

## Méthodologie de calcul des indices Notaires - INSEE

**Mardi 7 juin 2016**

Alain DAVID – Chargé de Missions en Statistiques Immobilières – Paris Notaires Services



## Plan de la présentation

- Historique des indices Notaires – INSEE
- Points-clés de la méthode de calcul
- Une méthodologie vivante
- Evolutions du fait de la labellisation par l'ASP
- Résultats du premier trimestre 2016

# Historique des indices Notaires – INSEE

- ❑ Un partenariat entre l'INSEE et les notaires qui existe depuis plus de 20 ans
  
- ❑ Des séries longues depuis
  - 1992 pour Paris et les départements de la Petite Couronne
  - 1994 pour les départements de province
  - 1996 pour les départements de la Grande Couronne
  
- ❑ Une méthodologie en constante évolution
  - première version mise en production en 1998
  - V2 mise en production en 2005
  - V3 mise en production en 2011
  - V4 en cours de développement pour mise en production en 2017

### Points clé de la méthode de calcul

- ❑ Deux bases de données mais une méthode de calcul unique.
- ❑ Une méthode publiée : [http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/sommaire.asp?ref\\_id=IMET128&nivgeo=0](http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/sommaire.asp?ref_id=IMET128&nivgeo=0)
- ❑ Un découpage géographique pour des zones de calcul homogènes.
- ❑ La théorie « hédonique » utilisée
  - modélisation du prix de chaque caractéristique,
  - dans les modèles, utilisation exclusive des variables des bases,
  - des modèles qui expliquent une partie du prix des biens.
- ❑ Le calcul des indices
  - Les mutations du trimestre sont « standardisées » par les modèles.
  - L'évolution des prix « standardisés » sont appliqués à un parc.
  - Les indices sont calculés à partir de l'évolution du parc.
  - Le parc est mis à jour tous les deux ans.

### Une méthodologie vivante

- ❑ Calcul d'indices mensuels (non labellisés) à partir de la même méthode de calcul et permettant de calculer des « points intermédiaires » entre deux indices trimestriels, points diffusés en Ile-de-France (communiqué mensuel).
- ❑ Travaux sur une V4 en cours pour homogénéiser les méthodes de stratification géographique et gommer les écarts résiduels entre les méthodes dues à des variables diversement collectées par le passé.
- ❑ Développement d'indicateurs non labellisés portant sur les avant-contrats. Ces indicateurs avancés servent actuellement à prolonger les courbes d'indices mais pourraient à terme remplacer les indices Notaires – INSEE.
- ❑ Développement d'indices par nombre de pièces (voir le dossier « 20 ans d'immobilier en Ile-de-France » disponible sur le site de la CINP et prochainement mis à jour).

### Les évolutions du fait des recommandations de l'ASP

- ❑ Un embargo total sur les données des conférences : depuis septembre 2011, les données de la conférence (indices et autres données chiffrées sur les prix) sont sous embargo strict jusqu'au matin et diffusées selon la procédure relative aux statistiques publiques.
- ❑ Le respect de la mention d'indices « Notaires – INSEE » pour les seules données labellisées (indices et évolutions) a été renforcé par la mise en italique de toutes les données labellisées. De plus, l'ensemble des indices et évolutions récents (5 derniers trimestres) ont été repris en quatre pages en fin de dossier de presse.
- ❑ Enfin, et malgré la situation délicate issue de la non-promulgation des textes d'application de la loi du 28 mars 2011 qui confère une mission de service public aux notaires en matière d'information sur les transactions immobilières, la profession continue d'assurer la publication des indices et de répondre aux demandes du Conseil Scientifique des Indices Notaires – INSEE.

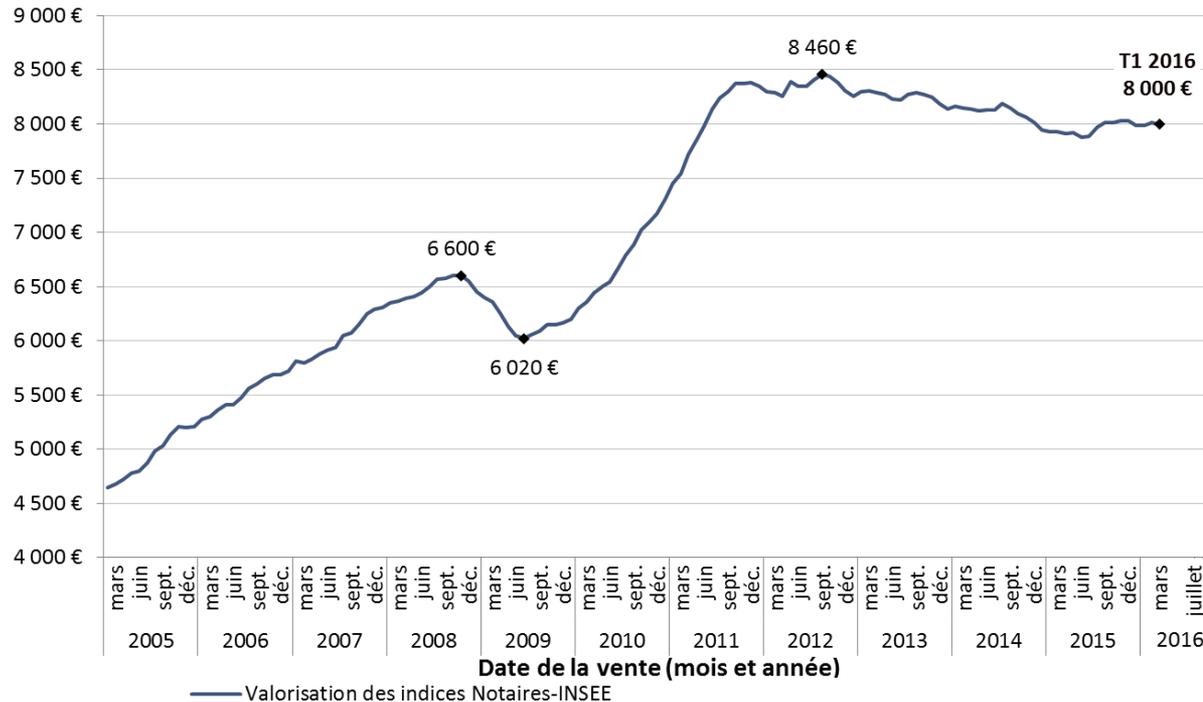
# Les résultats du 1<sup>e</sup> trimestre 2016

- ❑ Résultats nationaux : « Informations Rapides » du 26 mai
  - hausse des prix des logements de 0,5 % entre le T1 2015 et le T1 2016
  - hausse des prix des logements de 0,7 % entre le T4 2015 et le T1 2016
  - Evolution portée par une légère reprise des prix des maisons (+1,1%) tandis que le prix des appartements stagne (-0,2%),
- ❑ L' « Informations Rapides » propose les autres séries disponibles : indices par départements en Ile-de-France, indices pour 3 'anciennes' régions en province (Nord-Pas de Calais, PACA, Rhône-Alpes).
- ❑ Une « Note de conjoncture » du CSN à venir début juillet avec les principaux indices et des éléments de prix médians par commune et département.
- ❑ La Conférence de Presse de la CINP le 26 mai, diffusant l'ensemble des séries franciliennes et des éléments de prix médians par commune. Les prix publiés sont des valorisations en euros des indices calculés par département ou regroupement de départements.



## Appartements : des prix consolidés autour des 8 000 €/m<sup>2</sup> dans la Capitale

Prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens à Paris au 1<sup>er</sup> trimestre 2016



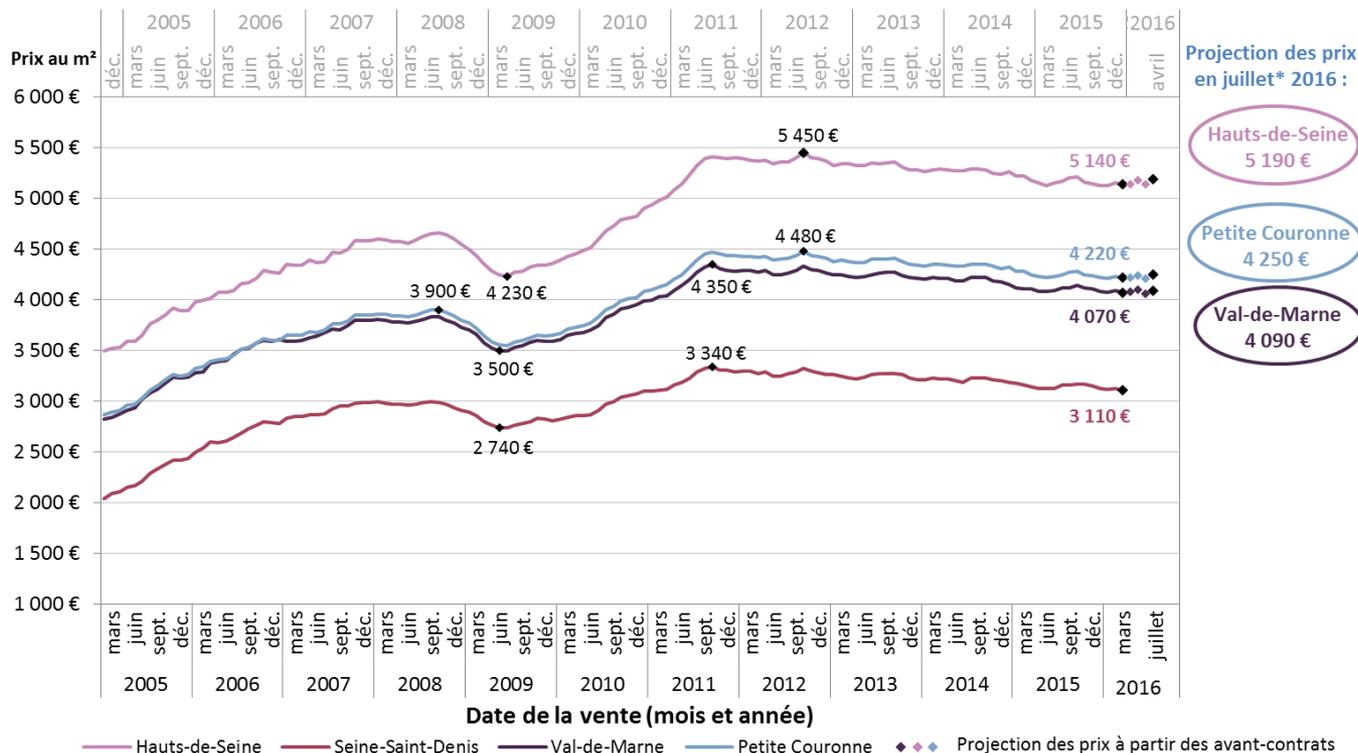
Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T1 2016
Prix au m <sup>2</sup>	8 000 €
Variation en an	1,2%
Variation brute en 3 mois	0,2%
Variation CVS en 3 mois	-0,1%



## Stabilité du prix des appartements attendue dans les prochains mois

### Projection du prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens en Petite Couronne

Date de l'avant-contrat (mois et année)



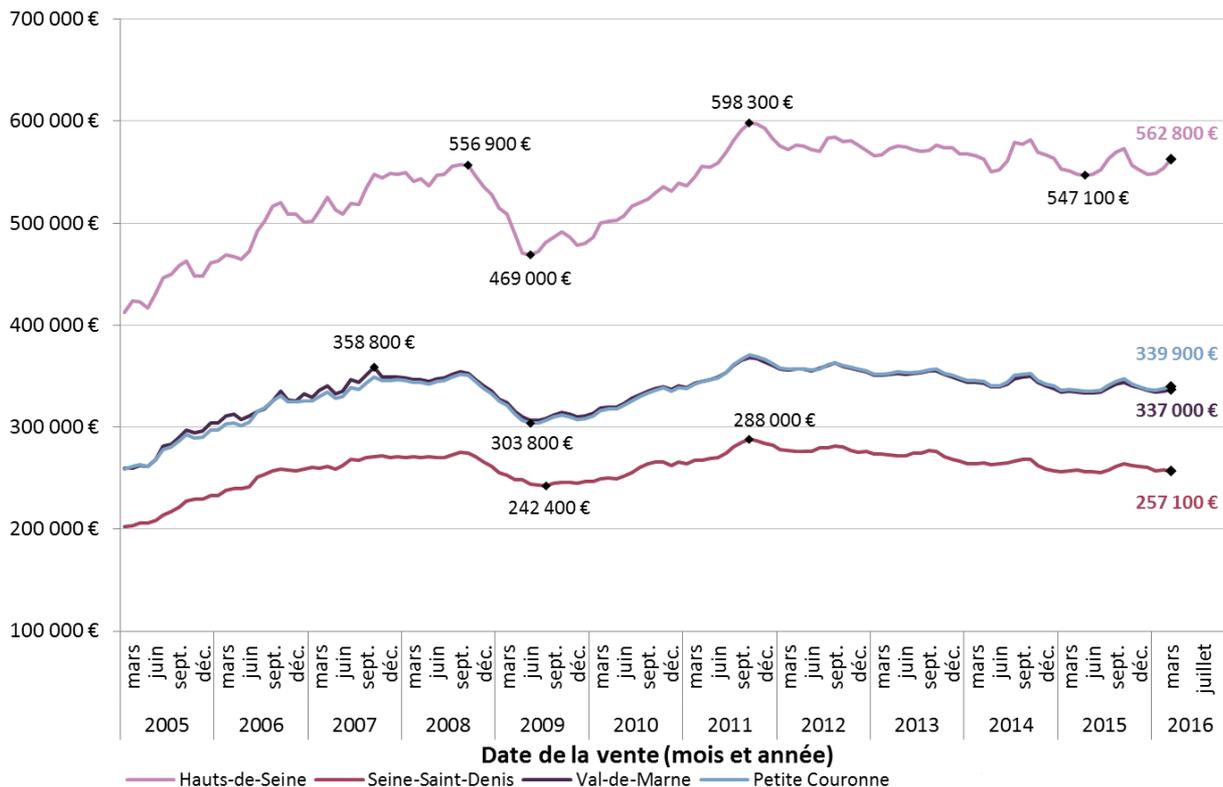
Projection des prix des appartements anciens juillet* 2016	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Val-de-Marne
Prix au m <sup>2</sup>	4 250 €	5 190 €	4 090 €
Variation en 1 an (juillet* 2015 / juillet* 2016)	-0,1%	0,4%	-0,5%
Variation brute en 3 mois (avril* 2016 / juillet* 2016)	0,7%	1,0%	0,4%
Variation CVS en 3 mois	0,0%	0,5%	-0,5%

\* Juillet correspond à la période allant de mai à juillet (avril\* de février à avril)



## Légère hausse du prix des maisons en Petite Couronne tirée par les Hauts-de-Seine

### Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne au 1<sup>er</sup> trimestre 2016



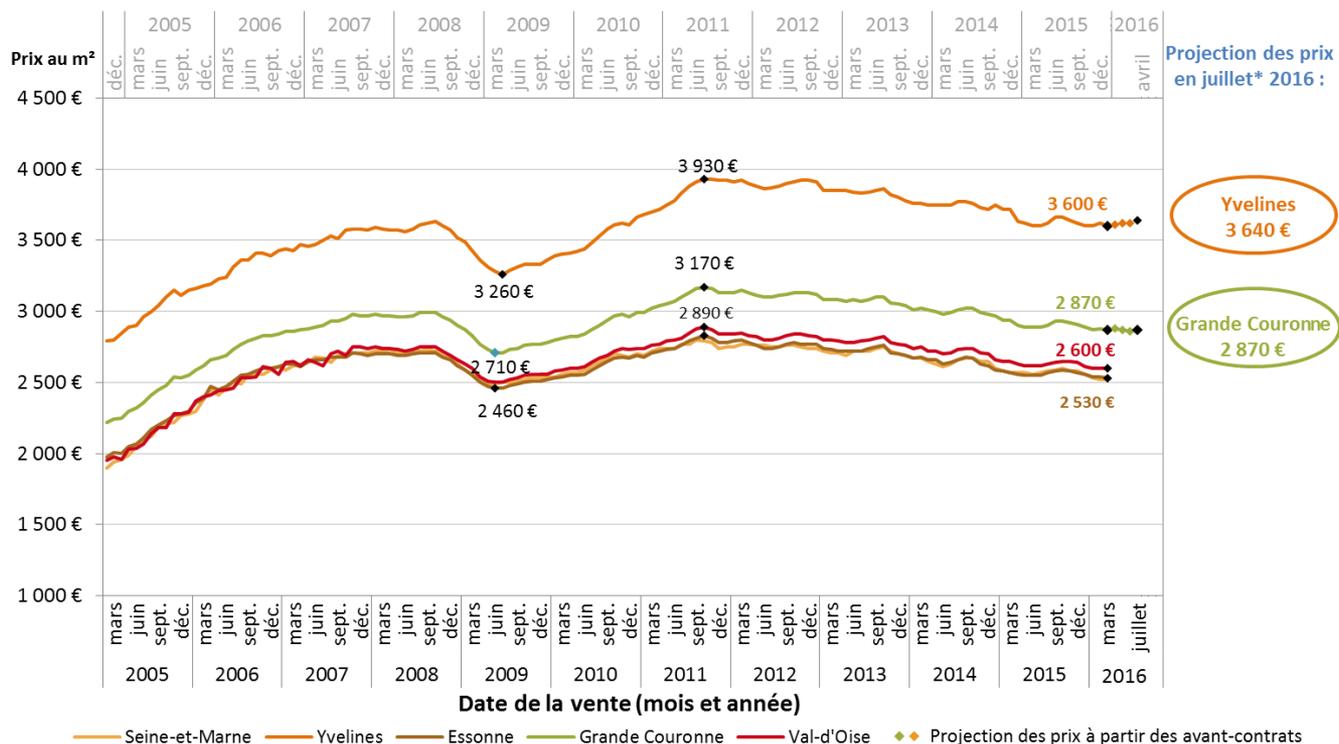
Prix des maisons anciennes au T1 2016 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	339 900 €	562 800 €	257 100 €	337 000 €
Variation en an	1,2%	2,7%	-0,4%	0,7%
Variation brute en 3 mois	0,8%	2,8%	-1,2%	0,3%
Variation CVS en 3 mois	1,3%	3,0%	-0,4%	0,8%



## Appartements : prix attendu stable par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre mais en baisse sur un an

### Projection du prix au m<sup>2</sup> des appartements anciens en Grande Couronne

Date de l'avant-contrat (mois et année)



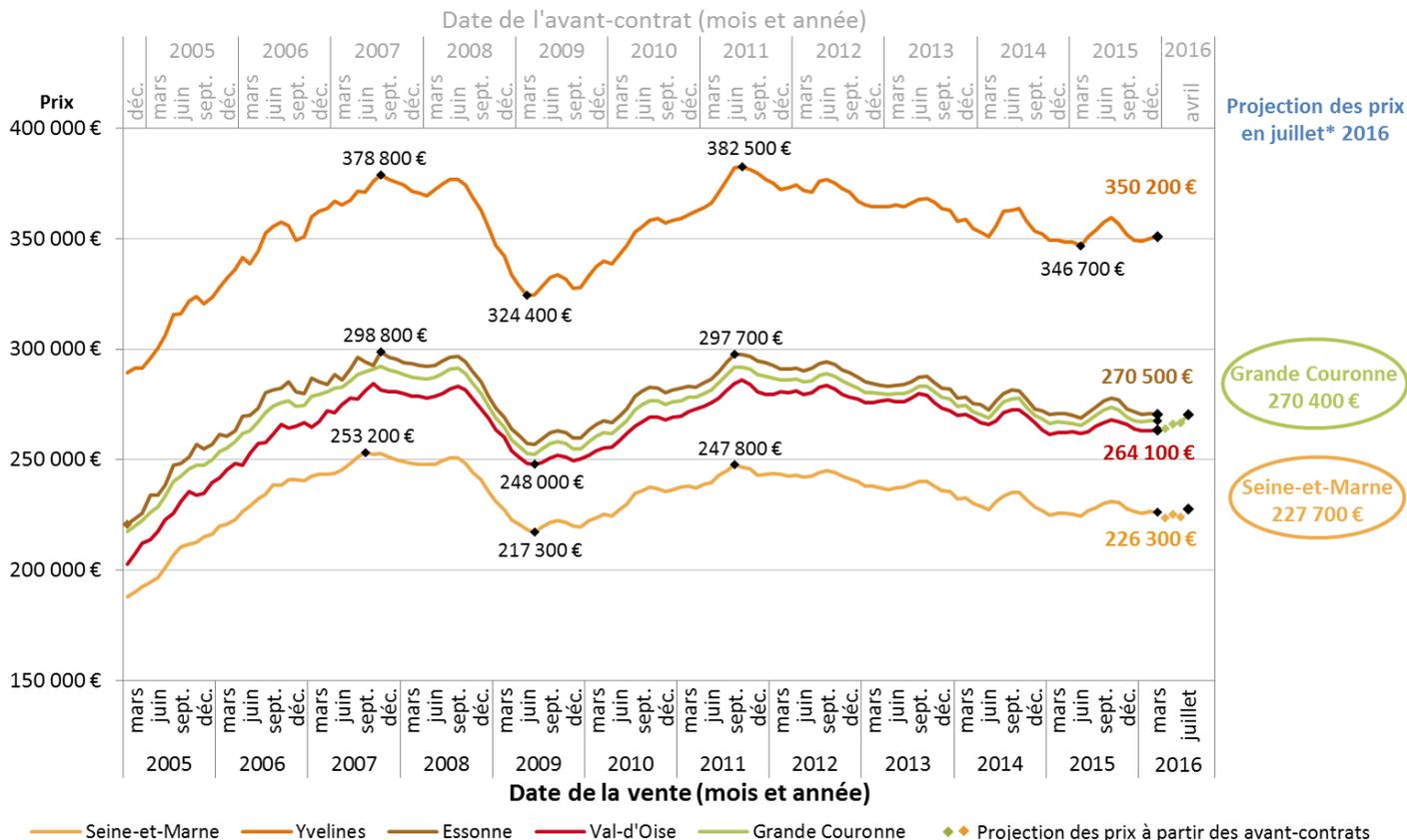
Projection des prix des appartements anciens juillet* 2016	Grande Couronne	Yvelines
Prix au m <sup>2</sup>	2 870 €	3 640 €
Variation en 1 an (juillet* 2015 / juillet* 2016)	-1,0%	0,4%
Variation brute en 3 mois (avril* 2016 / juillet* 2016)	-0,1%	0,8%
Variation CVS en 3 mois	-0,9%	0,3%

\* Juillet correspond à la période allant de mai à juillet (\*avril de février à avril)



## Prix des maisons attendu stable en Grande Couronne

### Projection du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Projection des prix des maisons anciennes juillet* 2016	Grande Couronne	Seine-et-Marne
Prix de vente	270 400 €	227 700 €
Variation en 1 an (juillet* 2015 / juillet* 2016)	0,2%	-0,2%
Variation brute en 3 mois (avril* 2016 / juillet* 2016)	2,4%	1,8%
Variation CVS en 3 mois	0,5%	0,0%

\* Juillet correspond à la période allant de mai à juillet (avril\* de février à avril)

## CONCLUSION