Informations Rapides

12 septembre 2014 - n° 211

■ **Indice du coût de la construction - Deuxième trimestre 2014**

Au deuxième trimestre 2014, l'ICC diminue de 1,0 % sur un an

L'indice du coût de la construction (ICC) s'établit à 1 621 au deuxième trimestre 2014 après 1 648 au trimestre précédent. En glissement annuel, l'ICC décroît (-1,0 %), après une légère hausse au premier trimestre 2014, (+0,1 %).

Indice du Coût de la construction

Référence 100 au 4e trimestre 1953

Date	ICC	Glissement annuel en % (T/T-4)
2010 T1	1 508	+ 0,33
2010 T2	1 517	+ 1,27
2010 T3	1 520	+ 1,20
2010 T4	1 533	+ 1,73
2011 T1	1 554	+ 3,05
2011 T2	1 593	+ 5,01
2011 T3	1 624	+ 6,84
2011 T4	1 638	+ 6,85
2012 T1	1 617	+ 4,05
2012 T2	1 666	+ 4,58
2012 T3	1 648	+ 1,48
2012 T4	1 639	+ 0,06
2013 T1	1 646	+ 1,79
2013 T2	1 637	- 1,74
2013 T3	1 612	- 2,18
2013 T4	1 615	- 1,46
2014 T1	1 648	+ 0,12
2014 T2	**1 621**	**- 0,98**
2014 T3		
2014 T4		

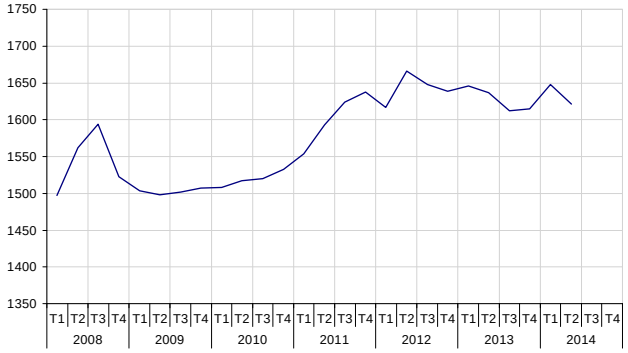
Rappel : la série historique depuis 1953 est disponible sur le site internet de l'Insee

Source : Insee

Selon la Loi 2014-626 du 18 juin 2014 (article 9) qui modifie l'article L145-34 du Code de commerce, deux indices peuvent être utilisés pour la révision des baux professionnels :
- l'indice des loyers commerciaux pour les activités commerciales ou artisanales ;
- l'indice des loyers des activités tertiaires pour les activités tertiaires autres que commerciales.
L'ICC ne fait plus partie des indices proposés pour l'indexation des baux professionnels.

Indice du coût de la construction (ICC)

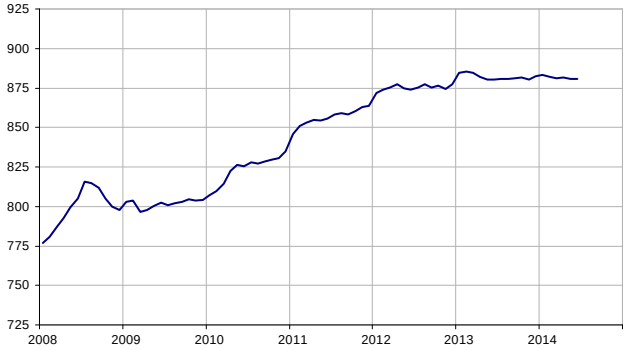
Référence 100 au quatrième trimestre 1953



Source : Insee

Indice de coût des facteurs de production de la construction (index BT01)

Référence 100 en janvier 1974



Sources : Insee, Ministère de l'Écologie, du Développement durable, et de l'Énergie

Institut national de la statistique et des études économiques
Direction générale 18 bd A. Pinard 75675 Paris Cedex 14
Directeur de la publication : Jean-Luc TAVERNIER

http://www.insee.fr

©INSEE 2014 - ISSN 0151-1475

Pour en savoir plus :

Définition

L'indice du coût de la construction (ICC) est un indice trimestriel, de 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 la fin du troisième 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. L'ICC paraît désormais vers le 14 des mois de mars, juin, septembre et décembre.

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 et publiés depuis la parution de novembre 2013 par l'Insee.

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 et 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 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. Une telle 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 dans un lotissement, etc.) 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 chaque année, à l'occasion du calcul du premier trimestre. L'ICC hédonique pour l'ensemble de la construction de logements neufs résulte de l'agrégation selon une technique de Paasche chaîné 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

Deux indices peuvent être utilisés pour la révision des baux professionnels l'indice trimestriel des loyers commerciaux (activités commerciales et artisanales) ou l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (autres que commerciales). La Loi 2014-626 restreint l'indexation des baux commerciaux en supprimant la possibilité de recourir à l'indice du coût de la construction. Le code de commerce (articles L145-33 et L145-34) modifié par la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 art. 33 V relatif à l'indice du coût de la construction, 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.

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 l'Insee. 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).

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

- http://www.bdm.insee.fr/bdm2/choixCriteres.action?request_locale=fr&codeGroupe=2
- Des données complémentaires (séries longues, méthodologie, pages internet associées…) sont sur la page HTML de cette publication : http://www.insee.fr/fr/themes/indicateur.asp?id=102
- Retrouvez les séries longues dans la BDM : G1, G2.
- Suivez-nous aussi sur Twitter @InseeFr
- Contact presse : bureau-de-presse@insee.fr

Prochaine publication : 16 décembre 2014 à 12h00