

Indice du coût de la construction

Présentation

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, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer.

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 » calculés mensuellement par le ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer en collaboration avec la Fédération française du bâtiment.

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 ou 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.

La méthode hédonique consiste à établir à l'aide d'un modèle économétrique une relation 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 (maison individuelle comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux) 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, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer. 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 de modernisation de l'économie (Loi n° 2008-776 du 4 août 2008), 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 la Mer. 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 « Chiffres & Statistiques » du Commissariat général au développement durable.

L'ICC est aussi utilisé pour l'établissement des comptes nationaux (partage volume-prix pour la branche « bâtiment »).