

# Faire-part de naissance!



La coutume veut que le faire-part annonçant un heureux événement parvienne après la naissance. Pour une fois, il en va autrement. La nouvelle est annoncée alors que l'union est à peine consommée. Le Département fédéral de l'intérieur nous a en effet informé le 7 novembre 2012 que le Conseil fédéral avait approuvé la création d'un indice des prix de l'immobilier qui devrait voir le jour en 2017.

D'ici 2017, de l'eau devrait encore couler sous les ponts. L'Office fédéral de la statistique, qui est chargé de cette mission, semble avoir besoin de temps avant de pouvoir accoucher du projet. Rien d'anormal, après tout, nous ne voulons pas risquer une naissance prématurée ni une fausse couche.

## De véritables données, pas de distillats

La joie devrait en principe dominer parmi les simples estimateurs, pour autant qu'ils ne soient pas passés à côté de l'annonce. Ils attendaient en effet une base de données officielle améliorée mais devaient jusqu'alors chercher voire même acheter ailleurs les informations indispensables à leur activité. On ne sait toutefois pas encore si cette offre fédérale sera gratuite. On verra. Après Reida, espérons que d'autres véritables données de transactions et taux de loyers seront enfin disponibles, et non pas des distillats quelconques tirés de raisins déjà pressés.

On ne peut en fait que s'étonner qu'il ait fallu aussi longtemps à l'administration fédérale pour se rendre compte que ces informations étaient d'une importance primordiale sur le plan économique. Rien que pour les ménages privés suisses, les actifs immobiliers s'élèvent actuellement à 1547 milliards CHF. À côté de cela, les 949 milliards CHF de la capitalisation de toutes les sociétés cotées à la bourse suisse paraissent dérisoires. Certes, la Banque

nationale – oui, la Banque nationale, pas même l'Office fédéral de la statistique – publie depuis longtemps des indices des prix immobiliers au sujet de la surface d'habitation et des surfaces

---

« L'indice des prix de l'immobilier devrait voir le jour en 2017. »

---

commerciales, mais les chiffres concernent l'ensemble de la Suisse et sont au mieux ventilés sur les huit grandes régions.

Ces indices ne sont de toute façon pas ce qu'il y a de mieux et les informations proviennent par ailleurs de Wüest & Partner. Il n'y a pas forcément lieu de s'en étonner, mais nous savons que les indices immobiliers des trois ou quatre fournisseurs divergent curieusement assez fortement les uns des autres. « Lorsque, selon un fournisseur de données, les prix des appartements en copropriété ont progressé de 24 pour cent entre 2000 et 2011 par exemple, ils ont augmenté de 51 pour cent selon un autre. » (NZZ 8.11.2012). De tels écarts font rougir de honte le simple estimateur lors d'une évaluation immobilière. Il semble que les fournisseurs de ces indices s'essuient tout au plus la bouche avec leur serviette et continuent de manger.

## Tout vient à point à qui sait attendre

Mais cette annonce n'a pas fait que susciter de la joie. Les milieux économiques et industriels se sont sentis contraints d'interpréter l'intervention du Conseil fédéral comme une attaque nationale à l'économie de marché. L'indice dernier cri a été rangé dans le même sac que la mise à disposition de d'autres tribunaux du logiciel libre développé par le Tribunal fédéral ou les activités

de l'assurance bâtiments Glarner dans d'autres cantons et domaines d'assurances. Les chefs de file actuels du secteur des indices des prix de l'immobilier soutiennent-ils le projet? Nous n'en savons rien. En tant que contribuable, le simple estimateur est tout de même en droit d'attendre quelque chose d'utile des nombreuses administrations statistiques et de leurs fonctionnaires. Car il est plutôt en colère lorsque

l'État, sous la forme de la banque cantonale zurichoise par exemple, qui bénéficie d'une garantie supportée par les contribuables, réalise des activités dans le secteur immobilier, lesquelles ne relèvent pas vraiment des activités principales d'une banque.

La délivrance de l'indice est donc prévue pour 2017. Tout vient à point à qui sait attendre. Tricotons d'ores et déjà des chaussons pour le nouveau-né et espérons, pour sa bonne croissance, qu'il bénéficiera d'un sein maternel rebondi.



**Martin Frei**  
MSc ETH en architecture/SIA; MAS  
ETH en Management, Technology  
and Economics/BWI, Zurich;  
mf@immoconsult-frei.ch