Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'intérieur DFI
Office fédéral de la statistique OFS

Statistique des prix de la construction

N° 10 Juillet 2011

NEWSLETTER
Informations sur la statistique des prix de la construction

SOMMAIRE

Editorial 1

1 Définition des types d'objet 2

2 Types d'objet du bâtiment 2

3 Types d'objet du génie civil 3

4 Les pondérations 3

5 Conclusion 4

A votre service

Pour tout renseignement complémentaire:

Yves Guillod: tél.: 032 713 61 45
Yves.guillod@bfs.admin.ch

Eduard Schirach: tél.: 032 713 61 71
Eduard.schirach@bfs.admin.ch

Impressum

La Newsletter paraît 1 à 2 fois par an; elle peut être obtenue sous forme électronique ou imprimée. Son but est l'échange d'informations entre les personnes intéressées, les services publics et d'autres institutions.

Editeur:
Office fédéral de la statistique Section prix
Espace de l'Europe 10, 2010 Neuchâtel

Renseignements et commandes:
E-mail: bap@bfs.admin.ch
Internet: www.pco.bfs.admin.ch

Numéro de commande: 955-1101

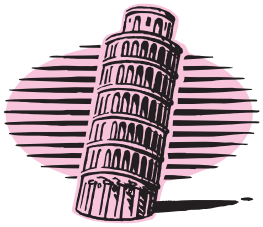
La statistique des prix de la construction et ses types d'objet

Editorial

La statistique des prix de la construction a été soumise ces derniers mois à une révision et est désormais calculée sur une nouvelle base: octobre 2010 = 100. Le 23 juin 2011, l'évolution de l'indice a été publiée pour la première fois sur cette nouvelle base, grâce aux données relevées en avril 2011.

La révision effectuée n'a amené aucun changement dans les méthodes de relevé ou de calcul. Par contre, les types d'objet pour lesquels des indices sont calculés ont été actualisés et élargis.

En effet, depuis l'introduction de la statistique des prix de la construction en octobre 1998, les évolutions des procédés de fabrication, des normes de construction (Minergie, par exemple), ainsi que des différents matériaux, ont conduit à des changements dans les modes de construction.



Le besoin d'adapter nos types d'objet aux nouveaux standards de construction s'est donc avéré nécessaire.

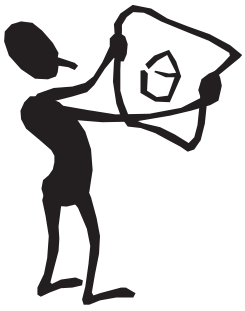
Ce bulletin va vous faire découvrir plus en détails les différents types d'objet nouvellement choisis, qui sont un élément fondamental de la statistique des prix de la construction.

Marie-Claude Pointet
Collaboratrice scientifique
Office fédéral de la statistique

1 Définition des types d'objet

Dans le cadre de la révision et pour garantir la continuité des indices, les six types d'objet observés jusqu'à présent, qui constituent toujours une part significative des ouvrages construits en Suisse, ont été maintenus. Les objets qui les représentent en revanche ne sont plus les mêmes; ils ont été mis à jour. Le maintien des types d'objet observés jusqu'à présent permet, malgré les modifications effectuées au niveau des objets eux-mêmes, de garantir la continuité des indices.

Pour cette mise à jour, de même que pour définir les objets nouvellement introduits dans la statistique, on s'est référé à des objets réels récemment réalisés en Suisse.



On a déterminé les caractéristiques que devait couvrir chaque type d'objet, afin de retenir uniquement des objets représentatifs, présentant un maximum de spécificités et de caractéristiques propres à l'ensemble des objets d'un même type.

L'utilisation d'objets réels (en lieu et place d'objets fictifs utilisés jusqu'en 2010) offre la possibilité de donner plus de détails sur le mode d'exécution dans les formulaires de relevé, de connaître toutes les dimensions des objets et de pouvoir calculer des prix moyens absolus par m^2 ou m^3.

Cette modification va également permettre d'offrir aux projeteurs et aux maîtres d'ouvrages notamment, une palette plus large de valeurs absolues, afin de mieux couvrir leurs besoins en ce qui concerne l'évaluation ou l'analyse des coûts d'un projet.

Avec le relevé d'avril 2011, des indices sont ainsi calculés pour les 6 types d'objet traditionnels de la statistique observés jusqu'à présent – mais réactualisés (en bleu dans le tableau ci-dessous), et pour 4 nouveaux types d'objet (en rouge):

Schéma 1: Types d'objet

Secteur du Bâtiment:	Bâtiment à plusieurs logements
	Bâtiment à plusieurs logements en bois
	Maison individuelle
	Bâtiment administratif
	Halle industrielle
	Rénovation d'un bâtiment à plusieurs logements
	Rénovation d'un bâtiment administratif
Secteur du Génie civil:	Construction de route
	Construction de passage inférieur
	Construction de paroi antibruit

2 Types d'objet du bâtiment

Les objets brièvement présentés ci-après proviennent de différentes régions de Suisse et sont de construction récente.

Le bâtiment à plusieurs logements fait partie d'un lotissement résidentiel de 7 bâtiments comprenant 79 appartements et un garage souterrain. L'immeuble de référence est l'un des bâtiments de ce lotissement composé de 8 appartements dont 2 attiques[1].

Ses caractéristiques sont les suivantes:

- Construction traditionnelle du sous-sol
- 3 étages normaux et un étage en attique
- Façades ventilées avec isolation thermique minérale et un revêtement moderne en panneaux de verre
- Isolation thermique optimale et ventilation contrôlée des appartements garantissant une basse consommation d'énergie
- Bâtiment Minergie satisfaisant aux hautes exigences constructives et techniques actuelles

Sa surface habitable nette est de 775 m^2 et le volume du bâtiment (SIA 116) atteint 2435 m^3.

Le bâtiment à plusieurs logements en bois, introduit dans la statistique des prix de la construction en avril 2003, était l'unique objet réel, jusqu'à la révision qui vient de s'achever.

Cet objet, comprenant un bâtiment de quatre appartements sur un niveau et quatre appartements duplex, trois bâtiments avec six appartements différents, sur un niveau ou duplex, avec parking souterrain de 26 places, reste bien représentatif et a par conséquent été maintenu.



La construction et les aménagements intérieurs sont hautement standardisés. Le sous-sol est de construction traditionnelle et les bâtiments sont exclusivement de trois à quatre étages en construction systémique en bois.

Cet objet a comme particularités une construction dense avec protection contre le feu et protection accrue contre le bruit, ainsi que des besoins en énergie selon Minergie.

[1] 6 appartements de 4½ pièces de 125 m^2
1 attique de 2½ pièces de 65 m^2
1 attique de 3½ pièces de 86 m^2

La maison individuelle est un bâtiment Minergie satisfaisant aux hautes exigences constructives et techniques actuelles.

Le sous-sol en béton (91,38 m²) comprend une cave, un local pour le chauffage et la buanderie, ainsi qu'un local de 40 m².

Le rez-de-chaussée (90,15 m²) présente une entrée, une chambre, wc séparé, une cuisine et un salon/salle à manger. A l'étage, dans un espace de 87,66 m², se trouvent 3 chambres à coucher et une salle de bain. La maison est pourvue d'un chauffage au sol.



Sa surface habitable nette est de 269 m², l'espace extérieur de 101,43 m² et le volume construit atteint 912 m³ (1117 m³ avec l'auvent).

Le bâtiment administratif, construit de façon à respecter le standard Minergie, possède une surface de 2200 m² et un volume net de 5671 m³, répartis sur 6 étages, dont un niveau en sous-sol.

De forme plutôt compacte et allongée, il est doté de doubles façades en verre avec structure métallique légère, qui servent de protection contre le soleil.



La Halle industrielle de référence est rectangulaire et de construction simple et traditionnelle avec:

- un sous-sol en béton à usage de garage
- une ossature métallique
- des façades en éléments sandwich
- une toiture avec tôles de toiture
- des sols industriels sans joints.

La halle présente les dimensions suivantes: 67,50 m de longueur, 44,50 m de largeur et 5,50 m de hauteur.

La rénovation d'un bâtiment à plusieurs logements, concerne la réfection complète d'un immeuble bâti en 1962, afin de répondre aux exigences constructives et techniques actuelles (standard Minergie), autrement dit isolation externe, pose de nouvelles fenêtres, adaptation des installations techniques du bâtiment aux normes en vigueur, remise à neuf des locaux humides intérieurs dorénavant équipés de nouvelles installations sanitaires et de nouveaux appareils, rénovation de l'installation de chauffage, etc.

La rénovation d'un bâtiment administratif, concerne un immeuble de 11'074 m² construit en 1970, comprenant un sous-sol, 4 étages normaux et un attique réservé jusqu'ici à des logements.

L'assainissement de cet immeuble a permis de le mettre en conformité avec les standards Minergie (isolation, installation des techniques de maison, etc…) et de le destiner uniquement à un usage administratif.

3 Types d'objet du génie civil

La construction de route est représentée par une route de contournement d'environ 1900 mètres de long, construite pour une petite partie en zone de localité et pour le reste hors localité.



Cette route comporte deux voies de circulation ainsi qu'une piste mixte pour les cycles et les piétons.

La construction de passage inférieur en béton armé se réfère au passage d'une route cantonale sous une ligne ferroviaire à une voie.



La construction de paroi antibruit concerne une réalisation effectuée le long d'une route de contournement. Il s'agit d'une paroi en éléments en béton surmontés d'une partie en verre et d'une longueur d'environ 600 mètres.

Remarque: La construction d'un pont abandonnée

Dans le domaine du génie civil, le projet de relever des données pour la construction d'un pont a dû être abandonné. Il s'est avéré extrêmement difficile d'obtenir des prix représentatifs pour un tel objet.

4 Les pondérations

L'introduction de nouveaux objets dans la statistique des prix de la construction a nécessité l'ajustement des pondérations, et plus particulièrement la pondération des prestations de construction pour calculer les indices par type d'objet et la pondération des types d'objet pour calculer les indices globaux pour le bâtiment et le génie civil.

Pondération des prestations de construction

Dans le cadre de la révision, la pondération des prestations pour chaque type d'objet de construction a été revue en fonction des nouveaux ouvrages retenus. En effet, certaines prestations ont été supprimées des formulaires de décompte, d'autres remplacées ou ajoutées, afin de correspondre aux nouveaux objets réels choisis.

L'analyse des décomptes finaux des objets retenus a ainsi permis de déterminer les nouveaux schémas de structure et les pondérations.

Il a été admis que les modes de construction, dans un petit pays comme la Suisse, sont très similaires (voire semblables) dans toutes les régions. Les pondérations ont ainsi été établies de manière uniforme pour toute la Suisse et sont donc valables dans toutes les grandes régions.

Pondération des types d'objet

La pondération des types d'objet sert à l'agrégation permettant d'obtenir l'indice pour le bâtiment d'une part, l'indice pour le génie civil d'autre part et, finalement, l'indice général des prix de la construction en Suisse.

Pour pondérer les différents types d'objet, on s'est basé sur les investissements réalisés en 2008 dans le domaine de la construction selon la statistique de la construction et des logements établie par l'OFS.

Le nouveau schéma de pondération comprend tant les six objets observés jusqu'à maintenant (schéma 2, en bleu) que ceux nouvellement intégrés (schéma 2, en rouge).

Il faut noter que le type d'objet «construction de bâtiments à plusieurs logements en bois», introduit en 2003, ne faisait jusqu'ici pas partie de l'agrégation. Dorénavant cette lacune est comblée grâce à la révision de 2010.

Introduit en octobre 2010, le nouveau schéma de pondération des types d'objets a été établi à l'échelle de la Suisse et est donc identique pour toutes les grandes régions. Il prend la forme suivante:

Schéma 2: Pondération des types d'objet

Construction: total	100%
Bâtiment:	**80,93%**
Construction	43,37%
Bâtiment à plusieurs logements	22,05%
Bâtiment à plusieurs logements en bois	3,19%
Maison individuelle	8,28%
Bâtiment administratif	5,65%
Halle industrielle	4,20%
Rénovation	37,56%
Rénovation de bâtiment à plusieurs logements	21,73%
Rénovation de bâtiment administratif	15,83%
Génie civil:	**19,07%**
Construction de route	15,32%
Construction de passage inférieur	2,97%
Construction de paroi antibruit	0,78%

5 Conclusion

Le relevé d'octobre 2010, avec ses formulaires de «transition», a posé les bases du nouvel indice révisé et assuré la continuité de l'indice suisse des prix de la construction. Cette transition s'est bien déroulée grâce à votre participation active et à l'effort supplémentaire que vous avez bien voulu fournir.

Le relevé d'avril 2011 a été caractérisé par l'envoi des nouveaux formulaires issus de la révision, comprenant les prestations actualisées et permettant de couvrir l'ensemble des objets.

Les indices se calculant par comparaison de prix sur deux périodes consécutives, il fallait attendre le relevé d'avril 2011 pour obtenir les premiers résultats de l'indice révisé. Ceux-ci ont été publiés le 23 juin sous la forme d'un communiqué de presse présentant les résultats généraux et une première analyse.



Si le nombre de types d'objet, entrant dans le calcul de l'indice des prix de la construction, s'est largement étendu, le nombre total de prestations relevées a en revanche été réduit (réduisant du même coup le travail de certains fournisseurs de données). En effet avec la méthode des prix des prestations, un même prix relevé peut être intégré dans les schémas de pondération de différents types d'objet. La révision a par ailleurs permis d'éliminer des positions qui ne répondaient plus aux nouveaux standards de construction.

Finalement, pour mieux comprendre l'objet de cette révision, un aperçu des bases méthodologiques sera publié prochainement dans la série «Actualités OFS». Il sera disponible sur le site internet à l'adresse suivante: www.pco.bfs.admin.ch.

Pour tous ceux qui souhaiteraient connaître tous les détails de cette révision, une publication plus fouillée suivra à la fin de l'année dans la série «Statistique de la Suisse». Elle présentera de façon détaillée tous les aspects méthodologiques de la nouvelle statistique des prix de la construction.