

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: Une méthode d'évaluation du prix des bâtiments

Autor: Taud, Jean

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-126333>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.05.2025

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

Une méthode d'évaluation du prix des bâtiments

64

Lorsque, le 1^{er} 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 opusculé 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.»