

# Vers un indice du coût de la construction «hédonique»

CNIS - 25 juin 2009

Dominique Ladiray (DSCT)  
Alain Jacquot (SOeS)





# L'Indice du Coût de la Construction

- › Un indice de prix (et non de coût) de la construction de logements neufs, à qualité constante
  - existe depuis 1953
  - outil de connaissance de l'évolution des prix dans la construction
  - utilisé comme déflateur en comptabilité nationale pour le secteur de la construction (avec l'IPEA)
  - utilisé jusqu'en 2008 pour l'indexation des loyers d'habitation (IRL)
  - encore utilisé pour l'indexation de certains contrats (baux commerciaux, etc.)
- › Récemment critiqué pour ses évolutions erratiques (liées au manque de précision de la méthode employée)



# Vers un nouveau mode de calcul de l'ICC

- › Une décision commune de l'INSEE et du SOeS
  - Modifier (à la marge) l'enquête Prix de Revient des Logements Neufs (PRLN) qui sert au calcul de l'ICC
  - Changer la méthode de calcul de l'ICC (métré/hédonique)
- › Quatre objectifs forts
  - Réduire la charge de réponse des entreprises
    - Questionnaires plus légers, moins de documents recueillis
  - Faire des économies substantielles
    - Plus de coûts de «métrage» (environ 650 K€)
  - Améliorer la précision de l'indice
    - Echantillon plus important, meilleur taux de réponse, plan sondage
  - Mieux coller à la situation conjoncturelle
    - Moins de dossiers anciens dans le calcul



# L'enquête PRLN et l'ICC «métré»

- › Première phase de l'enquête PRLN
  - Sélection d'un échantillon de 1500 demandes de PC
  - Collecte par enquête postale des caractéristiques des PC
- › Deuxième phase de l'enquête PRLN
  - Sélection des permis «conformes»
    - Constructions non communautaires à usage principal d'habitation
  - Collecte d'informations par voie postale et sur le terrain
    - Prix, plans, descriptifs techniques, contrats de construction etc.
- › Calcul de l'ICC «métré»
  - Des métreurs spécialisés évaluent le prix des 300 (!!!!) constructions à partir des dossiers au prix « BGE 1987 »
  - Prix de référence et prix de marché → Indice élémentaire



# L'enquête PRLN et l'ICC «hédonique»

- › Une enquête PRLN simplifiée
  - Sélection d'un échantillon de 1500 demandes de PC x 4 trimestres
  - Collecte par enquête postale des caractéristiques des PC
- › Calcul de l'ICC «hédonique»
  - Calcul économétrique : on explique le prix de la construction (du champ de l'ICC) par ses caractéristiques principales
  - 3 modèles a priori : Collectif, individuel pur et groupé; puis indice agrégé (ICC)
  - Exemple dans le collectif. Logarithme du prix fonction de :
    - Indicatrice de l'année, logarithme de la surface habitable moyenne par logement; Présence d'un ascenseur pour les immeubles de moins de 4 niveaux; Chauffage central collectif; Présence de locaux commerciaux etc.



# En résumé

	PRLN + ICC métré	PRLN + nouvel ICC
<b>Taille échantillon</b>	1500	1500
<b>PC retenus</b>	300	500
<b>Questionnaire</b>		
Individuel pur	10 pages	4 pages
Collectif et groupé	14 pages	4 pages
<b>Coût de l'enquête</b>	440 K€	385 K€
<b>Métrage</b>		
Mètres	320 K€	
instructeurs	250 K€	
<b>Coût total</b>	1010 K€	385 K€

## › Ce qu'il reste à faire

- Finaliser les modèles (robustesse, simplicité)
- Sécuriser l'application de production
- Optimisation du plan de sondage, des modèles de non-réponse et calculs de précision (plus tard)