

# La construction de l'indice des propriétaires-occupants (OOH) et de l'indice des prix des logements (HPI) : la nécessité de l'élaboration d'un indice des prix des logements neufs

*Thomas BALCONE<sup>1</sup>*

Dans le cadre du projet OOH (Owner Occupied Housing) conduit par Eurostat, des travaux ont été menés afin de construire un indice permettant de suivre les dépenses des ménages propriétaires-occupants liées à l'acquisition et à l'utilisation de leur logement (indice OOH), et un indice des prix des logements (HPI). L'indice des propriétaires-occupants (indice OOH) est calculé comme la moyenne pondérée des quatre indices suivants :

- l'Indice du Coût de la Construction (ICC) pour l'individuel pur
- l'Indice de Prix des travaux d'Entretien-Amélioration de logements (IPEA)
- l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) de l'assurance-habitation
- un indice des prix des logements neufs

L'indice des prix des logements (HPI) est, quant à lui, calculé comme la moyenne pondérée de l'indice Notaires-Insee des logements anciens et d'un indice des prix des logements neufs. Les pondérations utilisées dans le calcul de ces deux indices sont issues du compte satellite du logement qui est élaboré par le Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS) du ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.

Ainsi, dans le cadre du projet OOH, nous avons du créer un indice afin de suivre l'évolution des prix des logements neufs. Pour établir cet indice, nous avons utilisé l'Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN). Cette enquête est conduite depuis 1985 par le SOeS. Elle est trimestrielle et assure le suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente aux particuliers.

Le marché du logement neuf étant en constante évolution (un logement neuf vendu disparaissant du marché), calculer l'indice des prix des logements neufs comme le rapport des prix moyens des logements neufs vendus entre deux trimestres consécutifs n'est pas judicieux. En effet, si on procédait ainsi, on comparerait des prix associés à des produits de caractéristiques différentes. Par conséquent, un tel indice ne prendrait pas en compte l'effet qualité lié à l'évolution des caractéristiques des logements neufs. Pour tenir compte de cet effet qualité, une modélisation des prix des logements neufs relevés dans l'enquête ECLN est nécessaire.

Ainsi, nous avons essayé d'établir un modèle hédonique expliquant le prix d'un logement neuf en fonction de ses caractéristiques physiques (surface habitable du logement, nombre de pièces, présence d'un balcon, ...) et des caractéristiques géographiques de la commune de résidence (taille de l'unité urbaine, zone d'études et d'aménagement du territoire (ZEAT), ...). Trois modèles hédoniques ont été testés afin de calculer un indice des prix des logements neufs:

---

<sup>1</sup> thomas.balcone@insee.fr

- le modèle à indicatrices temporelles
- le modèle à « période de référence » (hedonic re-pricing method)
- le modèle sur périodes adjacentes

Dans le cadre de cette communication, on présentera chacune de ces méthodes et les résultats obtenus, puis on expliquera les raisons qui nous ont poussés à opter pour le modèle sur périodes adjacentes. Cette présentation pourra être complétée par l'application de la méthode hédonique sur périodes adjacentes aux logements anciens afin de comparer cet indice expérimental à l'indice Notaires-Insee des logements anciens, sous réserve de l'accessibilité des données élémentaires portant sur les logements anciens contenues dans les bases notariales. De plus, une étude sur les prix des logements neufs contenus dans les bases notariales pourra être présentée si ces dernières sont accessibles.

Enfin, nous présenterons l'indice des propriétaires occupants (indice OOH) et l'indice des prix des logements (HPI) obtenus en calculant l'indice des prix des logements neufs à partir d'un modèle hédonique sur périodes adjacentes.