



AVIS DE CONFORMITÉ

Enquête sur le prix des terrains et du bâti (EPTB)

Service producteur : Service de l'Observation et des statistiques (SOeS), ministère de l'Écologie, du développement durable et de l'énergie

Opportunité : avis favorable émis le 4 novembre 2014 par la Commission Démographie et questions sociales

Réunion du Comité du label du 2 juillet 2015 (commission Ménages)

Depuis 2006, le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie réalise chaque année une enquête sur le prix des terrains et du bâti (anciennement dénommée enquête sur le prix des terrains à bâtir). L'enquête n'a à ce jour pas de lien avec un règlement européen, mais elle est utilisée pour réaliser des analyses exploratoires sur le prix des logements individuels dans le cadre des indices de prix des logements calculés par l'Insee et transmis à Eurostat selon les modalités prévues par le règlement européen n° 93/2013 du 1^{er} février 2013.

Cette enquête permet d'évaluer le prix des terrains à bâtir et le coût de la construction associée. Des informations sont recueillies sur le terrain à bâtir (mode d'acquisition, superficie, date d'achat, prix), sur la maison (prix, degré de finition des travaux, coordinateur des travaux) ; mais aussi sur la performance thermique de la future maison (chauffage et label énergétique) ainsi que sur le détenteur du permis de construire (catégorie socioprofessionnelle, âge, taille du ménage, primo-accédant, etc.).

Il n'existe aucune autre source fournissant des informations sur le prix des terrains et sur le prix des maisons qui y sont construites. Seules les sources notariales peuvent apporter un éclairage sur les transactions foncières, mais elles sont parfois lacunaires, disponibles plus tardivement et ne donnent pas d'information sur le projet de construction.

L'enquête est réalisée de manière mensuelle à partir de la base [Sit@del2](#), gérée par le SOeS, qui comprend l'ensemble des permis de construire instruits sur le territoire.

Depuis 2010, cette enquête est exhaustive et interroge l'ensemble des personnes ayant déposé un permis de construire pour une maison individuelle en France métropolitaine et dans les départements d'Outre-mer (y compris Mayotte depuis le 1^{er} janvier 2014). Le questionnaire est constitué d'une seule page. Le temps de réponse moyen est estimé à 9 minutes environ. Le questionnaire est envoyé chaque mois par voie postale, via un prestataire ; une relance sera désormais effectuée au bout de 2 mois (au lieu de 3 mois). Le taux de réponse annuel à l'enquête est compris entre 60 et 70 %.

Cette enquête intéresse beaucoup d'utilisateurs à la fois interne (services centraux du ministère et DREAL) et externes (chercheurs, professionnels de la construction, institutionnels locaux et le grand public).

Chaque année, à l'automne, une publication « Chiffres et statistiques » synthétise les résultats de l'année précédente. Des données détaillées sont mises à disposition sur le site du SOeS.

.../...

Des résultats régionaux sont diffusés par les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL).

Un comité de pilotage de l'enquête se réunit en tant que de besoin. Il réunit demandeurs, services métier du ministère (DHUP) et utilisateurs régionaux, et est présidé par le sous-directeur des statistiques du logement et de la construction au sein du SOeS.

Deux cadres A, soit 0,5 ETP, sont mobilisés pour réaliser l'enquête. Le budget annuel de l'enquête est d'environ 200 K€.

Justification de l'obligation : « Une couverture fine de l'enquête et de bons taux de réponse permettent la diffusion des données à niveau géographique fin. Afin de continuer à fournir un matériau de qualité, le service sollicite le label d'intérêt général et de qualité statistique avec le caractère obligatoire, en lien avec les forts besoins de suivi des marchés fonciers et du lien entre coût de la construction et coût du foncier, pour l'enquête EPTB. (Extrait de la demande de label envoyée par le service).

~~~~~

Le Comité du label souligne l'intérêt de cette enquête, qui servira notamment à enrichir la confection de l'indice des prix des logements neufs. Il remercie le service d'avoir bien explicité, lors de sa présentation orale, les différentes étapes du processus d'imputation.

#### **Le Comité du label de la statistique publique émet les recommandations suivantes :**

##### **Secret statistique et diffusion :**

- le Comité du label estime nécessaire le passage au Comité du secret du prestataire en charge du routage et de la saisie des questionnaires. En effet, il a, du fait des travaux qui lui sont assignés, connaissance des données individuelles relatives aux enquêtés, non seulement sur les permis de construire mais aussi sur les réponses à l'enquête.
- le Comité du label prend note avec satisfaction de la réflexion générale engagée par le SOeS sur la mise à disposition de fichiers détails au CASD.
- il juge néanmoins utile que le service mette à disposition, sur le Centre Quetelet, des fichiers anonymisés (conservant un niveau géographique assez agrégé), afin de faire une publicité large et sans exclusive auprès de la communauté des chercheurs. Ces fichiers serviront de « produit d'appel » pour susciter l'intérêt des chercheurs en vue de la réalisation de travaux plus approfondis nécessitant de recourir à des fichiers finement localisés, via le CASD.
- le Comité du label note enfin avec intérêt que le SOeS engagera des travaux de fourniture de données statistiques à la base de données Geoldd, tout en préservant le secret en matière de diffusion, grâce à la mise en œuvre de traitements de statistique spatiale (lissage ...).

Sur ce dernier point, le service est invité à se rapprocher des unités concernées de l'Insee (DAR et DMS) qui effectuent des travaux de recherche de même nature sur des sujets connexes. L'ensemble de ces travaux pourraient faire l'objet de présentations ultérieures aux Journées de méthodologie statistique de l'Insee.

### **Concertation :**

Le Comité juge insuffisante la concertation avec les partenaires sociaux. Il suggère d'associer à cette concertation l'Anil, l'Union d'économie sociale pour le logement, l'Unaf, les associations d'architecte, les agences d'urbanisme, et, pour les collectivités territoriales, l'Association des maires de France.

Le Comité accueille avec satisfaction l'intention du service de faire des présentations sur l'enquête auprès de certains de ces organismes.

### **Méthodologie :**

- concernant les méthodes d'imputation des questionnaires, pour corriger les non-réponses partielles ou totales, le Comité souhaite que le service mette en œuvre des travaux visant à améliorer ou enrichir les méthodes :
  - en distinguant éventuellement selon les variables à imputer, en traitant différemment celles relatives au terrain ou au bâti et les variables socio-démographiques, un ordre de priorité étant défini entre ces variables ;
  - en enrichissant les variables mises en œuvre dans le calcul de la distance entre donneur et receveur, notamment le degré d'urbanisation de la commune ou sa distance à la grande métropole la plus proche. Le choix des variables pertinentes peut utilement s'appuyer sur les études socio-économiques réalisées sur la détermination des prix ;
  - en testant d'autres méthodes d'imputation : recours à une donnée antérieure par exemple ;
  - voire en substituant à la technique par donneur ou à la technique d'imputation d'autres méthodes de correction de la non-réponse (modèles économétriques, pondération ...).
- Le Comité note déjà avec intérêt l'apport de la géolocalisation de SITADEL (prévue à partir de 2016) à l'imputation du prix des terrains.
- toutes les alternatives de méthodes étudiées devront être testées, leur impact mesuré, et elles devront être appliquées rétroactivement sur les enquêtes antérieures, afin de vérifier leur influence sur les séries chronologiques, avant de décider de leur adoption.
- le Comité suggère aussi de vérifier l'impact des méthodes utilisées sur la variabilité temporelle des prix sur des zones fines.
- pour vérifier la qualité des imputations, le Comité suggère au service de tester l'imputation de questionnaires répondants et d'analyser les écarts entre la réponse fournie et la réponse imputée.
- le Comité du label souhaite que soit mise à l'étude la possibilité d'enrichir le calage, en recourant aux variables de la base de sondage, allant plus loin que le simple dénombrement des permis par région.

### **Processus de collecte et lettres-avis :**

- le Comité du label prend note avec satisfaction du fait que les relances seront dorénavant effectuées au bout de deux mois.
- le Comité du label prend acte, par ailleurs, des modifications prévues par le service suite aux demandes exprimées dans le rapport du prélabel. Il souhaite de plus qu'à la 2<sup>ème</sup> ligne soit écrit : « enquête *statistique* ».

### Questionnaire :

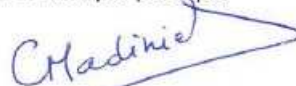
Le Comité du label prend acte des modifications prévues par le service suite aux demandes exprimées dans le rapport du prélabel. Il souhaite que la présentation du questionnaire soit améliorée, notamment sur le renvoi des questions étoilées vers la notice, qui doit être plus visible.

Depuis, les versions définitives des lettres-avis et du questionnaire, tenant compte des remarques formulées lors de la séance, ont été transmises par le service.

Le Comité du label de la statistique publique attribue le label d'intérêt général et de qualité statistique à l'enquête sur le prix des terrains et du bâti pour la période couverte par l'avis d'opportunité, c'est-à-dire 2016-2020, et propose de lui **conférer le caractère obligatoire**.

**Ce label est valide pour les années 2016 à 2020**

La Présidente du Comité du label  
de la statistique publique



Chantal MADINIER