

Le coût de la construction diminue

Autor(en): **J.R.**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **26 (1954)**

Heft 1

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124256>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Mais, à côté de cela, il y a des familles qui, pour une raison ou pour une autre, disposent d'un revenu plus modeste, qui sont obligées de louer un logement d'un prix beaucoup moins élevé et qui ne peuvent pas participer à la création du capital de construction. Pour cette catégorie de familles, la Ville a édifié jusqu'à présent 2000 logements ; ils sont en général plus simples que ceux des coopératives ; ainsi par exemple, au lieu d'une salle de bains, il n'y a la possibilité de se baigner que dans la chambre à lessive. Malgré tout, les logements édifiés par la commune au cours de ces dernières années sont mieux compris ; ils comportent, en règle générale, salles de bains et chambres à lessive, bien installées, avec appareils électriques à disposition. On a compris que ces installations ne sont pas un luxe pour des locataires de moindre solvabilité – la plupart des ménagères travaillant également en dehors de leur famille. Pour permettre la création de loyers réduits, de tels logements ont pu bénéficier de subventions plus importantes que celles qu'on avait jusqu'alors allouées.

Le loyer, pour un logement de type communal de 3 pièces avec une cuisine, est en moyenne de 65 fr. à 80 fr. pour les constructions d'avant la guerre, et de 100 fr. pour celles qui ont été créées depuis 1945. La demande est très forte, et c'est pourquoi ils sont réservés à la population économiquement faible. Une enquête faite il y a peu de temps a établi que ces logements abritent 6% d'employés, 36% d'ouvriers qualifiés, 45% de manœuvres et 13% de veuves ou de personnes sans profession distincte.

3. Mesures en faveur des familles nombreuses.

Des enquêtes sur les conditions d'habitation des familles ayant 3, ou plus de 3 enfants, démontrent depuis plusieurs années que beaucoup de ces familles vivent dans un nombre de pièces trop restreint. Depuis, la Ville, sous la désignation de « Fondation de logements pour familles nombreuses » a créé une corporation de

droit public et l'a dotée d'un capital. Elle a édifié, depuis sa création, 235 appartements et maisons familiales, qui remplissent toutes les conditions nécessaires à de telles familles et dont les loyers sont modestes. À côté de ces mesures, cette fondation alloue à 1700 familles – soit au tiers de toutes les familles nombreuses – une aide en espèces de 25 à 50 fr., de telle sorte que leur loyer atteigne un niveau supportable. Grâce à ces secours, ces familles peuvent vivre dans des logements plus grands et mieux installés, sans pour cela être plus chargées que si elles étaient logées dans de petits appartements.

4. Mesures en faveur des personnes âgées.

La ville de Zurich a également une « Fondation pour personnes âgées ». Cette corporation a élevé une première colonie d'habitations avec 124 logements à une pièce et cuisine. Elle a également la possibilité de subventionner les sociétés coopératives de logements qui prévoient de telles créations dans leur programme de construction ; plusieurs d'entre elles l'ont fait.

Les diverses mesures prises par la Ville, pendant ces quarante dernières années, ont permis l'amélioration des conditions de logement ; grâce à elles, la pénurie a pu être atténuée, lorsqu'elle s'est fait sentir un peu partout dans nos agglomérations suisses. Il est bon de noter, en particulier, que malgré la forte augmentation de la population, la densité des logements n'a jamais pris une allure inquiétante. Avec 1,1 personne par pièce d'habitation, la densité dans la ville de Zurich est très près des calculs optimum de 1,0 admis par les hygiénistes du logement. Les cités communales d'habitation, et celles des sociétés coopératives, grâce aux prescriptions municipales en ce qui concerne les surfaces vertes, conservent à notre jeunesse le contact avec la nature, et lui assure un développement sain.

Jakob Peter.

(Adapté de « Das Wohnen ».)

LE COUT DE LA CONSTRUCTION DIMINUE

L'évolution des choses fait souvent songer à une arche de Noé voguant sur les flots agités par la tempête des prix, et où l'on guetterait la colombe annonçant aux consommateurs la baisse des eaux.

Depuis quelque temps, le coût de la vie était comme gelé et ne voulait pas diminuer malgré la baisse des prix de gros. Et dans l'index des prix à la consommation, le coût des loyers est haussé à bon droit à chaque nouvelle étape de sa revision. Mais la bonne nouvelle nous parvient enfin que le coût de la construction a commencé à baisser.

Le calcul d'un chiffre index du coût de la construction est, comme chacun le comprendra facilement, extrêmement compliqué et difficile. Jusqu'ici les bureaux statistiques de Berne et de Zurich ont pris sur eux de calculer le coût de la construction dans leur cité respective. Les résultats concordent dans les grandes lignes.

C'est ainsi par exemple que pour 1952 l'index zurichois indique un montant de 203 % par rapport à 1939, tandis qu'à Berne ce chiffre est de 201. Ces résultats sont donc, en pratique, identiques. Dans les deux villes, le coût de la construction de maisons a donc doublé par rapport à l'avant-guerre, ce qui correspond du reste à l'expérience générale.

Pour calculer l'index du coût de la construction, on procède en pratique de la même façon que pour le coût de la vie. Pour les prix à la consommation, on demande dans quelle mesure le coût d'un « panier » déterminé de marchandises, donc d'un choix de marchandises et de services typiques, s'est modifié. Dans le cas qui nous occupe, l'index national répond ici qu'en 1952 le coût de la vie avait dépassé d'environ 70 % celui d'août 1939. De même, pour le coût de la construction, on demande combien une construction déterminée a coûté autrefois

et coûte aujourd'hui. La réponse est que, comme on l'a déjà indiqué, le coût de la construction moyenne a doublé depuis la guerre.

Le coût de la construction à Zurich.

A Zurich, le coût de la construction est indiqué deux fois par an, à savoir le 1^{er} février et le 1^{er} août. Ce qui sert ici de « panier de marchandises » – si l'on ose s'exprimer ainsi – c'est une maison considérée comme typique.

Il s'agit là d'une maison de six familles, terminée il y a vingt ans, donc en 1932, à la Zeppelinstrasse à Zurich 6. Environ cent maisons de construction de la branche se mettent à disposition pour soumettre à l'Office statistique des offres exactes, c'est-à-dire comme si l'on devait, au jour du relevé, avoir construit un objet analogue, exactement déterminé et décrit. Le chiffre index du coût de la construction de Zurich se base ensuite sur ces offres détaillées de prix.

Au cours du semestre allant du 1^{er} février au 1^{er} août 1953 – donc entre les deux dates de relevé – la fabrication d'une telle maison aurait diminué de 2 %. Comparé au coût de la construction de 1939 (le prix d'alors étant égalisé à 100), le coût de la construction s'élevait au début de cette année à 201,5, arrondi à 202 ; il était donc le double de ce qu'il était avant la guerre. Depuis lors, d'après le nouveau niveau au 1^{er} août 1953, ce coût de la construction est descendu à 197,5, soit 4 points de moins équivalant à 2 %. C'est très bien, mais c'est encore suffisamment cher ! En été 1950, au commencement du *boom* de Corée, l'index de la construction ne se trouvait à Zurich qu'à 179,5 points. C'était déjà beaucoup et trop, mais cependant toujours 10 % de moins qu'aujourd'hui. Espérons donc que l'hirondelle, cette fois, annoncera le printemps.

Que coûte un mètre cube ?

Au lieu d'un chiffre index, les frais de la construction peuvent être exprimés de façon plus claire par une valeur tangible et compréhensible, à savoir en francs par unité de volume. On part ici du coût de la construction par mètre cube de surface non construite. Ce coût de la construction calculé, d'après certaines normes, par mètre cube est tombé de février à août 1953 d'environ 105 fr. à environ 103 fr., soit de 2,1 %. Avant la guerre, un mètre cube construit coûtait environ 52 francs.

Il faut remarquer ici que le mode de construire s'est profondément modifié depuis la guerre. Les chambres sont passablement plus petites, les plafonds plus bas, les nouvelles constructions contiennent évidemment moins de mètres cubes par unité ; mais quelle unité ? Il va de soi qu'un mètre cube de construction n'est pas le même aujourd'hui qu'il y a quinze ans ou qu'il y a vingt ans, lorsque la maison zurichoise de la Zeppelinstrasse fut livrée à ses premiers locataires. Mais le prix de la construction par volume reste néanmoins une mesure indiquée et suffisamment claire.

Un index suisse du coût de la construction.

L'Office fédéral pour l'industrie, les arts et métiers et le travail (OFIAMT) a voué également son attention au coût de la construction en Suisse. Comme depuis 1946 déjà, cet office renouvelle ses calculs, qui ont d'autant plus d'intérêt maintenant que cela permet un contrôle ou en tout cas une comparaison avec le coût de la construction indiqué par des index zurichois et bernois. Mais l'index du coût de la construction calculé par l'OFIAMT

est également digne de remarque parce que c'est un index suisse et qu'il cherche à estimer le coût de la construction pour l'ensemble du pays.

Or l'OFIAMT a trouvé une solution particulièrement élégante pour la méthode de son calcul. Comme nous l'avons dit, le coût de la construction locale à Zurich et à Berne est déterminé sur la base d'offres en concurrence, offres naturellement fictives, mais, comme on l'a dit, offrant cependant une base digne de crédibilité. Les principaux postes de ces devis, comme en général du coût de la construction, sont évidemment les dépenses pour les salaires et les divers matériaux de construction. C'est ici qu'intervient la conception originale de l'OFIAMT.

Prix des matériaux de construction et salaire des ouvriers.

On sait que l'OFIAMT calcule les prix de gros et, en outre, l'évolution des salaires. Parmi les prix de gros figure, comme sous-groupe spécial, celui des matériaux de construction. Ce qui suffirait à déterminer déjà un des postes du coût de la construction. Il est vrai que l'index des matériaux de construction calculé par l'OFIAMT ne contient pas seulement les matériaux utilisés par la construction des logements, mais aussi tous ceux utilisés dans la branche du bâtiment. Mais cela ne saurait affecter la véracité de l'index.

Puis l'OFIAMT calcule également les salaires des ouvriers du bâtiment sur la base de la statistique du salaire des ouvriers victimes d'accident. Il s'agit là d'une voie indirecte et peut-être d'un détour (de nature à influencer sur l'exactitude des chiffres) afin d'aboutir au résultat voulu, à la place d'une statistique courante des salaires qui n'existe pas. Calculer l'évolution des salaires par ceux des ouvriers assurés représente certainement une méthode de remplacement tout à fait bonne, soit en général soit en particulier pour le but que l'on poursuit ici, et cela permet de fournir également le deuxième élément important du coût de la construction.

La série de l'index du coût des matériaux de construction d'une part et, d'autre part, celle des salaires des ouvriers du bâtiment (victimes d'accident), sont combinées dans un rapport de 60 à 40 et ce tableau donne l'index cherché pour le coût de la construction.

Evolution du coût de la construction, 1939–1953

(1939 = 100)		
1942 = 140	1948 = 187	1951 = 196
1946 = 168	1950 = 178	1952 = 207
	1 ^{er} semestre 1953 = 203	

Ce tableau pour les années en question confirme absolument les calculs locaux effectués à Zurich et à Berne. Comparé avec l'avant-guerre, le coût de la construction était déjà monté en 1942 de 40 %. Une année après la fin de la guerre, ce renchérissement avait déjà atteint 68 %. Le premier maximum du coût de la construction a été atteint en 1948, puis, avec la normalisation graduelle des conditions économiques, il s'est abaissé jusqu'en 1950. Dans les deux années qui ont suivi le début des hostilités en Corée, le coût de la construction a commencé à grimper de nouveau et au cours de ce bref laps de temps, il est monté d'au moins 16 %. En revanche, au cours de l'année écoulée, un nouveau mouvement de baisse s'est manifesté et tout semble indiquer que le maximum du coût de la construction est désormais dépassé.

J. R.