

Indices de prix des logements neufs et anciens

La méthode de calcul des indices des prix des logements neufs (IPLN) a fait l'objet d'une mise à jour en 2017. Celle des indices des prix des logements anciens (IPLA) a été révisée en 2018. L'indice des prix des logements neufs et anciens (IPLNA) est un indice qui résulte des deux indices précédents. Il est désaisonnalisé depuis 2021. La méthode de désaisonnalisation a été mise à jour en août 2023. Cette note méthodologique présente la méthode actualisée.

Présentation

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

Pour un trimestre donné, qu'il s'agisse de l'indice brut ou de l'indice corrigé des variations saisonnières (CVS), il est obtenu comme la moyenne pondérée des deux indices suivants :

- l'indice Notaires-Insee des prix des logements anciens ;
- 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). Celle-ci repose sur des modèles hédoniques permettant de calculer des indices à qualité constante. La méthode est résumée dans une note simplifiée¹ et une note plus détaillée². La méthodologie complète est explicitée dans l'Insee Méthode n° 132³.

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, Zone d'étude et d'aménagement du territoire⁴, communes du littoral, stations de sports d'hiver et d'alpinisme, etc.). Ce modèle économétrique 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 https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/fichier/Notaires_m3_2p_juin2019.pdf
- 2 https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/fichier/Methodo_Indices_notaires_Insee_4p_juin2019.pdf
- 3 <https://www.insee.fr/fr/information/4175280>
- 4 <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1910>

(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 des données et études statistiques (SDES) du ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.

Désaisonnalisation

L'indice Notaires-Insee des prix des logements anciens (IPLA) présente une saisonnalité largement marquée par le calendrier scolaire. L'indice corrigé des variations saisonnières (CVS) national est réalisée par agrégation de plusieurs indices géographiques eux-mêmes désaisonnalisés de manière indépendante.

L'indice de prix des logements neufs est quant à lui désaisonné directement au niveau national et présente une saisonnalité différente.

L'indice des prix des logements neufs et anciens (IPLNA) est obtenu en appliquant la moyenne pondérée de l'IPLA CVS et de l'IPLN CVS, de manière cohérente avec les recommandations d'Eurostat dans une telle situation.

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 sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)⁵.

Sources

L'indice Notaires-Insee des prix des logements anciens est calculé par les sociétés ADSN (Activités et Développement au Service du Notariat) et Paris Notaires Services (PNS) en collaboration avec l'Insee à partir des données de transactions immobilières contenues dans les bases notariales BIEN 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 renouvelée une première fois au T1 2006 et une seconde fois au T1 2017.

5 <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/enquete-sur-la-commercialisation-des-logements-neufs-ecln>

■ Définition

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 neufs et anciens provisoire du trimestre T et l'indice définitif du trimestre T-1 sont publiés sur le site Internet de l'Insee et d'Eurostat 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.