

Résumé

Connaître l'évolution des prix des logements est un préalable au bon fonctionnement et à la transparence de leurs marchés. Une méthode a été mise au point par l'Insee en liaison avec le notariat pour produire des indices de prix réguliers et fiables des logements anciens, les indices Notaires-Insee. Elle a été exposée dans sa première version dans le numéro 98 d'Insee Méthodes, (David et al., 2002), puis dans une version révisée, la « version 2 », dans le numéro 111 d'Insee Méthodes (Beauvois et al., 2005). Le présent numéro d'Insee-Méthodes présente une nouvelle version, la « version 3 », des indices Notaires-Insee.

La difficulté à estimer des indices de prix pour les logements tient au fait que le prix d'un logement donné est rarement observé et que la qualité des logements évolue au cours du temps. Pour traiter cette difficulté, la méthode retenue repose sur des modèles économétriques (modèles hédoniques), fondés sur l'estimation des prix relatifs des caractéristiques des logements. Dans chaque zone élémentaire, un modèle est estimé à partir d'un parc de logements, dit parc d'estimation ; il est supposé s'appliquer pour une durée de quelques années. Il permet, à chaque période courante, d'estimer la valeur d'un parc fixe de logements (« parc de référence »), à partir de la totalité des transactions observées à la période courante, en calculant la moyenne des prix reconstitués d'un bien de référence qui leur correspond. Le rapport de la valeur estimée du parc de référence à la période courante sur sa valeur observée à la période de base constitue l'indice.

Les données sont fournies par les notaires, qui rédigent les contrats pour la quasi-totalité des ventes de logements anciens en France. Ces données couvrent à l'heure actuelle environ les deux tiers de l'ensemble du champ. Les caractéristiques des logements comportent leur superficie, leur nombre de pièces, de salles de bains, l'étage, la présence d'un ascenseur, d'un garage, etc.

Comme prévu initialement, les modèles initiaux ont été révisés après quatre ans. Ceci a donné lieu à une « version 2 » des indices, en vigueur de juillet 2004 à octobre 2011. Toujours conformément aux engagements initiaux, une nouvelle révision a été effectuée (version 3), en vigueur depuis novembre 2011. La mise en place des nouveaux indices s'accompagne de la publication plus systématique d'indices corrigés des variations saisonnières, pour un meilleur suivi des tendances du marché.

Cette version comprend 293 modèles hédoniques de base, estimés dans des zones géographiques appelées strates, homogènes en termes de prix, séparément pour les maisons et les appartements : 15 modèles pour les appartements et 7 pour les maisons en Île-de-France, 97 pour les appartements et 174 pour les maisons en province.

Les indices couvrent le territoire métropolitain et sont validés sous l'appellation « indices Notaires-Insee » ; leur conception est surveillée par un Conseil scientifique. Ils sont publiés chaque trimestre dans une première version provisoire deux mois après la fin du trimestre, puis dans une version définitive six mois après la fin du trimestre (cinq mois pour les indices d'Île-de-France). Les indices trimestriels des prix des logements anciens en Île-de-France ont été labellisés par l'Autorité de la statistique publique (ASP).

Le présent document décrit les enrichissements apportés à la méthode de calcul et inclut des annexes détaillées sur les caractéristiques techniques des nouveaux modèles.