

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	48 (1975)
<b>Heft:</b>	6
<b>Artikel:</b>	Le rôle de l'industrie du bâtiment dans l'évolution conjoncturelle
<b>Autor:</b>	Unold, Peter
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-127776">https://doi.org/10.5169/seals-127776</a>

### **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:** 28.12.2025

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

# Le rôle de l'industrie du bâtiment dans l'évolution conjoncturelle

26

Depuis toujours, l'industrie du bâtiment joue — avec l'industrie d'exportation — un rôle décisif dans l'évolution conjoncturelle de la Suisse. Il n'est dès lors pas surprenant que le brusque arrêt du long boom de la construction et l'apparition d'une phase de récession dans ce secteur aient effrayé le public, comme l'avait effrayé auparavant l'irrésistible augmentation des prix qui, notamment sur le marché du logement, touchait un point socialement sensible. L'augmentation insupportable des prix avait incité les autorités à promulguer, en moins de dix ans, trois arrêtés fédéraux d'urgence pour stabiliser le marché de la construction. Ces arrêtés de 1964, 1971 et 1972 visaient à ramener — par l'ajournement des projets de moindre importance — la demande à des proportions plus compatibles avec la capacité de production de l'industrie du bâtiment. Toutefois, tant que la demande n'est pas véritablement atténuée, de telles mesures de stabilisation ne provoquent qu'une retenue. Aussi ont-elles été complétées par d'autres restrictions, en particulier monétaires, dont le but était de réduire l'excédent de la demande globale. Le succès de cette politique ressort des affaiblissements conjoncturels de 1965 à 1967 même que depuis 1973.

## L'importance de l'industrie du bâtiment pour l'économie nationale

Depuis la Seconde Guerre mondiale, la construction a augmenté plus vite que tous les autres secteurs qui contribuent à la formation de capital. De 1948 à 1973, le produit national brut est passé de 19 milliards à 129,4 milliards de francs, se multipliant ainsi

## Produit national brut et activité de l'industrie du bâtiment

Années	Produit national brut	Activité du bâtiment	Part du bâtiment dans le produit national brut
	en millions de francs		en pour-cent
1960	37 055	6 096	16,5
1961	41 490	7 503	18,1
1962	46 050	8 515	18,5
1963	50 370	9 998	19,8
1964	55 540	11 706	21,1
1965	59 985	11 744	19,6
1966	64 625	11 921	18,4
1967	68 825	12 052	17,5
1968	74 220	12 604	17,0
1969	80 930	14 015	17,3

1970	88 850	16 311	18,4
1971	100 760	19 720	19,6
1972	116 095	23 835	20,5
1973	129 370	25 978	20,1
1974	138 800 <sup>1</sup>	25 500 <sup>1</sup>	18,4 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Estimations.

presque par sept. Dans le même temps, le volume de la construction passait de 2,1 milliards à 26 milliards de francs, soit douze fois le montant initial. La part de l'industrie du bâtiment au produit national brut s'est par conséquent élevée de 11 % en 1948 à 20 % en 1973. Cette progression est plus forte que celle de l'industrie d'exportation dont la contribution a grimpé de 18 % en 1948 à 23 % en 1973.

La Suisse doit son haut niveau de vie pour une part essentielle aux multiples investissements qui ont été réalisés. Ceux-ci maintiennent la croissance économique et permettent l'amélioration continue du revenu réel de chacun. Les investissements intérieurs bruts ont représenté en 1973 29 % du produit national brut, soit un pourcentage que peu de pays ont atteint ou dépassé. Sur 37,8 milliards de francs d'investissements intérieurs bruts, réalisés en 1973, 24,9 milliards ou 66 % provenaient de l'industrie du bâtiment, 11,9 milliards de l'équipement et 1 milliard de la variation des stocks.

L'importance de l'industrie du bâtiment en tant qu'employeur ressort du fait qu'à fin septembre 1974, 226 000 personnes y étaient occupées, soit plus de 7 % de la population active.

## Evolution de la construction privée et publique

Depuis 1948, la construction privée et la construction publique n'ont, en règle générale, pas évolué de la même manière. En période de stagnation ou de récession, le secteur public tend à prendre du poids du simple fait qu'il repose sur une planification à plus long terme et qu'habituellement, il ne rencontre pas de problèmes de financement. Le secteur privé subit plus fortement les fluctuations du marché des capitaux et des taux d'intérêt. Les constructions de l'artisanat et de l'industrie réagissent de surcroît très sensiblement à la rentrée des commandes, ainsi qu'aux perspectives de vente dans le pays et à l'étranger. Enfin, l'économie privée a l'habitude de changer plus rapidement ses décisions d'investissement lorsque le climat conjoncturel se modifie.

La construction privée représente environ deux tiers de l'activité totale du bâtiment. Depuis 1948, cette part a varié entre un minimum de 62 % (1949 et 1968) et un maximum de 73 % (1961).

La moyenne à long terme est cependant restée stable, de sorte que l'on ne peut pas prétendre que la part du secteur public devienne de plus en plus importante.

Un soutien essentiel de l'industrie du bâtiment réside dans la construction de logements. Cette branche, qui est importante pour la situation économique générale, dépend moins de la conjoncture que les constructions de l'artisanat et de l'industrie. Elle est par contre fortement influencée par l'état du marché des capitaux. Un rétrécissement de ce dernier provoque le danger d'une alimentation insuffisante de la construction d'habitations. C'est la raison pour laquelle les mesures de restriction des crédits, réintroduites à fin 1972, ont prévu la création d'un contingent de rigueur pour la construction de logements à prix avantageux.

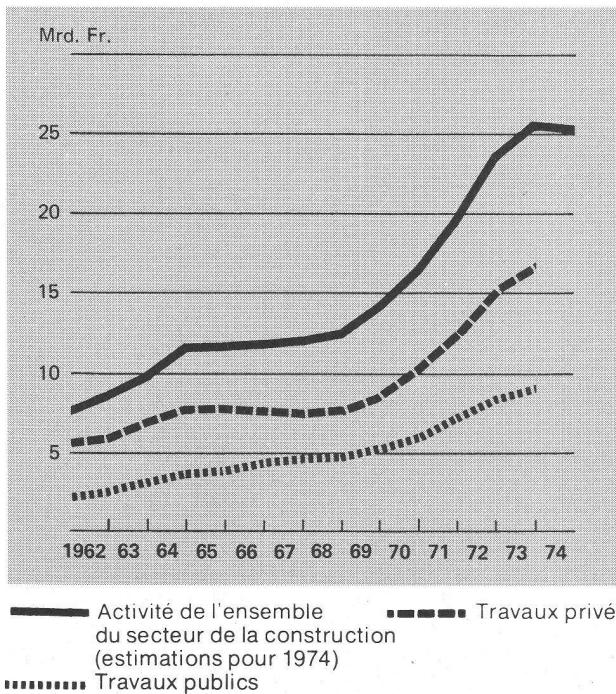
La grande demande de logements, observée depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, avait plusieurs causes. L'excédent des naissances et une forte immigration ont accéléré l'augmentation de la population jusqu'au milieu des années soixante. D'un autre côté, l'amélioration du niveau de vie et le

changement des habitudes ont provoqué une diminution de la densité d'habitation. Alors qu'en 1950, on enregistrait encore 3,6 personnes par logement occupé, il n'y en avait plus que 2,9 en 1970 — un taux qui a encore dû baisser. En effet, plus que par le passé, de jeunes célibataires prennent un logement dès qu'ils deviennent économiquement actifs. Enfin, le besoin de résidences secondaires dans des zones de repos a fortement augmenté.

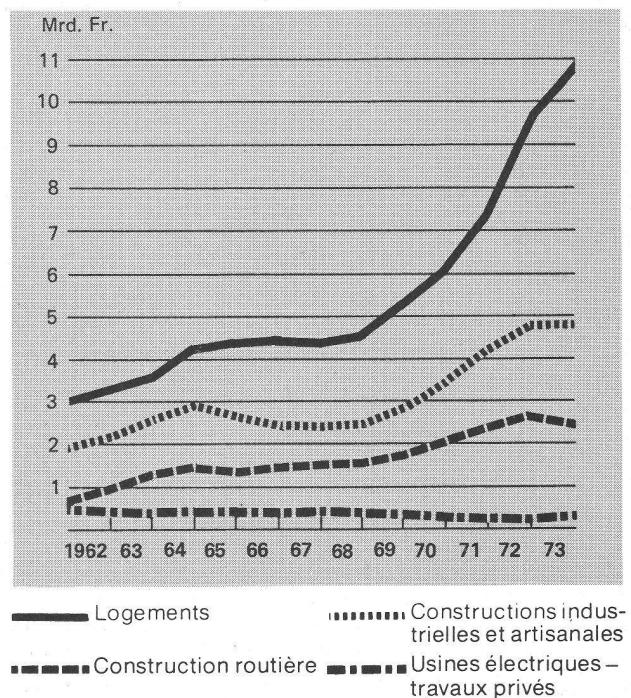
La construction de logements a connu, notamment de 1959 à 1964 et de 1969 à 1973, un essor puissant. Sa part dans l'ensemble de la construction est passée de 29 % en 1958 à 42 % en 1960 pour retomber jusqu'en 1964 à 37 %. Cette diminution s'explique par le fait qu'au début des années soixante, les constructions publiques, de l'artisanat et de l'industrie ont également considérablement augmenté.

Contrairement à ce que l'on pourrait penser, la stagnation de la construction de logements, intervenue entre 1965 et 1968, n'était pas due à une réduction de l'excédent de la demande, mais bel et bien à une tension sur le marché des capitaux. En 1969 a débuté une nouvelle expansion dont le point

### Constructions privées et publiques



### Evolution de quelques secteurs importants de la construction



culminant s'est situé en 1973, année au cours de laquelle 82 000 logements d'une valeur globale de 10,9 milliards de francs furent construits. La part de la construction de logements a ainsi à nouveau atteint 41% environ de l'ensemble des constructions. Des phénomènes de saturation ont provoqué, dès 1974, une diminution de la construction d'habitations.

Depuis 1948, les constructions de l'artisanat et de l'industrie ont connu trois périodes d'essor: de 1953 à 1957, de 1959 à 1964 et de 1968 à 1972. Cette dernière a cependant été moins marquée que les précédentes et cela est notamment dû au manque de personnel et à la stabilisation de la main-d'œuvre étrangère. Ces facteurs ont en effet incité l'économie à ne pas procéder à des investissements d'agrandissement, mais à mettre l'accent sur la rationalisation qui, elle, n'est que peu ou pas liée à des dépenses de construction.

Dans le cadre de la construction publique, les routes prennent une place importante. En 1975, elles ont occasionné des dépenses d'environ 2,5 milliards, soit un peu plus d'un quart des dépenses de construction publique et près de 10% de l'ensemble des dépenses de l'industrie du bâtiment. En 1973, un peu moins de la moitié des investissements routiers concernait le réseau des routes nationales.

#### Comparaison entre constructions projetées et constructions réalisées

Le rapport entre les constructions projetées pour l'année en cours et les constructions effectivement réalisées l'année précédente constitue un important indicateur pour l'appréciation de la conjoncture future dans l'industrie du bâtiment.

Lorsqu'il y a plein-emploi ou suremploi, on peut admettre que, tant du point de vue du personnel que de celui de l'équipement, la capacité de production existante est utilisée au maximum. Les constructions effectivement réalisées lui correspondent donc globalement.

Il est vrai que grâce à la mécanisation et à la rationalisation, la productivité du travail augmente constamment. Le délégué aux questions conjoncturelles estime cependant qu'à long terme, cette augmentation n'est au plus que de 5% par an. Dès lors, si le total des constructions projetées dépasse celui des constructions effectivement réalisées l'année précédente d'un montant qui est supérieur à l'augmentation de la productivité et au renchérissement, on peut admettre avec beaucoup de probabilité que cette demande ne pourra pas être sa-

tisfaite avec la capacité de production existante et que, par conséquent, les coûts et les prix vont nécessairement accuser une hausse.

Selon le recensement du délégué aux questions conjoncturelles, les constructions projetées se sont élevées en 1973 à 28,8 milliards de francs. En 1972, les constructions effectivement réalisées ont eu une valeur de 23,8 milliards. Si l'on ne tient pas compte de l'augmentation de la capacité de production, due à l'amélioration probable de la productivité, l'excédent de la demande a donc été d'environ 21% en 1973. Si l'on admet par contre un accroissement de la productivité de 5%, cet excédent se réduit à environ 15%. En pouvoir d'achat constant (base: prix de 1972), il tombe à 1 milliard ou environ 4%, contre 10% une année auparavant. Les constructions projetées pour 1974 n'ont cependant dépassé les constructions effectivement réalisées en 1973 que d'un montant correspondant au taux de renchérissement enregistré dans l'industrie du bâtiment.

La demande supplémentaire de constructions, calculée sans tenir compte de l'amélioration de la productivité et du renchérissement, a subi de fortes variations au cours des ans. En 1958, on a même enregistré un déficit de la demande. Inversement, le boom de la première moitié des années soixante a donné lieu à des excédents allant jusqu'à 30 et 40%. La comparaison entre constructions projetées et constructions réalisées peut également porter sur les projets annoncés en début d'année et réalisés au cours des douze mois à venir. Pour 1973, les projets enregistrés totalisaient un montant de 28,8 milliards, mais ne furent exécutés qu'à raison de 26 milliards, soit un arriéré de près de 11%. En 1972, la différence entre projets annoncés et exécutés était de plus de 3% du volume des constructions, en 1971

#### Projets de construction en pour-cent des constructions réalisées l'année précédente<sup>1</sup>

Années	Pour-cent	Années	Pour-cent
1960	125,6	1968	112,4
1961	132,3	1969	121,9
1962	136,7	1970	130,8
1963	135,4	1971	127,0
1964	138,9	1972	124,8
1965	115,5	1973	120,8
1966	112,2	1974	107,0
1967	111,8		

<sup>1</sup> Compte non tenu du renchérissement.

d'environ 5 % et en 1970 même de plus de 12 %. Dans beaucoup de cas, la réalisation de projets parvenus à maturité n'est pas retardée uniquement par des difficultés financières et personnelles, juridiques et techniques. Le manque de capacité de production disponible, ainsi que l'interdiction des autorités, intervenue au milieu de 1971, d'exécuter certains projets ont également conduit à des ajournements.

#### **Etendue et causes du recul dans l'industrie du bâtiment**

Pour l'année 1974, les projets de construction ont totalisé un montant de 27,8 milliards de francs, soit 1 milliard de moins qu'un an auparavant. Une diminution avait été observée pour la dernière fois en 1966.

Compte non tenu du renchérissement, les projets de 1973 avaient dépassé les réalisations de l'année précédente de 21 %. En 1974, ce dépassement n'était plus que de 7 % — taux qui correspond pratiquement à la hausse des prix intervenue d'une année à l'autre dans l'industrie du bâtiment. Si l'on prend par ailleurs en considération l'augmentation de la productivité, il est certain qu'en 1974 déjà, la capacité de production de l'industrie du bâtiment était supérieure aux projets de construction. Cela est d'autant plus vrai que pour les raisons mentionnées plus haut, une partie des projets ne parvient pas ou que tardivement à exécution.

L'évolution des crédits nouvellement accordés à la construction tend également à prouver la persistance d'un affaiblissement de l'activité. Au cours des neuf premiers mois de 1974, ces crédits sont restés avec 3,4 milliards de francs au-dessous du minimum de 3,9 milliards enregistrés en 1970. Le renchérissement intervenu entre-temps n'a, par ailleurs, pas été retenu dans cette comparaison.

Le Groupe de l'industrie du génie civil s'attend pour 1974 à une diminution de 10 à 15 % du volume de la construction. Une réduction du même ordre de grandeur est prévue pour 1975 par l'Institut de recherches économiques de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich. Cela revient à dire que, par rapport à 1973, la construction réelle de l'activité de la construction pourrait se situer entre 20 et 30 %.

Depuis 1973, la demande dans l'industrie du bâtiment a donc nettement diminué grâce à des facteurs tant conjoncturels que structurels. Parmi les premiers, il convient de citer les mesures qui ont été prises depuis 1971 dans le but de combattre l'inflation et la surchauffe conjoncturelle:

— intervention directe dans l'industrie du bâtiment en vertu de l'arrêté fédéral du 25 juin 1971 puis du 20 décembre 1972 visant à stabiliser le marché de la construction (le second arrêté a été abrogé à fin 1974);

— intervention dans le domaine du crédit, notamment par une limitation renforcée, décrétée sur la base de l'arrêté fédéral du 20 décembre 1972, remplaçant l'accord du 1er septembre 1969 entre les banques et l'Institut d'émission sur la limitation des crédits — accord venu à échéance le 31 juillet 1972. Le contrôle des émissions, prévu par l'arrêté fédéral en vue d'empêcher une trop forte mise à contribution du marché des capitaux, restreint aussi les possibilités de financement des investissements;

— limitation des amortissements fiscalement admissibles, mesure qui découle également des arrêtés fédéraux du 20 décembre 1972 et dont le but est de restreindre les investissements projetés par l'industrie et l'artisanat.

Une autre cause qui a amené les chefs d'entreprise à faire preuve d'une certaine retenue en matière d'investissements d'agrandissement — part prédominante de la demande de constructions — réside dans le manque de personnel. Sensible depuis deux décennies, il a encore été accentué par l'essor économique enregistré depuis 1968. A cet état de choses est venu s'ajouter l'arrêt de l'immigration, décrété pour des raisons politiques en 1970 et renforcé depuis.

Au contraire des influences conjoncturelles qui ne sont que passagères, les influences structurelles s'exercent à long terme, voire partiellement d'une manière durable. Parmi celles-ci, il convient de citer tout particulièrement les suivantes:

— le marché du logement n'est plus du tout aussi réceptif qu'il ne l'était jusqu'au début des années soixante-dix. Cette nouvelle situation était déjà manifeste en 1974. Cependant, faute d'avoir reconnu à temps l'avènement de modifications structurelles, de larges cercles, restés sous l'impression de la pénurie des années précédentes, ont continué à investir, de sorte que les années 1973 et 1974 ont vu des productions record de respectivement 82 000 et environ 70 000 logements chacune. Le net recul de la demande a dégagé un excédent d'appartements inoccupés tel que l'on ne l'avait pratiquement jamais enregistré dans l'après-guerre. Le besoin réduit de logements provient notamment de l'arrêt de l'immigration, de l'affaiblissement de la croissance naturelle de la population, des mesures rendant plus difficile l'acquisition de biens immobiliers par des

étrangers et, enfin, du fait que le processus de rétrécissement des ménages touche à sa fin. Dans un avenir prévisible, le besoin annuel de nouveaux logements pourrait se situer entre 40 000 et 50 000 unités, voire — selon les circonstances — à un chiffre plus bas;

— l'augmentation des constructions de l'artisanat et de l'industrie ne sera sans doute plus aussi forte qu'elle l'a été dans l'après-guerre. Différents facteurs tels que la stagnation de la population active, la pénurie d'ores et déjà existante ou menaçante de capitaux, de matières premières et d'énergie, comme aussi les prescriptions restrictives, décrétées dans le cadre de la protection de l'environnement, vont freiner les investissements. Dans ce domaine, on assistera vraisemblablement à un déplacement des dépenses, les investissements d'agrandissement étant sacrifiés au bénéfice des investissements de rationalisation qui impliquent moins de travaux de construction;

— en raison de la situation délicate des finances fédérales, cantonales et communales, le secteur public devra continuer à limiter ses dépenses, donc aussi ses investissements. Sur le plan fédéral, cette limitation sera dès 1975 d'autant plus draconienne qu'en décembre 1974, le peuple et les cantons ont refusé des augmentations proposées de l'impôt pour la défense nationale et de l'impôt sur le chiffre d'affaires.

#### **Vers un «redimensionnement» de l'industrie du bâtiment**

Ces derniers temps, il a souvent été question du «redimensionnement» de l'industrie du bâtiment. Par ce slogan, il faut comprendre une réadaptation de la capacité de production — qui, jusqu'en 1972, a considérablement augmenté — à des proportions plus compatibles avec une demande dont l'analyse à

règlement aux termes duquel les constructions d'utilité sociale ne sont plus soumises à la limitation des crédits. Sur demande, cette limitation devient également caduque pour les crédits destinés au financement de projets de construction de logements non luxueux ou de projets d'infrastructure. A juste titre, ces assouplissements n'influencent cependant pas la partie structurelle de la récession, de sorte que la reprise de l'activité, prévue pour 1976, ne se fera que très lentement — pour autant qu'elle ait lieu.

Cette appréciation de la situation est corroborée par une étude conjoncturelle du centre saint-gallois de recherches prospectives. Effectuée à la demande du Groupe de l'industrie suisse du génie civil, elle montre que le volume réel de la construction ne rejoindra son niveau de 1972 ou de 1973 qu'au début des années quatre-vingt. La reprise de l'activité du bâtiment dès 1976 serait par conséquent plutôt modeste.

Etant donné ces prévisions d'un optimisme très atténué, on peut se demander si l'industrie du bâtiment n'aurait pas intérêt à déplacer une part importante de son activité à l'étranger. A ce sujet, M. Vinzenz Losinger, président du conseil d'administration de Losinger SA, Berne, a récemment déclaré, dans une interview avec la presse, qu'une telle politique comportait des risques considérables, exigeait d'importants moyens intellectuels et matériels dont l'entrée en lice ne pourrait se faire qu'après une soigneuse préparation. D'une manière générale donc, les affaires avec l'étranger ne sauraient être recommandées aux entreprises suisses comme solution à court terme de leurs présentes difficultés. L'actuel processus de contraction est douloureux pour les ouvriers, employés et chefs d'entreprise directement concernés. Dans la mesure cependant où ce processus est d'ordre structurel, on ne peut

#### **Réserve de travail de l'industrie du bâtiment**

Secteurs	1 <sup>er</sup> octobre	1 <sup>er</sup> octobre	1 <sup>er</sup> octobre	Variation réelle 1972-1974
	1972	1973	1974	
	en milliards de francs			
Bâtiments	5,8	5,1	3,8	— 47
dont construction de logements	3,7	3,1	2,0	— 55
Génie civil	3,6	3,7	3,2	— 29

Source : Société suisse des entrepreneurs.

moyen et à long termes montre qu'elle va subir une impressionnante réduction. Cette réduction, de caractère structurel, fixe les limites au-delà desquelles la présente et salutaire contraction de l'appareil de production ne peut plus être justifiée. En effet, toute destruction supplémentaire de capacités productives signifie, à plus ou moins longue échéance, une perte pour l'économie nationale. Une telle perte pourrait être précipitée si l'actuelle récession dont souffre l'industrie du bâtiment prenait de plus grandes proportions. Il faudrait alors prendre des mesures appropriées de relance dont une est déjà en vigueur. Il s'agit de l'assouplissement de l'arrêté fédéral sur les crédits, intervenu le 15 janvier 1975. A cette date, l'ancien contingent spécial a été remplacé par un

l'éviter. Dès lors, le but à moyen et à long termes de la politique économique devrait consister en la recherche d'une situation de l'emploi aussi équilibrée que possible. Cela revient à dire qu'il est dans l'intérêt bien compris de l'industrie du bâtiment que la Confédération obtienne, par le nouvel article conjoncturel de la Constitution fédérale, l'instrument qui lui permettra d'intervenir plus rapidement que par le passé et, de ce fait, plus discrètement aussi lorsque l'économie est menacée par des déséquilibres. L'époque des arrêtés fédéraux urgents, avec leurs effets trop tardifs et quelquefois incisifs dans l'industrie du bâtiment, serait ainsi révolue.

Peter Unold.

SBS: «Le Mois économique et financier» No 2, 1975