

Statistiques du logement : cadrage national

L'exemple du suivi conjoncturel des prix et des loyers

Catherine Rougerie
Chef de la division Logement





Statistiques sur le logement : cadrage national

- Des données de base très diverses :
 - enquêtes auprès des ménages et des entreprises, recensements, données administratives...
- Articulation Insee/Meeddm
 - Volumes, prix, parc social, etc. (Meeddm)
 - Conditions de logement, indices (Insee)
- Compte satellite du logement



Statistiques sur le logement : cadrage national

- Suivi conjoncturel des prix et des loyers
 - Indices à qualité constante
 - Trimestriel
 - Loyers et prix



Prix des maisons et des appartements anciens

- Indices hédoniques
 - Prix relatifs des attributs
- Des indices à vocation de cadrage...
 - Grands découpages géographiques
 - France métropolitaine, certaines régions, départements d’Île-de-France, Marseille et Lyon
 - Type de bien et regroupements de zones
 - Appartements, maisons, villes-centres, banlieue, grandes agglomérations, etc.

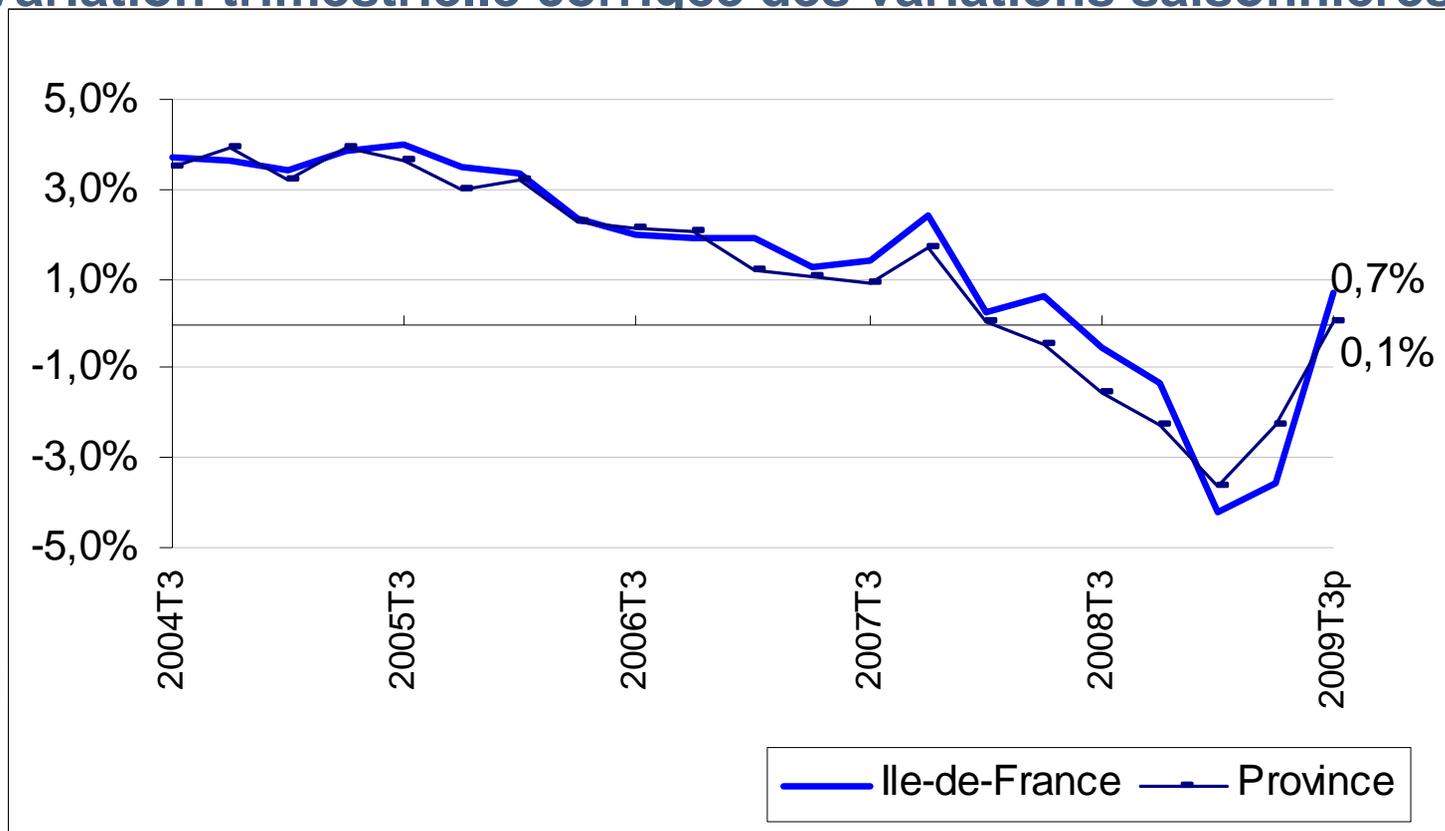


Prix des maisons et des appartements anciens

- Bases de données alimentées par les notaires
 - 500 000 actes par an
- Une surveillance scientifique régulière
 - Conseil scientifique des indices Notaires-Insee (Insee, CGEDD)
 - La méthode est intégralement publiée
- ...et une diffusion partagée
 - Les notaires calculent des indices et des prix moyens (système expert)
 - L'Insee assure l'agrégation, la validation et la désaisonnalisation des indices

Prix des maisons et des appartements anciens

Variation trimestrielle corrigée des variations saisonnières



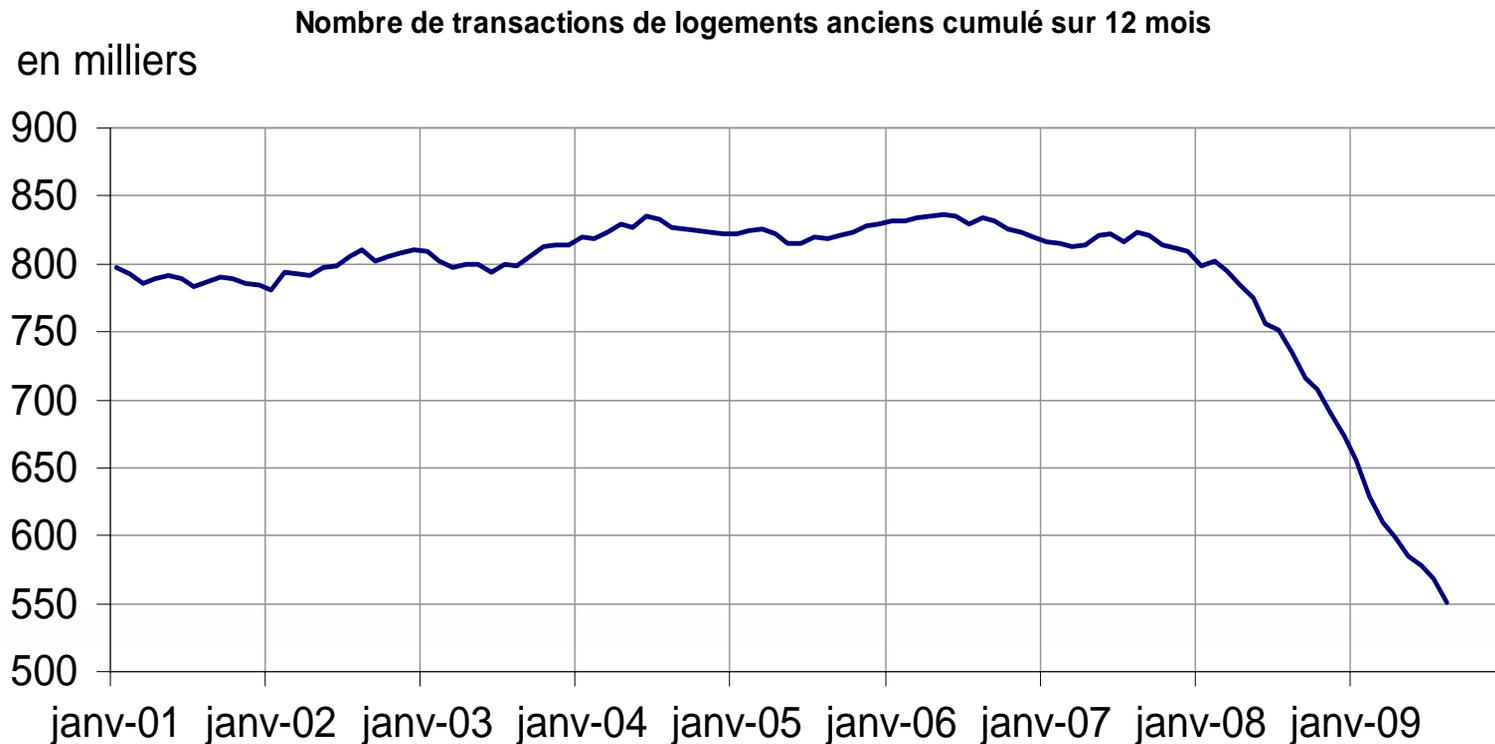
Source : Insee, Notaires - Bases Bien et Perval

(p) : provisoire



Prix des maisons et des appartements anciens

Estimation du nombre de transactions annuel



Source(s) : CGEDD-Meeddm d'après bases notariales et DGFIP



Prix des maisons et des appartements anciens

➤ Des innovations

- Publication avancée d'un mois depuis mi-2009
- Labellisation d'un nouvel indice régional (Nord-Pas de Calais)
- Indices en nouvelle base fin 2010
- Indices mensuels en 2011 ?
- Exploitation des avant-contrats ?

Loyers

- Indice des loyers
 - Poste de l'indice des prix à la conso (poids de 6%)
 - Evolution des loyers moyens au mètre carré,
 - à qualité constante des logements,
 - hors charges locatives et avant déduction des éventuelles aides au logement
- 5000 ménages, enquêtés 5 trimestres de suite
- Indice de Laspeyres stratifié et chaîné
- Variables de stratification :
 - confort sanitaire, taille d'agglomération et nombre de pièces d'habitation



Indice des loyers

➤ Cadrage national

– Résultats par tranches d'unités urbaines :

- Moins de 20 000 habitants
- De 20 000 à 100 000 habitants
- De 100 000 à 2 000 000 habitants
- Agglomération parisienne

– et par secteur :

- Privé,
- HLM,
- loi de 48

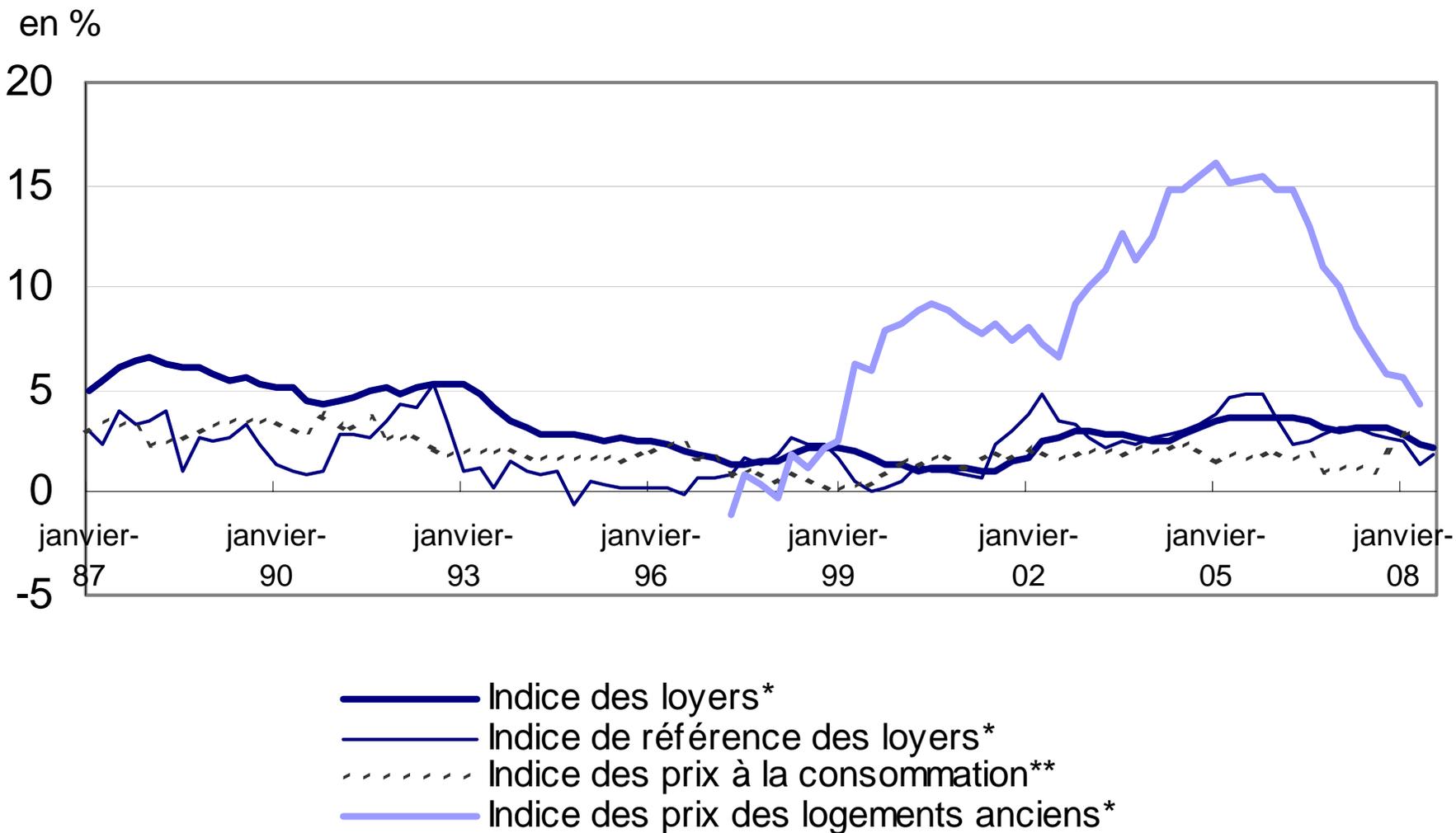


Indice des loyers

➤ Des innovations :

- Amélioration des méthodes de calcul, surveillance de la qualité de la collecte
 - En projet : recueil des informations auprès des bailleurs (secteur HLM)
- Extension progressive de l'enquête aux DOM
- Amélioration de la prévision
- Comparaison avec les données de l'Olap

Loyers et prix : évolution sur 20 ans





Loyers et prix

- Des indices et non des résultats en structure
- ...ni en niveaux
 - Ces informations sont à rechercher dans l'enquête Logement
 - moins fréquente mais plus détaillée (échantillon plus gros)



Loyers moyens et prix de marché des attributs

› Extrait d'un modèle hédoniste présenté à l'ONMI

Localisation	Tous logements		Logements occupés depuis moins de deux ans	
Distance à la ville centre de l'aire urbaine	-0,00373	***	-0,00266	***
Type socio-économique de la commune	0,34202	***	0,28823	***
<i>Taille de l'aire urbaine</i>				
Hors aire urbaine	-0,12747	***	-0,15125	***
Moins de 20,000 habitants	0,08320	***	0,04558	n.s.
<i>De 20 à 50 000 habitants</i>	<i>réf.</i>		<i>réf.</i>	
De 50,000 à 499,999 habitants	0,05765	***	0,00042	n.s.
Plus de 500,000 habitants	0,11475	***	0,09972	***
Aire urbaine de Paris	0,38831	***	0,39534	***
Climat méditerranéen	0,10239	***	0,10294	***
Logement situé en Zus	-0,06573	***	-0,03958	n.s.

Champ : logements loués vides en secteur libre

Source : enquête Logement 2006

Paramètre significatif à : *** 1%, ** 5%, * 10%