



AVIS DE CONFORMITÉ

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

Service producteur : Service des données et études statistiques (SDES). Sous-direction des statistiques du logement et de la construction. Bureau des statistiques sur l'offre de logements et locaux.

Opportunité : avis favorable émis le 20 mai 2020 par la Commission « Démographie et questions sociales » (consultation électronique)

Réunion du Comité du label du 12 novembre 2020 (commission « Ménages »)

Commission	Ménages
Type d'avis	Avis de conformité
Label d'intérêt général et de qualité statistique	Oui
Caractère obligatoire	Oui
Période de validité	Années 2021 à 2023
Publication JO	Oui

Descriptif de l'opération

La première enquête sur le prix des terrains à bâtir (devenue enquête sur le prix des terrains et du bâti-EPTB) couvrant l'ensemble du territoire français (métropole + DOM) avait démarré en 1985 mais fut arrêtée au niveau national en 1996. Depuis cette date, trois régions avaient cependant continué de la réaliser ; il s'agit de l'Alsace, la Lorraine et la Franche-Comté. En 2004, les Pays de la Loire l'ont mise en œuvre sous forme d'une enquête plus légère. En 2006, l'EPTB a été relancée par le SES (ex SESP) au niveau national.

À compter de 2021, l'EPTB servira au calcul de l'indice du coût de la construction (ICC) calculé par l'Insee.

Les objectifs de l'enquête sont :

- d'assurer un suivi du prix des terrains à bâtir faisant l'objet de la construction d'une maison individuelle ;
- de connaître le poids du prix d'achat du terrain dans le coût global d'un projet de construction de maison individuelle neuve ;
- de connaître les niveaux de prix moyens, leurs évolutions et leurs déterminants ;
- d'avoir des informations sur le prix et le type de maîtrise d'œuvre de la maison individuelle « pure » (maison individuelle en secteur diffus, c'est-à-dire hors lotissements de maisons individuelles vendues par des promoteurs immobiliers) ;
- d'affiner la connaissance des modes de chauffage dans le cadre des maisons individuelles neuves.

Les thèmes du questionnaire se déclinent en quatre parties :

- le permis de construire ;
- l'achat du terrain ;
- la construction de la maison ;
- la personne dépositaire du permis de construire.

La collecte est réalisée par envoi postal de questionnaires chez les dépositaires du permis de construire en France. Les particuliers reçoivent un document comportant au recto la lettre de présentation de l'enquête et au verso le questionnaire. Ils le retournent à l'adresse du prestataire à l'aide de l'enveloppe T jointe. La durée de remplissage est de 5 minutes.

L'EPTB est calée sur les permis de construire de maison individuelle autorisés dans Sit@del2. Depuis l'édition de 2010, l'enquête est exhaustive sur son champ.

Cette enquête est utilisée par plusieurs acteurs : les décideurs du ministère et des services déconcentrés, des chercheurs, des professionnels de la construction, des analystes des marchés fonciers, des responsables des politiques locales de l'habitat.

Les premiers résultats sont prévus en octobre de l'année N+1.

~~~

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

**Observations :**

- Les objectifs de l'enquête annuelle EPTB évoluent : l'enquête sera aussi utilisée à partir de 2022 comme intrant pour le calcul de l'indice du coût de la construction (ICC) sur le champ des maisons individuelles, en complément des données issues de l'enquête Prix de revient des logements neufs (PRLN) pour les logements collectifs. Le Comité du label félicite les services pour cette évolution qui constitue un gain en termes de qualité et d'efficacité, et qui permet d'alléger la charge de collecte globale auprès des enquêtés.
- Le champ de la labellisation porte sur l'enquête EPTB et non pas sur son usage dans le calcul de l'ICC. Le Comité du label note toutefois que ce nouvel usage devrait conduire à une réflexion approfondie sur les flux de collecte des données, dorénavant mobilisées avec un pas trimestriel. Il note que des traitements spécifiques au calcul de l'ICC pourront être réalisés par l'Insee et qu'un retour de l'Insee auprès du SDES pourrait être utile pour améliorer le cas échéant le processus de collecte.
- Le Comité souhaite recevoir d'ici 3 ans les résultats de la concertation menée dans le cadre du comité utilisateur, ainsi que des compléments sur les questions soulevées *infra*.

**Recommandations :**

- Le Comité du label note l'intention du service de réunir un comité utilisateur au 1<sup>er</sup> semestre 2021 pour examiner le questionnaire sur les types d'énergie. Il recommande au service d'élargir ce comité à l'ensemble des parties prenantes (acteurs institutionnels, chercheurs) pour examiner le questionnaire, sans se limiter *a priori* à la seule thématique des types d'énergie. Le comité utilisateur pourrait examiner les besoins en termes de descripteurs socio-démographiques du demandeur. Une réflexion pourrait être menée sur la possibilité et l'intérêt d'apparier les données de l'enquête avec les données fiscales pour enrichir l'information sur la dimension des revenus ou des niveaux de vie.

- Le Comité du label note que le délai de relance au bout de 3 mois constitue un risque pour l'usage des données dans le calcul de l'ICC. Il demande au service d'étudier l'impact des réponses arrivant en retard et recommande de revoir le protocole avec le prestataire de façon à assurer davantage de régularité dans les flux de transmission des données.
- Pour l'exploitation annuelle de l'enquête, le champ de la diffusion concerne les permis autorisés en N-1, alors que la collecte porte sur un champ plus large selon la date de déversement dans Sit@del2. Le Comité du label demande au service de s'assurer que cette « sur-collecte » relativement à l'objectif de diffusion annuelle est bien justifiée pour d'autres besoins, par exemple pour le calcul de l'ICC.
- S'agissant de méthodes de traitements aval et notamment de correction de la non-réponse, le Comité du label note un écart important entre les données brutes et les données redressées sur certaines variables clefs de l'enquête. Il demande au service de documenter davantage l'impact des différents redressements effectués, et le cas échéant d'expertiser les méthodes mises en œuvre et la sensibilité des résultats aux choix effectués. Pour les imputations, il suggère de tester d'autres variables décrivant la géographie (zonage de type unité urbaine plutôt qu'administratif).
- Le Comité du label a pris note de la diffusion prochaine de l'enquête sur Quetelet-Progedo, en plus de celle effectuée sur le CASD. Il demande au service d'explicitier le choix des variables retenues pour chacune des bases de données (notamment sur l'identifiant géographique), au regard notamment du respect du secret statistique.
- Le Comité du label note que le service n'envisage pas de passage à un dispositif de collecte multimode, mobilisant Internet. Il l'encourage toutefois à le faire, le mode Internet semblant particulièrement approprié à cette enquête et pouvant améliorer la qualité des variables collectées et le taux de réponse.
- S'agissant du questionnaire, diverses remarques ont été formulées lors du prélabel. Le service est invité à les prendre en compte. Des suggestions ont été faites pour disposer d'un indicateur de niveau de vie approché et pour rapprocher la définition de la personne de référence des standards usuels.

#### **CNIL**

- Les remarques écrites de la Cnil ont été transmises au service.

**Le Comité du label attribue à l'Enquête sur le prix des terrains et du bâti (EPTB) l'avis de conformité et, par délégation du Cnis, le label d'intérêt général et de qualité statistique, avec proposition d'octroi du caractère obligatoire.**

**Cet avis est valide pour les années 2021 à 2023 incluses.**

La présidente du comité du label de la  
statistique publique

Signé : Nicole ROTH