



Conseil national  
de l'information statistique

COMITÉ DU LABEL  
DE LA STATISTIQUE PUBLIQUE

Montrouge, le 31 janvier 2024  
N°2024\_2616\_DG75-L002

## AVIS DE CONFORMITÉ

### Enquête sur le prix de revient des logements neufs (PRLN) servant au calcul de l'indice du coût de la construction (ICC)

*Service producteur* : Service de la donnée et des études statistiques (SDES) – Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et Ministère de la Transition énergétique

*Opportunité* : avis favorable émis le 5 octobre 2023 par la Commission « Entreprises et stratégie de marché »

Réunion du Comité du label du 13 décembre 2023 (commission « Entreprises »)

Commission	Entreprises
Types d'avis	Avis de conformité
Label d'intérêt général et de qualité statistique	Oui
Caractère obligatoire	Oui
Période de validité	2024 à 2025
Périodicité	Trimestrielle
Publication JO	Oui

### Descriptif de l'opération

L'enquête sur le prix de revient des logements neufs (PRLN) existe depuis 1969, et a fusionné 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 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 celui de 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.

Cet indice est un indice de prix à la production de logements à qualité constante, 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. Il intervient 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.

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. Avant le troisième trimestre 2022, son champ incluait la construction neuve de logements individuels purs qui est désormais couverte par l'enquête sur les prix du terrain et du bâti, réalisée également par le SDES.

Les unités interrogées sont les maîtrises d'ouvrage des permis de construire des 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 1 000 logements, opérations ? chaque trimestre.

Un comité de concertation réunit chaque année 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.

Un projet de refonte est en cours ayant pour objet principal de dématérialiser l'enquête et de la transformer en une enquête à une seule phase, contre deux phases actuellement.

#### Justification de l'obligation :

*Le calcul de l'ICC est prévu par la loi pour établir l'indice des loyers commerciaux et l'indice des loyers des activités tertiaires. Une non-réponse ponctuelle ou systématique de quelques entreprises ou catégories d'entreprises aurait un impact significatif sur les modèles de calcul de l'Insee et la qualité de l'indice. Par ailleurs, l'ICC est utilisé pour répondre à deux demandes européennes.*

*Afin d'assurer une bonne qualité de réponse et de satisfaire l'ensemble des obligations légales, il est demandé que le label d'intérêt général et de qualité statistique soit accompagné du caractère obligatoire.*

~~~

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

##### **Remarques générales**

- Le Comité souligne les spécificités de l'enquête. La responsabilité de la maîtrise d'ouvrage incombe au SDES, principalement pour une utilisation par l'Insee dans le cadre du calcul de l'Indice du coût de la construction. Cette utilisation, réalisée à travers des modèles hédoniques et en corrélation avec l'exploitation de l'enquête EPTB sur l'individuel pur depuis 2022, ne nécessite aucune pondération. Le calcul de pondérations serait par ailleurs rendu complexe actuellement du fait de l'organisation en deux phases de l'enquête et de la variabilité des délais de construction. Par conséquent, l'enquête ne conduit à aucune publication spécifique. Les résultats de l'enquête ne font pas à ce stade l'objet d'étude ou d'analyse sur la population de référence de l'enquête. Les résultats de l'enquête sont uniquement mobilisés au niveau individuel, sans objectif de représentativité sur la population de référence.
- Le Comité demande au service de présenter, dans le dossier qui lui sera remis pour le prochain examen, les modalités d'utilisation des résultats de l'enquête par l'Insee.
- Le Comité constate que lors de la prochaine révision de la méthodologie de l'enquête, les objectifs pourraient être élargis, entraînant, en plus de l'ICC, de nouvelles valorisations. Les nouveaux besoins seront identifiés dans le cadre d'une concertation associant les professionnels du secteur ainsi que le monde académique.

- Le Comité note qu'une refonte du dispositif est prévue en 2025-2026. En sus de la définition des objectifs, elle concernera les points suivants :
  - passage à une enquête en 1 phase ;
  - extension du champ aux opérations de 2 à 5 logements dans l'individuel, actuellement non couvert ;
  - dématérialisation du processus de collecte, et intégration dans la nouvelle filière d'enquête de l'Insee ;
  - fin du recours au réseau d'enquêteurs, dont les compétences spécifiques et la connaissance du domaine seront transmises aux gestionnaires via des ateliers dédiés ou les réunions annuelles de réseau ;
  - demande ciblée et non systématique des « pièces de marché ».
- Le Comité approuve le projet du service de réaliser une double collecte en 2026 dans le but d'identifier d'éventuelles ruptures de séries. Il prend acte également de la **mise en place, en 2025, d'un projet de pilote** visant à évaluer la viabilité du nouveau dispositif. Les modalités d'examen de ce pilote, pour lequel le service souhaite une proposition d'octroi du caractère obligatoire, devront être précisées lors d'échanges entre le service et le rapporteur du Comité.

### Méthodologie

- Le Comité encourage le service à expliciter et à clarifier, au sein des métadonnées de l'enquête, l'articulation entre les différentes unités statistiques impliquées dans le processus, à savoir les permis de construire, les opérations et les logements. À cet égard, le Comité constate que le titre de l'enquête fait référence au prix de revient des logements neufs, alors que l'unité d'observation est l'opération. Le service n'effectue aucune désagrégation des résultats permettant d'obtenir un prix de revient spécifique par logement.
- Le Comité remarque qu'une **nouvelle stratégie d'échantillonnage sera mise en place dès 2024** en collaboration avec la division sondages de l'Insee. Dans une optique d'amélioration de la représentativité, il est envisagé d'opter pour un échantillonnage à probabilités inégales par strate. Dans le contexte actuel de l'utilisation d'une version non pondérée de l'enquête par l'Insee, le Comité s'est interrogé sur l'incidence de la déformation induite de la structure de l'échantillon sur le calcul de l'ICC. Ce point pourra être détaillé lors de la soumission du prochain dossier au comité.

### Diffusion

- Le Comité note positivement que les données sont régulièrement mises à disposition au Centre d'accès sécurisé aux données (CASD).

**Le Comité du label de la statistique publique émet un avis de conformité à l'enquête sur le prix de revient des logements neufs (PRLN), permettant le calcul de l'indice du coût de la construction (ICC), 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 : Pascale BREUIL