

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	63 (1990)
Heft:	5
Artikel:	Les jeux du coût et de la construction
Autor:	Brunn, Marc / Messina, Aldo
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-129068

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: 05.02.2026

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

LES JEUX DU COÛT ET DE LA CONSTRUCTION

Une question de poids

Le secteur de la construction regroupe en Suisse :

- 550 000 personnes, soit un cinquième des salariés, dont 47 000 dans la planification, 205 000 dans le gros-œuvre, 205 000 dans le second-œuvre et 90 000 chez les fournisseurs ;
- un huitième des entreprises ;
- plus d'un septième du produit national brut, soit environ 40 milliards de francs¹.

L'ensemble des commandes publiques, dont le logement n'est qu'une faible part, représente 17,5 % de l'ensemble des dépenses de la Confédération, des cantons et des communes. Ces commandes créent un tiers du produit annuel de la branche².

Les travaux de construction eux-mêmes représentent 70 % du coût total d'une opération immobilière.

Un coût qui prend l'ascenseur

Le coût de la construction croît plus rapidement que le coût de la vie. Cela ressort nettement sur une longue période (plus 38 % depuis 1939), mais de manière moins marquée ces deux dernières décennies, à cause de la baisse intervenue entre 1974 et 1979.

A Genève, ce coût s'envole : le prix au m³ a connu depuis 1980 une augmentation double de celle du coût de la vie³. La hausse est plus vive qu'à Zurich, de plus de 30 % par rapport à cette ville ces vingt dernières années, avec un accroissement depuis 1982⁴.

Cette explosion des coûts ne peut être imputée au prix de la main-d'œuvre. En témoigne l'augmentation des salaires horaires (des maçons, des manœuvres, par exemple), laquelle a suivi à peine celle du coût de la vie à Genève, alors qu'elle inclut la compensation pour la diminution des horaires. Il faut rappeler, par contre, qu'il s'agit d'un secteur aux conditions de travail particulièrement pénibles et dangereuses, aux horaires chargés et qui utilise massivement les statuts précaires (frontaliers, saisonniers, clandestins).

Les acteurs sociaux s'interrogent

La part du loyer dans le revenu familial est importante et le devient de plus en plus. Les prix des terrains explosent. Les coûts de construction vont plus vite que le coût de la vie.

¹ La branche du bâtiment et la politique économique In *La vie économique*, 5/1988.

² Evolution et importance des constructions publiques pour le secteur de la construction In *La vie économique*, 5/1988.

³ De 1980 à 1987, à Genève, le prix au m³ des bâtiments à plusieurs logements a augmenté de 46 % et l'indice genevois de la consommation de 26 %. Pour les bâtiments mixtes, l'augmentation a été de 70 % (d'après *l'Annuaire statistique du Canton de Genève*, 1988).

⁴ *Annuaire statistique du Canton de Genève*, 1988.

Architecture

L'action des pouvoirs publics et des fondations, coopératives, investisseurs institutionnels, la réflexion des professionnels de l'immobilier et des métiers du bâtiment peuvent avoir des effets correcteurs au développement excessif des loyers.

C'est pourquoi, nombreux sont les acteurs sociaux qui entament la réflexion, se regroupent pour trouver de nouvelles solutions : syndicats (et notamment le Syndicat interprofessionnel des travailleurs SIT de Genève), partis, associations d'habitants, rassemblement pour une politique sociale du logement. Dans le canton de Genève, cela les a amené à présenter deux initiatives populaires, dont l'une réclame la construction urgente de 3000 logements sociaux.

Des mécanismes cartellaires et protectionnistes

Les entreprises du secteur de la construction pratiquent des ententes qui freinent la concurrence et maintiennent des prix parfois artificiellement gonflés. Le phénomène, bien connu chez certains fournisseurs telles les cimenteries, s'étend à la répartition des marchés au niveau local, cela en particulier dans les périodes de haute conjoncture. Ces pratiques sont impossibles à prouver, mais pourtant bien réelles, même si elles sont heureusement loin d'être systématiques et généralisées.



Certaines politiques protectionnistes en matière de soumissions publiques favorisent de fait ces ententes. Ainsi à Genève, les entreprises doivent être domiciliées dans le canton. Ceci a été dénoncé par la Commission des cartels en 1967, ainsi que dans une récente étude du Fonds national pour la recherche scientifique, menée par l'Université de Berne⁵. Celle-ci en souligne le caractère inflationniste, consécutif à la restriction de la concurrence, et les dangers cartellaires. Elle en montre également une conséquence parasitaire : la venue d'entreprises extérieures et leur fragilité économique

⁵ Rapport de la Commission des cartels, cité par D. Marco, *La formation des prix de la construction* In *Qualité et coût du logement social*, SIT, 1990, Rapport du Prof. J. Finsinger, Université de Berne, In *Le Courrier*, 22 septembre 1987.

(licenciements inévitables lors de la prochaine vague de rationalisation de l'entreprise-mère). Il faut encore mentionner le résultat paradoxal de certaines mesures protectionnistes, qui stimulent finalement la concentration économique : rachat d'entreprises pour fonder un siège local ou pour obtenir des travailleurs saisonniers ou frontaliers contingents.

Le mécanisme d'adjudication publique, également, est vicié. C'est pourquoi la Commission des cartels a donné des directives, toutefois non encore appliquées par les pouvoirs publics :

- faire jouer la concurrence en permettant des rabais après l'ouverture des offres et en les stimulant en fin des travaux,
- ne pas écarter les offres qui proposent des variantes,
- améliorer les capacités d'évaluation des offres par des avis d'experts.

Les milieux économiques se prévalent qu'à Genève par exemple, le canton peut demander d'autres offres s'il a l'impression que les prix sont trop élevés. Mais il ne semble pas que cette disposition soit appliquée.

Cette politique protectionniste trouve pourtant d'ardents défenseurs jusque dans les milieux syndicaux, tant elle paraît défendre également les intérêts des salariés. L'emploi de certaines catégories de travailleurs semble préservé, mais aux frais des contribuables et des locataires. Les salaires et la durée du travail de la branche n'ont pas évolué plus favorablement que dans les autres secteurs. Les conditions de travail y sont encore médiocres.

Par contre, autre chose serait de favoriser une politique de déréglementation sociale entreprise par les collectivités publiques. Celles-ci doivent impérativement s'assurer du respect des conventions collectives, des normes de sécurité, des prescriptions légales pour l'attribution de leurs mandats au secteur privé.

Des conditions de marché inflationnistes

Une pléiade d'autres mécanismes tendent à renchérir les coûts.

Les honoraires des architectes, des ingénieurs et des autres spécialistes, dont le cumul des mandats n'est pas toujours nécessaire, sont calculés en pourcentage du coût de l'ouvrage. Ceci pénalise la recherche d'économies, doublément coûteuses en temps et en argent.

Certaines activités complémentaires à la construction elle-même, telles celles des promoteurs, notaires et autres intermédiaires reçoivent des commissions exorbitantes, également calculées en proportion du coût final.

Nombre d'opérations sont exécutées en sous-traitance, multipliant les intermédiaires et les frais.

Les pratiques actuelles consistent à calculer les prix par addition d'éléments et non de manière globale. A ce propos une liste de coûts et de prix d'ouvrages, établie par un organisme reconnu par tous les intervenants, pourrait favoriser une certaine transparence des coûts. En outre, cette transparence permettrait d'évaluer, dans les variations de prix, la part des facteurs conjoncturels (liés à une période, à une région, à une entreprise).

Les pressions spéculatives

L'explosion des prix des terrains conduit souvent à une superposition coûteuse des diverses affectations des bâtiments : garages, locaux de travail et de vente en sous-sol, arcades commerciales, bureaux et logements. Cela est contraire à une logique économique de la construction et conduit à une inflation technique coûteuse (structures porteuses, ventilation, ascenseurs, etc.).

En outre, la recherche d'un indice maximal d'occupation du sol tend à provoquer un approfondissement important des bâtiments, dont la partie centrale devient alors mal pratique. De ce point de vue, des comparaisons de prix au mètre carré habitable – et non seulement au mètre cube construit – seraient utiles.

Sans parler que le contrôle financier de certaines opérations, de plusieurs centaines de millions de francs, échappent même, par leur gigantisme et les surcoûts entraînés, à une partie des investisseurs, notamment les caisses de pension.

Ce phénomène n'est pas réservé aux opérations importantes. D'une manière générale, ce sont les plans financiers, et non l'économie constructive et la qualité de la vie, qui dictent les plans. Cette situation est encouragée lorsque les plans d'aménagement, comme c'est généralement le cas à Genève, sont réalisés par les promoteurs.

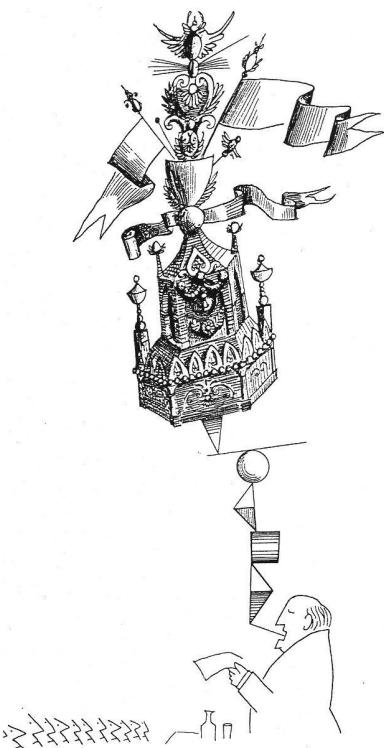
Il faut encore remarquer que c'est à cette même logique de superposition qu'aboutissent certains programmes des pouvoirs publics. Et il est bien tard, après les décennies de « laisser faire », de se lamenter sur les oppositions lancées par une population flouée, et le renchérissement qu'elles peuvent susciter.

Des notions de coût partielles, partielles, dispersées

Sur le sujet, les a priori sont roi. Ainsi à Genève, tous les décideurs admettent implicitement qu'un immeuble de logements économique est forcément relativement élevé (plus de 4 étages), profond, avec une faible proportion de façades. Par contre, ils admettent les décrochements, les excroissances, les attiques en retrait comme concession au goût du jour.

Le cadre institutionnel, pour différentes raisons, dont celle de la surcharge mais aussi du manque de volonté politique, ne dispose pas d'instruments adéquats. Lui revient pourtant la tâche de stimuler des recherches sur les coûts, d'encourager l'expérimentation et de la divulguer. Ce qui justifie la demande du Rassemblement pour une politique sociale du logement, à Genève, de créer le financement de telles études. Ceci permettrait d'établir des plans de référence, indicatifs et explicites. Une telle recherche et des comparaisons à l'échelle nationale n'en revêtiraient bien sûr que plus d'intérêt.

Ainsi, la preuve n'est ni faite ni recherchée qu'au moins à prix comparable on ne puisse offrir davantage : des pièces plus larges, voire plus hautes, mieux habitables ; des cuisines, des pièces d'eaux, des cages d'escalier en façade ; des typologies diversifiées et adaptées au lieu ; des gabarits différenciés ; une architecture et

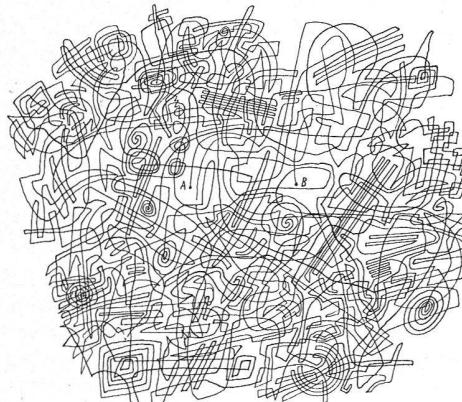


un urbanisme ouverts aux échanges sociaux, à l'intégration de paramètres écologiques.

Une indication est fournie par l'Office fédéral du logement, à propos de l'instauration d'un « Système d'évaluation du logement », quand il affirme, après une étude statistique: « Un assez haut niveau de qualité n'induit pas nécessairement une élévation des coûts de construction. Inversément, les logements coûteux ne se distinguent pas toujours par une valeur d'utilisation élevée... Pour des coûts de construction identiques, on trouve des logements plus ou moins spacieux... Avec du savoir-faire dans le choix et la combinaison du type d'immeuble, du mode de construction et de la qualité des finitions, on peut abaisser considérablement les coûts du m² de surface habitable – ou alors bâtir pour les mêmes coûts des logements présentant des surfaces utiles plus importantes. »⁶

Mais nombre d'architectes et d'ingénieurs ont renoncé à une attitude visant la performance dans ce domaine, si valorisée avant la guerre. Rien d'étonnant dans des professions soumises à la rentabilité, largement gangrenées par la logique de la promotion.

On peut s'interroger aussi sur les conséquences financières des amusements formalistes qui n'ont rien à voir avec l'élaboration d'un langage esthétique, plastique, voire sur les répercussions des conceptions pseudo-signifiantes de tendances actuelles en architecture, qu'elles soient « post-modernes » ou « déconstructivistes », négligeant la cohérence constructive : multiplication d'éléments porteurs inutiles, de joints de dilatation, de décrochements ; combinaison problématique des matériaux. Quelles sont d'ailleurs les revues d'architecture qui se détachent de la diffusion d'images pour aborder les conditions matérielles de la production ?



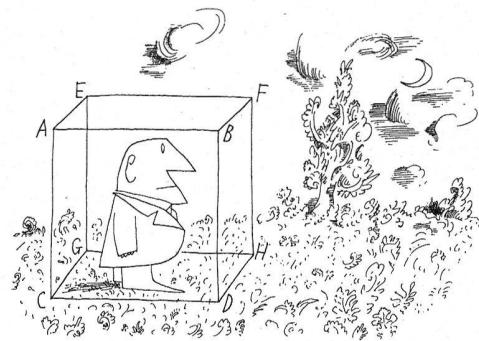
Il est vrai que ces engouements peuvent paraître rejoindre l'attente d'un public lassé des « barres » et du béton. Mais, ni la démagogie ni la superficialité ne feront avancer cette problématique et la preuve a été faite que simplicité ne rime pas forcément avec banalité. Tout l'art ne consiste-t-il pas à allier la simplicité constructive avec la richesse des espaces, la pluralité des usages et des pratiques sociales avec une réelle puissance expressive ?

⁶ Le SEL fait-il monter les coûts ? Office fédéral du logement.

D'autres facteurs limitent encore, chez les professionnels, une appréciation correcte des notions de coût: l'atomisation et le manque de spécialisation professionnelle; la quasi inexistece d'informations et de comparaisons en matière de coûts, de typologies; une méconnaissance des mécanismes complexes d'obsolescence, des conditions futures d'entretien et de rénovation. Qu'on ne s'étonne donc pas de la persistance des a priori, des solutions techniques arbitraires : préfabriqués lourds en façade, recours systématique aux doubles murs, au béton armé, suréquipement technique, etc.

Quelles normes ?

Reste posée la question de la réglementation et de son coût. Sont concernés notamment les articles légaux en matière d'urbanisme, les mesures prises dans les plans de quartier. Mais il s'agit aussi de réévaluer les normes appliquées au logement social proprement dit : nombre et utilité de certaines installations techniques, degré de finition, dimensionnement par pièce et non par appartement.



Questions complexes, car les normes, dans leur essence, ne s'accordent pas d'applications circonstanciées et leur suppression pourrait entraîner une réelle régression sociale. Il faut relever quand même que les règlements font la part belle à des exigences techniques mineures, voire superflues, au consumérisme. Les normes se réfèrent à des clichés familiaux quand la structure des « ménages » est en pleine mutation. Bref, un dépoussiérage législatif, certes nécessaire, ne suffit pas, c'est le « standard » qui est en cause, tant sur le plan technique que dans la conception des plans. « Les logements et les ensembles d'habitat devraient pouvoir s'adapter rapidement et simplement aux besoins locaux des divers types de ménages », relèvent les auteurs de l'étude « Des habitations pour différents types de ménages », éditée par l'Office fédéral du logement. Au travail !

Marc Brunn
Aldo Messina

Source principale de cet article, les interventions prononcées à l'occasion de la journée d'étude du Syndicat interprofessionnel des travailleuses et travailleurs (SIT), de Genève, sur le thème « Qualité et coût du logement social » ont été rassemblées dans une brochure à commander auprès du SIT, rue des Chaudronniers 16, 1204 Genève (téléphone 022/20 50 44), au prix de 5 francs.

Dessin : Saul Steinberg in « The Passport » et in « The Labyrinth », Harper and Brother, NY, 1954 et 1960.