



LA MESURE DES PRIX IMMOBILIERS : DE NOMBREUSES SOURCES, DIVERSEMENT EXPLOITÉES

La transaction immobilière implique de multiples intervenants : l'agent immobilier, le banquier, l'assureur, le notaire, le fisc, la conservation des hypothèques, le cadastre... Cependant deux sources statistiques seulement sont exploitées : l'agent immobilier et le notaire. Il en résulte une information satisfaisante et des gisements prometteurs qui restent à mettre en valeur.

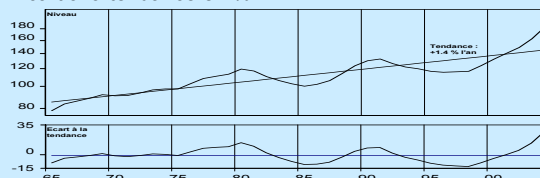
Les prix des transactions immobilières font l'objet de maintes attentions et analyses, en raison de leurs nombreuses incidences économiques et sociales. Observés par les prévisionnistes, ils sont interprétés, notamment pour déterminer s'il existe ou non une bulle spéculative, c'est-à-dire une évolution des prix injustifiée au regard des facteurs fondamentaux. Or la plupart des études publiées¹ à ce sujet font état de lacunes dans la mesure des prix immobiliers², notant qu'il existe peu de repères historiques pour juger de la situation actuelle, même si des séries ont pu être reconstituées par des chercheurs (encadré 1).

Certes, il existe un système de « publicité foncière » qui consiste en la transmission de tous les actes aux conservations des hypothèques, qui dépendent de l'administration fiscale. Toutefois cette publicité foncière n'assure pas la transparence d'un marché où les prix sont, par tradition, confidentiels³. Il aura fallu attendre le retournement du cycle immobilier au début des années quatre-vingt dix, pour inciter les professionnels et les autorités publiques à une plus grande rigueur dans la mesure des prix immobiliers. Cette évolution n'est pas totalement achevée.

Pour l'analyse, les indicateurs immobiliers existants peuvent être distingués selon qu'ils proviennent des informations détenues par les professionnels (essentiellement les notaires et les agents immobiliers) ou qu'ils sont fournis par la puissance publique.

Encadré 1 : Existe-t-il des cycles immobiliers ?

Fig 1 : Indice de prix des logements anciens corrigé de l'inflation : France entière
1985 = 100 - Ecart à la tendance en %



Sources : Jacques Friggit (Conseil Général des Ponts et Chaussées), calculs OFCE

Les bases de données notariales n'existent que depuis une vingtaine d'années pour Paris, et une dizaine pour la province. Les prix immobiliers ont été reconstitués, à partir des données fournies dans ces bases en remontant à la dernière mutation précédant celle qui a fait l'objet de l'acte notarié. A l'examen, l'évolution des prix peut être décomposée entre une composante tendancielle (+1,4 % l'an) et une composante cyclique. Depuis 1975, on observe trois phases haussières entrecoupées de deux phases de repli, chaque cycle durant environ dix ans. Il serait par ailleurs nécessaire de distinguer entre Paris et la province puisque, par exemple, le cycle 1985-1998 fut essentiellement parisien. En conclusion, si les prix immobiliers présentent une certaine cyclicité, celle-ci est moindre que celle des grands indicateurs économiques tels que l'indice des prix à la consommation ou le produit intérieur brut. Ces cycles présentent des disparités géographiques et n'ont pas de périodicité récurrente.

¹ « Marché immobilier : voit-on une bulle » d'Anne-Juliette Bessone, Benoît Heitz et Jean Boissinot (Note de conjoncture de l'INSEE, mars 2005) ; « Y a-t-il un risque de bulle immobilière en France ? » de Gilles Moëc (Bulletin de la Banque de France n° 129 de septembre 2004) ; « Le marché immobilier français en situation de retournement » de Philippe Marini (Rapport d'information du Sénat n° 6 - 2005-2006).

² Les « prix immobiliers » sont ici les prix résultant des transactions. Ils ne sauraient mesurer la valeur vénale de l'ensemble des actifs immobiliers par simple multiplication.

³ Le notaire est tenu au secret professionnel. Il n'a obligation de délivrer copie des actes qu'aux parties elles-mêmes, à leurs héritiers ou ayants droits. Un tiers ne peut obtenir copie d'un acte qu'auprès du bureau des hypothèques où l'acte a été publié, en indiquant la désignation cadastrale de l'immeuble, ce qui implique une démarche préalable auprès du cadastre. Ces formalités sont payantes.

I. Les chiffres fournis par les professionnels

Il s'agit principalement des deux indices relatifs à l'immobilier ancien publiés d'une part par les notaires associés à l'INSEE et, d'autre part, par la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM)⁴.

A. Les indices Notaires-INSEE

Les indices Notaires-INSEE sont les indices de référence en matière d'évolution des prix de l'immobilier dit ancien (c'est-à-dire de plus de cinq ans ou connaissant une deuxième mutation). Avant leur mise en place au plan national, il n'existait, du point de vue de la statistique publique, qu'une enquête annuelle du ministère de l'Équipement⁵, sur un échantillon représentatif des mutations enregistrées par les services fiscaux, mais qui publiait avec retard des prix moyens et non des indices. Par ailleurs, un indice du prix des appartements anciens était calculé régulièrement pour Paris depuis 1984, sur la base des données enregistrées par les notaires. A partir de 1997, le Conseil supérieur du Notariat et l'INSEE se sont rapprochés pour élaborer un indice de prix pour l'ensemble des logements anciens.

1. Les bases de données

L'indice Notaires-INSEE est fondé sur deux bases de données notariales, qui intègrent environ 520.000 mutations chaque année :

- la **base BIEN** (base d'information économique notariale), gérée par la Chambre interdépartementale des notaires de Paris, de la Seine-Saint-Denis et du Val de Marne (CINP), qui couvre l'Ile-de-France ;

- la **base PERVAL**, mise en place à partir de 1994 pour la province et gérée par la société du même nom, filiale du Conseil supérieur du notariat.

Les bases notariales étant alimentées sur le fondement du volontariat, elles ne sont pas exhaustives. En juin 2006, leur taux de couverture sur 12 mois glissants⁶ est estimé à 63 % pour l'ensemble du territoire français, à 80 % en Ile-de-France et à 56 % en province, avec des variations importantes d'un département à l'autre⁷. La Corse et les collectivités d'outre-mer, dont les taux de couverture sont faibles (respectivement 19 % pour les départements d'outre-mer, 35 % pour la Haute-Corse et 37 % pour la Corse du sud), ne sont pas prises en compte pour le calcul des indices. Quoi qu'il en soit, le montant du taux de couverture n'est pas un bon indicateur de la représentativité de l'indice. Ce qui importe, c'est, d'une part, que le nombre d'enregistrements soit supérieur à un certain seuil et d'autre part, que les actes enregistrés dans la base soient représentatifs de l'ensemble des transactions. De fait, les études réalisées par l'INSEE n'ont pas mis en évidence de biais significatif.

Le prix d'une transaction est saisi dans la base à partir des données inscrites dans l'acte de vente. Les documents envoyés par les études notariales sont des photocopies des actes augmentés d'un papillon comportant quelques renseignements supplémentaires tels la surface du bien et les principales caractéristiques des logements. La description des biens, qui entre en jeu dans le calcul de l'indice (cf. encadré 2), n'est toutefois pas toujours exhaustive, avec des taux de non-réponse élevés pour certaines caractéristiques⁸.

Le délai d'intégration dans les bases est de trois à quatre mois. Ce délai pourrait être raccourci à l'avenir et l'exhaustivité des bases pourrait être améliorée grâce à la généralisation de la télétransmission des données.

⁴ De nombreux autres professionnels fournissent des données sur la situation des marchés immobiliers. Par exemple, le Crédit foncier de France publie chaque année des informations sur la situation immobilière de plus de 100 villes françaises. Il s'agit de prix moyens dans les secteurs du neuf et de l'ancien. S'agissant de l'immobilier d'entreprise, des données sont fournies, au plan local, par les chambres de commerce et d'industrie (observatoires de l'immobilier d'entreprise). D'autres informations sont fournies par des sociétés de conseil en immobilier d'entreprise.

⁵ Enquête EXISTAN (Exploitation de l'information statistique sur les transactions dans l'ancien et le neuf).

⁶ Le taux de couverture des bases notariales indique quelle part du nombre total des transactions y figure. Ce taux résulte de la comparaison entre le montant total des transactions inscrites dans la base et l'assiette des droits de mutation perçus par la Direction générale des Impôts. Il est calculé, pour un mois donné, à partir des données cumulées au cours des 12 mois précédents.

⁷ Les départements dont les taux de couverture sont les plus faibles (entre 20 % et 30 %) sont l'Ariège, la Charente-Maritime, la Haute-Loire, le Gard, l'Aude, l'Aveyron, le Tarn, les Alpes de Haute-Provence, l'Ardèche et la Corrèze. Les départements dont les taux de couverture sont supérieurs à 70 % sont ceux d'Ile-de-France, la Marne, l'Eure et Loire, le Territoire de Belfort, l'Ain, le Loiret, la Meurthe et Moselle, la Côte d'Or, les Alpes-Maritimes, la Somme, la Haute-Savoie, la Seine-Maritime et le Doubs.

⁸ A Paris, par exemple, le taux de non réponse s'agissant de la surface de l'immeuble cédé est de 22,3 %. Un travail de redressement effectué par l'INSEE permet d'abaisser ce taux à 3,4 %. D'autres variables, telles la présence ou non d'un garage/parking, d'une salle de bains ou d'un ascenseur sont souvent mal renseignées.

2. Le calcul de l'indice

Les indices Notaires-INSEE sont des indices trimestriels base 100 au quatrième trimestre 2000. Ils portent sur les biens :

- libres d'occupation au moment de la vente (ou occupés par le vendeur) ;
- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré (hors adjudications) ;
- destinés à un usage strict d'habitation ;
- ne constituant pas une surface atypique.

Le prix retenu est le prix net vendeur (hors droits de mutation, frais dits de notaire et frais d'agence).

Les indices sont calculés selon la méthode des indices « hédoniques ». Ces indices rendent compte de l'évolution de la valeur d'un panier de logements de référence. La valeur de ce panier est estimée à partir des transactions effectivement effectuées à chaque période. Les indices ainsi calculés sont transmis par la CINP et par PERVAL à l'INSEE qui les valide et calcule l'indice national.

Encadré 2 : La mesure des prix immobiliers selon la méthode élaborée par l'INSEE⁹

Une première approche des prix immobiliers consiste à calculer des prix moyens, c'est-à-dire à effectuer une moyenne des prix des transactions courantes (en valeur absolue ou au mètre carré) pour la comparer à celle de la période précédente. Cette méthode simple est encore employée pour mesurer l'évolution des prix des logements neufs, dans le cadre de l'enquête trimestrielle sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) publiée par le ministère de l'équipement. Or, si l'on veut mesurer l'évolution des prix des logements, **on ne peut se contenter d'observer les prix moyens puisque ce ne sont à l'évidence pas les mêmes logements qui font l'objet de transactions à chaque période**. L'évolution des prix moyens dépend non seulement d'une variation « pure » des prix (inflation immobilière), mais aussi de l'évolution de la qualité des logements qui viennent sur le marché (effet de structure).

L'INSEE a donc mis en œuvre une méthode spécifique à la mesure des prix immobiliers. Il s'agit de faire la différence entre :

- l'évolution « pure » des prix ;
- l'évolution de la qualité des logements ;
- l'évolution de l'échantillon des logements qui viennent sur le marché.

Exemples :

- une amélioration de la qualité des logements, résultant de travaux de rénovation ou du remplacement de logements anciens par des neufs, entraînera une augmentation des prix moyens en contrepartie d'une satisfaction accrue de l'acheteur (**évolution de la qualité des logements**) ;
- si, au cours d'une période donnée, on observe davantage de transactions sur des biens « haut de gamme » qu'au cours de la période précédente, les prix moyens seront apparemment en hausse sans que cela résulte non plus d'une évolution pure des prix (**évolution de l'échantillon**).

La méthode mise au point par l'INSEE permet de calculer l'évolution des prix à structure constante du marché. Cette méthode met en œuvre la théorie dite des indices « hédoniques », qui permet de prendre en compte l'évolution des caractéristiques des logements (et donc la satisfaction ou le « plaisir » des utilisateurs, d'où l'adjectif « hédonique »).

Cette méthode consiste à définir un parc de référence : dans une zone donnée, **l'indice de prix des logements est défini comme le rapport de la valeur courante du parc de référence à sa valeur pendant la période de base** de l'indice. L'indice retrace donc l'évolution du prix des mêmes logements. Il n'est pas sensible aux variations de la structure du marché. Les logements du parc de référence sont valorisés à la date courante, alors qu'ils n'ont pas été vendus, grâce à un modèle économétrique qui reconstitue le prix du bien de référence à partir des données de transactions courantes. Ce modèle relie le prix d'un logement à ses caractéristiques et à sa localisation. Il a été établi à partir du parc des logements vendus pendant une période de référence (actuellement 1998-2001) et doit être réactualisé tous les cinq ans.

En Ile-de-France, des indices Notaires-INSEE sont publiés pour Paris et pour chaque département. En province, seules les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes ainsi que les agglomérations de Lyon et Marseille ont leur propre indice labellisé « Notaires-INSEE », c'est-à-dire validé par le conseil scientifique créé dans le cadre des conventions passées entre le notariat et

⁹ Cette méthode est présentée dans « Les indices Notaires-INSEE de prix des logements anciens », INSEE Méthodes n° 111-2005.

l'INSEE. Des indices Notaires-INSEE globaux sont par ailleurs publiés, pour les autres agglomérations (indice des agglomérations de plus de 10.000 habitants et indice des agglomérations de moins de 10.000 habitants). La publication d'indices pour d'autres régions et d'autres agglomérations est envisagée.

La source notariale pourrait permettre le calcul d'un indice national des prix du neuf. Mais un tel indice n'est pas envisagé pour le moment par l'INSEE. Il nécessiterait la mise en place d'une méthode spécifique distincte de celle établie pour la mesure des prix de l'ancien.

B. Les indices FNAIM

Les chiffres publiés le plus rapidement dans les médias sont ceux de la **Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM)**. Comme les indices Notaires-INSEE, ils sont relatifs au marché de l'ancien.

1. La base de données

Ces indices sont calculés à partir des transactions enregistrées par les agents immobiliers adhérents, soit 62 % des agents immobiliers, d'après les informations fournies par la FNAIM. Ils couvriraient actuellement 140.000 transactions par an (contre 520.000 pour les bases notariales), à comparer aux 800.000 transactions annuelles de logements anciens¹⁰. La banque de données immobilières de la FNAIM rassemblerait aujourd'hui plus de 800 000 références concernant des ventes réalisées sur le territoire métropolitain depuis 1995.

Par rapport à l'indice Notaires-INSEE, l'indice FNAIM est fondé sur un ensemble plus restreint de transactions, puisque lui échappent toutes les mutations réalisées de particulier à particulier, ou par l'intermédiaire d'un notaire ou d'un agent immobilier non affilié à la FNAIM. Ce champ plus restreint représente-t-il un biais sur le plan statistique ? Ce serait le cas si, au cours du cycle, les transactions intermédiées évoluaient différemment des transactions réalisées de particulier à particulier. Un tel biais n'est pas vérifiable, puisque le mode de réalisation de la transaction n'est pas renseigné dans les bases notariales.

L'indice FNAIM présente l'avantage d'être très réactif puisque les prix sont enregistrés sans délai au moment de leur formation, à la signature de la promesse ou du compromis de vente. Or le délai moyen entre cette première formalité et la vente elle-même est en moyenne de 100 jours (3,3 mois). Les indices FNAIM reflètent donc l'évolution du marché avec un trimestre d'avance sur les indices Notaires-INSEE, ce qui explique qu'ils soient considérés comme des indicateurs avancés de la conjoncture immobilière.

Par ailleurs, les indices FNAIM sont publiés presque immédiatement (au début du trimestre suivant) alors que les indices Notaires-INSEE sont publiés un trimestre plus tard.

2. Le calcul de l'indice

La méthode repose sur des moyennes pondérées d'indices élémentaires calculés à partir de prix moyens¹¹.

Des indices élémentaires reflètent l'évolution des prix par type de biens au sein de chaque espace géographique (ville, département, région). Ces indices sont agrégés entre eux selon des coefficients de pondération, calculés en fonction de la part des transactions pour un type de bien donné et pour une région donnée dans l'ensemble des ventes FNAIM sur longue période.

Dans le calcul de l'indice national d'évolution des prix des appartements, les coefficients de pondération utilisés représentent la part des transactions pour un type de bien donné et pour une région donnée dans l'ensemble des ventes enregistrées depuis 1995. Dans le calcul d'un indice d'évolution des prix pour une région donnée, les coefficients représentent la part des transactions pour un type de bien donné et pour un département donné dans l'ensemble des ventes de la région depuis 1995.

Ce mode de calcul vise à corriger les effets de structure. D'après la FNAIM, l'enregistrement d'un volume important de données permet également de « gommer » les effets de qualité.

¹⁰ Le chiffre de 800.000 transactions de logements anciens par an provient du Compte du logement 2005 (Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables). Ce chiffre est assez stable depuis 2000. En revanche, le nombre de transactions annuelles a fortement augmenté entre 1997 et 2000, passant alors de 600.000 à près de 800.000.

¹¹ La méthode de calcul des indices FNAIM est expliquée dans un document intitulé « Observatoire national des marchés de l'ancien, sources et méthodes » publié sur <http://www.fnaim.fr/>

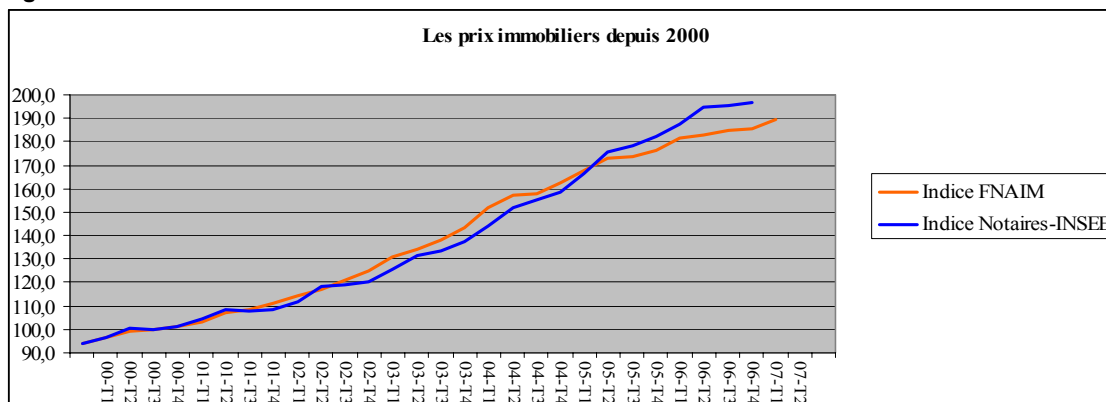
L'indice (base 100 au 1^{er} trimestre 2000) est publié mensuellement et accompagné de lettres de conjoncture trimestrielles.

C. Comparaison des deux indices

1. Des divergences notables

Les indices Notaires-INSEE et FNAIM sont censés refléter une même réalité. Toutefois, ils sont fondés sur des sources et calculés selon des méthodes distinctes. De fait, ils divergent assez significativement : d'après la FNAIM, les prix des logements anciens ont augmenté de 85 % entre 2001 et 2006 ; d'après l'indice Notaires-INSEE, cette augmentation est plutôt de l'ordre de 95 %.

Fig 2¹²



2. Des divergences inexplicées

Cette discordance des deux indices pourrait résulter :

- soit d'un biais dans la **collecte d'informations** pour l'un ou l'autre indice : un tel biais n'a toutefois jamais été mis en évidence¹³ ;
- soit des **choix de méthode** des indices¹⁴.

Seul un rapprochement des acteurs, dans l'optique d'une comparaison approfondie des bases de données et des méthodes utilisées, serait susceptible d'apporter à l'avenir une explication aux divergences constatées. Ces travaux n'ont pas été réalisés à ce jour.

Fig 3 : Hausse des prix des logements anciens de 2001 à 2006

	Indice Notaires-INSEE	Indice FNAIM
2001	+ 8 %	+ 8,3 %
2002	+ 10,1 %	+ 11,8 %
2003	+ 12,5 %	+ 13,8 %
2004	+ 15,9 %	+ 14,6 %
2005	+ 14,8 %	+ 9,8 %
2006	+ 9,9 %	+ 6,7 %
2001-2006	+ 95,7 %	+ 84,9 %

¹² Pour ce graphique, l'indice FNAIM est calculé en base 100 au 4^{ème} trimestre 2000 afin d'être comparable à l'indice Notaires-INSEE.

¹³ Pour mettre en évidence l'existence d'un éventuel biais dans la collecte d'informations, il faudrait pouvoir accéder facilement aux bases de données des professionnels. Or les bases de données notariales ne sont que partiellement accessibles et la base de données de la FNAIM ne l'est pas.

¹⁴ Si la construction de l'indice Notaires-INSEE est très largement détaillée dans le document cité plus haut, la méthode employée par la FNAIM ne fait pour le moment l'objet que d'une publication succincte.

Encadré 3 : Une comparaison des valeurs des indices Notaires-INSEE et FNAIM

A défaut de pouvoir réellement comparer les bases de données et les méthodes respectives des indices Notaires-INSEE et FNAIM, il est possible de comparer les valeurs numériques de ces indices. Or cet examen met en évidence des divergences notables, particulièrement depuis 2005 : en 2005, la hausse des prix était de 15 % selon l'indice Notaires-INSEE et de 10 % selon l'indice FNAIM. En 2006, cette hausse était de 9,9 % selon l'INSEE et de 6,7 % selon la FNAIM.

D'autres divergences entre les deux indices ont été observées :

- La **volatilité** (au sens de l'écart-type des variations trimestrielles) des indices Notaires-INSEE est plus faible que celle des indices FNAIM pour les appartements. C'est l'inverse pour les maisons ;

- La **saisonnalité** (au sens de l'excès de croissance trimestrielle par rapport à la moyenne) des indices Notaires-INSEE est plus forte pour les maisons que pour les appartements, tandis que c'est l'inverse pour les indices FNAIM.

Ces divergences ne s'expliquent pas par le décalage temporel existant dans la collecte des informations par les professionnels. Comme indiqué plus haut, les indices FNAIM précèdent les indices Notaires-INSEE d'un peu plus d'un trimestre (3,3 mois), puisque les premiers prennent en compte les prix à la date de la signature de la promesse ou du compromis de vente, tandis que les seconds sont fondés sur les informations fournies par l'acte de vente. Logiquement, les indices FNAIM devraient prédire ceux des notaires. Mais le simple décalage d'un trimestre de la série des indices Notaires-INSEE ne suffit pas à combler le différentiel entre les deux indices. Par conséquent, l'origine des divergences reste à préciser.

Source : Jacques Friggit (Conseil général des Ponts et Chaussées)

II. Les chiffres publiés par les ministères

Les multiples interventions publiques dans le domaine de l'immobilier (délivrance de permis de construire, perception de droits de mutation, cadastre...) devraient permettre la remontée d'informations exhaustives et fiables. Mais cette source ne semble pas exploitée à sa juste mesure.

A. Les chiffres du ministère en charge du logement

Le ministère en charge du logement diffuse des données relatives à la construction et à la commercialisation de logements et locaux neufs. Des prix moyens sont publiés, mais il n'existe pas, pour le logement neuf, d'indice comparable à ceux qui sont calculés pour l'immobilier ancien.

Le service économie, statistiques et prospective (SESP) de la Direction des Affaires économiques et internationales (DAEI) du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables publie des statistiques sur la construction :

- d'une part, la **base de données SITADEL¹⁵ recense les informations relatives aux autorisations de construire** (permis délivrés) et aux mises en chantier transmises par les Directions départementales de l'équipement et par les communes instructrices. Cette base fournit des données mensuelles concernant le nombre et la surface des logements et locaux (à usage autre que d'habitation) autorisés et commencés ;

- d'autre part, une **enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN)** est réalisée chaque trimestre par les cellules statistiques des directions régionales de l'équipement auprès des promoteurs sur les programmes de logements neufs destinés à la vente aux particuliers d'au moins cinq logements. Cette enquête indique des prix de vente qui sont des prix moyens « à la réservation » (avec dépôt d'arrhes), exprimés en euros pour les maisons et en euros/m² pour les appartements. Ces prix étant des prix moyens, ils sont affectés par la structure des ventes et par la qualité des logements mis en vente chaque trimestre. L'ECLN est actuellement en cours de refonte et pourrait permettre de calculer un indice des prix du neuf en collaboration avec l'INSEE, mais cette évolution n'est envisagée qu'à long terme.

Intuitivement, on peut supposer qu'il existe une relation forte entre les prix de l'ancien et ceux du neuf, bien qu'il faille aussi prendre en compte l'impact du coût de la construction. En l'absence d'étude théorique sur la relation entre prix du neuf et prix de l'ancien, et dans un contexte où il est difficile de comparer ces prix en raison de l'hétérogénéité des sources et méthodes, le ministère

¹⁵ Système informatique de traitement automatisé des données élémentaires sur les logements et les locaux.

indique néanmoins que les tendances des prix du neuf ont probablement suivi, de manière atténuée, celles du prix des logements anciens¹⁶. De fait, le prix moyen des maisons neuves a doublé entre 1996 et 2006. Le prix moyen en euros au m² des appartements neufs s'est accru de 70 % au cours de la même période. C'est moins que l'accroissement des prix de l'immobilier ancien puisque ceux-ci ont plus que doublé sur la période (+ 140 % environ d'après l'indice Notaires-INSEE).

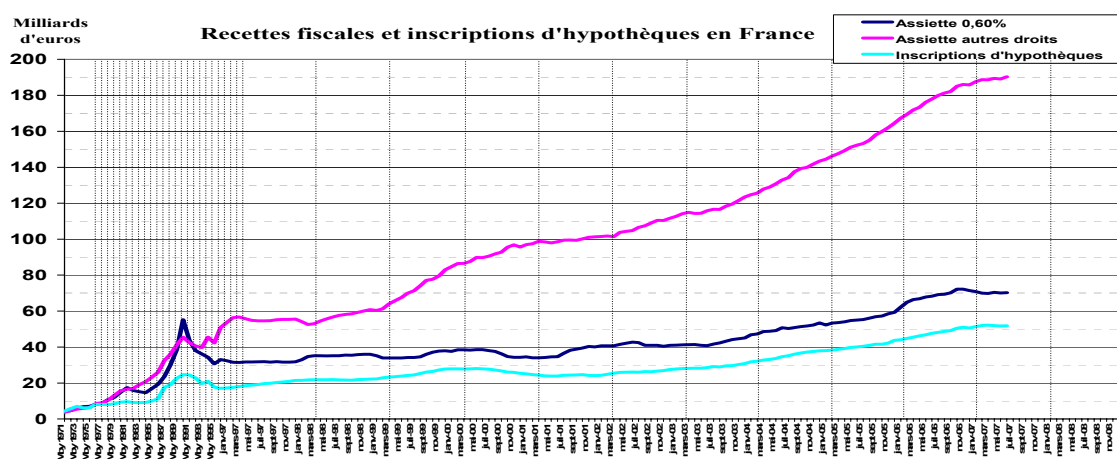
B. Les données fournies par la Direction générale des impôts (DGI)

Les sources fiscales et foncières sont sans doute les plus fiables et les plus exhaustives de toutes, mais elles sont insuffisamment exploitables à des fins d'information économique. Le bureau M2 (statistiques, études et simulations fiscales) de la DGI prend en charge la diffusion des renseignements statistiques concernant les droits d'enregistrement (droits de mutation, taxe de publicité foncière). Mais ces données, qui résultent d'une simple agrégation comptable, ne permettent pas de connaître l'évolution des prix immobiliers. En effet, la comptabilité fiscale ne distingue que deux régimes de droits de mutation : un régime « droits à 0,60 % » (neuf et assimilé, y compris marchands de biens) et un régime « autres droits » (ancien et assimilé). Ces régimes recouvrent à la fois des immeubles à usage d'habitation et d'autres biens (terrains, immeubles à usage agricole ou commerciale...), sans qu'il soit possible de distinguer entre ces différents types d'immeubles. La comptabilité fiscale ne permet pas de connaître le nombre de logements vendus, encore moins leurs caractéristiques telles que superficie, nombre de pièces etc. Toutefois, la comptabilité fiscale peut être exploitée :

- d'une part, une **reconstitution des assiettes** a été effectuée, par division des montants perçus par leur taux (cf. fig. 4) : en 2005, l'assiette reconstituée des droits de mutation a augmenté de 15 %, ce qui est compatible avec l'augmentation des prix immobiliers selon l'indice Notaires-INSEE (+ 14,8 %), mais plus difficilement conciliable avec l'estimation de la FNAIM¹⁷ (+ 9,8 %) ;

- d'autre part, les données fiscales sont utilisées pour estimer le **taux de couverture des bases notariales**, par comparaison département par département entre la base taxable et les montants figurant dans les bases notariales. Ce calcul comporte des approximations, puisque la comptabilité fiscale ne permet pas d'isoler le produit des droits sur les seules transactions de logements anciens.

Fig 4¹⁸ :



Par ailleurs, il existe au niveau départemental un fichier informatique dénommé ŒIL (observatoire des évaluations immobilières locales) qui a pour objet le contrôle des déclarations de valeurs vénales. Toutefois, ces évaluations sont jugées trop sporadiques pour se prêter à une exploitation statistique. Ce fichier n'est pas centralisé, son utilisation est hétérogène et les concepts utilisés sont spécifiques et inappropriés au calcul d'un indice de prix.

¹⁶ Réponse à la question parlementaire n° DL 20 relative au marché du logement, posée dans le cadre de l'examen au Parlement des crédits de la mission « Ville et Logement » (programme « Logement »), disponible sur <http://www.logement.gouv.fr/>

¹⁷ Les assiettes de droits de mutation n'évoluent toutefois pas qu'en fonction des prix immobiliers. Ils dépendent aussi du nombre de transactions. Le chiffre de la FNAIM serait compatible avec l'évolution des droits de mutation si l'on avait observé une augmentation significative du nombre de transactions en 2005. Or le volume des mutations est stable en 2005, d'après les données publiées dans le « Compte du logement 2005 ».

¹⁸ Source : Jacques Friggit (CGPC), fichier actualisé mensuellement et téléchargeable sur www.adef.org rubrique « statistiques ». Il s'agit, pour chaque mois, des assiettes cumulées sur 12 mois. Les assiettes sont obtenues en divisant les montants perçus par la DGI (MEDOC) par leur taux. Les régimes de droits de mutation recouvrent à la fois des immeubles à usage d'habitation et d'autres biens. Le poids de l'immobilier d'habitation dans le régime « autres droits » a été estimé à 80 % en 1999.

Enfin, les informations transmises par les notaires aux conservations des hypothèques ne sont pas non plus exploitées à des fins statistiques. L'informatisation des conservations des hypothèques a été réalisée (fichier informatisé de la documentation juridique sur les immeubles ou FIDJI) mais elle ne permet pas non plus, en l'état, de calculer un indice de prix des logements. Cette source est potentiellement la plus prometteuse, mais sa mobilisation ne serait possible qu'au prix d'évolutions qui ne sont pas envisagées à l'heure actuelle. Au surplus, une évolution des systèmes d'informations ne donnerait pas à court terme le recul historique nécessaire à la construction d'indices fiables.

Encadré 4 : Les indices de prix immobiliers à l'étranger

Au plan international, les comparaisons sont malaisées en raison de l'hétérogénéité des méthodes employées pour le calcul d'indices de prix immobiliers. L'emploi de méthodes hédoniques est essentiel pour évaluer l'existence ou non d'une bulle immobilière, car ces méthodes sont seules à même d'assurer que la hausse perçue des prix ne reflète pas simplement une amélioration de la qualité des logements. Aux **États-Unis**, des prix médians sont publiés mensuellement, par les professionnels (National Association of Realtors) pour les logements existants et par les autorités publiques pour les logements neufs. Par ailleurs, l'indice OFHEO (Office of Federal Housing Enterprise Oversight) est fondé sur les prêts hypothécaires émis ou garantis par les deux principaux acteurs du refinancement des crédits hypothécaires aux Etats-Unis, Fannie Mae et Freddie Mac. Il s'agit d'un indice dit de "ventes répétées" témoignant de l'évolution des prix des mêmes logements entre deux périodes. Il est fondé pour un tiers sur des prix de vente effectifs et pour les deux autres tiers sur des évaluations de prix. Mais cet indice ne reflète pas l'évolution éventuelle de la qualité desdits logements. Pour le logement neuf, un indice hédonique à qualité constante des logements est publié par le Bureau du Recensement du Département du Commerce (le « constant quality new home price »). La méthode employée est de même nature que celle mise en œuvre en France par l'INSEE pour l'élaboration de l'indice Notaires-INSEE du prix des logements anciens. Au **Royaume-Uni** : l'indice le plus ancien est l'indice Halifax, calculé sur la base des crédits hypothécaires approuvés par HBOs Halifax Plc. Il concerne aussi bien les logements neufs que les logements anciens. La méthode est basée sur un modèle hédonique. Depuis 2003, l'indice ODPM (Office of the Deputy Prime Minister), également calculé selon une méthode hédonique, est fondé sur une enquête mensuelle auprès d'environ cinquante organismes prêteurs. En **Suède**, en **Norvège** et en **Suisse**, des indices de type hédonique sont également publiés. Dans d'autres pays, en revanche, des méthodes plus simples sont utilisées, ne corrigeant pas les prix immobiliers en fonction de l'évolution de la qualité des logements : en **Allemagne**, des prix moyens sont publiés par Gewos GmbH, sur la base d'informations fournies par les géomètres experts ; aux **Pays-Bas**, l'association néerlandaise des agents immobiliers publie des prix médians ; en **Espagne**, les chiffres publiés par le ministère (Ministerio de fomento) sont également des prix moyens.



En définitive, en dehors des statistiques publiques sur la construction et la commercialisation de logements neufs, les indices existants sont issus de sources privées, c'est-à-dire calculés à partir de données fournies sur la base du volontariat par les professionnels de l'immobilier. Les deux indices des prix des logements anciens existants sont fondés sur un champ étendu mais non exhaustif de données et sont construits selon des méthodes sophistiquées permettant de corriger les évolutions des effets structurels et qualitatifs :

*- les **indices Notaires-INSEE** reposent sur la base de données la plus large, mais ils ont l'inconvénient d'être publiés avec un certain retard ;*

*- les **indices FNAIM**, d'une publication plus rapide, se fondent sur une base de données moins complète ; leur mode de calcul détaillé ne fait pour le moment l'objet que d'une publication succincte.*

Un rapprochement des acteurs serait utile pour déterminer les raisons de fond à l'origine des divergences existant entre les deux principaux outils de mesure des prix immobiliers.

*S'agissant des **logements neufs**, les marges de progression sont encore plus grandes puisqu'il n'existe pas, à ce jour, d'indice retraçant de façon satisfaisante leur évolution « pure », corrigée des effets de qualité.*

*Enfin, le caractère économiquement et socialement sensible du prix des logements devrait inciter à **promouvoir l'information immobilière de source publique**. A cette fin, les sources fiscales et foncières pourraient être mieux utilisées.*

*Demeure également posée la question de la **qualité de l'information transmise aux agents de marché**, en particulier aux acquéreurs individuels qui n'ont pas facilement accès aux éléments d'information sur les prix concrètement pratiqués dans les zones où ils projettent des achats.*