



Méthodologie de calcul des indices Notaires - INSEE

Jeudi 7 mai 2015

Plan de la présentation

- Historique des indices Notaires – INSEE
- Points clés de la méthode de calcul
- Une méthodologie vivante
- Résultats au T4 2014 (le T1 2015 sera disponible le 28 mai prochain)
- Les évolutions en Ile-de-France du fait de la labellisation par l'ASP

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.
- ❑ 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

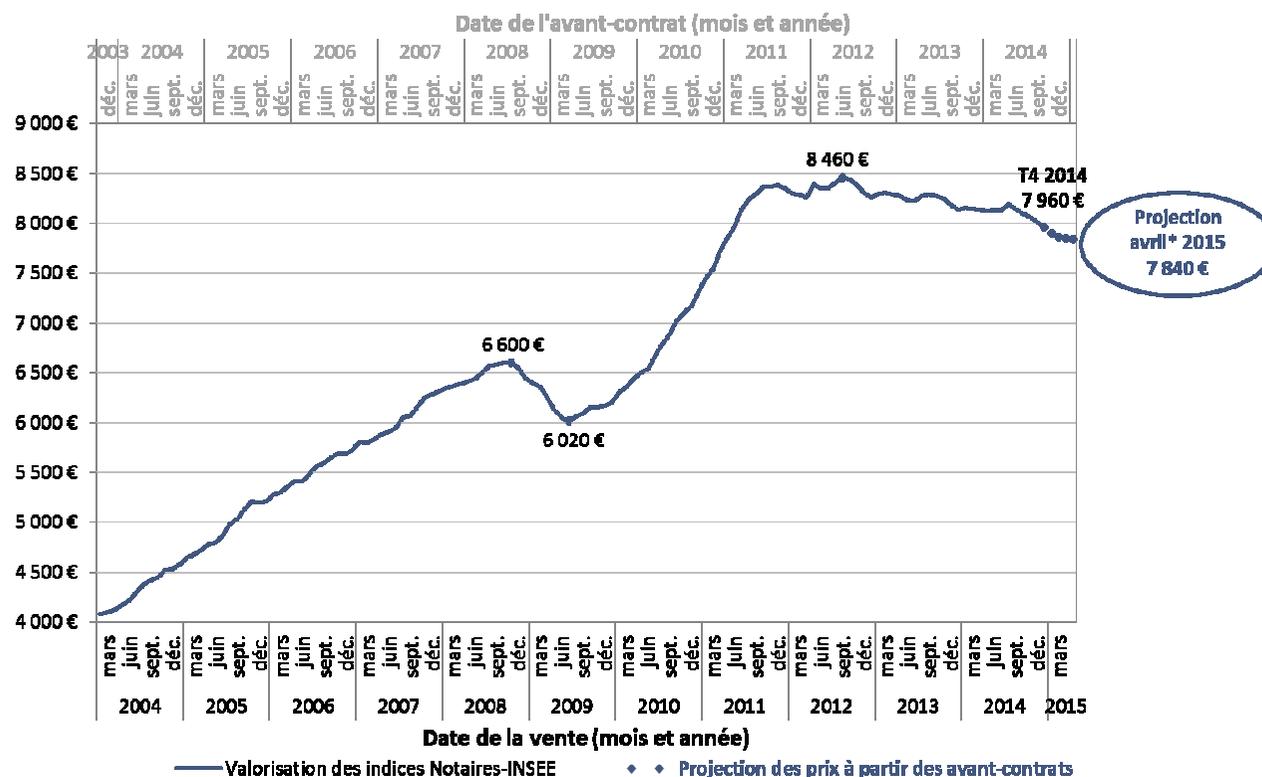
- ❑ Calcul d'indices mensuels (non labellisés) à partir de la même méthode de calcul et permettant de calculer des « points intermédiaires » entre deux indices trimestriels, points diffusés en Ile-de-France (communiqué mensuel).
- ❑ Mise à jour **en cours** pour homogénéiser les méthodes de stratification géographique et gommer les écarts résiduels entre les méthodes dues à des variables diversement collectées par le passé.
- ❑ Développement d'indices non labellisés portant sur les avant-contrats. Ces indices 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).

Les résultats du 4^e trimestre 2014

- ❑ « Informations Rapides » du 26 février :
 - baisse des prix des logements de 2,2 % entre le T4 2013 et le T4 2014
 - baisse des prix des logements de 1,0 % entre le T3 2014 et le T4 2014
 - baisse annuelle des prix assez homogène entre province (-2,3%) et Ile-de-France (-2,0%), entre appartements (-2,3%) et maisons (-2,1%).
- ❑ L' « Informations Rapides » propose également les autres séries disponibles : indices par départements en Ile-de-France, indices pour 3 régions en province (Nord-Pas de Calais, PACA, Rhône-Alpes).
- ❑ La « Note de conjoncture » du CSN début avril avec les principaux indices et des éléments de prix médians par commune et départements.
- ❑ La Conférence de Presse de la CINP le 26 février, 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.

La baisse des prix s'amplifie début 2015

Projection du prix au m² des appartements anciens à Paris

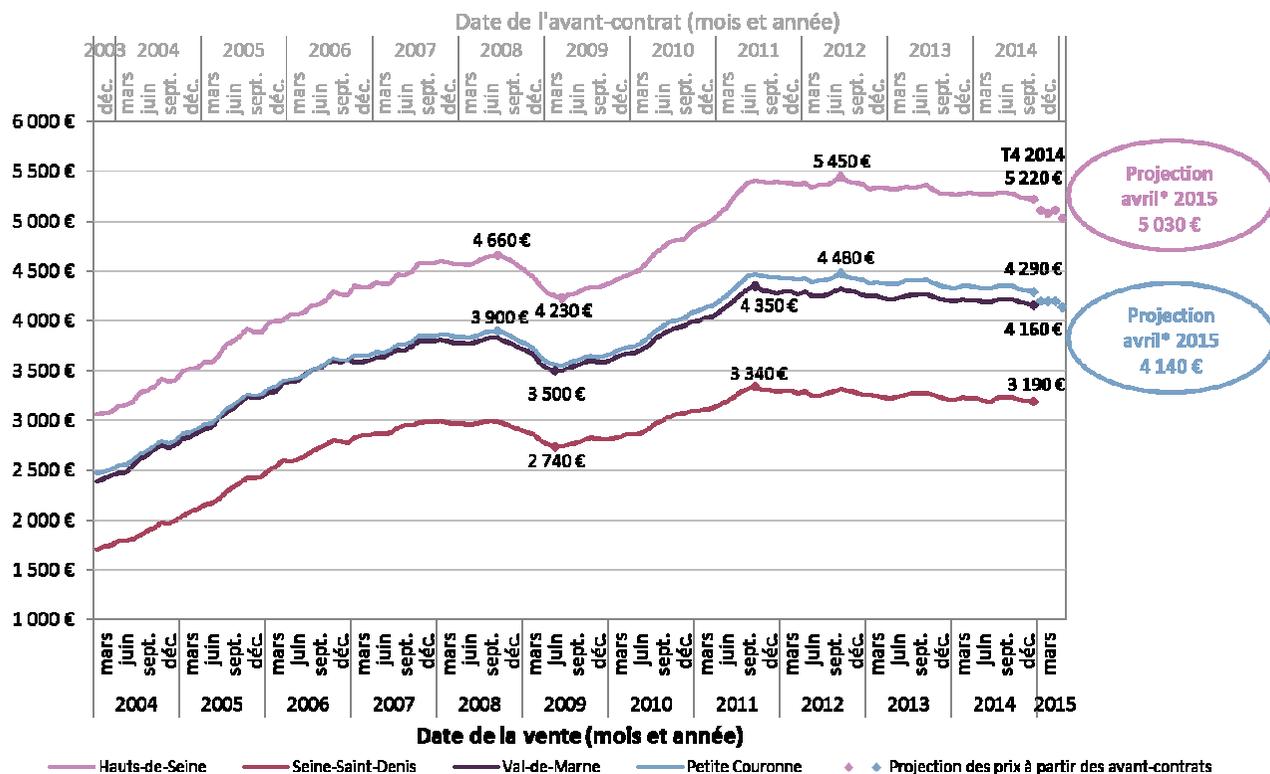


Prix des appartements anciens à Paris (valorisation des indices Notaires-INSEE)	T4 2014	Projection avril* 2015
Prix au m ²	7 960 €	7 840 €
Variation en an	-2,1%	-3,5% (avril* 2014 / avril* 2015)
Variation brute en 3 mois	-1,6%	-0,8% (janvier* 2015 / avril* 2015)
Variation CVS en 3 mois	-0,3%	-

* avril correspond à la période allant de février à avril

Appartements en Petite Couronne : l'érosion des prix devrait s'accélérer

Projection du prix au m² des appartements anciens en Petite Couronne



Projection
avril* 2015
5 030 €

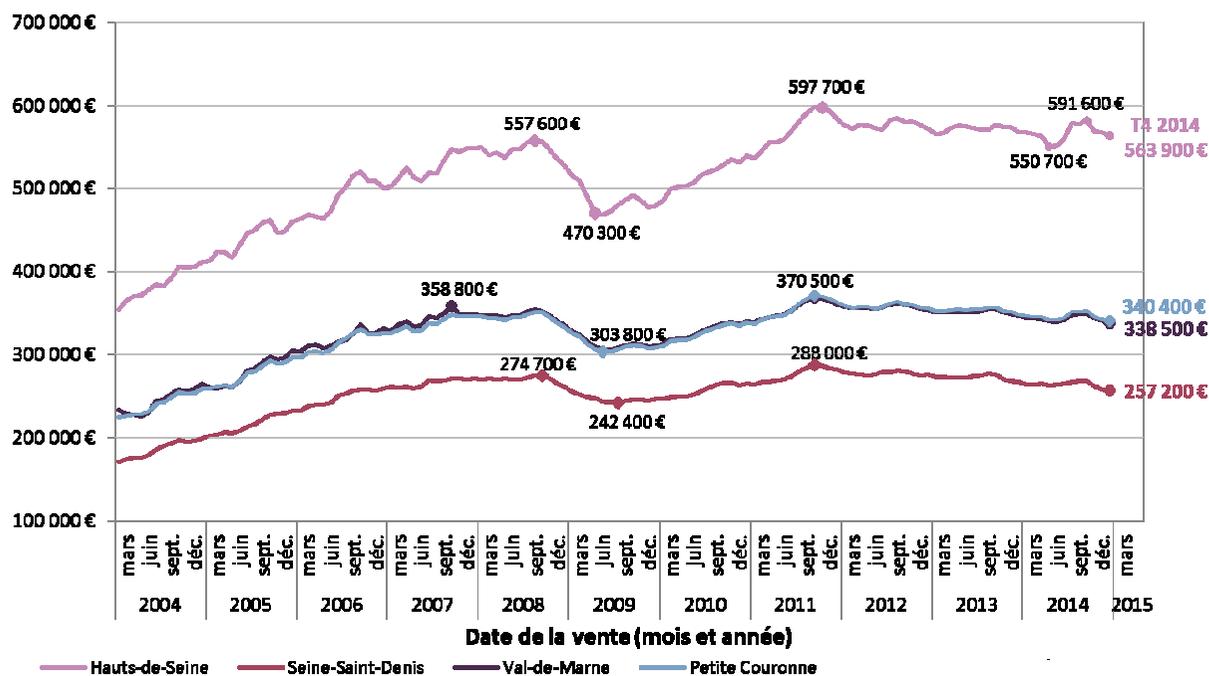
Projection
avril* 2015
4 140 €

Projection des prix des appartements anciens avril* 2015	Petite Couronne	Hauts-de- Seine
Prix au m ²	4 140 €	5 030 €
Variation en an (avril* 2014 / avril* 2015)	-4,8%	-4,8%
Variation brute en 3 mois (janvier* 2015 / avril* 2015)	-1,6%	-1,6%
Variation CVS en 3 mois	-	-

* avril correspond à la période allant de février à avril

Baisse des prix contrastée pour les maisons en Petite Couronne (de -0,6% à -3,7% en un an)

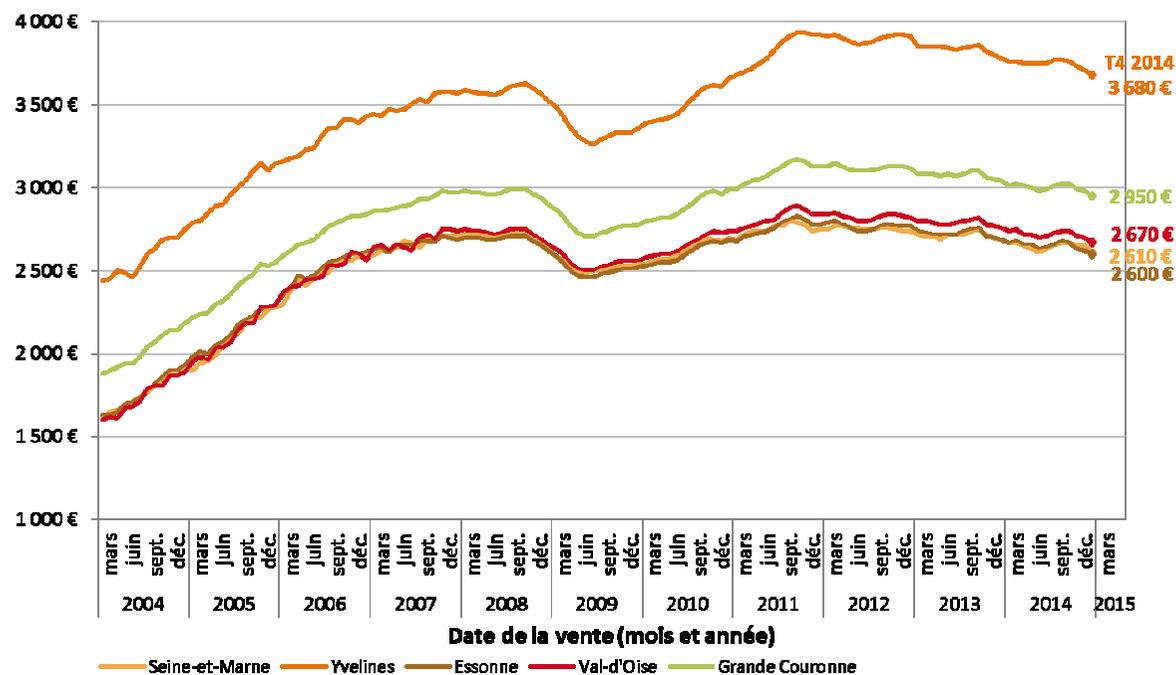
Prix de vente des maisons anciennes en Petite Couronne



Prix des maisons anciennes au T4 2014 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Petite Couronne	Hauts-de-Seine	Seine-Saint-Denis	Val-de-Marne
Prix de vente	340 400 €	563 900 €	257 200 €	338 500 €
Variation en an	-2,2%	-0,6%	-3,7%	-2,4%
Variation brute en 3 mois	-3,5%	-3,1%	-4,2%	-3,2%
Variation CVS en 3 mois	-1,4%	-0,9%	-2,4%	-1,2%

Prix des appartements en Grande Couronne : autour de 3% de baisse en un an

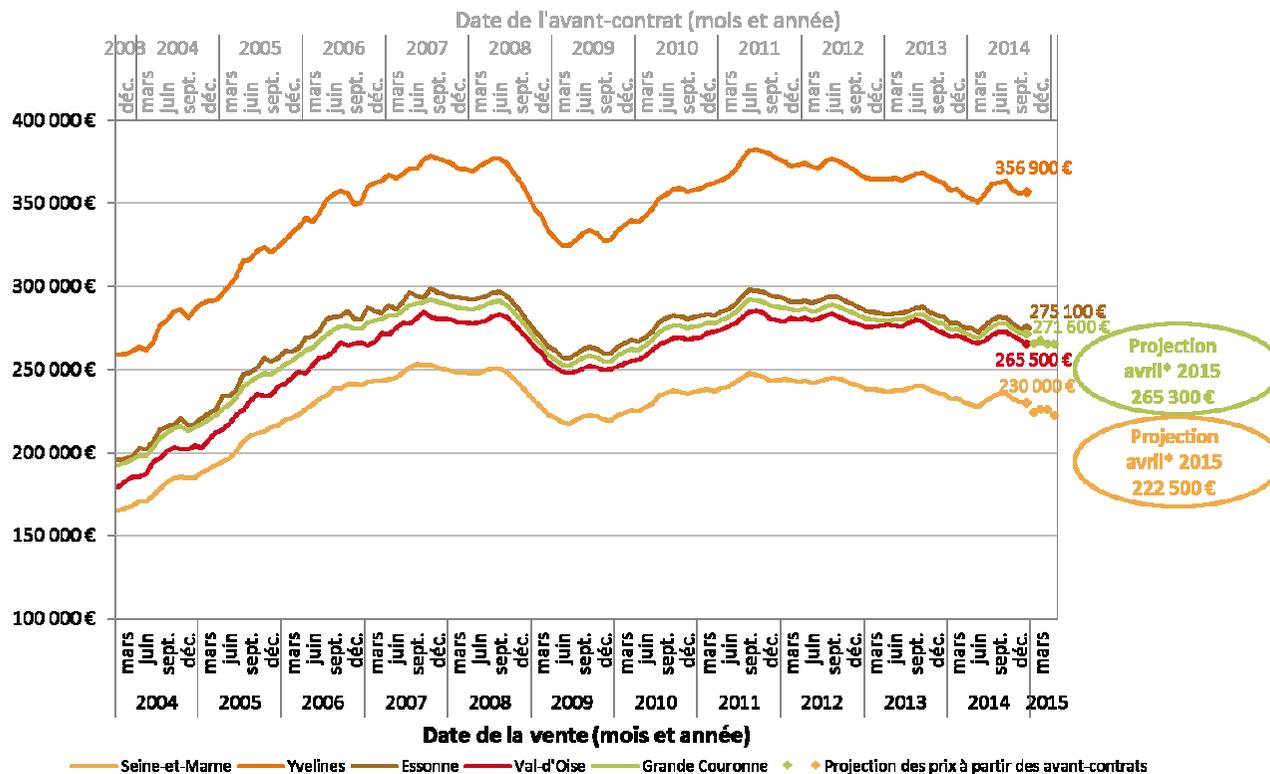
Prix au m² des appartements anciens en Grande Couronne



Prix des appartements anciens au T4 2014 (valorisation des indices Notaires-INSEE)	Grande Couronne	Seine-et- Marne	Yvelines	Essonne	Val-d'Oise
Prix au m ²	2 950 €	2 610 €	3 680 €	2 600 €	2 670 €
Variation en an	-2,9%	-2,8%	-2,8%	-3,1%	-3,1%
Variation brute en 3 mois	-2,3%	-2,2%	-2,3%	-2,3%	-2,6%
Variation CVS en 3 mois	-1,5%	-1,2%	-1,6%	-1,3%	-1,5%

Maisons en Grande Couronne : baisse des prix confirmée

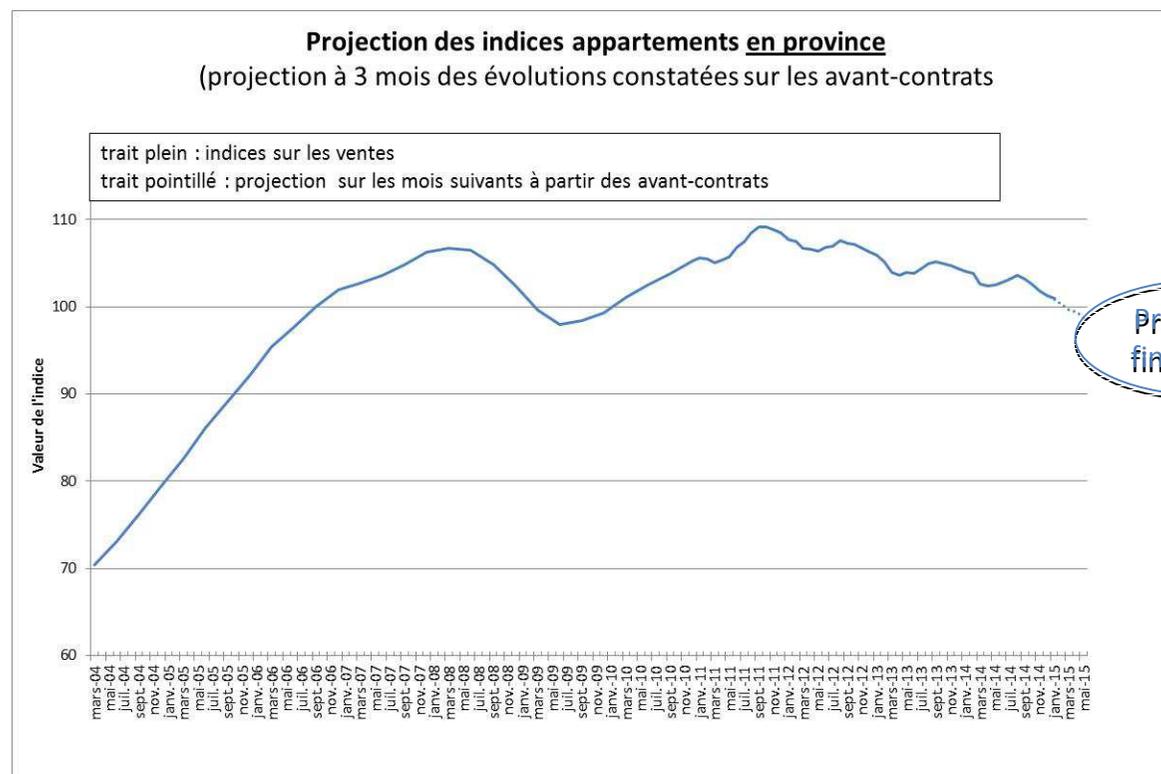
Projection du prix de vente des maisons anciennes en Grande Couronne



Projection des prix des maisons anciennes avril* 2015	Grande Couronne	Seine-et-Marne
Prix de vente	265 300 €	222 500 €
Variation en an (avril* 2014 / avril* 2015)	-2,0%	-2,9%
Variation brute en 3 mois (janvier* 2015 / avril* 2015)	-0,2%	-0,8%
Variation CVS en 3 mois	-	-

* avril correspond à la période allant de février à avril

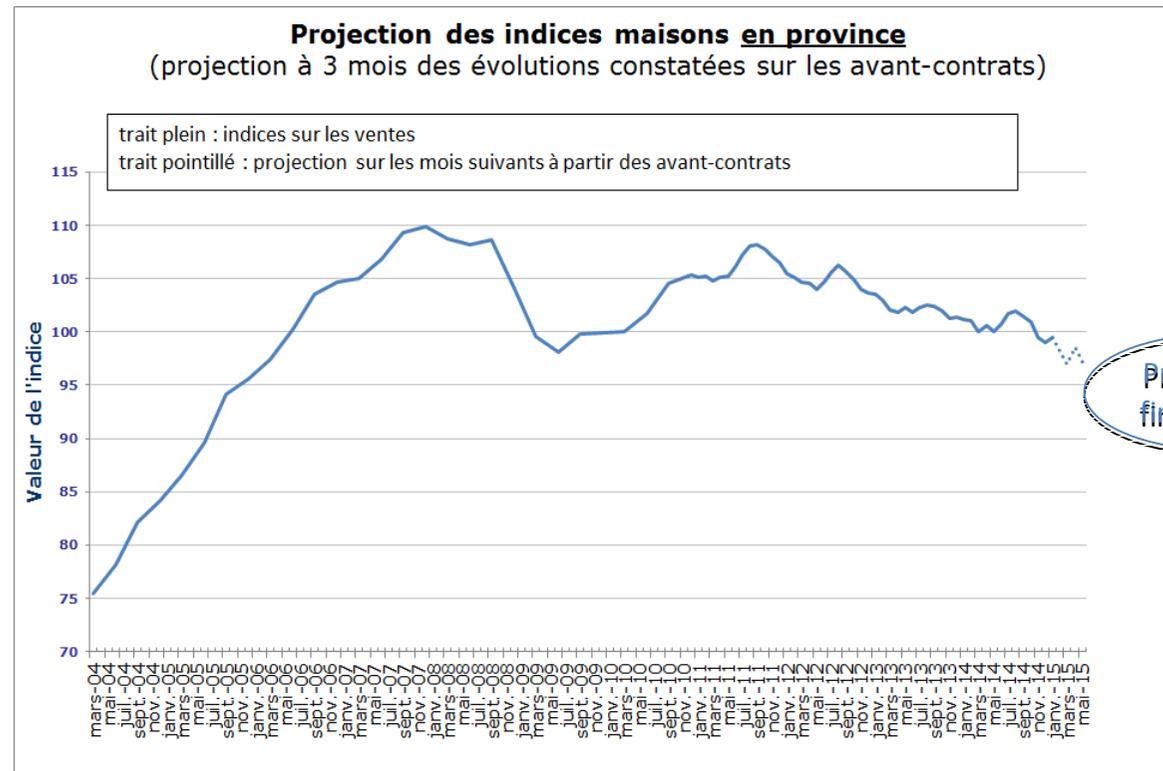
Appartements en province : accentuation de la baisse



Indices de prix des appartements anciens en province	T4 2014	Projection mai 2015
Variation sur 3 mois	-1,3%*	-1,6%
Variation sur 12 mois	-2,9%	-3,7%

*données CVS

Maisons en province : la baisse se confirme



Indices de prix maisons anciennes en province	T4 2014	Projection mai 2015
Variation sur 3 mois	-1,5%*	-1,1%
Variation sur 12 mois	-2,4%	-2,8%

*données CVS

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 diffusés 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 depuis notre dernière conférence.
- ❑ Un document de 4 pages résumant les points les plus importants de la méthode est en cours de finalisation.
- ❑ 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.

CONCLUSION