

Pourquoi les indices des prix des logements évolueraient-ils différemment dans le neuf et dans l'ancien ? Une analyse pour la France*

Thomas Balcone et Anne Laferrère

Question clé

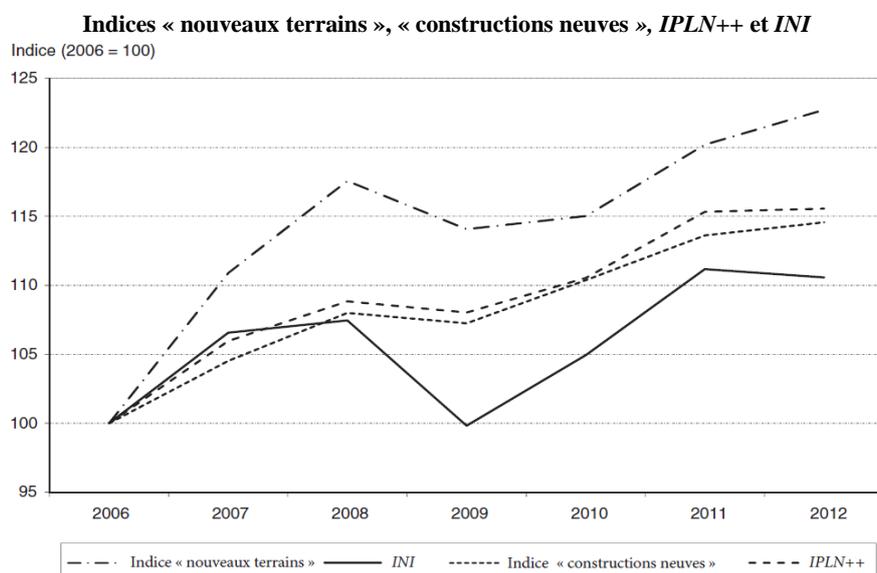
Entre 2006 et 2015, l'indice des prix des logements anciens (*Indice Notaires-Insee, INI*) a évolué de manière différente de l'indice des prix des logements neufs (*IPLN*), surtout entre 2009 et 2010 pendant la crise. Cette différence provient-elle des méthodes de calcul différentes de chacun des indices ? Du champ plus restreint de l'indice des prix des logements neufs ? Ou, plus profondément, des facteurs liés aux caractéristiques des marchés du logement pour les logements neufs et anciens ?

Méthodologie

L'exploration empirique combine des données notariales sur les transactions, des données sur la commercialisation des logements neufs (*ECLN*) ainsi que des données sur les prix des terrains à bâtir (*EPTB*). La même méthode hédonique à indicatrice temporelle sur deux périodes adjacentes est appliquée pour calculer un indice du neuf plus global (*IPLN++*) et des indices de prix séparés pour les « nouveaux terrains » et les « constructions neuves ».

Principaux résultats

- Uniformiser la méthode de calcul et le champ des indices du neuf et de l'ancien, ou encore ne comparer que les logements anciens situés dans les mêmes communes que les logements neufs, permet de réduire mais non d'éliminer les différences d'évolution des deux indices.
- Le poids du foncier est plus faible pour les logements neufs que pour les logements existants, car ils sont construits dans des zones où les terrains sont moins chers. L'évolution des prix de l'immobilier ancien, où le poids du foncier est plus élevé, est tirée par celle des prix des terrains. Les prix des structures (le bâti) et ceux des logements neufs ont une évolution plus similaire et moins volatile. Néanmoins, les prix des structures semblent également sensibles à l'évolution des prix des terrains.
- Le mouvement contracyclique de la construction de logements sociaux pourrait avoir contribué à la moindre volatilité des prix des logements neufs.



Principaux messages

Les indices de prix des logements anciens, avec un poids du foncier plus élevé, sont plus volatils que ceux des logements neufs. Cela semblait être le cas au tournant de 2009. Le choc de demande semble avoir davantage affecté les valeurs foncières que celles des structures. D'autres recherches sur le fonctionnement des marchés des logements neufs et des logements anciens devront explorer pourquoi les prix du neuf ont été moins réactifs que ceux de l'ancien. Il serait également intéressant de renouveler l'exercice, afin de vérifier si la différence entre les évolutions des deux indices de prix s'observe sur des périodes plus longues.