

Indice du coût de la construction

Présentation

L'indice du coût de la construction (ICC) est un indice trimestriel, base 100 au quatrième trimestre 1953, date de sa création. Il est calculé par l'INSEE et est établi en collaboration avec le ministère de l'Équipement, des transports, du logement du tourisme et de la mer. L'Insee et le Journal Officiel publient, au cours de la première quinzaine des mois de juillet et octobre de l'année (n), de janvier et avril de l'année (n+1), les indices des 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} trimestres de l'année (n) respectivement.

L'ICC concerne les bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire. Contrairement à ce que peut laisser croire son nom c'est un indice de prix, fondé sur l'observation des marchés de construction conclus entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises assurant les travaux de bâtiment, à l'exclusion des autres composantes qui entrent dans le prix de revient des logements (charge foncière, frais annexes de promotion, frais financiers...). En comptabilité nationale, il est utilisé comme déflateur de la production de logements neufs.

Méthode

Le principe du calcul des 1^{er}, 2^{ème}, et 4^{ème} trimestre consiste, pour chaque opération de construction, à en rapporter le prix de marché à un prix fictif obtenu en valorisant chaque élément de la construction par son prix à une date de référence. Ces prix de référence sont regroupés dans un bordereau général d'évaluation élaboré en 1987. Par sa méthode de calcul, l'indice s'apparente à un indice chaîne de type Paasche. La méthode assure la prise en compte de l'évolution de la qualité des logements et la fidélité à moyen terme de la mesure. L'interprétation des variations trimestrielles est rendue complexe du fait notamment de la longueur du processus de construction. Le calcul est effectué chaque trimestre à partir d'un échantillon représentatif retraçant l'évolution des prix de la construction des quelques 6 000 logements neufs suivie au travers du suivi de 320 dossiers.

Les indices du troisième trimestre sont calculés économétriquement à partir des évolutions d'un indice de coût des facteurs de la construction (index BT01). Le pourcentage de variation de l'ICC entre le deuxième et troisième trimestre 2006 est donné par la formule suivante : $ICC = 0,70886 x(t)$ où $x(t)$ désigne le pourcentage de variation de l'index BT01 sur la même période.

Caractéristiques

L'Indice du coût de la construction est notamment utilisé pour réviser les loyers des baux commerciaux (code du commerce loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 art. 33 V, Journal Officiel du 12 décembre 2001, articles L145-33 et L145-34).

Les évolutions de l'ICC peuvent être comparées ou rapprochées de celles d'indicateurs de coûts des facteurs, comme le BT01, élaboré chaque mois et publié au Journal Officiel par le ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement. Par ailleurs, pour ce qui concerne l'entretien et l'amélioration du logement, les indices de prix adaptés sont les IPEA (indices de prix de l'entretien et de l'amélioration du logement) élaborés chaque trimestre par ce même ministère et publiés dans les collections "SES – Infos Rapides – Construction" et "Bulletin statistique du SES – Construction".

INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION des immeubles à usage d'habitation Base 100 au 4^e trimestre 1953

Année	PREMIER TRIMESTRE			DEUXIÈME TRIMESTRE			TROISIÈME TRIMESTRE			QUATRIÈME TRIMESTRE		
	Indice	Moyenne des quatre derniers trimestres	Date de parution au Journal Officiel	Indice	Moyenne des quatre derniers trimestres	Date de parution au Journal Officiel	Indice	Moyenne des quatre derniers trimestres	Date de parution au Journal Officiel	Indice	Moyenne des quatre derniers trimestres	Date de parution au Journal Officiel
1953												
1954	99		15/04/1954	100		04/07/1954	98		30/09/1954	98		15/04/1954
1955	101		02/04/1955	102		02/07/1955	104		30/09/1955	106		02/01/1955
1956	111		31/03/1956	115		28/07/1956	119		05/12/1956	120		03/01/1956
1957	122		24/04/1957	125		17/08/1957	128		26/11/1957	132		15/01/1957
1958	137		10/04/1958	138		03/07/1958	139		10/10/1958	140		09/02/1958
1959	142		07/04/1959	142		30/07/1959	142		15/10/1959	142		13/01/1959
1960	144		04/05/1960	141		22/07/1960	142		11/12/1960	142		23/01/1960
1961	143		26/04/1961	144		30/07/1961	145		11/11/1961	147		11/02/1961
1962	149		13/05/1962	151		04/08/1962	153		15/11/1962	156		06/02/1962
1963	159		06/06/1963	168		03/10/1963	170		06/12/1963	171		22/02/1963
1964	173		20/05/1964	176		04/02/1965	180		11/02/1965	184		12/03/1964
1965	186		09/06/1965	188		09/09/1965	189		24/12/1965	190		23/04/1965
1966	191		17/05/1966	193		14/09/1966	194		05/01/1967	194		01/04/1966
1967	195		07/06/1967	196		06/09/1967	197		01/12/1967	197		28/04/1967
1968	198		27/07/1968	201		17/09/1968	209		18/12/1968	213		16/03/1968
1969	216		01/06/1969	216		28/10/1969	217		28/02/1970	219		04/05/1969
1970	220		15/05/1970	222		21/08/1970	224		02/12/1970	226		24/03/1970
1971	231		25/05/1971	235		13/08/1971	238		27/11/1971	241		26/02/1971
1972	244		02/06/1972	248		05/08/1972	252		24/11/1972	257		29/02/1972
1973	262		17/06/1973	268		24/08/1973	274		09/12/1973	280		13/03/1973
1974	291		21/07/1974	302		30/08/1974	322		19/12/1974	339		09/04/1974
1975	345		29/06/1975	353		28/08/1975	357		05/12/1975	364		29/03/1975
1976	375		30/06/1976	391		23/09/1976	403		10/01/1976	415		07/03/1976
1977	416		28/06/1977	430		18/10/1977	438		05/11/1976	449		27/03/1977
1978	452		08/07/1978	461		01/11/1978	472		10/01/1978	499		30/03/1978
1979	502		07/07/1979	510		30/10/1979	525		14/01/1979	548		14/04/1979
1980	569		26/06/1980	587		16/10/1980	604		22/01/1980	610		27/03/1980
1981	630		05/07/1981	636		30/10/1981	652		04/01/1981	673		07/04/1981
1982	697		01/07/1982	717		13/10/1982	732		24/12/1981	727		02/04/1982
1983	746		03/07/1983	760		06/10/1983	776		26/12/1982	782		12/04/1983
1984	794		04/07/1984	810		10/10/1984	820		04/01/1984	821		05/04/1984
1985	826	819,25	04/07/1985	834	825,25	11/10/1985	841	830,50	04/01/1985	847	837,00	10/04/1985
1986	855	844,25	04/07/1986	859	850,50	10/10/1986	861	855,50	04/01/1986	847	837,00	05/04/1985
1987	884	871,25	23/07/1987	889	878,75	27/10/1987	895	887,25	08/01/1987	881	864,00	22/04/1987
1988	908	895,50	29/07/1988	912	901,25	18/10/1988	919	907,25	06/01/1988	890	889,50	28/04/1988
1989	929	919,75	20/07/1989	924	922,75	15/10/1989	929	925,25	06/01/1989	919	914,50	14/04/1989
1990	939	929,75	18/07/1990	951	936,50	24/10/1990	956	943,25	09/01/1990	927	927,25	12/04/1990
1991	972	957,75	18/07/1991	992	968,00	19/10/1991	996	978,00	09/01/1991	952	949,50	14/04/1991
1992	1 006	999,00	17/07/1992	1 002	1 001,50	16/10/1992	1 008	1 004,50	09/01/1992	1 002	990,50	16/04/1992
1993	1 022	1 009,25	13/07/1993	1 012	1 011,75	15/10/1993	1 017	1 014,00	09/01/1993	1 005	1 005,25	10/04/1993
1994	1 016	1 015,25	13/07/1994	1 018	1 016,75	15/10/1994	1 020	1 017,50	11/01/1994	1 016	1 016,75	13/04/1994
1995	1 011	1 017,00	18/07/1995	1 023	1 018,25	17/10/1995	1 024	1 019,25	13/01/1995	1 019	1 018,25	13/04/1995
1996	1 038	1 024,50	12/07/1996	1 029	1 026,00	15/10/1996	1 030	1 027,50	10/01/1996	1 013	1 017,75	17/04/1996
1997	1 047	1 038,00	16/07/1997	1 060	1 045,75	22/10/1997	1 067	1 055,00	11/01/1997	1 046	1 035,75	18/04/1997
1998	1 058	1 038,00	11/07/1998	1 058	1 062,75	15/10/1998	1 057	1 060,25	13/01/1998	1 068	1 060,50	11/04/1998
1999	1 071	1 063,25	11/07/1998	1 058	1 062,75	15/10/1998	1 057	1 060,25	14/01/1999	1 074	1 061,75	18/04/1999
2000	1 083	1 065,00	14/07/1999	1 074	1 069,00	16/10/1999	1 080	1 074,75	14/01/1999	1 074	1 061,75	18/04/1999
2001	1 125	1 075,50	18/07/2000	1 089	1 079,25	19/10/2000	1 093	1 082,50	16/01/2000	1 065	1 072,50	20/04/2000
2002	1 159	1 108,50	17/07/2001	1 139	1 121,00	17/10/2001	1 145	1 134,00	18/01/2001	1 127	1 098,00	15/04/2001
2003	1 183	1 145,75	18/07/2002	1 163	1 151,75	18/10/2002	1 170	1 158,00	18/01/2001	1 140	1 137,25	18/04/2002
2004	1 225	1 172,00	27/07/2003	1 202	1 181,75	17/10/2003	1 203	1 190,00	14/01/2003	1 172	1 166,00	16/04/2003
2005	1 270	1 211,00	13/07/2004	1 267	1 227,25	21/10/2004	1 272	1 244,50	05/02/2004	1 214	1 200,50	16/04/2004
2006	1 362	1 269,50	13/07/2005	1 276	1 271,75	19/10/2005	1 278	1 273,25	20/01/2005	1 269	1 258,25	13/04/2005
2007	1 385	1 312,00	20/07/2006	1 366	1 334,50	17/10/2006	1 381	1 360,25	26/01/2006	1 332	1 289,00	13/04/2006
2008	1 497	1 384,50	11/07/2007	1 435	1 401,75	17/10/2007	1 443	1 417,25	18/01/2007	1 406	1 378,75	27/04/2007
2009	1 503	1 462,25	11/07/2008	1 562	1 494,00	12/10/2008	1 594	1 531,75	12/01/2008	1 474	1 434,25	12/06/2008
2010	1 503	1 545,50	25/07/2009	1 498	1 529,50	14/10/2009	1 502	1 506,50	15/01/2009	1 523	1 544,00	25/04/2009
2011									13/01/2010	1 507	1 502,50	11/04/2010

Rappel :
 L'indice du coût de la construction n'est plus utilisé dans l'indexation des loyers à usage d'habitation qui fait intervenir l'indice de référence des loyers.
 L'article 9 de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat a modifié l'indice de référence des loyers créé par l'article 35 de la loi 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Le nouvel indice correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.