

05

Prix

1529-1500

Les valeurs référentielles moyennes pour des éléments calculés

Une offre de l'OFS à tous les planificateurs/planificatrices

Publiées semestriellement depuis avril 2003



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Neuchâtel, 2015

Les valeurs référentielles moyennes pour des éléments calculés en 9 réponses

1. Qu'entend-on par valeurs référentielles moyennes pour des éléments calculés?

La statistique suisse des prix de la construction relève des prix du marché pour calculer non seulement l'indice des prix de la construction (évolution des prix au cours du temps), mais également des valeurs référentielles moyennes par position CAN, servant à composer une sélection d'éléments calculés du bâtiment et du génie civil.

Ces valeurs sont avant tout un outil de travail pour tous les projecteurs et maîtres d'ouvrage notamment. Elles leur offrent des bases représentatives du niveau de prix du marché dans leur région, les aidant dans le chiffrage de leurs projets.

Il s'agit de valeurs indicatives, étroitement liées à la quantité de référence et au nombre d'observations pour lesquelles elles sont calculées.

2. Qu'est-ce qu'un élément et comment est-il conçu?

Un élément est un ensemble de prestations, pouvant être fournies par différents corps de métier, formant un agrégat constructif identifiable et quantifiable dès le début d'un projet (mur, dalle, toit, etc.).

Les différents éléments composant une construction sont définis au moyen de nomenclatures comportant des descriptions exactes des prestations. La statistique des prix de la construction a recours aux nomenclatures développées par le Centre suisse d'étude pour la rationalisation de la construction (CRB).

Les éléments composant une construction sont ainsi définis selon le *code des frais par éléments* (CFE). Ils sont constitués par agrégation d'articles du *catalogue des articles normalisés* (CAN) qui, lui, décrit et définit les prestations élémentaires des différents corps de métier. Depuis octobre 2012, les valeurs référentielles moyennes sont également publiées selon le *code des coûts de construction Bâtiment* (eCCC-Bât), nouvelle nomenclature du CRB.

3. Qui sont les utilisateurs, pour quelles utilisations?

Les valeurs référentielles moyennes pour des éléments calculés sont utilisées avant tout par les projeteurs, maîtres d'ouvrage et autres planificateurs appelés à définir ou à contrôler les coûts de projets.

Elles donnent en effet, tous les six mois, un reflet précis du niveau des prix du marché pour la période de référence et aident ces utilisateurs à estimer rapidement et précisément leurs projets.

Les valeurs référentielles moyennes reflètent le niveau des prix du marché à un moment donné et ne doivent pas être comparées dans le temps. **Elles ne sont en aucun cas destinées à une indexation de prix.** Elles ne doivent pas être confondues avec «l'indice des prix de la construction» qui, lui, permet d'effectuer des indexations.

Pour de plus amples informations concernant l'indice des prix de la construction, vous pouvez consulter la brochure «L'indice en 9 réponses» disponible sur: www.pco.bfs.admin.ch

4. Ces valeurs, qu'offrent-elles?

Les valeurs référentielles moyennes publiées semestriellement depuis avril 2003 concernent tant le bâtiment que le génie civil. Depuis 2012, les éléments du bâtiment sont mis à disposition des utilisateurs selon les nomenclatures CFE et eCCC-Bât.

Leur nombre a quelque peu varié au cours des années. À ce jour, plus de 150 éléments sont publiés, dont environ 140 dans le bâtiment¹ et 12 dans le génie civil.

Ces valeurs sont non seulement publiées pour la Suisse dans son ensemble, mais également ventilées selon les sept grandes régions officielles du pays.

La régionalisation des données permet de comparer les coûts selon les régions; elle permet par exemple de quantifier l'impact d'un changement de région si différents lieux de construction sont envisageables.

¹ Plus de 50 éléments selon le CFE et plus de 80 selon le eCCC-Bât

5. Que faut-il savoir sur les prix utilisés?

- Les prix utilisés sont des prix nets (autrement dit rabais déduits), ne comprenant pas la taxe sur la valeur ajoutée.
- Ils sont tirés de contrats effectivement conclus dans la période allant de janvier à avril pour le calcul d'avril, et dans celle allant de juillet à octobre pour le calcul d'octobre.
- Environ 2000 entreprises de la construction communiquent quelque 30'000 prix lors de chaque période de relevé.
- Les prix sont relevés pour un choix d'opérations de construction définies selon les CAN du CRB.
Les prix à partir desquels sont élaborées les valeurs référentielles moyennes des éléments calculés peuvent provenir de différents types d'ouvrages. La méthode dite «des prix des prestations», utilisée par la statistique des prix de la construction, relève en effet les prix pour une prestation bien définie indépendamment du type d'ouvrage.
- Cette méthode part de l'idée que la construction n'est pas un tout, mais la somme des diverses prestations partielles des différents corps de métier. Ainsi, il suffit de ne relever que les prix des principales prestations de chaque branche pour refléter l'évolution des prix avec suffisamment de précision.
- Les prix doivent correspondre non seulement à la prestation en question, mais également à la quantité de référence précisée dans le formulaire de relevé des prix, car le niveau des prix dépend directement de la quantité engagée.
Pour certaines périodes ou certains chapitres CAN, des fournisseurs ne peuvent communiquer que des prix définis dans le cadre d'une offre. Dans ce cas, les prix sont saisis en leur déduisant, en plus du rabais accordé dans l'offre, le rabais supplémentaire qu'aurait consenti l'entreprise pour obtenir le travail.
- Ces adaptations sont effectuées uniquement selon les indications de l'entreprise, afin que les prix saisis soient le plus proche possible des prix effectifs du marché.

6. Comment les valeurs sont-elles calculées?

Tous les prix plausibles reçus au cours d'une période de relevé, pour une position et pour une région, sont pris en compte dans le calcul des prix moyens pour des éléments calculés.

Le prix moyen de chaque position (CAN) intervenant dans la composition des éléments calculés est obtenu en calculant la moyenne arithmétique de tous les prix saisis pour cette position dans une grande région et pour une période de relevé. À l'aide d'une moyenne arithmétique pondérée, on agrège ensuite les prix moyens régionaux pour obtenir un prix moyen suisse.

Comme la statistique ne relève que les prestations principales de chaque corps de métier, toutes les positions nécessaires à la composition de chaque élément et permettant d'obtenir son prix total ne sont donc pas relevées. Une majoration de 20% représentant l'ensemble des positions non relevées, appelée «suppléments et travaux accessoires», est alors imputée au prix total obtenu par l'addition des positions relevées, pour chaque élément calculé.

7. Comment les résultats sont-ils publiés?

L'OFS met à disposition les valeurs référentielles moyennes pour des éléments calculés tant selon la nomenclature «CFE» que selon le nouveau «eCCC-Bât» du CRB. Chacun peut désormais disposer de données selon la nomenclature qui lui convient le mieux.

Toutes ces données sont disponibles en ligne (accès avec mot de passe personnel).

Elles y sont présentées sous forme de tableaux Excel (permettant une personnalisation et une adaptation des éléments aux situations concrètes des utilisateurs).

Un abonnement annuel est proposé au prix de 500 francs. Il comprend deux parutions. La première, disponible fin juin, se base sur les prix du relevé d'avril et la deuxième, disponible fin décembre, se base sur les prix du relevé d'octobre.

Toutes les informations et les modalités pour se procurer ces données figurent sur le portail internet de l'OFS à l'adresse: www.pco.bfs.admin.ch

8. Quelles sont les précautions à respecter?

Les valeurs référentielles moyennes pour des éléments calculés sont des valeurs indicatives. Elles représentent une moyenne de prestations provenant de grandes régions parfois très étendues. Elles peuvent par conséquent être plus ou moins appropriées selon l'usage particulier que l'on veut en faire et selon le lieu concerné.

Les valeurs référentielles moyennes sont étroitement liées à la quantité de référence pour laquelle elles ont été calculées. Pour des réalisations plus petites, ces valeurs doivent être majorées.

Chaque utilisateur doit donc juger, en fonction de son propre ouvrage et pour chaque élément calculé, s'il peut utiliser telles quelles les valeurs référentielles moyennes publiées ou s'il doit les adapter à son cas particulier.

Les valeurs référentielles moyennes reflètent le niveau des prix du marché à un moment précis. Elles ne doivent en aucun cas servir à des indexations.

9. Désirez-vous plus d'informations?

Info BAP, OFS, Section Prix

Tél.: +41 58 463 63 06

bap@bfs.admin.ch

**Graphisme/
Layout:** Section DIAM, Prepress/Print

**Page de
couverture:** OFS; concept: Netthoevel & Gaberthüel, Bienne;
photo: © Gina Sanders – Fotolia.com

**Numéro
de commande:** 1529-1500