



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 du logement

Opportunité : avis favorable émis à l'issue d'une consultation électronique organisée du 11 au 20 mai 2020 auprès des membres de la commission « Démographie et questions sociales » (contexte pandémie Covid)

Réunion du Comité du label du 5 juillet 2023 (commission « Ménages »)

Commission	Ménages
Types d'avis	Avis de conformité
Label d'intérêt général et de qualité statistique	Oui
Caractère obligatoire	Oui
Période de validité	2024-2025
Périodicité	Annuelle
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 + Drom) 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 SDES au niveau national. Depuis le premier trimestre 2022, l'EPTB sert au calcul par l'Insee de l'indice du coût de la construction (ICC).

Les objectifs de l'enquête sont :

- d'assurer un suivi des prix, des surfaces et autres caractéristiques des terrains à bâtir faisant l'objet de la construction d'une maison individuelle, ainsi que de leurs modalités d'achat ;

- de connaître les prix, les surfaces et autres caractéristiques des maisons individuelles neuves, ainsi que leurs modalités de construction et leur destination ;
- d'affiner la connaissance des modes de chauffage, des énergies renouvelables et de la performance énergétique des maisons individuelles neuves ;
- de mettre en regard la situation et les caractéristiques des ménages faisant construire des maisons individuelles.

Les thèmes du questionnaire se déclinent en trois parties :

- les caractéristiques du terrain ;
- les caractéristiques du projet de construction ;
- les caractéristiques de la personne de référence.

La collecte est réalisée par envoi postal de questionnaires chez les dépositaires de 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 : le SDES, l'Insee (dont les services études des directions régionales), les directions opérationnelles du Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (MTECT) et les services déconcentrés, les responsables des politiques locales de l'habitat, les chercheurs, les professionnels de la construction, les analystes des marchés fonciers.

La parution des résultats de l'année N a lieu début décembre N+1.

~~~

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

#### **Remarques générales**

- Le Comité du label estime que le taux de non-réponse élevé questionne les enjeux de l'enquête. Il demande au service de mettre à profit les deux années à venir pour identifier les pistes permettant de parvenir à un taux de réponse plus important, en menant notamment des réflexions sur l'ergonomie du questionnaire et/ou l'introduction d'une collecte multimode, et en veillant à élargir la concertation au-delà des seuls partenaires ou utilisateurs qui exploitent les données, par exemple en associant des partenaires sociaux ou représentants de la société civile. Le Comité sera particulièrement attentif aux diverses propositions d'amélioration du dispositif lors du prochain examen du dossier.
- Le Comité souligne positivement, qu'après une nouvelle utilisation comme intrant du calcul du coût de la construction depuis 2022, les données de l'enquête EPTB feront l'objet d'un usage étendu dans le cadre de l'établissement du compte satellite du logement (en 2024) et nouveau pour le compte de l'environnement.
- Le Comité note que l'arbitrage entre le maintien d'une question sur la taille des ménages et l'ajout d'une question sur la motivation du projet et le recours au crédit sera réalisé dans le cadre d'une concertation des partenaires de l'enquête. Le Comité souhaite être informé du résultat de cette concertation et, le cas échéant, du nouveau questionnaire ainsi que des résultats des tests qui auront été menés pour les nouvelles questions.

#### **Méthodologie**

- Le Comité demande au service de documenter *a posteriori* l'impact sur les résultats, des modifications du filtre de sélection des unités de Sit@del2 (qui conduit, en 2022, à la collecte

d'information pour 12 000 permis de construire supplémentaires, soit 12 % de l'ensemble), et de joindre cette documentation au prochain dossier d'examen de l'enquête.

- Le Comité prend acte de la réponse du service selon lequel l'écart important entre les données brutes et les données redressées sur certaines variables clefs de l'enquête est dû, en grande partie, à la gestion des valeurs extrêmes. Il note que le passage de SAS à R sera l'occasion d'une amélioration de la chaîne de traitement aval, qu'il souhaite voir documentée dans le prochain dossier d'examen de l'enquête.
- Le Comité demande au service de fournir des indicateurs de précision relatifs aux estimations elles-mêmes plutôt qu'à la dispersion des variables dans la population.

### **Protocole, questionnaire**

- Dans le cadre du projet d'ajout d'une question sur les « motivations », le Comité note, avec le service, que les motivations sont multifactorielles, et peuvent intégrer des motifs familiaux tels que l'augmentation ou la diminution de la taille du ménage. Le service confirme l'attention particulière qu'il portera à l'élaboration de la liste des motifs, et qu'il laissera la possibilité d'un choix multiple.

### **Diffusion**

- Afin d'encadrer les études à un niveau géographique fin, le Comité prend acte, hors séance, qu'un indicateur précise, dans les fichiers de diffusion, que le prix du terrain a été imputé. Il demande au service d'étendre, le cas échéant, cette pratique aux autres variables imputées. Les précautions d'utilisation seront également rappelées dans les métadonnées de l'enquête.

### **Environnement juridique**

- Le Comité rappelle qu'il revient au service de vérifier, avec son unité juridique, que le projet d'enquête est mis en œuvre dans le respect de la réglementation « Informatique et libertés ». Il attire son attention sur la nécessité de préciser, dans les documents de collecte, la durée de conservation des données.

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

**Cet avis est valide pour les années 2024 et 2025.**

La Présidente du Comité du label de la  
statistique publique

Signé : Dominique BONNANS