

Indices de prix des logements anciens

Le calcul de l'indice des prix des logements anciens a fait l'objet d'une mise à jour en septembre 2018. Cette note méthodologique présente la méthode actualisée.

Les indices base 100 en moyenne annuelle 2015

Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens sont des indices **à qualité constante**. Leur évolution est donc indépendante du type et de la qualité des logements échangés d'un trimestre à l'autre. En d'autres termes, ils rendent compte de la variation des prix d'un parc de logements de référence fixé pour deux ans.

La méthodologie mise en œuvre a été validée par le Conseil Scientifique des Indices Notaires-Insee (CSIN). Elle repose 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 350) au sein desquelles les évolutions de prix sont 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 d'un parc 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. Le parc de référence est actualisé tous les deux ans. Par exemple, le parc de référence retenu pour le calcul des indices relatifs aux années 2018 et 2019 correspond aux transactions intervenues au cours des années 2015 et 2016.

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. La dernière mise à jour a été faite en 2018 (mise en place lors de la publication du premier trimestre 2018 révisé, soit septembre 2018).

Le nombre de transactions

Le nombre de transactions est estimé par le Conseil général de l'environnement et du développement durable. La méthode de calcul consiste à croiser des informations détenues par la direction générale des Finances publiques (DGFIP) sur l'assiette de l'impôt, qui sont exhaustives (système MEDOC) mais ne distinguent pas les divers types de biens (immeubles à usage d'habitation, immeubles à usage professionnel, terrains), et des informations en provenance des bases de données notariales, qui distinguent les divers types de biens mais ne sont pas exhaustives.

Le nombre de transactions est estimé sur le champ de la France (hors Mayotte).

Champ

Depuis la dernière mise à jour, le champ géographique du calcul de l'indice est la France (hors Mayotte).

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, greniers, lofts, ateliers, loges de gardien, châteaux, grandes propriétés, hôtels particuliers sont exclus.

Le logement doit être vendu de gré à gré, libre d'occupation (période d'occupation par un tiers ou par le vendeur inférieure à six mois) au moment de la vente, destiné à un usage strict d'habitation et acquis en pleine propriété par un particulier ou une société civile immobilière.

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 et gérée par les notaires de France.

Les indices de prix des logements anciens de la province et des DOM (hors Mayotte) sont calculés par la société Min.not et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans la base Perval appartenant et alimentée par les notaires de France.

Les indices de prix des logements anciens relatifs à l'ensemble de la France (hors Mayotte) sont calculés par la société Min.not et l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans les bases BIEN et Perval.

Deux conventions ont été signées entre l'Insee et PNS, d'une part, et entre l'Insee, le Conseil Supérieur du Notariat et Min.not, d'autre part, pour définir la méthodologie de calcul des indices à partir des données notariales ainsi que les modalités de diffusion des indices.

Définitions

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 dans la rubrique « Séries chronologiques » du site internet de l'Insee.

Au moment de la publication de l'Informations rapides, les séries concernant les niveaux géographiques infra-provinciaux ne sont pas encore disponibles. Entre deux parutions, à la mi-trimestre, les séries chronologiques et le fichier de séries longues disponible sur la page web de l'indicateur sont actualisés pour incorporer ces informations et mettre à jour les séries déjà diffusées.

Documentation détaillée

- **L'indice des prix des logements anciens : description et méthodologie**
<http://www.insee.fr/fr/methodes/default.asp?page=sources/sou-ind-prix-logements-anciens.htm>