



AVIS D'OPPORTUNITÉ

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

Type d'opportunité : renouvellement

Périodicité : trimestrielle

Demandeur : Service des données et études statistiques, ministère de la Transition écologique et de la cohésion des territoires.

Au cours de sa réunion du 5 octobre 2023, la commission « Entreprises et stratégies de marché » a examiné le projet de l'enquête sur le prix de revient des logements neufs servant au calcul de l'indice du coût de la construction. Une fiche descriptive avait été élaborée et mise en ligne en amont de la réunion.

L'enquête sur le prix de revient des logements neufs (PRLN) existe depuis 1969, et est fusionnée depuis 1978 avec l'enquête pour l'établissement de l'indice du coût de la construction (ICC). Cet indice existe depuis 1953 et est réglementairement utilisé pour l'indexation des prix des conventions relatives à un immeuble bâti et pour l'indexation des loyers professionnels. 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). Il est également attendu chaque trimestre par Eurostat dans le cadre du règlement EBS (European Business Statistics). L'indice sert enfin de déflateur de l'investissement en logement dans le cadre des comptes nationaux. Dans le cadre d'une refonte envisagée par le Sdes, les objectifs de l'enquête pourraient être amenés à se diversifier.

Cet 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 champ de l'enquête PRLN est défini par l'ensemble des opérations ayant pour objet principal la construction neuve de logements collectifs ou individuels groupés. Les unités interrogées correspondent aux maîtrises d'ouvrage des permis de construire de logements collectifs ou individuels groupés. Il s'agit principalement de promoteurs immobiliers et dans une moindre mesure, de bailleurs sociaux. 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. La taille d'échantillon visée est de 1000 chaque trimestre.

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. 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. Il se réunit une fois par an.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La présentation en commission n'a pas appelé de remarque spécifique. Il a été précisé que, depuis le troisième trimestre 2022, le champ de l'enquête PRLN a été restreint aux logements collectifs et individuels groupés, une autre enquête du Sdes (l'enquête sur les prix du terrain et du bâti) alimentant le calcul de l'ICC sur l'individuel pur. Un projet de refonte est par ailleurs en cours : il s'agit de passer d'une enquête en deux phases à enquête à une phase et de dématérialiser l'enquête.

Le Président, après avoir entendu la commission, émet un avis d'opportunité favorable à cette enquête.

L'opportunité est accordée pour les années de collecte 2024-2028