

Indice du coût de la construction

Présentation

L'indice du coût de la construction (ICC) est un indice trimestriel, base 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'Équipement, des transports, du logement du tourisme et de la mer. 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^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} 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.

Méthode

Le principe du calcul des 1^{er}, 2^{ème}, et 4^{ème} trimestre 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 quelques 6 000 logements neufs suivie 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 2006 est donné par la formule suivante : $ICC = 0,70886 x(t)$ où $x(t)$ désigne le pourcentage de variation de l'index BT01 sur la même période.

Caractéristiques

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).

Les évolutions de l'ICC peuvent être comparées ou rapprochées de celles d'indicateurs de coûts des facteurs, comme le BT01, élaboré chaque mois et publié au Journal Officiel par le ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement. 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 "SES – Infos Rapides – Construction" et "Bulletin statistique du SES – Construction".