

Indices de prix des logements anciens

Les indices en nouvelle base 100 au 1^{er} trimestre 2010

Les résultats des indices Notaires-Insee du 4^e trimestre 2007 au 3^e trimestre 2011 sont publiés en nouvelle base (« version 3 des indices »). La méthodologie mise en œuvre a été validée par le Conseil Scientifique des Indices Notaires-Insee (CSIN). Elle repose comme dans les versions précédentes sur des modèles décomposant les prix des logements en fonction des contributions de leurs caractéristiques. Pour ce faire, le territoire est découpé, pour chaque type de bien (appartement et maison), en zones élémentaires (environ 300) au sein desquelles les évolutions de prix peuvent être considérées comme homogènes. À l'aide de modèles économétriques, des coefficients mesurant l'impact de chaque caractéristique physique sont estimés au sein de chacune de ces zones. Ils servent à estimer, à partir des transactions observées, les prix de biens de référence dont les caractéristiques sont fixes au cours du temps. Les évolutions de prix de ces biens de référence sont ensuite utilisées pour le calcul d'indices de prix élémentaires. Les indices agrégés sont calculés à partir des évolutions des indices élémentaires en tenant compte du poids de chaque indice élémentaire au sein du parc de référence.

Tous les cinq ans environ, les indices Notaires-Insee de prix des logements anciens font l'objet d'une mise à jour complète. Cette mise à jour vise, d'une part, à actualiser les coefficients utilisés pour le calcul des indices et d'autre part, constitue l'occasion d'introduire des améliorations méthodologiques. Dans la nouvelle version, le découpage du territoire en zones élémentaires a été entièrement revu. De plus, la spécification des modèles économétriques a été affinée. En outre, les coefficients servant au calcul des indices feront l'objet d'une actualisation plus fréquente (tous les deux ans). La méthode de calcul des indices agrégés à partir des indices élémentaires a également été revue. En particulier, un chaînage des évolutions a été introduit.

Cette méthodologie renouvelée ainsi que la prise en compte de données plus complètes sur le passé conduisent le CSIN à annoncer des révisions portant sur les indices publiés précédemment pour les années 2008 à 2011. Ces révisions sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Mesure des révisions des variations en point de % (données CVS)

	Pondération 2010 - 2011	2008T4 / 2007T4	2009T4 / 2008T4	2010T4 / 2009T4	2010T4 / 2010T3	2011T1 / 2010T4	2011T2 / 2011T1
France métropolitaine	100,0	-0,8	0,3	-2,0	-0,4	-0,4	0,9
France métropolitaine - appartements	43,3	-0,2	0,7	0,2	0,1	-1,1	0,9
France métropolitaine - maisons	56,7	-0,9	0,2	-3,7	-0,8	0,7	1,1
Île-de-France	31,4	-0,6	0,6	-0,3	-0,2	-1,1	0,9
Île-de-France - appartements	21,2	-0,5	0,6	-0,8	-0,3	-1,4	0,8
Île-de-France - maisons	10,1	-1,1	0,4	0,3	0,3	-0,4	1,3
Province	68,6	-0,7	0,1	-2,5	-0,4	0,3	1,1
Province - appartements	22,0	0,0	0,7	0,9	0,5	-1,0	1,1
Province - maisons	46,6	-0,7	-0,2	-4,7	-1,2	1,0	1,2

Champ

Le champ géographique est la France métropolitaine.

Les indices portent sur les logements anciens au sens fiscal, c'est-à-dire de plus de 5 ans ou connaissant une deuxième mutation. Afin d'éviter les transactions atypiques, les biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers ou châteaux et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier sont exclus des calculs. De plus, on ne retient que les biens :

- libres d'occupation au moment de la vente (ou occupés par le vendeur) ;
- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré ;
- destinés à un usage strict d'habitation.

Sources

Les indices de prix des logements anciens de l'Île-de-France sont calculés par la société Paris Notaires Services (PNS) et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans la base BIEN (Base d'Informations Économiques Notariales) appartenant à et gérée par PNS et alimentée par les notaires d'Île-de-France.

Les indices de prix des logements anciens de la province sont calculés par la société Perval et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans la base Perval et alimentée par les notaires de province.

Les indices de prix des logements anciens relatifs à l'ensemble de la France métropolitaine sont calculés par la société Perval et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans les bases gérées par Perval et PNS.

Deux conventions ont été signées entre l'Insee et PNS, d'une part, et entre l'Insee, le Conseil Supérieur du Notariat et Perval, d'autre part, pour définir la méthodologie de calcul des indices à partir des données notariales ainsi que les modalités de diffusion des indices.

Définition

Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens fournissent une mesure des évolutions de prix des logements anciens à qualité constante. Le prix retenu est le prix net vendeur, hors droits de mutation, frais de notaire et commission d'agence.

Diffusion

Les indices provisoires du trimestre T et les indices définitifs du trimestre T-1 sont publiés le trimestre suivant dans la collection « Informations rapides ». Les séries d'indices sont également consultables individuellement sur le site Internet de l'Insee à la rubrique « Indices et séries statistiques ». La méthodologie de la deuxième version des indices est décrite de manière détaillée dans « Les indices de prix des logements anciens, version 2 des modèles hédoniques », Insee Méthodes n°111 paru en 2005.