

# Informations Rapides

ISSN 0151-1475

10 avril 2009 - n° 104

©INSEE 2009

## ■ Indice du coût de la construction - Quatrième trimestre 2008

Thème «Prix»

L'indice du coût de la construction (ICC) s'établit à 1 523 au quatrième trimestre 2008 après 1 594 au trimestre précédent. En glissement annuel, l'ICC augmente de 3,32 % après 10,46 % au troisième trimestre 2008.

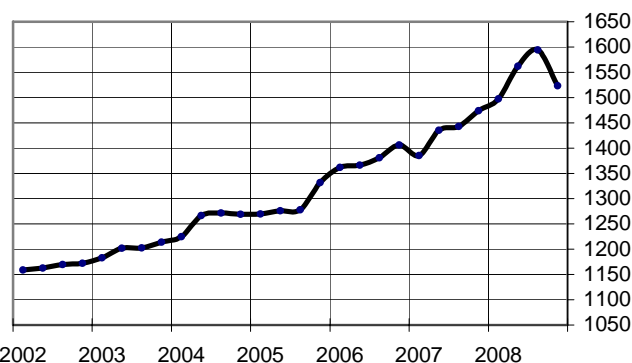
### Indice du coût de la construction

	ICC	Glissement annuel en % (T/T-4)
2004 T1	1 225	+ 3,55
T2	1 267	+ 5,41
T3	1 272	+ 5,74
T4	1 269	+ 4,53
2005 T1	1 270	+ 3,67
T2	1 276	+ 0,71
T3	1 278	+ 0,47
T4	1 332	+ 4,96
2006 T1	1 362	+ 7,24
T2	1 366	+ 7,05
T3	1 381	+ 8,06
T4	1 406	+ 5,56
2007 T1	1 385	+ 1,69
T2	1 435	+ 5,05
T3	1 443	+ 4,49
T4	1 474	+ 4,84
2008 T1	1 497	+ 8,09
T2	1 562	+ 8,85
T3	1 594	+ 10,46
<b>T4</b>	<b>1 523</b>	<b>+ 3,32</b>

Source : Insee

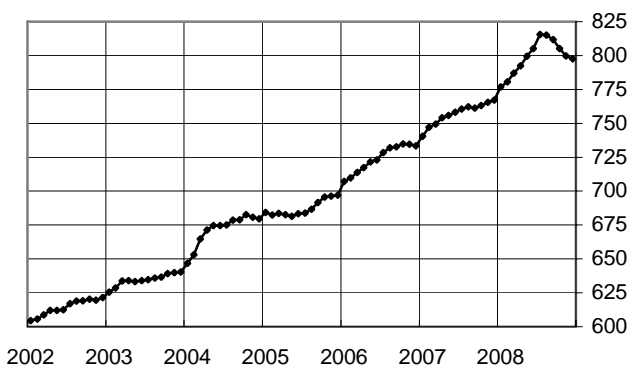
Rappel : la série historique depuis 1954 est disponible sur le site internet de l'Insee

**Indice du coût de la construction (ICC)**  
référence 100, 4<sup>e</sup> trimestre 1953  
indice trimestriel



Source : Insee

**Index BT01**  
référence 100, janvier 1974



Indice mensuel

Source : ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire

### **Note méthodologique :**

L'indice du coût de la construction (ICC) est un indice trimestriel, référence 100 au quatrième trimestre 1953, date de sa création. Il est calculé par l'Insee et est établi en collaboration avec le ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire. L'Insee et le Journal officiel publient, au cours de la première quinzaine des mois de juillet et octobre de l'année (n), de janvier et avril de l'année (n+1), les indices des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres de l'année (n) respectivement.

L'ICC concerne les bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire. Contrairement à ce que peut laisser croire son nom c'est un indice de prix, fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le prix de revient des logements (charge foncière, frais annexes de promotion, frais financiers...). En Comptabilité nationale, il est utilisé comme déflateur de la production de logements neufs.

Le principe du calcul des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres consiste, pour chaque opération de construction, à en rapporter le prix de marché à un prix fictif obtenu en valorisant chaque élément de la construction par son prix à une date de référence. Ces prix de référence sont regroupés dans un bordereau général d'évaluation élaboré en 1987. Par sa méthode de calcul, l'indice s'apparente à un indice chaîne de type Paasche. La méthode assure la prise en compte de l'évolution de la qualité des logements et la fidélité à moyen terme de la mesure. L'interprétation des variations trimestrielles est rendue complexe du fait notamment de la longueur du processus de construction. Le calcul est effectué chaque trimestre à partir d'un échantillon représentatif retraçant l'évolution des prix de la construction des quelque 6 000 logements neufs suivie au travers de 320 dossiers.

Les indices du troisième trimestre sont calculés économétriquement à partir des évolutions d'un indice de coût des facteurs de production de la construction (index BT01). Le pourcentage de variation de l'ICC entre le deuxième et troisième trimestre 2008 est donné par la formule suivante :  $ICC = 0,70161 \times(t)$   
où  $x(t)$  désigne le pourcentage de variation de l'index BT01, sur la même période.

L'Indice du coût de la construction est notamment utilisé pour réviser les loyers des baux commerciaux (code du commerce loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 art. 33 V, Journal Officiel du 12 décembre 2001, articles L145-33 et L145-34).

Selon la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, deux indices peuvent être utilisés pour la révision des baux commerciaux : l'indice du coût de la construction ou, s'il est applicable, l'indice des loyers commerciaux. Le décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice des loyers commerciaux définit les activités concernées ainsi que les modalités de calcul et de publication de cet indice.

Les évolutions de l'ICC peuvent être comparées ou rapprochées de celles d'indicateurs de coûts des facteurs de production , comme le BT01, élaboré chaque mois et publié au Journal officiel par le ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire. Par ailleurs, pour ce qui concerne l'entretien et l'amélioration du logement, les indices de prix adaptés sont les IPEA (indices de prix de l'entretien et de l'amélioration du logement) élaborés chaque trimestre par ce même ministère et publiés dans les collections « SOeS - Chiffres & Statistiques - Construction ».