



Questions-réponses sur l'indice suisse des prix de l'immobilier

1. Dans quelles circonstances ce projet a-t-il débuté ? Qui a mandaté l'OFS pour produire un indice officiel des prix de l'immobilier ?

C'est une [motion parlementaire 11.3021](#) (*statistische Erfassung der Immobilienpreise de mars 2011*) qui est à l'origine du projet, suivie du [postulat 12.3003](#), *Machbarkeitsstudie für die statistische Erfassung der Immobilienpreise*). Une étude de faisabilité sur l'introduction d'un indice officiel des prix de l'immobilier a ensuite été réalisée sur mandat de l'OFS ([ARGE-EPFL, Econability und HEG 2012](#)). Finalement, à la demande du Conseil fédéral ([Décision du Conseil fédéral « Réalisation et introduction d'un indice des prix de l'immobilier »](#) » du 7 novembre 2012) un projet a été mis sur pied pour développer un indice officiel suisse des prix de l'immobilier.

Le secteur de l'immobilier en Suisse représente une partie importante de l'économie. Jusqu'à maintenant, il n'y avait pas d'indice officiel des prix de l'immobilier. Les milieux politiques et les utilisateurs principaux ont estimé que cette lacune devait être comblée et que l'OFS devait produire une nouvelle statistique de prix, en complément aux autres statistiques de prix déjà produites ([voir site web](#)). A noter que la Suisse est le dernier pays européen à produire un indice officiel des prix de l'immobilier, tous les autres pays européens publient un tel indicateur depuis plusieurs années déjà.

2. Ce projet a débuté en 2015 et abouti fin 2020, pourquoi a-t-il pris autant de temps ?

Il a fallu deux années de travaux pour définir la méthodologie et travailler conceptuellement sur ce nouvel indicateur : quelles sont les sources de données potentielles, quelles sont les méthodes d'ajustement de la qualité envisageables, quelle méthode de calculs utiliser, à quelle fréquence publier ce nouvel indicateur et dans quel degré de détail, etc.

Une fois les contours de la nouvelle statistique définis et présentés aux principaux utilisateurs, deux années de discussion avec les fournisseurs de données - les instituts hypothécaires- ont été nécessaires pour mettre en place et finalement réaliser le relevé des données nécessaires. En raison du secret bancaire en vigueur en Suisse, il a fallu mettre sur pied une technique d'enquête appropriée pour les deux parties.

3. Quelle est votre source de données ?

Ce sont les instituts hypothécaires (à ce jour les banques) qui nous livrent trimestriellement les transactions des objets qu'ils ont financés. Ces instituts disposent de données de très bonne qualité contenant toutes les variables structurelles dont nous avons besoin. Une



technique de relevé électronique a été mise en place. La charge de travail pour ces instituts a été réduite au minimum.

4. Pourquoi les instituts hypothécaires ont-ils été choisis ? Ces données ne sont-elles pas disponibles ailleurs ?

Dans la phase conceptuelle du projet, l'OFS a dressé la liste des tous les fournisseurs potentiels. Pour cela, il a examiné précisément les étapes nécessaires à suivre lors de l'achat d'un objet immobilier. Il a ensuite évalué les avantages et inconvénients de chaque source potentielle. Parmi ces sources potentielles figuraient les registres fonciers, les notaires, l'administration fiscale, les agences immobilières et les instituts hypothécaires. Ce sont ces derniers qui disposent des meilleures données, les plus complètes, disponibles rapidement et de manière électronique.

5. Quelle est votre couverture du marché ?

À ce jour, il n'existe que des estimations grossières du nombre de transactions immobilières totales sur le marché suisse. C'est la raison pour laquelle l'OFS met en place une enquête annuelle auprès des registres fonciers.

Les cantons de Bâle-Ville, Bâle-Campagne, Genève, Tessin et Zurich font exception à la règle : les offices cantonaux de statistique publient leurs propres statistiques immobilières sur la base des données du registre foncier. Dans ces cantons les données que l'OFS récolte auprès des instituts hypothécaires couvrent la majorité (entre 50% et 80%) des transactions totales cantonales (comprenant aussi les transactions autres qu'à but résidentiel).

Nous savons que la grande majorité des transactions immobilières sont financées par des instituts hypothécaires en Suisse. On pense donc couvrir une importante part de marché.

6. Comment l'OFS a-t-il défini la taille de son échantillon ?

Les banques hypothécaires ont été sélectionnées par rapport à leur volume hypothécaire : en 2017 les 26 instituts hypothécaires choisis représentaient près de 90 % de toutes les créances hypothécaires en Suisse.

7. Pourquoi toutes les banques ne participent-elles pas ?

Pour des raisons de proportionnalité. Les 26 banques sélectionnées couvrent près de 90% du marché hypothécaire et nous suffisent. Bien sûr l'OFS va suivre l'évolution du marché, il est possible qu'un nouvel institut hypothécaire intègre notre échantillon.



8. L'enquête de l'OFS enfreint-elle le secret bancaire ?

Non, les instituts hypothécaires ne communiquent aucune information sur leur client, seul l'objet immobilier et ses caractéristiques intéressent l'OFS.

9. L'OFS ne sait donc pas qui a acheté l'objet immobilier ?

L'OFS sait qu'un objet immobilier d'habitation a été acheté, connaît son prix de transaction et ses caractéristiques structurelles et de situation, mais ne sait pas qui a acheté ou vendu un objet. Les données ont été anonymisées à la source par les instituts hypothécaires, tant au niveau de la personne que de l'adresse précise du bien immobilier.

10. Comment l'enquête est-elle concrètement effectuée auprès des banques ?

Lorsque nous avons mis l'enquête en place avec les instituts hypothécaires, nous leur avons transmis la liste des variables dont nous avons besoin. Sur cette base, les banques ont automatisé la préparation du fichier d'entrée. Nous envoyons aux banques trimestriellement une base de données issue du registre des bâtiments et logements contenant des variables de macro et de micro situation. A l'aide d'un logiciel spécialement développé, les banques enrichissent leurs propres données avec notre base de données. Une fois les données enrichies, l'adresse du bien immobilier est effacée puis les données sont transmises à l'OFS par un canal sécurisé (Secure Mail ou Sedex).

Des indications précises sur les modalités de l'enquête sont disponibles sur le site Internet: <https://github.com/bfs-preis/impi/wiki>

11. De nombreux instituts privés publient déjà des indices de prix de l'immobilier. L'OFS va-t-il les concurrencer ?

Il existe en effet déjà des indices de prix de l'immobilier. Mais ils fournissent des résultats à un niveau très détaillé, l'OFS ne va pas aller à un degré de détail aussi grand. Notre but est de produire un indicateur selon les directives internationales (FMI, OCDE, Eurostat) à un niveau agrégé. Nous publions donc l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel (maisons individuelles et appartements en copropriété) pour toute la Suisse ainsi que selon 5 types de communes (grandes villes, villes moyennes, petites villes, périphéries et zones rurales)

De plus l'OFS ne disposera pas, dans un premier temps, de longues séries. Les résultats des privés continueront donc à être utilisés et fourniront sans aucun doute une information toujours très appréciée et utile.



12. A quelle fréquence les résultats sont-ils publiés et avec quel retard ?

Les résultats seront publiés à un rythme trimestriel, environ 6 semaines après le trimestre sous revue. Par exemple, les résultats du 1^{er} trimestre 2021 seront publiés mi-mai 2021.

13. Pourquoi une périodicité trimestrielle ?

C'est la fréquence standard pour la mesure de l'évolution des prix de l'immobilier, fréquence adoptée par la plupart des pays. C'est un bon trade-off entre le besoin de nos utilisateurs et la charge de travail pour nos fournisseurs de données et pour l'OFS.

14. D'autres indices de prix de l'immobilier sont-ils prévus (commercial, immeubles de rendements) ?

Nos utilisateurs nous ont fait savoir qu'ils seraient intéressés à avoir d'autres indices de prix de l'immobilier car c'est un secteur très important de notre économie. Il est possible qu'à moyen et long terme, notre offre se complète si nous en recevons le mandat. Au niveau international, de nombreux pays ont commencé à produire des indices de prix de l'immobilier commercial.

15. Chaque objet immobilier est différent, comment comparez-vous les objets immobiliers d'un trimestre à l'autre ?

En effet, le même objet immobilier n'est jamais vendu 2x de suite. Nous relevons en plus du prix de transaction qui est notre variable de base toute une série de variables structurelles (nombre de pièces, année de construction, surface, nombre de salle-de-bain, etc.) et de variables de situation (proximité des transports publics, vue, nuisances sonores, etc.). Ces variables nous permettent de comparer la qualité des objets au fil du temps : à l'aide d'un modèle hédonique, nous calculons un prix fictif que nous utilisons ensuite pour ajuster la qualité entre les objets immobiliers vendus le trimestre précédent et le trimestre sous-revue.

16. Qu'est qu'un modèle hédonique ?

C'est un modèle économétrique qui exprime la relation entre le prix de transaction et ses différentes caractéristiques. A l'aide des données récoltées entre 2017 et 2019, nous avons établi la relation entre le prix et le nombre de pièces, le prix et la surface en m², le prix et l'année de construction, et ainsi de suite pour les toutes les variables.

Nous utilisons ce modèle pour ajuster la qualité des objets immobiliers d'un trimestre à l'autre. Chaque observation réelle rentre dans le modèle et un prix « estimé » est calculé. La différence entre le prix estimé d'une période à l'autre représente la différence de qualité.



17. Le modèle hédonique que vous utilisez pourra-t-il être utilisé pour estimer la valeur d'un bien immobilier ?

Non, le modèle hédonique ne sert pas à estimer la valeur d'une maison ou d'un appartement. Il a été développé exclusivement pour ajuster la qualité des biens immobiliers d'un trimestre à l'autre, c'est donc une utilisation statistique. Nous laissons l'expertise immobilière aux professionnels !

18. L'indice officiel des prix de l'immobilier résidentiel est-il construit de manière similaires aux indices officiels internationaux ?

Oui, les méthodes correspondent aux standards internationaux.

19. Pourquoi avoir choisi une stratification selon le type de communes ?

Le type de communes (grande, moyenne et petite ville, communes intermédiaires et rurales) exerce un impact très important sur l'évolution des prix, les surfaces disponibles pour l'immobilier étant très inégales. La dynamique d'évolution de prix n'est pas la même dans les grands centres que dans les régions rurales, nous pensons donc que les utilisateurs peuvent être intéressés par cette distinction.

20. Pourquoi l'OFS ne publie-t-il pas de sous-indices par grande région ?

Les sept grandes régions statistiques telles que définies par l'OFS pour d'autres statistiques ne sont pas suffisamment significatives pour l'IMPI. Elles recoupent différentes régions de marché et comprennent différentes dynamiques de marché.

21. Et pourquoi pas une stratification à un niveau plus fin, au niveau canton et même au niveau commune ? Il y aurait certainement un intérêt.

Le nombre de transaction dans certains petits cantons n'est pas suffisant pour publier des résultats au niveau cantonal. Pour les grands cantons, cela ferait du sens mais il existe déjà des offices statistiques cantonaux qui disposent d'informations sur l'immobilier cantonal, soit en exploitant les registres fonciers, soit en s'adressant aux notaires. Au niveau communal, le nombre d'observation est insuffisant.

22. Les fournisseurs privés publient leurs indices quelques jours seulement après la fin du trimestre. Pourquoi faut-il un mois et demi à l'OFS pour y parvenir ?

Les procédures d'enquête de l'OFS sont différentes de celles des prestataires privés. L'enquête de l'OFS est basée sur les données des systèmes informatiques des banques hypothécaires. Les institutions doivent clôturer le trimestre d'activité, puis exporter les données et les enrichir à l'aide du module informatique de l'OFS. Enfin, elles doivent transmettre l'ensemble des données enrichies et anonymisées à l'OFS. Après avoir reçu les données,



L'OFS valide et vérifie la plausibilité des données et consulte le fournisseur de données si nécessaire. L'OFS ne veut pas exclure la possibilité qu'avec une routine croissante, les processus soient accélérés et que la publication ait lieu un peu plus tôt. Dans la phase initiale, l'OFS accorde plus d'importance à la validation et au contrôle de plausibilité des données et des résultats qu'à la rapidité de publication.

23. Savez-vous qui va utiliser votre nouvel indice ?

Durant tout le projet, nous avons été suivi et accompagné par un groupe d'accompagnement, composé des utilisateurs futurs, des fournisseurs de données, des académiciens et autres spécialistes du marché immobiliers. Ce nouvel indice sera utilisé pour la surveillance du marché immobilier, pour la politique monétaire, par les organisations internationales (Eurostat, OCDE, FMI) et par tout un chacun intéressé par l'évolution des prix sur le marché immobilier. La BNS, le SECO, la FINMA nous ont fait savoir qu'ils sont intéressés à notre nouvel indicateur.

24. Parmi tous les indices de prix de l'immobilier publié, lequel choisir, lequel est correct ?

Les résultats dépendent de la couverture (échantillon) et des méthodes utilisées (méthodes de calculs, techniques pour l'ajustement de la qualité, etc.) Ces indices de prix sont une statistique. Pour interpréter correctement des statistiques, il faut si possible connaître la manière dont elles sont construites, quelle est leur couverture et les méthodes qui sont utilisées.

Dans le secteur immobilier, les méthodes choisies pour comparer et ajuster la qualité entre les objets immobiliers sont multiples et variées. Selon le choix effectué, les résultats peuvent différer. La couverture du marché est également un facteur très important à considérer.

25. Les données individuelles dont vous disposez pour le calcul de votre indice pourront-elles être mises à disposition pour la recherche et l'analyse ?

Non, ces données ne seront pas disponibles car elles sont soumises au secret statistique.

26. Que coûte la production de cette statistique ?

Trois collaborateurs/trices ont travaillé sur le développement de cette statistique et vont en assurer la production et la poursuite du développement. L'application IT utilisée est la même que pour les autres statistiques de prix – nous avons eu des coûts de développement d'un module complémentaire et du module spécifique pour le relevé auprès des banques.