

L'indice RPX IEIF Logements Paris Ile-de-France a été officiellement lancé le lundi 24 mai 2010. Fruit d'une collaboration entre l'IEIF et le leader américain des indices de logements Radar Logic, cet indice de logements sur la zone métropolitaine Paris Île-de-France est dorénavant disponible quotidiennement sur le site de Radar Logic www.radarlogic.com et de l'IEIF www.ieif-indices.com ainsi que sur Bloomberg (RPX.PF28)

L'indice **RPX IEIF Logements Paris Ile-de-France** a pour ambition de donner une information sur l'état du marché des logements au sein de la zone économique de la région Île-de-France. Les données proviennent de la base BIEN de la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris.

L'indice est calculé comme la médiane d'une distribution ajustée des prix au mètre carré constatés sur 28 jours. L'indice est publié avec un délai de 63 jours afin de s'assurer qu'un nombre suffisant d'informations est disponible.

Les prix au mètre carré proviennent de l'ensemble des transactions renseignées, qu'elles portent sur les appartements ou les maisons, les biens anciens ou neufs. L'observation de cette distribution montre que le marché du logement sur la région Île-de-France constitue bien un marché intégré : les prix au mètre carré suivent une distribution unimodale, ce qui signifie qu'il n'y a pas de segmentation entre les biens chers et les biens bon marché. L'impact des effets de qualité et de structure des biens échangés qui peuvent éventuellement biaiser l'indice est dilué dans le flux important de transactions au niveau d'une grande zone métropolitaine.

Insensible aux valeurs extrêmes, la médiane est une mesure statistiquement et intuitivement robuste d'une distribution. La médiane correspond au niveau de prix au mètre carré tel que 50% des transactions ont eu lieu en dessous de ce niveau et 50% des transactions au dessus. L'utilisation de cet indicateur statistique permet d'enrichir la compréhension du marché du logement par la publication de deux quartiles : le quartile à 25% (25% des transactions ont eu lieu en dessous de ce niveau et 75% des transactions au dessus) qui permet de comprendre l'évolution des biens bon marché par rapport à l'indice, et le quartile à 75% (75% des transactions ont eu lieu en dessous de ce niveau et 25% des transactions au dessus) qui permet de comprendre l'évolution des biens chers par rapport à l'indice.

L'ajustement de la distribution observée des prix au mètre carré se fait au moyen du paramétrage de lois de puissance, une approche particulièrement pertinente pour décrire la structure du marché des logements. Cet ajustement permet d'assurer la fiabilité du calcul dans des périodes de faible nombre de transactions.

Cet indice a pour principal objectif de servir de support à des instruments de couverture pour les acteurs du marché du logement. Il est le premier d'une série d'indices de logements destinés à couvrir les principales zones métropolitaines européennes.

L'IEIF remercie Bouwfonds Marignan Immobilier pour sa contribution en tant que mécène scientifique aux études préalables sur le développement d'un indice logements adapté aux particularités du marché français.