

1 – Introduction

Connaître l'évolution des prix des logements est un préalable au bon fonctionnement et à la transparence des marchés immobiliers. La production d'indicateurs statistiques sur le sujet peut bénéficier à de multiples acteurs : aux particuliers comme élément de décision sur le choix d'acheter ou vendre un bien ou pour l'estimation d'un patrimoine pour des successions ou dans un cadre fiscal, aux pouvoirs publics et collectivités qui souhaitent veiller au bon fonctionnement du secteur du logement, aux banques qui financent les particuliers dans leurs achats de logements et qui valorisent des garanties hypothécaires, aux banques centrales qui effectuent des analyses de stabilité financière...

C'est dans ce contexte que sont produits les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens. Comme leur nom l'indique, ces indices sont le produit d'une collaboration entre les notaires et l'Insee. Les premiers enregistrent les mutations immobilières en France et traitent les informations liées aux transactions dans des bases de données. L'Insee apporte quant à lui son expertise et son expérience en matière d'exploitation et de méthodologie statistiques.

Ce partenariat est officialisé à travers deux conventions : l'une entre l'Insee, les Chambres des notaires d'Île-de-France et l'Association des notaires du Châtelet (Paris Notaires Services – PNS), l'autre entre l'Insee, ADNOV¹ et le Conseil supérieur du notariat. PNS calcule chaque trimestre les indices relatifs à l'Île-de-France, tandis que la société ADNOV, entité du groupe ADSN (Association pour le développement du service notarial), fait de même pour la province. L'Insee calcule tous les ans des coefficients de correction des variations saisonnières (CVS) et valide les indices avant chaque publication trimestrielle. Afin d'organiser au mieux cette coopération, les acteurs se retrouvent au sein d'un Conseil scientifique des indices Notaires-Insee (CSIN). Celui-ci se réunit au minimum une fois par trimestre et exerce un rôle de veille méthodologique et de suivi des indices publiés.

Les indices 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 calcul de ces indices de prix des logements anciens doit tenir compte de deux difficultés majeures :

- le prix d'un logement est rarement observé –le prix n'est en effet connu que lors d'une transaction –et un logement change rarement de main, en général après de nombreuses années de propriété. On ne peut donc pas suivre le prix d'un même bien régulièrement au cours du temps ;
- la qualité des logements évolue au cours du temps : cette propriété est commune à de nombreux biens lorsqu'on cherche à en calculer des indices de prix. Lorsque la qualité des biens évolue au cours du temps, les prix enregistrés ne seront pas relatifs à des biens identiques. Par exemple, si le prix d'une ampoule électrique passe de 2 à 4 euros, alors que sa durée de vie augmente, son prix a apparemment doublé. Mais, si le service rendu au consommateur d'ampoule est le même pour une ampoule de durée de vie longue que pour deux ampoules de durée de vie courte, on dira que la qualité a aussi été multipliée par deux et donc que le prix « pur » est resté constant. Au niveau du logement, la qualité va se définir à travers des caractéristiques multiples telles que la localisation, la surface, le

¹ À compter du 1^{er} juin 2019, Min.not est devenue ADNOV.

nombre de salles de bains, la présence d'un garage... Mais le domaine du logement est aussi plus simple à aborder pour le statisticien parce que le nombre de révolutions techniques est limité ; les changements de qualité, dans le sens de l'apparition de nouvelles caractéristiques, sont très rares, contrairement à certains domaines comme l'informatique où de nouveaux composants plus performants entrent régulièrement sur le marché. Sur une période donnée de quelques années, on peut donc considérer la qualité des logements à travers un nombre fini et constant de caractéristiques.

Pour suivre les tendances immobilières, on ne peut donc pas suivre directement le prix de mêmes biens au cours du temps, car ces prix ne sont pas disponibles. On ne peut pas non plus se contenter de faire la moyenne des prix des transactions courantes pour la comparer à celle de la période précédente, car une telle comparaison mélangerait l'évolution « pure » des prix (que l'on souhaite mesurer) à celle de la qualité des biens échangés. Pour traiter ces questions, la méthode retenue repose sur des modèles économétriques dits « modèles hédoniques », fondés sur l'estimation des prix en fonction des caractéristiques définissant la qualité des logements. Cette méthode est passée entièrement en revue tous les 5 à 8 ans et actualisée au besoin afin de s'assurer qu'elle est toujours pertinente et adaptée aux périodes récentes. C'est à cette occasion qu'a été mise en place la version 4 de la méthode de calcul des indices décrite dans ce document et effective à partir des évolutions de prix de 2018².

² La méthode de calcul de la version 3 des indices est décrite dans l'*Insee Méthodes* n° 128 de juillet 2014 (<https://insee.fr/fr/information/2569926>). Cet ouvrage détaille notamment dans son chapitre 2 une approche plus théorique des méthodes de calcul appliquées aux indices.