



# OBSERVATOIRE NATIONAL DES MARCHÉS DE L'ANCIEN

## Sources et méthodes

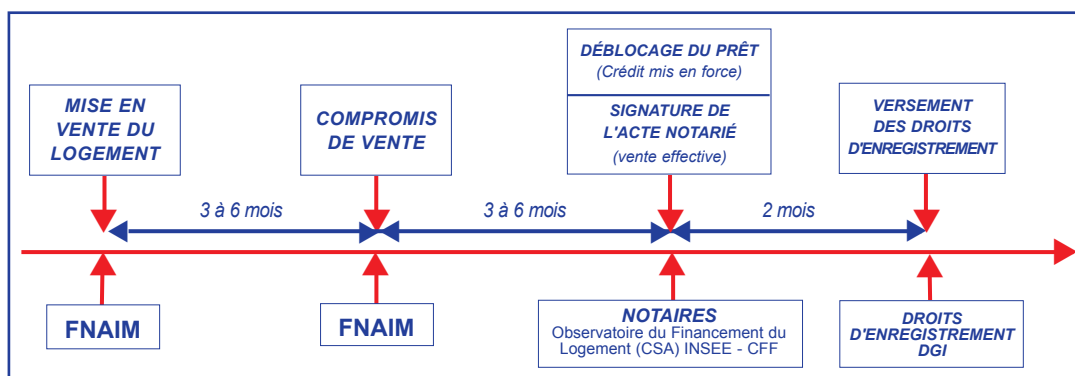
La banque de données immobilières de la FNAIM rassemble aujourd'hui de l'ordre de 500 000 références concernant des transactions réalisées sur le territoire métropolitain depuis 1995. Elle bénéficie d'une alimentation soutenue, stabilisée aujourd'hui autour des 100 000 références annuelles, qui lui garantit une bonne représentativité.

Elle permet de présenter un **Observatoire National des Marchés de l'Ancien** qui propose chaque trimestre une **Lettre de conjoncture** analysant les évolutions récentes de l'activité et des prix. La *Lettre de conjoncture* présentée dans la première quinzaine du trimestre t concerne le marché observé au cours du trimestre t-1 sur un "grand échantillon" (125 000 prises ou renouvellements de mandat et 25 000 compromis de vente chaque trimestre).

### OBSERVER LE MARCHÉ DE L'ANCIEN : le recours aux données

Il n'est pas facile de construire des bases de données qui recensent les prix des transactions sur logements existants et leurs caractéristiques. Dans la multiplicité des sources disponibles, rares sont celles qui simultanément :

- ✓ proposent des **systèmes performants de collecte d'informations**,
- ✓ reposent sur des **bases de sondage suffisamment représentatives**,
- ✓ apportent des **renseignements exhaustifs sur les caractéristiques des biens échangés**
- ✓ et fournissent des données autorisant une **appréhension de la réalité récente des marchés**.



graphique 1 : parcours et collecte de l'information

### Les sources disponibles

Afin d'identifier les sources statistiques disponibles qui permettent d'appréhender le marché de l'ancien, on peut décomposer l'**histoire de la mutation** d'un logement en quatre phases que sont la **mise en vente du logement**, la **signature du compromis de vente**, la **signature de l'acte notarié** et enfin le **versement des droits d'enregistrements** (graphique 1) :

- ✓ la **FNAIM**, par son **système original de collecte de l'information relative aux prix et aux caractéristiques des biens** dont les mandats de vente sont confiés aux professionnels y adhérant, **peut contrôler les deux premières phases de cette chaîne** (encadré 1) ;
- ✓ les observatoires que réalisent les **notaires**, mais aussi les principales enquêtes concernant le marché de l'ancien (tous les quatre ans l'**enquête Logement de l'INSEE** ou chaque année, l'**Observatoire du Financement du Logement de CSA** par exemple) se placent à la troisième phase de cette chaîne : au moment de la signature de l'acte notarié ou, le cas échéant, lors du déblocage du prêt accordé. De six à neuf mois se sont déjà écoulés pour un bien dont la mise en vente a été suivie d'une transaction effective, de sorte qu'**une grande part de l'information a perdu de sa fraîcheur** ;
- ✓ près d'un an après l'entrée d'un bien dans la chaîne, le versement des droits de mutation termine l'histoire.

Dans la multiplicité des sources disponibles, les données de la FNAIM sont originales : elles permettent d'appréhender un grand nombre de caractéristiques des biens qui font l'objet des transactions (encadré 2).

### La couverture géographique des données FNAIM

Les informations recueillies par la FNAIM sont restituées par plus de **6 500 transactionnaires** répartis dans toute la France et garantissent **une bonne couverture géographique**. On estime qu'à peu près **50% des transactions** sur logements existants sont réalisés par des agents immobiliers, **la FNAIM représentant de l'ordre de 62% d'entre eux**. La base de données ainsi constituée depuis 1995 compte alors de l'ordre de 500 000 références utilisables :

✓ **l'Ile-de-France** totalise 20% des références enregistrées. Les **départements de la grande couronne sont bien représentés** et contribuent à hauteur de 58% à cette alimentation (environ 40% des transactions appartements et 80% des transactions maisons réalisées en Ile-de-France).

✓ en **province**, si les transactions sont majoritairement enregistrées dans les communes appartenant à un pôle urbain (dans 66% des cas), **les communes rurales n'en sont pas pour autant mal représentées** : en effet plus d'un quart des transactions maisons est enregistré dans ces communes.

**Les références enregistrées sont représentatives de l'ensemble des transactions réalisées par les adhérents**. En outre, la stabilité des structures de marchés observées par types de bien (*tableau 1*) et par zone géographique (*tableau 2*) suggère l'absence de biais significatifs dans la collecte des informations.

**Le système de collecte de l'information retenu par la FNAIM constitue donc un outil précieux de connaissance du marché de l'ancien, sans équivalent aujourd'hui en terme de réactivité et de finesse de la description des biens.**

## MESURER L'ÉVOLUTION DES PRIX DES LOGEMENTS : la méthode

**Les logements sont par nature des biens très hétérogènes**. En simplifiant, cette hétérogénéité peut être réduite à un segment de marché particulier et aux caractéristiques des biens échangés sur chacun des segments de marché. La moyenne des prix d'un ensemble de logements vendus au cours d'une période donnée est alors une grandeur complexe qui va dépendre de l'importance relative des types de bien considérés et de la qualité des biens échangés sur ces derniers.

**Les effets de structure et de qualité rencontrés dans les données** rendent délicate la mesure des évolutions des prix sur la base de comparaisons de simples moyennes de prix. **Les indices retenus par la FNAIM proposent justement de corriger ces deux effets.**

### Les effets de structure et les effets de qualité

**S**i le poids relatif d'un type de bien dans l'ensemble des transactions enregistrées **varie au cours du temps**, il y a un **effet de structure** qui peut entraîner des perturbations erratiques dans l'évolution des prix.

*Par exemple, si sur le marché des appartements on observe davantage de transactions pour les biens de petite taille à une date donnée la moyenne aura tendance à être surévaluée <sup>(1)</sup>.*

Si les **caractéristiques des biens échangés varient** également au cours du temps, il y a un **effet de qualité** qui ne permet pas d'observer et de comparer les segments de marché de façon homogène. C'est un problème souvent rencontré lorsque les échantillons rassemblent un très faible nombre de transactions et souffrent alors d'une trop grande hétérogénéité.

*Par exemple, si au cours d'une période donnée, la plupart des transactions portent sur des appartements avec balcon et que, la période suivante, les transactions concernent essentiellement des appartements sans balcon, des distorsions dans l'évolution des prix vont apparaître, car les moyennes mélangent des biens de qualité différentes.*

## Les indices FNAIM d'évolution des prix

---

Les indices FNAIM d'évolution des prix font référence à la théorie générale des indices : des **indices élémentaires** pour saisir l'évolution des prix par type de biens au sein de chaque espace géographique (une ville, un département, une région), aux **indices élémentaires pondérés** adaptés à la mesure de l'évolution des prix une fois les types de biens et les espaces géographiques agrégés entre eux.

Dans sa définition la plus simple, la méthode de conception d'un indice repose sur la conversion de prix observés en une série temporelle de rapport de prix. Considérons l'évolution temporelle des prix P ( $P_0, P_1, \dots, P_t, \dots$ ) aux dates successives (0, 1, ..., t, ...). L'indice élémentaire du prix P à la date t considéré par rapport à la période de base de l'indice ou de référence ( $t = 0$ ) est défini par :  $I_{t/0}(P) = P_t / P_0$ .

Suivant cette méthode, des indices de prix élémentaires par type de biens et par région peuvent être calculés. Dans le calcul d'un indice de prix France entière, **les prix moyens observés sur chaque segment de marché sont pondérés par un jeu de coefficients adéquats** dans le calcul d'un prix moyen d'ensemble.

Les **coefficients de pondération** utilisés sont résumés par la **matrice d'activité de la FNAIM**, qui permet de restituer une **description homogène de l'activité globale du marché par zone géographique** sur les 10 dernières années. Les coefficients <sup>(2)</sup> de cette matrice sont en effet stabilisés autour d'une valeur constante. A mesure que de nouvelles données enrichissent la base de données, ils ne sont que très peu modifiés.

**Les indices élémentaires pondérés** ainsi construits peuvent être déclinés pour différents niveaux d'organisation géographique (une région, un département, une ville) et **permettent d'observer les segments de marché de façon homogène et de les comparer entre eux**.

## Une méthode tributaire de données

---

Les indices élémentaires pondérés corrigent les effets de structure mais ignorent les effets de qualité. Néanmoins, ces **effets de qualité**, à défaut d'être corrigés, **peuvent être "gommés"** si les transactions présentent une certaine homogénéité. Ainsi, seul l'enregistrement chaque trimestre d'un **volume important de données** peut permettre de juger pertinentes les variations des indices ainsi construits.

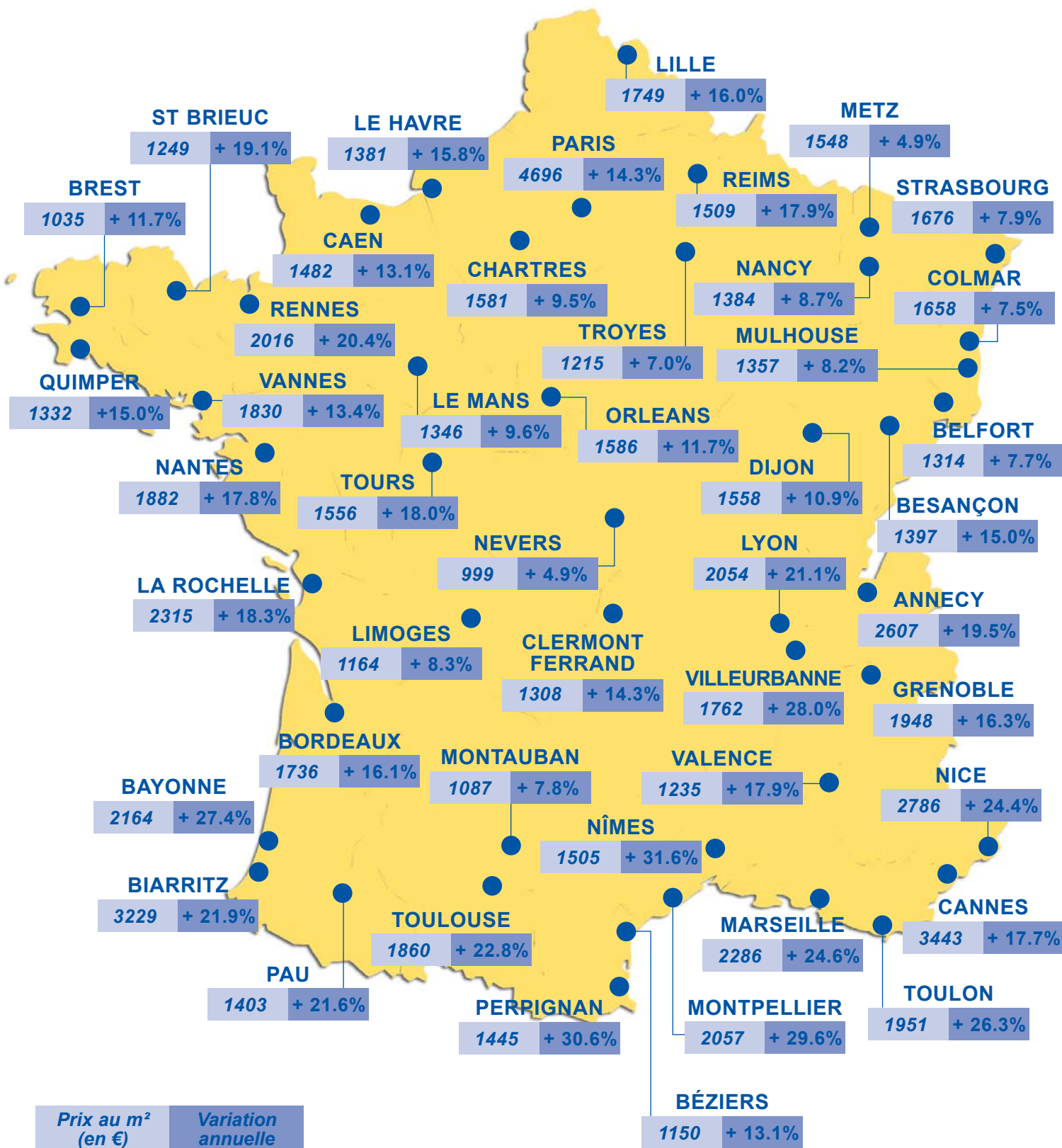
**L'utilisation de méthodes alternatives visant à contrôler d'éventuels effets de qualité ne s'impose donc pas ici.** Construits sur la base de références nombreuses, des indices de prix "corrigés des effets de qualité" présentent des évolutions comparables à celles qui découlent d'un indice élémentaire pondéré corrigeant les effets de structure (*encadré 3*).

La méthode retenue est efficace là où le nombre de transactions enregistré est important. Elle permet ainsi d'appréhender **les marchés régionaux et départementaux**. En déclinant l'analyse par type de biens (du studio au 5 pièces et plus pour les appartements, des trois pièces et moins aux sept pièces et plus pour les maisons), près de **1 392 indices** sont déjà disponibles. Cette analyse peut être approfondie par celle des **villes les mieux alimentées** : près de 200 sont aujourd'hui disponibles, qui constituent **2 400 autres indices**.

(1) Les niveaux de prix moyens des appartements par type de biens dessinent en général, dans un plan portant en abscisse le type de bien et en ordonnée son prix au m<sup>2</sup>, une courbe convexe présentant un minimum autour des 3 et 4 pièces.

(2) Dans le calcul de l'indice d'évolution des prix des appartements France entière, les coefficients de pondération utilisés représentent la part des transactions pour un type de bien donné (un appartement de deux pièces, par exemple) et pour une région donnée dans l'ensemble des ventes réalisées des professionnels FNAIM et enregistrées depuis 1995. Dans le calcul d'un indice d'évolution des prix pour une région donnée, ils représentent la part des transactions pour un type de bien donné et pour un département donné dans l'ensemble des ventes totalisée dans la région depuis 1995.

# Les prix des appartements dans les grandes métropoles au premier trimestre 2004



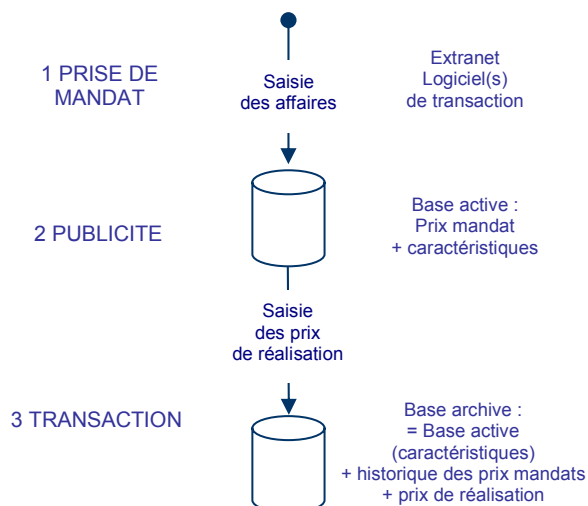
Source : FNAIM

### Encadré 1 Le caractère volontaire de la transmission de données exhaustives

La FNAIM assure la production et la gestion d'outils informatiques afin de collecter sous forme de base de données toutes les caractéristiques du contrat de vente ainsi que celles du bien dont il fait l'objet pour offrir à ses adhérents la possibilité de mieux gérer leur portefeuille de biens disponibles à la vente\*.

Ces informations alimentent une base de données « active » qui est modifiée au jour le jour dès lors qu'une agence procède à la création d'une affaire (mise en vente d'un logement), à sa modification (révision du prix de mandat) ou encore sa suppression (réalisation de la vente). Lorsque la suppression d'une affaire intervient, elle est stockée au sein d'une base « archive ».

*\* Et cela en assurant la publicité de leurs affaires sur Internet ou encore par l'édition de listes visibles sur les devantures de leurs agences.*



### Encadré 2 La diffusion des caractéristiques (en %) des appartements de 3 pièces à Marseille

La distribution des caractéristiques et des éléments de confort des logements permet de traduire la variété des biens échangés sur le marché.

Ainsi par exemple les trois pièces négociés dans le 5<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille sont localisés dans des immeubles anciens pour la quasi-totalité d'entre eux (94%), construits avant la Première Guerre dans 69% des cas. Un peu plus du tiers est en très bon état et une même proportion bénéficie d'une cuisine équipée.

Près de la moitié des appartements sont accessibles par ascenseur (41%) et proposent un balcon (46%). Plus rares sont ceux avec terrasse (16%). Seuls 8% sont livrés avec garage. A l'inverse, une large partie (64%) sont associés à une cave et 2% d'entre eux présentent l'exception de posséder deux salles de bains et plus.

1. L'immeuble	Marseille	5 <sup>ème</sup> ard.
· la date de construction		
- construit avant 1919	55,4	69,0
- construit entre 1919 & 1948	6,8	8,9
- construit entre 1948 & 1976	28,4	19,1
- construit après 1976	9,4	3,0
· son état		
- état neuf	1,8	1,8
- état récent	8,1	4,2
- état ancien	90,1	94,0
- de très grand standing	4,8	5,4
· les équipements		
- avec ascenseur	48,8	40,5
- avec chauffage collectif	30,2	22,0
- avec cave	60,6	64,3
- avec parking ou garage	23,8	8,3
2. Le logement		
· son état		
- en très bon état	33,6	33,3
· les équipements		
- avec cuisine équipée	41,8	34,5
- doté de 2 salles de bains & +	0,6	1,8
- avec balcon	51,1	46,4
- avec terrasse	24,9	16,1

Source : FNAIM

**Tableau 1 Structure du marché<sup>(1)</sup>  
par type de biens**

En %	1995 -2000	1995 -2001	1995 -2002	1995 -2003
Appartements	44,1	41,6	40,1	38,8
dont... Studios & 1 pièce	14,3	14,4	14,3	14,1
2 pièces	25,0	25,3	25,1	24,6
3 pièces	28,4	28,6	28,7	28,8
4 pièces	21,1	20,9	21,1	21,4
5 pièces	8,4	8,0	8,0	8,2
6 pièces & plus	2,8	2,7	2,8	2,9
Maisons	55,9	58,4	59,9	61,2
dont... 2 pièces & moins	2,6	2,5	2,4	2,4
3 pièces	9,4	9,0	8,7	8,6
4 pièces	20,9	20,8	20,7	20,7
5 pièces	26,5	26,8	26,9	26,9
6 pièces	19,5	19,8	20,0	20,2
7 pièces & +	21,1	21,1	21,2	21,3
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : FNAIM

(1) Part (en %) des transactions réalisées pour chaque type de biens dans l'ensemble des biens vendus

(2) Nombre de transactions réalisées dans chaque région pour 10 000 ventes réalisées France entière

**Tableau 2 Structure du marché<sup>(2)</sup>  
par zone géographique**

En base 10 000 France entière	1995 -2000	1995 -2001	1995 -2002	1995 -2003
ALSACE	122	124	134	144
AQUITAINE	654	730	734	713
AUVERGNE	130	145	158	171
BASSE-NORMANDIE	179	213	234	253
BOURGOGNE	327	273	263	268
BRETAGNE	525	549	577	599
CENTRE	417	450	466	476
CHAMPAGNE-ARDENNE	107	128	134	141
FRANCHE-COMTE	78	102	108	109
HAUTE-NORMANDIE	153	137	137	138
ILE-DE-FRANCE	1 999	1 968	1 970	1 960
LANGUEDOC-ROUSSILLON	714	734	754	773
LIMOUSIN	125	113	111	116
LORRAINE	185	173	167	179
MIDI-PYRENEES	402	374	353	340
NORD-PAS-DE-CALAIS	260	274	297	289
PAYS DE LA LOIRE	601	639	678	726
PICARDIE	215	238	237	226
POITOU-CHARENTES	189	216	219	228
PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR	875	980	993	971
RHONE-ALPES	1 742	1 440	1 277	1 179
Ensemble	10 000	10 000	10 000	10 000

Source : FNAIM

### Encadré 3 Les indices de prix corrigés des effets de qualité

Les indices de prix hédoniques proposent de corriger les évolutions des prix des effets de qualité. Le recours à des modèles économétriques permet de contrôler les changements de qualité en veillant à ce que les prix établis pour chaque période concernent des logements équivalents, c'est-à-dire dotés des mêmes caractéristiques.

Ainsi, si des échantillons mélangent des biens de nature et de qualité différentes, ils sont ajustés grâce à la valorisation d'un bien de référence (dans un modèle en coupe transversale ou longitudinale) ou d'un parc de référence (modèle notaires INSEE).

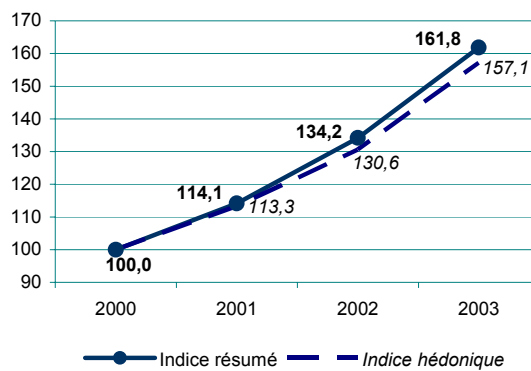
En pratique, les indices de prix hédoniques sont très utilisés car ils permettent de lever la difficulté qu'il y a à observer le marché à partir de données homogènes et en nombre suffisant.

Lorsqu'ils sont construits à partir d'échantillons rassemblant un grand nombre de transactions, ils sont comparables aux indices de prix élémentaires pondérés.

En effet, construits respectivement à partir de 3000 et 9000 transactions réalisées depuis l'année 2000, les indices résumés d'évolution des prix des appartements marseillais et parisiens font ressortir les mêmes évolutions que leurs homologues hédoniques « de type notaires INSEE » :

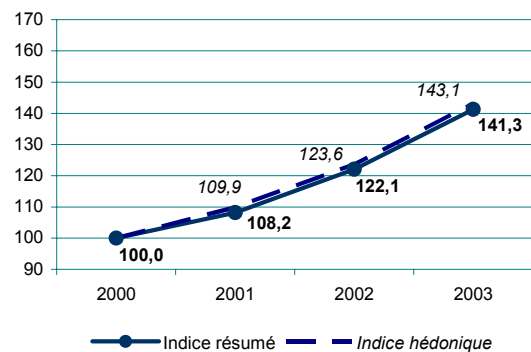
- soit à Paris 9.0% de hausse annuelle moyenne pour l'indice résumé contre 9.4% pour l'indice hédonique
- et à Marseille, 12.8% de hausse annuelle moyenne pour l'indice résumé contre 12.0% pour l'indice hédonique.

#### Appartements Marseille



Source : FNAIM

#### Appartements Paris



Source : FNAIM