



Introduction à l'indice des prix de la construction

Jérôme Hury

Claude Lamboray

4 octobre 2007



Introduction

- Indice des prix de la construction a comme objectif de mesurer les **variations de prix** se produisant dans le **bâtiment résidentiel et semi-résidentiel**.
- Son principe se base sur l'idée de subdiviser la construction d'un bâtiment en une liste de **prestations-type** disjointes dont l'évolution des prix est observée.



Plan de la présentation

1. Méthodologie

2. Résultats

3. Utilisations



1. Méthodologie

- L'indice des prix de la construction est calculé sur une base semestrielle.

Période analysée

Novembre - Avril

Mai - Octobre

Publication

Juillet

Janvier

- La méthodologie actuelle est appliquée depuis 1970.



- Les prestations-type sont réparties parmi 5 corps de métier:

1. Gros-oeuvre (35)
2. Toiture (10)
3. Fermeture du bâtiment (18)
4. Installations techniques (31)
5. Parachèvement (34)

(en parenthèse le nombre de prestations par corps de métier)

- Les prestations-type à l'intérieur d'un corps de métier sont regroupées.



Exemple

2. Toiture

2.1.1.1	- bois équarri.....	}	Charpente
2.1.1.2	- voligeage.....		
2.1.2.1	- roofing.....		
2.1.2.2	- isolation thermique sous toiture.....		
2.2.1.1	- couverture en tuiles.....	}	Couverture
2.2.2.1	- couverture en ardoises.....		
2.2.3.1	- couverture en fibre-ciment.....		
2.3.1.1	- couverture en zinc.....	}	Zinguerie
2.3.2.1	- gouttières.....		
2.3.2.2	- tuyaux de descente.....		



- L'indice se base sur le prix des prestations-type.
- Ces prix sont collectés auprès d'un **échantillon fixe d'entreprises.**
 - 164 entreprises
 - 2449 prix collectés (= 14.9 prix par entreprise)
- Les prix collectés sont des **prix effectivement facturés** (et non des prix de devis), incluant les marges de bénéfices des prestataires et les changements de productivité liés à la prestation.



- Le prix d'une prestation-type dans une entreprise donnée est comparé au prix de la prestation-type dans la même entreprise pendant l'année de base (2000).

$$\frac{p_i^t}{p_i^0} \cdot 100$$

- La prestation-type de la période actuelle doit être **identique** à la prestation-type de l'année de base
- Dans le cas contraire, des raccords statistiques sont effectués qui permettent de gommer la différence de qualité.



Deux « types » de bâtiment sont distingués:

- **Type A:** maisons unifamiliales et bâtiments résidentiels avec moins de 5 étages
- **Type B:** bâtiments résidentiels avec 5 étages ou plus et les bâtiments semi-résidentiels



- La pondération est estimée sur base d'une enquête réalisée auprès des architectes et promoteurs.
- La pondération est revue tous les 10 ans, la pondération actuelle datant de 2000.
- Une pondération séparée pour le type A et pour le type B est établie.

w_i^A : coût relatif par rapport au coût total d'un bâtiment de type A pour la prestation-type i.

w_i^B : coût relatif par rapport au coût total d'un bâtiment de type B pour la prestation-type i.



- L'indice des prix à la construction (par type) est obtenue par somme pondérée.

$$I_A = \sum_i w_i^A \frac{P_i}{P_i^0} \cdot 100 \qquad I_B = \sum_i w_i^B \frac{P_i}{P_i^0} \cdot 100$$

- A côté de l'indice global (par type), un indice (par type) est aussi calculé pour chaque corps de métiers.



- La **statistique des bâtiments achevés** (réalisée au Statec) renseigne sur la part relative de l'investissement dans les bâtiments de type A et de type B construits pendant l'année de base.
- L'indice des prix à la construction est une somme pondérée de I_A et de I_B .

$$I = W_A * I_A + W_B * I_B$$

- A côté de l'indice global, un indice est aussi calculé pour chaque groupe de prestations.



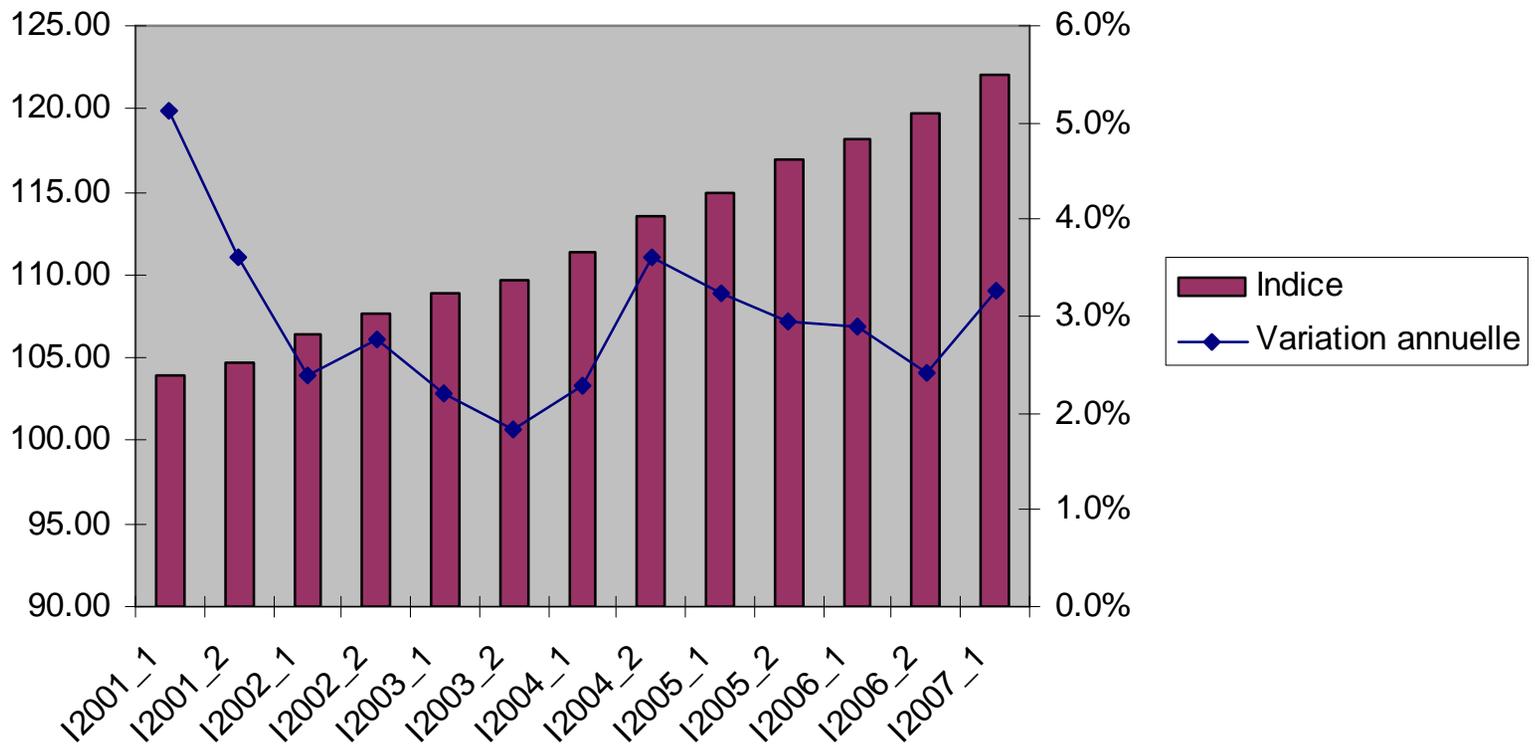
2. Résultats

- Les résultats sont publiés sous forme de l'indicateur rapide A2 sur le portail des statistiques.

<http://www.statistiques.public.lu>

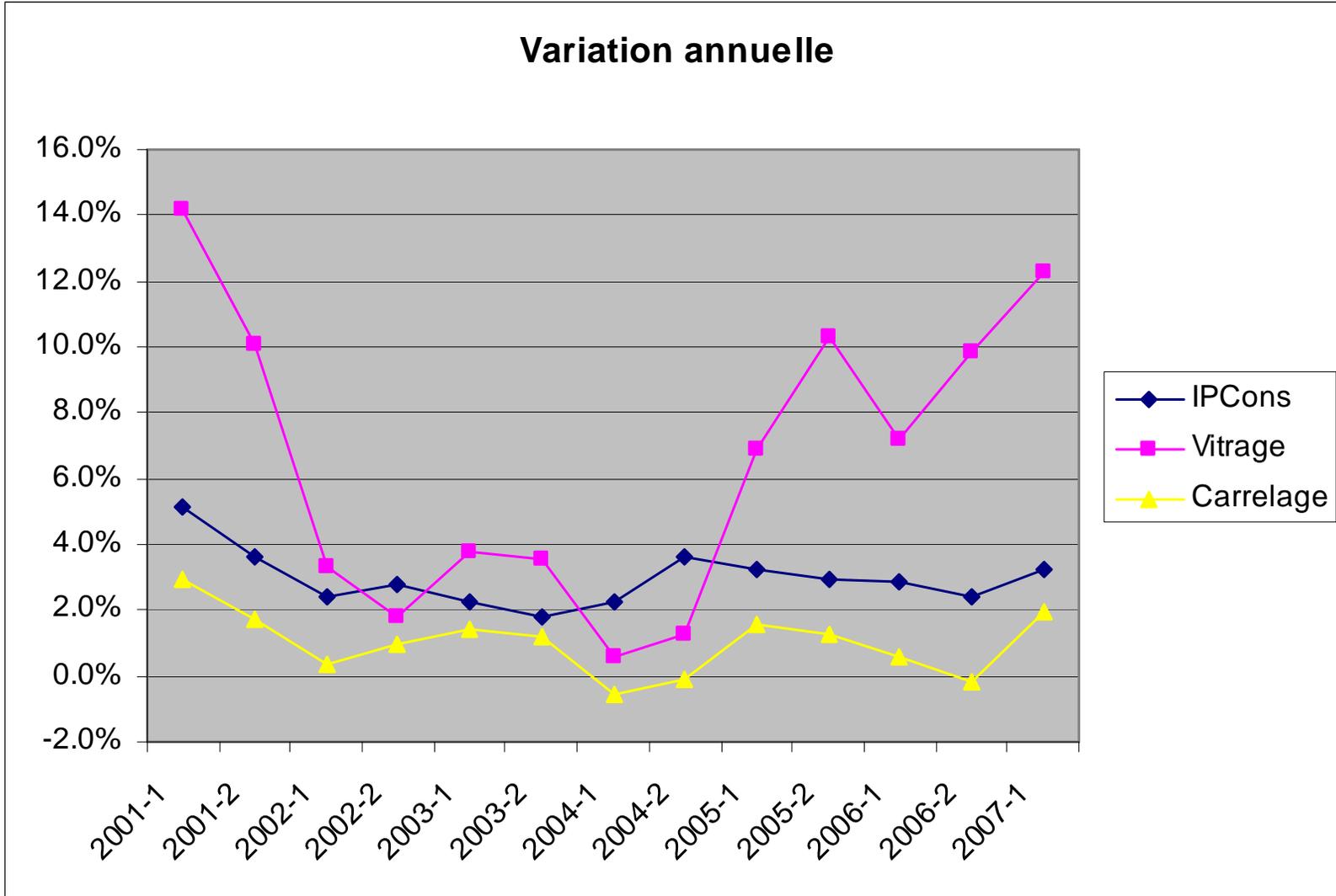


Indice des prix de la construction (base = 2000)





Variation annuelle





Pondération agrégée (type A et type B) par groupe de prestations-type (en ‰)

Terrassement	33.9
Gros-oeuvre	389.1
Charpente	35.4
Couverture	35.7
Zinguerie	11.2
Menuiserie extérieure	65.7
Vitrage	11.2
Installations sanitaires	28.7
Appareils sanitaires	22.8
Installations de chauffage	56.1
Installations électriques	39.6
Ascenseur	8.4
Carrelage	46.8
Marbrerie	17.1
Revêtements de sol	15.8
Menuiserie intérieure et serrurerie	73
Plâtrerie	34.1
Peinture	36.9
Façade	38.5

Répartition par type de bâtiment:

63 % de type A

37 % de type B



3. Utilisations

- Indexation des contrats assurance-incendie
- Ajustement des contrats de vente des logements en construction
- Indexation du montant maximal à ne pas dépasser inscrit dans les lois concernant la construction des bâtiments publics
- Actualisation de certains devis



Avertissements:

- L'indice des prix de la construction se réfère à la construction de **bâtiments résidentiels, voir semi-résidentiels**, et non à la construction de bâtiments publics (hôpital, école, aéroport, ...).
- L'indice des prix de la construction se distingue d'un **indice du coût de la construction** qui se concentre plutôt sur le prix des différents facteurs de production intervenant dans la construction d'un immeuble (salaire, matériaux,...) et qui précède temporellement l'indice des prix de la construction .



Statistiques connexes:

- L'indice des prix à la production industrielle.

Cet indice mesure l'évolution des prix des produits industriels au premier stade de commercialisation (pierres & sables, produits sidérurgiques, produits minéraux non-métalliques, ...).

- La statistique des bâtiments achevés

Cette statistique renseigne sur la surface, le volume, l'investissement et les techniques de construction concernant les bâtiments achevés (résidentiels et non-résidentiels).