, au lieu de partir en guerre avec une connaissance insuffisante de la situation réelle.

«L'Ordre professionnel.»