

SOMMAIRE

**Ont participé
à cet ouvrage**

Philippe Clarenc
Jean-François Côte
Alain David
Jacques Frigitt
Philippe Gallot
Stéphane Gregoir
Anne Laferrère
Adélia Nobre
Catherine Rougerie
Nelly Tauzin

**Directeur
de la publication**
Jean-Luc Tavernier

Résumé	3
1 - Introduction	5
2 - Théorie des indices hédoniques	9
2.1. Le pourquoi des approches hédoniques	9
2.1.1. Modèle hédonique avec stratification a priori	9
2.1.2. Des démarches alternatives problématiques	10
2.2. Utilisation du modèle hédonique	10
2.2.1. Estimation des coefficients correctifs	11
2.2.2. Estimation de la valeur de référence de la date t	11
2.2.3. Construction d'un système de valorisation	12
2.2.4. Construction d'une batterie d'indices	12
2.3. Rendre plus robuste l'approche hédonique	12
2.3.1. Recherche des scores sous-jacents	13
2.3.2. Regroupement de strates	13
2.4. Surveiller la spécification	13
2.5. Extension du modèle de base	14
3 - Calculs mis en œuvre	17
3.1. Parcs de référence et d'estimation	17
3.2. Le modèle servant à l'estimation	18
3.3. Prix courant du logement de référence	19
3.4. Valeur courante du parc de référence	21
3.5. La méthode de calcul	21
3.5.1. Renouvellement des parcs de référence et d'estimation tous les deux ans	22
3.5.2. Calcul des indices élémentaires en période courante	23
3.5.3. Calcul des indices agrégés en période courante	25
3.6. Un exemple numérique pour novembre 2012	26
4 - Les bases de donnée notariales	29
4.1. Description des bases	29
4.2. Délai d'intégration des transactions	29
4.3. Couverture	31
4.4. Champ des indices qualité des données	33
4.4.1. Délimitation de champ	33
4.4.2. Transactions retenues pour le calcul	33
4.4.3. Les variables disponibles	34
4.4.4. Traitement des informations manquantes	36
4.4.5. Structure des parcs d'estimation	37
5 - Estimation de l'équation hédonique, mise en œuvre pratique	43
5.1. Estimation de l'équation hédonique en deux étapes	43
5.2. Exemples numériques	44
5.2.1. Exemples de régressions (parc 2009-2010)	44
5.2.2. Qualité des régressions	55
6 - Désaisonnalisation des indices, suivi et publication	61
6.1. Désaisonnalisation des indices	61
6.1.1. Méthode de calcul des corrections pour variations saisonnières	61
6.1.2. Prise en compte des corrections pour jours ouvrables	61

6.1.3 Nature des données désaisonnalisées	61
6.1.4 Fréquence de calcul des coefficients CVS	61
6.1.5 Méthode directe ou indirecte	62
6.1.6 Calcul	62
6.1.7 Résultats	65
6.2. Tableau de bord	66
6.2.1 Objectifs et composition du tableau de bord	66
6.2.2 Exemples de tableaux	66
6.3 Publication	69
7 - Comparaisons de la V2 avec la V3	73
7.1 Les différentes sources d'écart	73
7.2 Écart global entre les versions 2 et 3	73
7.3. Décomposition des écarts entre les versions 2 et 3	78
7.3.1 Écarts dus à l'utilisation de données super-définitives	78
7.3.2 Impact de l'actualisation des zonages	79
7.3.3 Impact de la nouvelle méthode de calcul	80
7.3.4 Impact de la correction d'une erreur	82
7.3.5 Impact de la nouvelle méthode de correction des variations saisonnières	83
Annexe 1 : La transmission des actes de ventes aux bases notariales et l'estimation des taux de couverture	85
Annexe 2 : Le découpage géographique	89
Annexe 3 : Mise à jour de la spécification des modèles	107
Annexe 4 : Tests de stabilité et durée de la période de référence	115
Annexe 5 : Les méthodes de calcul alternatives	121
Annexe 6 : Les indices de prix avancés	127
Annexe 7 : Convention avec PNS	129
Annexe 8 : Convention avec le Conseil supérieur du notariat et Min.not	135
Annexe 9 : Lexique	141
Annexe 10 : Bibliographie	145
Annexe 11 : Actualité des indices	147