

Organisme producteur : Insee

Présentation synthétique

Le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie mène une enquête « Prix de revient des logements neufs » auprès d'environ 1 600 permis de construire tirés dans la base Sit@del2. Les éléments tirés de cette enquête permettent à l'Insee d'en déduire, actuellement grâce à un modèle hédonique, un « indice du coût de la construction » à valeur réglementaire depuis 1953, et un indice de prix de production des logements neufs à usage d'habitation, pour un usage proprement statistique. Dans les deux cas, il s'agit en fait d'un indice de prix de production dans l'activité de construction de logements (partie de la classe d'activités « 41.20 - construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels ») : les différences tiennent principalement dans le changement de la période de référence (1er trimestre de 1953 vs. année 2010) et dans la politique de révision des séries publiées.

Définition

L'indice du coût de la construction ([ICC](#)) est un indice trimestriel, référence 100 au quatrième trimestre 1953, date de sa création. L'ICC mesure l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire en France métropolitaine. Il est publié au Journal officiel vers le milieu du quatrième mois suivant le trimestre sous revue. Il est calculé par l'Insee en collaboration avec le ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. Bien que consacrée par l'usage, la dénomination « indice du coût de la construction » est impropre puisque 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, etc.). Le coût de la construction proprement dit est appréhendé par d'autres indicateurs, notamment les « [index BT](#) ».

Méthode de calcul

Un indice de prix est un instrument de mesure de l'évolution des prix. Un tel objectif suppose d'isoler les variations pures de prix, en écartant tout effet lié à des modifications de contenu des produits en question, par exemple, dans ce cas précis, le renchérissement des logements consécutif à l'augmentation de la surface des pièces, à la mise en pratique de normes d'isolation plus contraignantes, à l'installation d'équipements plus perfectionnés. Le plus souvent, les indices de prix sont élaborés comme suit : on relève la valeur courante d'un échantillon intangible d'articles, puis on la rapporte à ce qu'elle était à une date de référence. Et lorsqu'un article est remplacé par un modèle différent, on s'efforce d'évaluer un « effet qualité », c'est-à-dire l'incidence de ce changement sur le nouveau prix. On peut ainsi déterminer une variation pure de prix, en défalquant l'effet qualité. La problématique en matière de construction est particulière car chaque ouvrage est unique. Il n'est donc pas possible de comparer à différentes périodes le prix d'une même construction. Cela interdit de fonder la mesure de la variation des prix sur la simple observation de ceux-ci, et brouille la perception qu'on peut avoir de l'inflation dans le secteur de la construction. En effet, les prix dont il est ici question dépendent d'un grand nombre de paramètres : configuration de la construction,

matériaux employés, équipements installés, sujétions de chantier, localisation et ampleur de l'opération, nature des rapports entre les intervenants (promoteurs, pavillonneurs, entreprises générales, sous-traitants, maîtres d'ouvrage), calendrier de réalisation, circonstances de la conclusion du marché. Le dispositif de calcul doit s'adapter à ces caractéristiques.

1. Jusqu'au 4^e trimestre 2009 : la décomposition a posteriori (métrage)

Le principe du calcul consiste, pour chaque opération de construction, à rapporter le prix du 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 le bordereau général d'évaluation élaboré en 1987. La décomposition a posteriori est réalisée par des métreurs du ministère en charge de l'équipement.

Par sa méthode de calcul, l'indice s'apparente à un indice chaîne de type Paasche. Les pondérations associées aux différents types de logements et aux régions de construction reflètent la réalité du trimestre en cours. De ce fait, un indice de Paasche ne nécessite pas de « rebasage ». La méthode assure la prise en compte de l'évolution de la qualité des logements et la fiabilité 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 quelque 6 000 logements neufs au travers du suivi de 320 dossiers.

Les indices du troisième trimestre sont calculés économétriquement à partir des évolutions d'un indice de coût des facteurs de la construction (index BT01). Le pourcentage de variation de l'ICC entre le deuxième et troisième trimestre 2009 est donné par la formule : « $ICC = 0,69953 x(t)$ », où $x(t)$ désigne le pourcentage de variation de l'index BT01 sur la même période.

L'indice du coût de la construction du quatrième trimestre 2009 est calculé de façon semblable. Le pourcentage de variation de l'ICC entre le troisième et quatrième trimestre 2009 est donné par la formule : « $ICC = 0,71978 x(t)$ », où $x(t)$ désigne le pourcentage de variation de l'index BT01, entre juillet et octobre 2009.

2. À partir du 1^{er} trimestre 2010 : la méthodologie hédonique

La méthode hédonique consiste à établir une relation, à l'aide d'un modèle économétrique, entre le prix du marché de construction et les caractéristiques de l'ouvrage, ce qui permet d'évaluer la valeur implicite de ces différentes caractéristiques (surface, nombre d'étages, niveau de confort, localisation géographique et niveau de vie du lieu de construction par exemple). L'évolution temporelle du prix est captée dans le modèle à l'aide de variables indicatrices de la date. Cette méthode est déjà employée à l'Insee, notamment pour l'indice des prix des logements anciens. Elle assure la prise en compte de l'évolution de la qualité des logements.

Le champ couvert par l'ICC est très large. Il comprend les trois grands types de construction à usage d'habitation : l'individuel pur, l'individuel groupé et les logements collectifs. Pour rendre compte de l'hétérogénéité des constructions, un modèle hédonique est défini pour chaque type de construction. Les coefficients des modèles sont ré-estimés chaque trimestre ; les modèles eux-mêmes sont revus périodiquement. L'ICC hédonique pour l'ensemble de la construction de logements neufs résulte de l'agrégation des trois sous-indices proportionnellement à l'importance de chaque type de construction.

Les données nécessaires au calcul de l'ICC proviennent de l'enquête statistique sur « l'indice du coût de la construction et le prix de revient des logements neufs » (ICC-PRLN), réalisée par le service statistique du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. Cette enquête permet de retracer l'évolution des prix de la construction à travers le suivi de 500 dossiers représentant, selon les trimestres, 7 000 à 8 000 logements neufs.

Utilisations

L'Indice du coût de la construction est notamment utilisé pour réviser les loyers des baux commerciaux (code de 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° 2011-525 du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit (article 63), trois indices peuvent être utilisés pour la révision des baux professionnels :

- l'[indice du coût de la construction](#) ou, s'ils sont applicables...
- l'[indice des loyers commerciaux](#) (activités commerciales et artisanales);
- l'[indice des loyers des activités tertiaires](#) (autres que commerciales).

Le décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice des loyers commerciaux et le décret n°2011-2028 du 29 décembre 2011 relatif à l'indice des loyers des activités tertiaires définissent les activités concernées ainsi que les modalités de calcul et de publication de ces indices.

L'indice du coût de la construction, l'indice des loyers commerciaux et l'indice des loyers des activités tertiaires font chacun l'objet d'une publication au Journal Officiel. C'est la date de publication de l'indice au Journal Officiel qui sert de référence.

Les évolutions de l'ICC peuvent être comparées ou rapprochées de celles d'indicateurs de coûts des facteurs de production, comme le [BT01](#).

L'ICC donne également lieu pour des fins statistiques à l'[indice des prix de production de la construction neuve à usage d'habitation - référence 100 en 2010](#), notamment utilisé comme déflateur des comptes nationaux de la construction, à côté des indices de prix de l'entretien et de l'amélioration du logement ([IPEA](#)), élaborés désormais chaque trimestre par l'Insee et publiés dans la collection « Informations Rapides ».

Bibliographie

- Bulletin Mensuel de la Statistique - supplément Janvier/Mars 1954 - Note méthodologique : Un nouvel indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation.
- Protocole d'accord entre le Ministère de l'Économie et le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie concernant l'indice du coût de la construction - Fascicule n° 42 (5 novembre 1980) texte n° 974 du Bulletin Officiel du Ministère de l'Environnement ;
- Les comptes du logement en base 1971, par R. Brocard et C. Hesse - Collections de l'Insee n° C43 - 1975 ;
- [Les indices du coût de la construction](#), par J. Guet - Économie et Statistique n° 2 - juin 1969 ;
- [L'indice du coût de la construction](#), par J. Lienhardt et J. Rouchet - Courrier des Statistiques n° 17 - janvier 1981 ;
- [L'ICC, indice du coût de la construction](#), par L. Cases - Courrier des Statistiques n° 108 -

décembre 2003 ;