



**Conseil national  
de l'information statistique**

**Commission  
« Entreprises et stratégies de marché »**

Réunion du 5 octobre 2023

**Fiche descriptive pour  
une demande d'avis d'opportunité**

**Prix de revient des logements neufs servant au  
calcul de l'indice du coût de la construction  
(Enquête sur le)**

## 1. Titre

Intitulé de l'enquête	Enquête sur le prix de revient des logements neufs servant au calcul de l'indice du coût de la construction
-----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2. Statut de l'enquête

Initiative	Enquête d'initiative nationale ou régionale
Contenu du questionnaire	Servant à répondre à un règlement européen

## 3. Champs de l'enquête

Unité statistique enquêtée	Entreprise
Champ statistique couvert	<p>Le champ de l'enquête est défini par l'ensemble des opérations ayant pour objet principal la construction neuve de logements collectifs ou individuels groupés.</p> <p>Sont ainsi exclues les opérations comportant une trop grande part de stationnements ou de locaux non destinés à l'habitation (bureaux, commerces, communs résidentiels ...), les opérations ne correspondant pas à de la construction neuve (rénovation, réhabilitation, extension d'habitation existante, construction de dépendances) et les opérations combinant la construction de logements individuels et collectifs.</p>
Champ géographique	France métropolitaine (y compris Corse)

## 4. Présentation de l'enquête

Titre du(es) questionnaire(s)	<p>L'enquête comporte deux phases:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la première phase permet de vérifier que le permis de construire tiré donne bien lieu à au moins une opération de construction appartenant au champ de l'enquête, et de collecter les informations de contact du responsable de projet ainsi que la date de signature des marchés d'un ensemble minimal de prestations de construction. Le questionnaire s'intitule « Enquête sur le prix de revient des logements neufs servant au calcul de l'indice du coût de la construction : questionnaire de première phase - Permis pour deux logements ou plus »</li><li>- la seconde phase concerne l'interrogation sur les prix de la</li></ul>
-------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>construction après la signature des marchés de l'ensemble minimal de prestation. Le questionnaire s'intitule « Enquête sur le prix de revient des logements neufs servant au calcul de l'indice du coût de la construction: questionnaire de seconde phase - Permis pour deux logements ou plus »</p>
<p>URL de consultation du questionnaire</p>	
<p>Objectifs</p>	<p>L'objectif de l'enquête est de collecter les données nécessaires au calcul de l'indice du coût de la construction (ICC).</p> <p>L'indice du coût de la construction a longtemps été l'indicateur utilisé pour la revalorisation des loyers, quel qu'en soit l'usage. Aujourd'hui, il entre pour partie dans le calcul de l'indice des loyers commerciaux (ILC) et l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).</p> <p>Bien que dénommé indice du coût de la construction, l'indice est en réalité un indice de prix, fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les commanditaires de la construction et les entreprises assurant les travaux de construction des bâtiments. Le prix observé exclut les composantes « aval » du prix telles que les marges commerciales des promoteurs immobiliers, ainsi que certaines composantes du coût de la construction telles que les charges foncières, frais annexes de promotion, frais financiers, etc. L'ICC se distingue ainsi à la fois des dispositifs de mesure inflationniste sur les marchés de vente des logements d'une part, et des pures évolutions de coût des facteurs de production, lesquelles sont appréhendées par les différentes séries dites « index BT » d'autre part.</p> <p>Dans le cadre d'une refonte envisagée par le Sdes, les objectifs de l'enquête pourraient être amenés à se diversifier.</p>
<p>Thèmes du (ou des) questionnaires</p>	<p>L'enquête PRLN permet de mettre en regard les prix des marchés de construction (HT et TTC), leur date de signature, la date de démarrage des travaux, leur durée prévisionnelle et les caractéristiques techniques de la construction. Ces caractéristiques sont architecturales (nombre d'étages, nombre de logements, surface habitable, forme du bâtiment, etc.) et liées aux installations incluses dans la construction, notamment tout ce qui concerne l'énergie (mode de chauffage, normes et labels</p>

	énergétiques, etc.)
Historique	<p>L'indice du coût de la construction (ICC) existe depuis 1953. Le ministère en charge du logement réalise une enquête sur le prix de revient des logements neufs depuis 1969. Les cinq premières enquêtes sur le prix de revient des logements neufs (PRLN) se sont déroulées entre 1969 et 1976. À partir de 1978, l'enquête sur le prix de revient des logements neufs est fusionnée avec l'enquête pour l'établissement de l'indice du coût de la construction.</p>
Faits marquants précédentes éditions	<p>La dernière refonte de l'enquête date de 2009 en lien avec le changement de méthode de calcul de l'ICC (adoption d'une méthode dite « hédonique » c'est-à-dire par modélisation économétrique). Elle a consisté en une simplification importante des questionnaires ainsi que de la méthode de collecte des prix sur le terrain.</p> <p>Depuis 2015 le champ du territoire couvert s'est étendu à la Corse</p> <p>Depuis le troisième trimestre 2022, le champ de l'enquête PRLN est limité aux logements collectifs et individuels groupés, l'ICC sur l'individuel pur étant mesuré à partir des données collectées dans le cadre de l'Enquête sur le Prix des Terrains et du Bâti (EPTB).</p> <p>Le Sdes travaille sur un projet de refonte de l'enquête PRLN, visant à améliorer la puissance de l'enquête, la simplifier et la dématérialiser via le dispositif Coltrane de l'Insee.</p>
Concertation	<p>Un comité de concertation PRLN réunit des représentants du Sdes, de l'Insee, de plusieurs fédérations professionnelles du secteur de la construction et de la promotion immobilière, de syndicats de salariés, d'un syndicat patronal, des chambres de commerce et d'industrie, et de la recherche.</p> <p>Ce comité se réunit une fois par an.</p>
Origine de la demande	<p>L'enquête sert au calcul de l'indice du coût de la construction. Réglementairement, cet indice est utilisé dans le cadre de l'article L112-2 du Code monétaire et financier pour l'indexation des prix des conventions relatives à un immeuble bâti et L145-34 du Code du commerce pour l'indexation des loyers professionnels. Il est</p>

	également attendu chaque trimestre par Eurostat dans le cadre du règlement EBS (European Business Statistics). L'indice sert de déflateur de l'investissement en logement dans le cadre des comptes nationaux.
Place dans un dispositif statistique	<p>L'enquête sert au calcul de l'indice du coût de la construction (ICC).</p> <p>L'ICC est un indice de prix à la production de logements à qualité constante et, en tant que tel, complète le dispositif statistique d'observation conjoncturelle dans le domaine de la construction de logements neufs, en complément des « index BT » (observation de l'évolution des coûts des facteurs de production) qui se situent en amont de la chaîne de production de valeur, et des indices de prix de vente des logements, qui se situent en aval. Ce positionnement fait de l'ICC un meilleur déflateur de l'investissement en logement dans le cadre de la comptabilité nationale.</p>
Extensions géographiques	
Utilisateurs	L'enquête sert à l'Insee pour le calcul de l'indice du coût de la construction. Les données de l'enquête sont également utilisées pour la recherche via leur mise à disposition annuelle au CASD.

## 5. Caractéristiques techniques

Périodicité de l'enquête	Trimestrielle
Période de collecte	<p>Le calendrier de collecte est établi en cohérence avec celui de publication de l'indice du coût de la construction.</p> <p>La période de collecte d'un trimestre s'étend sur 5 mois, depuis le tirage d'échantillon (2 mois avant le début du trimestre civil) jusqu'à la date-butoir fixée aux enquêteurs pour le dernier envoi de questionnaires (2 semaines après la fin du trimestre civil). Les données retraitées sont transmises à l'Insee un mois et demi après la fin de la collecte.</p>
Mode de collecte	Les unités interrogées correspondent aux maîtrises d'ouvrage des permis de construire de logements collectifs ou individuels

	<p>groupés. Il s'agit principalement de promoteurs immobiliers et dans une moindre mesure, de bailleurs sociaux.</p> <p>Si le permis de construire comporte plusieurs opérations, chacune de ces opérations fait l'objet d'une enquête distincte. Réciproquement, si l'opération correspond à plusieurs permis de construire, l'enquête porte sur la réunion de ces permis.</p> <p>La collecte est réalisée par la communication de questionnaires papier, sous la supervision d'un réseau d'enquêteurs qui peut être amené à prendre contact avec l'enquêté, par téléphone ou par courriel.</p>
Comitologie	Réunions régulières avec l'Insee.
Contraintes pour l'enquêté	<p>Le questionnaire ne comporte pas de question relative à la sphère privée des pétitionnaires de permis.</p> <p>Les temps de réponse sont en moyenne 20 minutes pour la phase 1 et 35 minutes pour la phase 2. Pour cette dernière, 10 % des répondants y consacrent plus d'une heure et 50 % moins de 20 minutes.</p>
Coût de l'enquête	L'enquête PRLN mobilise une équipe de 18 enquêteurs, ainsi qu'une division de 7 personnes au Sdes (1 cadre A, 6 cadres B et C) à l'année
Organisme collecteur	Bureau des enquêtes et synthèses sur le logement et la construction du SDES
Plan de sondage	<p>La base de sondage est une extraction du fichier Sit@del2 qui recense notamment l'ensemble des autorisations d'urbanisme.</p> <p>Un nouvel échantillon est produit tous les trimestres à partir des permis autorisés au cours du trimestre T-3, par un tirage aléatoire simple, stratifié selon un seul critère correspondant au type de construction (individuel groupé, collectif de moins de 50 logements, collectif de 50 logements et plus).</p> <p>Le taux de sondage varie donc d'un trimestre sur l'autre, en fonction de l'évolution du nombre de permis autorisés. Sur l'année 2022, en moyenne, les taux sont les suivants :</p> <p>- logements individuels groupés (5 logements et plus) : 94%</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- logements collectifs de 2 à 49 logements : 57%</li> <li>- logements collectifs de 50 logements et plus : 77%</li> </ul> <p>L'échantillon a une taille cible de 1000 unités</p>
Taille de l'échantillon	1000

## 6. Service(s) producteur(s)

Service producteur principal	SSM de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement - Service des données et études statistiques (SDES)
Autres services producteurs	
Partenariat	Département des statistiques de court terme (DSCT) de la direction des statistiques d'entreprise (DSE) de l'Insee
Date prévisionnelle de la première publication	L'ICC est publié par l'Insee (Informations Rapides et série dans la banque de données macroéconomiques (BDM)) tous les trimestres, deux mois après la fin de la collecte. L'Insee publie également dans la BDM la série trimestrielle de l'indice des prix de production de la construction neuve à usage d'habitation qui est transmise à Eurostat.