

La méthode des prix hédoniques

Benjamin Vignolles (SoeS) et Ronan Le Saout (DMS)

La méthode des prix hédoniques est d'un emploi courant en économie et statistique. L'intuition, simple, est que le prix d'un bien (appartement, voiture, ordinateur...) ou d'un service (salaire) est fonction de ses caractéristiques. Par exemple, le prix d'un logement s'expliquerait par sa surface, son nombre de pièces mais également par les infrastructures ou la pollution présentes dans son voisinage. Cette méthode sert notamment à calculer et corriger des indices de prix ou à déduire un prix à des biens non marchands ou des aménités environnementales.

La méthode est simple en première approche. Elle consiste en effet à expliquer les prix d'un bien par ses caractéristiques (et non celles des acheteurs ou des vendeurs), souvent à l'aide des moindres carrés ordinaires. Comme pour toutes applications empiriques, il est nécessaire de réfléchir à la spécification et aux questions traditionnelles de l'économétrie (endogénéité des variables explicatives, hétéroscédasticité, hétérogénéité des comportements). Mais en tant que telle cette analyse ne nous renseigne en rien sur l'offre et la demande des biens étudiés. Pour calculer un consentement à payer ou les paramètres d'une fonction de demande, d'autres variables (sur les acheteurs) ou hypothèses (sur les fonctions de demande) doivent être utilisées. Les choix à opérer ne seront donc pas les mêmes selon qu'on conduit une étude économique ou qu'on cherche à calculer un indice des prix.

Au delà de la mise en place pratique de la méthode, l'objet de cette communication est de rappeler le cadre économique de ces méthodes, en distinguant le cas des études économiques de celui de la construction d'indices. Les hypothèses sous-jacentes (parfois non testables) seront mises en avant pour éclairer l'interprétation des résultats. Pour illustrer les points techniques, nous utilisons l'enquête sur le prix des terrains à bâtir (EPTB) sur la période 2006-2012.