



# Le point de vue des entreprises de construction

**Didier Favre**

*Entrepreneur diplômé*

Directeur de l'entreprise de construction BELLONI SA

Président de la SG/SSE





# **Journées du logement à Granges**

## **Conférence du 8 novembre 2007**

**A. Analyse de la situation**




**B. Point de vue de l'entrepreneur de la construction (du facteur négligeable au facteur déterminant)**

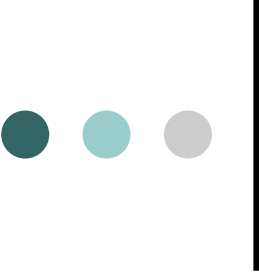
**C. Conclusions**



# A. Analyse de la situation (statistiques)

## Coûts de la construction de logements

1. Situation en Europe : la Suisse = un îlot de cherté  
*Indice du niveau de prix* 
2. Indices par rapport à la moyenne européenne de 100 :
  - 155 : Suisse
  - 111 : France
  - 57 : Turquie*Indice du niveau de prix* 
3. Répartition des coûts pour les nouvelles constructions d'immeubles :  
  
Gros œuvre = environ 1/3 du coût (terrain non compris)  
  
*Répartition des coûts* 



## **B. Point de vue de l'entrepreneur de la construction (du facteur négligeable au facteur déterminant)**


- 1. Éléments non déterminants ! (Pistes à supprimer)**
- 2. Éléments de coût effectivement élevés en Suisse, mais n'expliquant pas les écarts importants sur les autres pays**
- 3. Facteurs déterminants pour expliquer le prix élevé du gros-œuvre**



# 1. Éléments non déterminants ! (Pistes à supprimer)


- **Manque de concurrence = FAUX**

Preuve : *Article PME magazine, M. François Schaller* 

*Article UBS Analyses conjoncturelles 4<sup>ème</sup> trimestre 2007,  
M. Claudio Saputelli* 

- **Prix des matériaux principaux = semblables dans l'ensemble de l'UE**

Preuve : Acier d'armature

*La Tribune de la Sidérurgie* 

Ciment

...

Briques

...

PVC

...



## 2. Éléments de coût effectivement élevés en Suisse, mais non déterminants pour des écarts aussi importants sur les autres pays

### Les normes

#### Béton

- Qualité (SIA EN206)
- Tolérances


#### Construction

- Techniques
- Phoniques

### Les taxes, lois contraignantes :

- RPLP
- Directive Air chantiers (fàp)
- Traitement des eaux
- Gestion des déchets
- Taxes de décharge
- MSST

### Les salaires :

- Personnel d'exploitation  
*MSIP*   
(40% de 30% = 12%)



### 3. Facteurs déterminants pour expliquer le prix élevé du gros œuvre

- Relations Maîtres d'ouvrage – Mandataires – Entrepreneurs, dans le système suisse, peu favorable aux économies

*Organigramme* 

*Illustration* 

- Manque de rationalisation, d'industrialisation des travaux :
  - chaque ouvrage est un prototype,
  - l'industrialisation et la préfabrication sont trop rares

*Article PME magazine, "L'impossible standardisation"* 

*Villa sur catalogue* 



## C. Conclusions

**A la question :** Devons-nous payer plus cher en raison d'un manque de concurrence, d'un excès de réglementation, ou tout simplement parce que nous sommes trop exigeants ?

**La réponse est :** Nous sommes trop exigeants, c'est un choix de qualité de vie

- ✓ Construction de prototype
- ✓ Construction d'ouvrages pour une durée de vie d'environ 80 ans, pour des logements qui n'intéressent qu'une génération
- ✓ Construction trop lourde, surqualité  
ou tout simplement :



## C. Conclusions





Merci de votre  
attention !

