

Pourquoi l'indice des prix des logements neufs et l'indice Notaires-Insee des prix des logements anciens peuvent différer ?

Thomas Balcone, INSEE¹
Anne Laferrère, INSEE²

Thème : indices et économétrie

Dans le cadre du projet européen *Owner-Occupied Housing*, des travaux ont été menés afin de construire un indice trimestriel des prix des logements comprenant deux composantes : une pour les logements anciens et l'autre pour les logements neufs. En France, l'indice hédonique Notaires-Insee des prix des logements anciens couvrait le champ de l'ancien. Comme il n'existait pas d'indice pour le neuf, l'Insee a dû créer un indice de l'évolution des prix des logements neufs.

La création d'un tel indice a utilisé les données de l'Enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN) du Service de l'Observation et des Statistiques (SOeS) du Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement. Devant le faible nombre d'observations disponibles chaque trimestre, un seul modèle hédonique a été développé pour l'ensemble des logements en France métropolitaine hors Corse. Le prix d'un logement est modélisé en fonction de ses caractéristiques physiques (surface habitable, nombre de pièces, ...) et des caractéristiques de la commune de résidence. Pour améliorer la prise en compte de la localisation, des classes géographiques ont été constituées à l'aide d'une classification ascendante hiérarchique sur les couples (ZEAT³ ; taille d'unité urbaine). On obtient alors un indice de prix expurgé des effets qualité observés en utilisant la méthode dite sur périodes adjacentes : le modèle est enrichi d'une indicatrice temporelle puis il est estimé chaque trimestre en utilisant les données ECLN des deux derniers trimestres.

Après avoir constaté des différences d'évolution entre l'indice du neuf et l'indice Notaires-Insee sur la période 2006T1-2012T3, deux études méthodologiques ont été menées à partir des données notariales. La première a permis de s'assurer que ces divergences ne provenaient pas d'un biais de méthode : modèle unique sur périodes adjacentes d'un côté, modèles par strates géographiques, fixes sur 4 ans et estimation d'un panier fixé de biens d'autre part. La seconde a testé l'effet de la localisation différente des logements neufs et anciens. La divergence n'est pas apparue imputable ni à la différence de méthode, ni à un biais de localisation. Elle est donc probablement imputable à des différences plus fines de nature des logements et des marchés du neuf et de l'ancien. A la lumière de ces résultats, l'Insee a pu publier l'indice du neuf (l'IPLN) et l'indice des prix des logements (l'IPL) pour la première fois en janvier 2013.

Nous poursuivons la réflexion dans deux directions. L'une théorique sur ce qu'on entend par qualité de la localisation pour un logement et comment elle peut évoluer dans le temps quand un logement passe de « neuf » à « ancien ». L'autre réflexion, empirique, part de l'idée que le prix d'un logement se décompose entre prix du terrain et prix de la superstructure, prix dont les évolutions pourraient diverger. Cela a conduit à construire un indice de prix des terrains à partir de la seule source disponible, l'Enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) du SOeS. Puis, nous comparons l'évolution de cet indice avec celles de l'indice du neuf et de l'indice du coût de la construction. Ceci permet de mieux appréhender la dynamique des prix sur le marché du neuf.

Bibliographie

Davis M.A. and J. Heathcote, 2007. The Price and Quantity of Residential Land in the United States, *Journal of Monetary Economics*, 54, 2595-2620.

Diewert, W. Erwin, 2010, Alternative Approaches to Measuring House Price Inflation, WP, University of British Columbia.

¹ thomas.balcone@insee.fr

² anne.laferrere@insee.fr

³ zone d'études et d'aménagement du territoire

Goffette-Nagot, Florence, 2009. Prix fonciers et demande de sol à usage résidentiel en France (1975-2000), *Revue Économique*, 60, 853-862.

Gouriéroux, Christian and Anne Laferrère, 2009. Managing Hedonic Housing Price Indexes: the French Experience, *Journal of Housing Economics*, 18, 206-213.