

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 des versions révisées : la « version 2 », dans le numéro 111 d'*Insee Méthodes* (Beauvois *et al.*, 2005), et la « version 3 », dans le numéro 128 d'*Insee Méthodes* (Clarenc *et al.*, 2014). Le présent numéro d'*Insee Méthodes* présente une actualisation de cette version 3, la « version 4 », des indices Notaires-Insee, qui a été mise en production à partir de 2018.

Cette « version 4 » ne remet pas en question les grands principes de la méthode. Cette dernière repose toujours sur des modèles économétriques (« hédoniques »), qui permettent d'estimer le prix d'un bien en fonction de ses caractéristiques. Les modèles sont estimés par type de bien (appartements/maisons) et par zone géographique, car la formation des prix des logements dépend fortement de la localisation du bien. Cette méthode est appliquée afin de répondre aux deux difficultés majeures rencontrées lorsqu'on souhaite estimer des prix pour les logements : d'abord, le prix d'un logement donné est rarement observé, ensuite la qualité des logements évolue au cours du temps. Ainsi, il est impossible pour une analyse conjoncturelle de suivre les prix des mêmes biens au cours du temps ; on ne peut également pas se contenter de comparer la moyenne des prix des transactions courantes entre deux périodes, car cela mélangerait un effet prix et un effet qualité.

Les données sont fournies par les notaires, qui rédigent les contrats pour la quasi-totalité des ventes de logements anciens en France. 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 sont révisés tous les 5 à 8 ans, l'objectif étant de s'assurer que la méthode est toujours pertinente et adaptée à la période récente. Pour cette nouvelle version, la stratification a été révisée et enrichie en Île-de-France, et les modèles économétriques ont été revus et améliorés, notamment en ajoutant des variables explicatives du prix (étiquette énergétique, distance à la commune de plus de 50 000 habitants la plus proche en province, distance à Paris pour l'Île-de-France). Enfin, pour cette nouvelle version, le champ de calcul a été élargi aux Drom hors Mayotte et les indices régionaux diffusés le sont également par nouvelle région.

Les indices décrits dans ce document 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 ont été labellisés par l'Autorité de la statistique publique (ASP), à la suite d'une analyse des dispositifs de collecte et de calcul.

Le présent document décrit la méthode de calcul et ses enrichissements apportés en version 4.

Ont participé à cet ouvrage :

Cédric Cailly, Jean-François Côte, Alain David, Jacques Friggit, Stéphane Gregoir, Adélia Nobre, François Proost, Catherine Rougerie, Stéphane Schoffit, Nelly Tauzin, Hélène Thélot