

# Le nouvel indice du coût de la construction (indices hédoniques)

Gérard VITTEK<sup>1</sup>

## Historique

L'indice du coût de la construction mesure chaque trimestre, depuis 1953, l'évolution des prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation. Il s'agit du prix TVA incluse, payé par les maîtres d'ouvrage aux entrepreneurs de construction.

L'indice du coût de la construction s'attache au prix des travaux de construction ; il exclut la charge foncière (le terrain et sa préparation), le raccordement aux réseaux, les travaux annexes, les honoraires liés à la construction. Il exclut également les frais de promotion et ceux liés au financement de l'opération. Il ne concerne pas les opérations d'entretien-amélioration.

Par sa méthode de calcul, l'indice s'apparente à un indice chaîne de type Paasche. Les pondérations associées aux différents types de logements et aux régions de construction reflètent la réalité du trimestre en cours. De ce fait, un indice de Paasche ne nécessite pas de « rebasage ».

## Le métrage

L'Insee utilise la technique des constructions courantes (ou décomposition a posteriori). Elle mesure l'évolution des prix formés au cours de véritables transactions. Elle tient compte de l'évolution des techniques, des matériaux et des structures de prix.

Le principe du calcul de l'ICC consiste à confronter le prix de marché payé en contrepartie d'un bâtiment en cours de construction au cours du trimestre de calcul, à celui d'un bâtiment fictif strictement identique, évalué en une période qui sert de référence. La nécessité d'identifier précisément les prix à la production et la résultante de leurs variations exige la collecte, pour chaque opération de construction, d'une information détaillée et la mise en place d'une procédure relativement assez complexe et longue. L'ICC est publié cent jours après la fin du trimestre.

## La méthode hédonique

La méthode des prix hédoniques constitue une alternative aux méthodes classiques de calcul d'indice dans le cas de produits complexes comme la construction neuve. L'Insee, la chambre interdépartementale des notaires et la société *Perval* utilisent des prix hédoniques pour calculer un indice des prix des logements anciens. À partir de la même technique, le

---

<sup>1</sup> DSE, Insee - gerard.vittek@insee.fr

*United States Census Bureau* calcule un indice de prix de la construction des maisons neuves aux États-Unis<sup>1</sup>.

La méthode hédonique ne fait pas appel à un catalogue de prix qu'il convient d'actualiser mais utilise les échantillons d'enquête sur une fenêtre glissante de quatre années. Ainsi, le modèle s'adapte aux évolutions de la qualité des constructions au fil du temps.

Le champ couvert par l'ICC est très large et comprend les trois grands types de construction à usage d'habitation que sont l'individuel pur (i.e., les maisons individuelles construites par des particuliers), l'individuel groupé (i.e., les lotissements de maisons construits par des promoteurs) et les logements collectifs. Pour rendre compte de l'hétérogénéité des constructions, on définit un modèle hédonique pour chacun de ces trois grands types de construction. Ainsi, chaque type est couvert par un sous-indice hédonique que l'on calculera en utilisant la méthode des variables indicatrices de la date sur période d'estimation glissante de quatre ans. L'ICC hédonique pour l'ensemble de la construction de logements neufs est, quant à lui, obtenu en agrégeant ces trois sous-indices.

L'exposé pourra présenter :

- Une brève présentation de l'ICC actuel ;
- Le modèle hédonique retenu et diverses variantes testées.

---

<sup>1</sup> En Europe, les Pays-Bas et la Suède utilisent les prix hédoniques pour estimer un indice des constructions résidentielles.