

Indices de prix des logements

Les calculs des indices des prix des logements neufs et anciens ont fait l'objet de mises à jour, respectivement en 2017 et en 2018. Cette note méthodologique présente la méthode actualisée.

Présentation

L'indice de prix des logements (IPL) est un indice trimestriel, base 100 en moyenne annuelle 2015. L'IPL est un indice de prix de transaction mesurant, entre deux trimestres consécutifs, l'évolution pure des prix des logements vendus.

Pour un trimestre donné, il est obtenu comme la moyenne pondérée des deux indices suivants :

- l'indice Notaires-Insee des prix des logements anciens¹
- l'indice des prix des logements neufs

Méthode de calcul

L'indice Notaires-Insee des prix des logements anciens repose sur une méthodologie validée par le Conseil scientifique des indices Notaires-Insee (CSIN)².

L'indice des prix des logements neufs est fondé sur un modèle économétrique liant le logarithme du prix des logements neufs à différentes variables caractérisant le bien : son type (maison ou appartement), ses caractéristiques physiques (surface habitable du logement, nombre de pièces) et les caractéristiques géographiques de la commune de résidence (taille de l'unité urbaine, ZEAT³, communes du littoral, stations de sports d'hiver et d'alpinisme,...). Ce modèle économétrique (en l'occurrence un modèle de type hédonique) est estimé sur cinq trimestres consécutifs. Des indicatrices temporelles figurent également dans les variables explicatives du modèle permettant d'ajuster l'évolution moyenne des prix de transaction entre les trimestres, toutes choses égales par ailleurs (i.e. à caractéristiques des logements constantes). Lors d'un trimestre T considéré, la référence est positionnée en T-1 ; l'évolution trimestrielle de l'indice est alors fournie par l'exponentielle du coefficient associé à l'indicatrice temporelle du trimestre T.

L'indice de prix des logements du trimestre T de l'année A est calculé en deux étapes : 1) moyenne pondérée des indices des prix des logements neufs et anciens exprimés en base 100 au trimestre 4 de l'année A-1 ; 2) chaînage de l'indice obtenu pour aboutir à un indice exprimé en base 100, moyenne annuelle 2015. Les pondérations de chacun des deux indices correspondent à la part respective du neuf et de l'ancien dans les dépenses consacrées par les ménages à l'acquisition de logements au cours de l'année A-2. Ces dépenses sont issues des comptes du logement publiés par le service de la donnée et des études statistiques (SDES) du ministère de la Transition écologique et solidaire.

Champ

Le champ géographique de l'indice global est la France métropolitaine.

Les logements anciens considérés sont ceux appartenant au champ de l'indice Notaires-Insee (hors DOM).

Les logements neufs retenus sont ceux appartenant au champ de l'enquête ECLN (voir infra).

¹ Série brute (i.e. non corrigée des variations saisonnières)

² Voir la description note méthodologique simplifiée :

<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/s1300>

³ Zone d'étude et d'aménagement du territoire : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1910>

Sources

L'indice Notaires-Insee des prix des logements anciens est calculé par les sociétés Min.not et Paris Notaires Services (PNS) en collaboration avec l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans les bases notariales BIEN (Base d'informations économiques notariales) et Perval.

L'indice des prix des logements neufs est calculé par l'Insee à partir des données de transactions immobilières issues de l'Enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN). Cette enquête trimestrielle, conduite depuis 1985 par le SDES, a été rénovée une première fois au 1^{er} trimestre 2006 et une seconde fois au 1^{er} trimestre 2017.

Définitions

L'indice Notaires-Insee des prix des logements anciens fournit 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.

L'indice des prix des logements neufs fournit une mesure des évolutions de prix des logements neufs à qualité constante. Le prix retenu est le prix à la réservation, i.e. à la signature du premier contrat. La TVA est incluse dans ce prix. Les frais de notaires ne le sont pas.

Diffusion

L'indice de prix des logements provisoire du trimestre T et l'indice définitif du trimestre T-1 sont publiés sur le site Internet de l'Insee et d'Eurostat⁴ au cours du trimestre suivant. Les séries d'indices sont également consultables individuellement sur le site Internet de l'Insee à la rubrique « Indices et séries chronologiques ».

Documentation détaillée

- **L'indice des prix des logements anciens : description et méthodologie**
<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/s1300>
- « [Enquête sur la commercialisation des logements neufs](#) », présentation en rubrique « Sources et méthodes » du site web du ministère de la Transition écologique et solidaire.

⁴ <http://ec.europa.eu/eurostat>