



## Newsletter

05 Prix

Neuchâtel, août 2020

Statistique des prix de la construction

# 2020 : Révision de la statistique des prix de la construction

Impact sur les types d'objet / ouvrages de référence / pondérations / nomenclatures / échantillon de fournisseurs / formulaires de relevé / technique du bâtiment / projet SIA 451 / protection des données

**Éditeur:** Office fédéral de la statistique (OFS)  
**Renseignements:** Statistique des prix de la construction  
[bap@bfs.admin.ch](mailto:bap@bfs.admin.ch)  
Tél. 058 463 63 06  
[www.pco.bfs.admin.ch](http://www.pco.bfs.admin.ch)  
**Série:** Statistique de la Suisse  
**Domaine:** 05 Prix  
**Langue du texte original:** Français  
**Traduction:** Services linguistiques de l'OFS

**Concept de mise en page:** Section DIAM  
**Téléchargement:** [www.statistique.ch](http://www.statistique.ch) (gratuit)  
**Copyright:** OFS, Neuchâtel 2020  
La reproduction est autorisée, sauf à des fins commerciales, si la source est mentionnée  
**Numéro OFS:** do-f-05.05-NL-24

## 1 Introduction

La statistique des prix de la construction mesure depuis 1998 l'évolution effective des prix du marché dans le secteur de la construction. Pour maintenir, voire améliorer sa qualité, correspondre aux standards en vigueur et être aussi actuel que possible, l'indice des prix de la construction a besoin périodiquement d'une mise à jour.

Un rythme quinquennal de révision a été adopté depuis 2010 en accord avec la pratique de l'Union Européenne (UE) en la matière. Le projet de révision 2020 entend donc poursuivre les efforts d'adaptation entrepris lors des précédentes révisions.

Cette newsletter va se concentrer sur les aspects de la révision touchant plus directement les fournisseurs de données et/ou utilisateurs de la statistique. D'autres aspects plus techniques, bien que très importants, mais relevant davantage de travaux internes et de cohérence entre statistiques de prix, seront présentés en détail dans la publication à venir « Bases méthodologiques ».

## 2 Révision 2020

Les travaux de révision portent en premier lieu sur des travaux standards, qui doivent absolument être effectués lors de chaque révision afin d'assurer la pertinence de l'indicateur révisé. Il s'agit de vérifier si la méthodologie appliquée pour le calcul de l'indice est toujours actuelle, de moderniser le système de diffusion, mais surtout de mettre à jour les données statistiques de base, à savoir :

- actualisation du panier-type (types d'objet et ouvrages de référence) et des pondérations ;
- mise à jour des nomenclatures ;
- mise à jour et consolidation de l'échantillon des fournisseurs de données ;
- actualisation des formulaires de relevé.

Outre les éléments standards décrits ci-dessus, la révision 2020 propose de mettre également l'accent sur des projets spécifiques. Elle va permettre d'une part d'adapter la méthode de relevé pour la technique du bâtiment (installations de chauffage et de ventilation) et, d'autre part, de poursuivre le développement d'une nouvelle stratégie d'acquisition des données.

Cette révision se déroule en collaboration avec des experts extérieurs à l'OFS, disposant de compétences pointues dans le domaine de la construction. Cet échange permet de garantir l'adéquation des résultats de la statistique aux standards en vigueur dans le monde de la construction, par l'adoption de types d'objets parfaitement conformes aux méthodes de construction actuelles (dans leur mode de construction comme dans leurs matériaux).

Un groupe d'accompagnement, composé de représentants de diverses associations professionnelles, institutions, offices fédéraux, experts de la construction, académiciens et utilisateurs, a également été créé, afin de suivre et de commenter l'état des travaux tout au long du processus de révision. Cette collaboration permet d'avoir un regard externe, une vision différente, une approche complémentaire dans la réflexion.

## 3 Mise à jour des types d'objet et ouvrages de référence

Actuellement, 11 **types d'objet** constituent le fondement de la statistique des prix de la construction, chacun défini sur la base d'un objet réel (appelé « ouvrage de référence »), récemment réalisé en Suisse.

Dans le cadre d'une révision, il y a lieu de passer en revue l'ensemble des types d'objet et ouvrages de référence observés à ce jour, d'examiner s'ils répondent toujours aux besoins et aux réalités du marché de la construction.

Pour ce faire, l'équipe de révision a consulté des spécialistes de la construction (groupe d'accompagnement, associations professionnelles, experts externes) qui ont partagé leurs expériences et connaissances dans leurs domaines spécifiques. Elle a ensuite analysé les résultats de ces consultations et les besoins des utilisateurs, tout en gardant à l'esprit les contraintes et les exigences de la statistique.

Elle est ainsi arrivée à la conclusion que dix des onze types d'objets observés jusqu'à présent constituent toujours une part significative des ouvrages construits en Suisse et sont par conséquent conservés dans le cadre de la révision. Le maintien des objets observés jusqu'à présent permet de garantir la continuité des indices.

Elle renonce néanmoins à la distinction entre rénovation de bâtiment à plusieurs logements Minergie et non Minergie, distinction qui, selon les experts consultés, n'est plus aussi nette aujourd'hui. Il est en effet désormais habituel de rénover ou d'assainir un bâtiment d'habitation en respectant les labels Minergie sans toutefois en demander systématiquement la certification.

Elle maintient donc uniquement le type d'objet « rénovation de bâtiments à plusieurs logements Minergie », sous l'appellation « rénovation de bâtiments à plusieurs logements ».

La révision de la statistique est également l'occasion d'étendre la palette des résultats. Pour répondre à un réel besoin d'informations, un type d'objet supplémentaire sera introduit lors du relevé d'octobre 2020. De nouvelles données seront fournies, dans le domaine du génie civil, pour la « rénovation de routes avec assainissement de conduites industrielles ».

Son introduction dans la statistique s'appuie en grande partie sur des éléments déjà existants. La tâche consiste essentiellement à définir les schémas de structure et de pondération de ce nouvel ouvrage et à relever quelques prestations supplémentaires.

Chaque révision est finalement l'occasion de vérifier si les **ouvrages de référence** sont toujours en adéquation avec ce qui se bâtit aujourd'hui. L'analyse de ces ouvrages a été confiée à deux experts de la construction, dont les approches différentes ont permis de cerner non seulement les modifications à apporter dans le cadre de la révision 2020, mais également de se faire une idée des changements qui seront nécessaires lors de la révision 2025.

Pour 2020 et sur la base des résultats de ces analyses, il a été décidé de remplacer l'ouvrage de référence du bâtiment à plusieurs logements en bois par un ouvrage plus représentatif.

## 4 Mise à jour des pondérations

Les différentes prestations composant un ouvrage de référence n'ont pas toutes la même importance. Les pondérations des prestations pour chaque type d'objet de construction trouvent leur source dans les décomptes finaux des ouvrages de référence choisis.

De même, les types d'objet n'ont pas tous le même poids dans le total du bâtiment et du génie civil. Différentes agrégations permettent ainsi à la statistique des prix de la construction de publier des indices pour la construction totale, le bâtiment et le génie civil, mais également au sein du bâtiment pour les nouvelles constructions et la rénovation, les bâtiments destinés ou non à l'habitation. Ces différences se déclinent encore par grande région.

En effet, les particularités du secteur de la construction (très tributaire de facteurs locaux) requièrent une régionalisation des résultats de la statistique. Les indices sont donc régionalisés selon la subdivision de la Suisse en 7 grandes régions, officialisée au début de 1998 par le Département fédéral de l'intérieur.

Pour les pondérations des types d'objet et des grandes régions, dans la mesure où ces pondérations vont servir de référence pendant cinq ans, la révision 2020 s'est basée principalement sur les investissements réalisés dans la construction en 2018 selon les données de la statistique de la construction et des logements établie par l'OFS. Les données 2018 sont en effet les données les plus récentes et les plus complètes à disposition, correspondant à une année représentative.

## 5 Nomenclatures – CFC 2017

Pour observer l'évolution des prix dans le secteur de la construction, plusieurs nomenclatures sont utilisées. Elles permettent de décrire exactement aussi bien la structure des types d'objet que toutes les prestations qui les composent.

La statistique des prix de la construction se doit d'être à jour avec les nomenclatures utilisées. Or, les indices des types d'objet sont structurés selon la nomenclature du Code des frais de construction (CFC), dont le CRB (Centre suisse d'études pour la rationalisation de la construction) a publié une nouvelle version en avril 2017.

Les modifications apportées ne sont pas négligeables, notamment en ce qui concerne la technique du bâtiment (installations de chauffage et de ventilation). Au vu des adaptations importantes que cette nouvelle version du CFC génère, la mise à jour doit se faire dans le cadre de la révision 2020 et sera introduite avec la nouvelle base (octobre 2020=100).

## 6 Échantillon

La statistique des prix de la construction est basée sur des relevés directs auprès des entreprises. Tiré aléatoirement lors de la création de la statistique en 1998, l'échantillon des fournisseurs de données a été adapté et complété pour garantir la rentrée de suffisamment de données au cours des années. Cet élément est important dans la mesure où le calcul de la statistique des prix de la construction se base sur des indices élémentaires<sup>1</sup>.

La participation régulière des entreprises retenues prend alors une importance toute particulière, car une interruption de la participation d'une entreprise, même pour une seule enquête, implique automatiquement la rupture de sa série de prix et l'impossibilité de calculer le ou les indices élémentaires correspondants.

L'échantillon actuel sera maintenu tant et aussi longtemps que le nouveau projet de relevé électronique de données SIA 451 (voir ci-après) ne portera pas ses fruits. Au fur et à mesure du développement et de l'exploitation de la transmission électronique de prix provenant de fichiers SIA 451, les entreprises de certaines branches pourront petit à petit être relevées de leurs obligations actuelles. La transition se fera pas à pas sur la base des résultats obtenus et devrait être finalisée dans le cadre de la révision 2025.

## 7 Formulaires de relevé

À la fin de l'été, les effets de la révision se concrétiseront déjà au niveau des formulaires de relevé.

En effet, les formulaires que vous recevrez pour le relevé d'octobre 2020 seront des « formulaires de transition », car pour assurer la continuité de l'indice, ils contiendront tout à la fois les positions relevées jusqu'à présent (qui seront pour certaines supprimées lors du relevé d'avril 2021) et les nouvelles prestations.

Le nombre de données à fournir ne devrait toutefois pas beaucoup augmenter, malgré les modifications du panier-type. En effet, la méthode des prix des prestations permet, lors de l'introduction d'un nouvel objet, l'utilisation d'une grande partie des prix déjà relevés pour les types d'objets existants. Il suffit de leur adjoindre les prestations supplémentaires nécessaires et de les intégrer dans un nouveau schéma de pondération.

Grâce à vos prix, l'OFS pourra publier les résultats du 2<sup>e</sup> semestre 2020 dans la continuité de ces dernières années (mêmes objets, mêmes positions, etc.) et poser les fondements de l'indice révisé.

Il faudra effectivement attendre le relevé d'avril 2021 pour obtenir les premiers résultats concernant les nouveaux objets et les nouvelles positions, dans la mesure où les indices se calculent par comparaison de prix sur deux périodes consécutives.

<sup>1</sup> Il s'agit de comparer entre deux périodes consécutives les prix de la même prestation pour le même fournisseur de données et pour la même région.

## 8 Technique du bâtiment

Le domaine de la technique du bâtiment (électricité, chauffage, ventilation, sanitaire) est particulier. Chaque ouvrage est conçu spécifiquement, la complexité technique est élevée et les prestations fournies très individualisées. La statistique des prix de la construction relève donc pour la technique du bâtiment des prix d'offre.

Ce domaine connaît par ailleurs une évolution constante et rapide due avant tout à l'intérêt toujours plus fort porté aux économies d'énergie.

Pour demeurer au plus près de la réalité de ce secteur, les types et les standards des installations décrites dans les formulaires actuels doivent régulièrement être remis à jour.

Dans le cadre de la révision 2020, l'équipe de révision s'est penchée avec une attention particulière sur les formulaires de chauffage et ventilation qui, même s'ils reflètent encore parfaitement les installations réalisées aujourd'hui, nécessitent un temps considérable pour être remplis.

Pour diminuer au maximum le travail des fournisseurs de données, tout en conservant le nombre de prix relevés, l'équipe de révision a envisagé une solution simplifiée.

Actuellement, elle demande aux entreprises les prix de fourniture de tous les éléments de l'installation, les prix de pose des différents groupes d'éléments et le rabais. Le travail consistant à réunir les prix de fourniture de tous les éléments est très important (demandes d'offres aux fournisseurs) et doit être effectué par chaque entreprise questionnée.

L'OFS a donc décidé d'établir sa propre liste de prix de fourniture des éléments des diverses offres et de l'intégrer au formulaire respectif de chaque branche. Les entreprises ont alors le choix, selon le niveau d'informatisation de leur mode de calcul, soit de continuer, comme jusqu'ici, à utiliser leur propre base de données de prix, soit d'utiliser les prix fournis par l'OFS. Dans ce cas, l'entreprise n'a plus qu'à indiquer, d'une part, les rabais qu'elle obtient usuellement sur les prix de fourniture des différents éléments de l'offre et, d'autre part, ses prix de pose pour les différents groupes d'éléments composant le formulaire.

L'OFS espère, avec ce système simplifié, rendre plus aisée la participation aux relevés des entreprises de chauffage et ventilation.

## 9 Projet SIA 451

Les révisions sont également l'occasion d'entamer de nouveaux projets, comme celui qui prévoit de récolter des prix grâce à la transmission électronique à l'OFS de fichiers SIA 451.

Le projet consiste à récolter globalement toutes les offres gagnantes de manière informatisée et de les utiliser pour le calcul de l'indice des prix de la construction.

Les fournisseurs de données n'auront pas à choisir les prix des prestations qui intéressent la statistique et à les reporter sur un

quelconque formulaire. Ils n'auront qu'à transmettre les fichiers SIA 451 des offres gagnantes via une plateforme de soumission à l'OFS. Ce sera à ce dernier qu'incombera la tâche d'extraire, parmi toutes les données communiquées, les prix qui répondent aux besoins de la statistique.

Une phase test de récolte des données est en cours. Elle a pour but de prévoir et d'effectuer les adaptations méthodologiques, techniques et informatiques, avant le lancement d'une rentrée plus généralisée de ces fichiers. Ces différentes démarches vont encore demander du temps.

Ce projet SIA 451 reste toutefois un point fort de la révision 2020, même s'il ira au-delà de cette échéance. Il représente en effet le futur de la statistique des prix de la construction. Les travaux vont se poursuivre et devraient être finalisés dans le cadre de la révision 2025.

Dans l'intervalle, les entreprises restent encore et toujours le groupe principal des fournisseurs de données.

## 10 Protection des données

Quels que soient les projets entrepris, l'OFS observe les prescriptions sur la protection des données de la Confédération, telles qu'elles sont définies dans la loi sur la statistique fédérale et dans la loi fédérale du 19 juin 1992 sur la protection des données.

Les informations fournies par les rapporteurs de prix sont traitées confidentiellement et utilisées seulement à des fins statistiques. Les résultats publiés sont des valeurs moyennes et ne permettent pas d'identifier des données individuelles.

## 11 Conclusion

Dès juin 2021, l'évolution de l'indice sera donc publiée selon la nouvelle base : octobre 2020 = 100.

Il va sans dire que les améliorations apportées lors de la révision 2020 de la statistique des prix de la construction ne seront optimales que grâce à votre participation pleine et entière lors des prochains relevés.

Pour ce faire, l'équipe de la statistique des prix de la construction se tient à votre disposition pour tout renseignement lors du remplissage de votre nouveau formulaire.

Vous pouvez la contacter à tout moment par e-mail à l'adresse suivante [bap@bfs.admin.ch](mailto:bap@bfs.admin.ch) ou par téléphone au 058.463.63.06.

Elle compte sur votre soutien pour continuer de fournir une statistique de qualité et vous remercie d'ores et déjà de votre précieuse collaboration.