II

(Actes non législatifs)

RÈGLEMENTS

RÈGLEMENT D'EXÉCUTION (UE) 2023/1470 DE LA COMMISSION

du 17 juillet 2023

établissant les spécifications méthodologiques et techniques conformément au règlement (UE) 2016/792 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne l'indice des prix des logements et l'indice des prix des logements occupés par leur propriétaire, et modifiant le règlement (UE) 2020/1148 de la Commission

(Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

LA COMMISSION EUROPÉENNE,

vu le traité sur le fonctionnement de l'Union européenne,

vu le règlement (UE) 2016/792 du Parlement européen et du Conseil du 11 mai 2016 relatif aux indices des prix à la consommation harmonisés et à l'indice des prix des logements, et abrogeant le règlement (CE) n° 2494/95 du Conseil ([1]), et notamment son article 3, paragraphes 9 et 10, son article 4, paragraphe 4, son article 7, paragraphe 6, et son article 9, paragraphe 4,

considérant ce qui suit:

(1) Le règlement (UE) 2016/792 définit un cadre commun pour la production de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH), de l'indice des prix à la consommation harmonisé à taux de taxation constant (IPCH-TC), de l'indice des prix des logements occupés par leur propriétaire (LOP) et de l'indice des prix des logements (IPL).

(2) Conformément à l'article 3, paragraphe 9, du règlement (UE) 2016/792, la Commission doit adopter des actes d'exécution précisant les ventilations de l'IPL et de l'indice des prix LOP.

(3) Conformément à l'article 3, paragraphe 10, du règlement (UE) 2016/792, les États membres doivent mettre à jour chaque année les pondérations des sous-indices de l'IPL et de l'indice des prix LOP. Par conséquent, il est nécessaire de fixer des conditions uniformes applicables à la qualité des pondérations des indices harmonisés.

(4) Conformément à l'article 3, paragraphe 2, du règlement (UE) 2016/792, l'IPL et l'indice des prix LOP sont des indices de type Laspeyres chaînés annuellement. Par conséquent, conformément à l'article 4, paragraphe 4, point iv), du règlement (UE) 2016/792, il convient que la Commission précise les méthodes de calcul des sous-indices et des indices de prix élémentaires.

(5) Les indices de prix concernant les achats de logements devraient être représentatifs de toutes les transactions pertinentes. Par conséquent, conformément à l'article 4, paragraphe 4, point i), du règlement (UE) 2016/792, il convient que la Commission précise les règles de représentativité des sources de données utilisées.

([1]) JO L 135 du 24.5.2016, p. 11.

(6) Les indices de prix concernant les achats de logements ne devraient pas être affectés par les différences de qualité entre les logements ayant fait l'objet d'une transaction. Par conséquent, conformément à l'article 4, paragraphe 4, points ii) et iv), du règlement (UE) 2016/792, il convient que la Commission précise les règles de collecte des données et de calcul des indices.

(7) Conformément à l'article 2, point 10), du règlement (UE) 2016/792, l'IPL mesure les variations des prix de transaction des logements achetés par les ménages. Par conséquent, conformément à l'article 4, paragraphe 4, point ii), du règlement (UE) 2016/792, il convient que la Commission précise les règles de traitement des prix utilisés dans le calcul de l'IPL.

(8) L'indice des prix LOP vise à améliorer la pertinence et la comparabilité de l'IPCH. Par conséquent, pour le calcul de l'indice des prix LOP, il est nécessaire de définir un cadre méthodologique cohérent avec le cadre méthodologique pour le calcul de l'IPCH.

(9) Dans son rapport sur l'adéquation de l'indice des prix LOP en vue de son inclusion dans la couverture de l'IPCH ([2]), la Commission a estimé que l'indice des prix LOP ne se prête pas actuellement à une inclusion dans la couverture de l'IPCH. Conformément à l'article 3, paragraphe 7, du règlement (UE) 2016/792 et en étroite coopération avec la Banque centrale européenne et les États membres, la Commission devrait poursuivre les travaux méthodologiques nécessaires à l'inclusion de l'indice des prix LOP dans la couverture de l'IPCH.

(10) Étant donné qu'il n'est pas possible d'observer toutes les transactions de l'univers cible de l'indice des prix LOP, la Commission devrait, conformément à l'article 4, paragraphe 4, point i), du règlement (UE) 2016/792, préciser les règles d'échantillonnage.

(11) Conformément à l'article 2, point 9), du règlement (UE) 2016/792, l'indice des prix LOP mesure les variations des prix de transaction des logements nouveaux dans le secteur des ménages ainsi que d'autres produits que les ménages acquièrent en qualité de propriétaires-occupants. Par conséquent, conformément à l'article 4, paragraphe 4, point ii), du règlement (UE) 2016/792, il convient que la Commission précise les règles de traitement des prix utilisés dans le calcul de l'indice des prix LOP.

(12) L'indice des prix LOP devrait fournir une mesure de la variation pure des prix, hors tout changement de qualité. Par conséquent, conformément à l'article 4, paragraphe 4, point iii), du règlement (UE) 2016/792, la Commission devrait préciser les règles relatives aux remplacements et aux ajustements de la qualité qui devraient être appliquées aux produits autres que les logements.

(13) Conformément à l'article 7, paragraphe 5, du règlement (UE) 2016/792, l'IPL, l'indice des prix LOP et leurs sous-indices qui ont déjà été publiés peuvent faire l'objet d'une révision. Par conséquent, conformément à l'article 7, paragraphe 6, du règlement (UE) 2016/792, il convient que la Commission précise les conditions uniformes applicables à la révision de l'IPL, de l'indice des prix LOP et de leurs sous-indices.

(14) Conformément à l'article 9, paragraphe 2, du règlement (UE) 2016/792, les États membres doivent fournir à Eurostat des rapports types sur la qualité et des inventaires. Par conséquent, conformément à l'article 9, paragraphe 4, du règlement (UE) 2016/792, il convient que la Commission fixe les délais pour la communication de ces rapports et inventaires.

(15) Conformément à l'article 7, paragraphe 4, du règlement (UE) 2016/792, les États membres devraient fournir des données et des métadonnées à la Commission (Eurostat) conformément à des normes et procédures d'échange définies. Par conséquent, conformément à l'article 7, paragraphe 6, du règlement (UE) 2016/792, il convient que la Commission précise les normes régissant l'échange des données et des métadonnées.

(16) Il y a lieu, dès lors, de modifier le règlement d'exécution (UE) 2020/1148 de la Commission ([3]).

([2]) Rapport de la Commission au Parlement européen et au Conseil sur l'adéquation de l'indice des prix des logements occupés par leur propriétaire (LOP) en vue de son inclusion dans la couverture de l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) [COM(2018) 768].

([3]) Règlement d'exécution (UE) 2020/1148 de la Commission du 31 juillet 2020 établissant des spécifications méthodologiques et techniques conformément au règlement (UE) 2016/792 du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les indices des prix à la consommation harmonisés et l'indice des prix des logements (JO L 252 du 4.8.2020, p. 12).

(17) Il convient de prévoir une période transitoire pour tenir compte de la situation spécifique des autorités compétentes des États membres qui doivent prendre les dispositions nécessaires pour assurer le respect du présent règlement.

(18) Les mesures prévues par le présent règlement sont conformes à l'avis du comité du système statistique européen institué par l'article 7 du règlement (CE) n° 223/2009 du Parlement européen et du Conseil ([4]),

A ADOPTÉ LE PRÉSENT RÈGLEMENT:

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article premier

Objet

Le présent règlement établit des conditions uniformes pour produire les indices suivants:

a) l'indice des prix des logements (IPL);

b) l'indice des prix des logements occupés par leur propriétaire (LOP).

Article 2

Définitions

Aux fins du présent règlement, on entend par:

1) «logement»: une unité immobilière résidentielle autonome qui fait partie d'un immeuble à appartements ou est construite sur son propre terrain, qui est adaptée à l'occupation par un ménage et qui peut fournir des services de logement;

2) «coopérative de logement»: une entité juridique qui accorde à chacun de ses actionnaires le droit d'occuper un certain logement dans la coopérative;

3) «logement ayant fait l'objet d'une transaction»: un logement dont la propriété légale a été transférée à la suite d'une transaction de vente, y compris l'achat d'actions d'une coopérative de logement qui donne le droit d'occuper un logement dans la coopérative;

4) «logement nouvellement construit»: un logement ayant fait l'objet d'une transaction qui a été nouvellement construit ou créé par la transformation d'un bâtiment non résidentiel existant ou d'une partie non résidentielle d'un bâtiment résidentiel existant;

5) «logement existant»: un logement ayant fait l'objet d'une transaction qui fait partie du parc de logements existant;

6) «sous-indice»: l'indice des prix de l'une des catégories de dépenses énumérées aux articles 3 et 11 du présent règlement;

7) «agrégat élémentaire»: le plus petit agrégat utilisé dans un indice de type Laspeyres;

8) «prix du marché»: la somme d'argent qu'un acheteur consentant paie pour acquérir un bien, un service ou un actif auprès d'un vendeur consentant, les échanges étant effectués entre des parties indépendantes sur la base de considérations purement commerciales;

([4]) Règlement (CE) n° 223/2009 du Parlement européen et du Conseil du 11 mars 2009 relatif aux statistiques européennes et abrogeant le règlement (CE, Euratom) n° 1101/2008 du Parlement européen et du Conseil relatif à la transmission à l'Office statistique des Communautés européennes d'informations statistiques couvertes par le secret, le règlement (CE) n° 322/97 du Conseil relatif à la statistique communautaire et la décision 89/382/CEE, Euratom du Conseil instituant un comité du programme statistique des Communautés européennes (JO L 87 du 31.3.2009, p. 164).

9) «univers cible de l'IPL»: tous les logements ayant fait l'objet d'une transaction qui ont été achetés aux prix du marché, quel que soit le secteur institutionnel auprès duquel ils ont été achetés et le but de l'achat, lorsque:

   a) l'acheteur est un ménage au sens de l'article 2, point 18), du règlement (UE) 2016/792;

   b) l'objet de la transaction est tout type de logement nouvellement construit ou existant;

   c) le logement est situé sur le territoire économique d'un État membre au sens de l'article 2, point 19), du règlement (UE) 2016/792;

   d) la transaction est de nature monétaire;

10) «part des dépenses de l'IPL»: un pourcentage des dépenses totales des ménages consacré à l'achat de logements appartenant à l'univers cible de l'IPL;

11) «strate»: un sous-groupe d'éléments appartenant à l'univers cible de l'IPL ou de l'indice des prix LOP au sein d'un agrégat élémentaire, pour lequel est calculé un indice des prix ajusté pour tenir compte de toute différence de qualité et auquel une pondération est attribuée;

12) «différence de qualité entre les logements ayant fait l'objet d'une transaction»: une différence entre le type, les caractéristiques physiques, l'âge ou la localisation des logements ayant fait l'objet d'une transaction au cours de deux périodes, lorsqu'elle est pertinente du point de vue de l'acheteur;

13) «type de logement»: une catégorie de logements présentant des caractéristiques communes. Les deux principaux types de logement sont les appartements et les maisons individuelles. En fonction de la situation du pays, on peut distinguer d'autres types, par exemple les maisons isolées, les maisons jumelées et les maisons mitoyennes;

14) «prix de transaction»: le prix total payé par un ménage pour l'acquisition d'un logement, y compris les taxes du type TVA et à l'exclusion des subventions ayant une incidence sur les prix finals des logements, et incluant, le cas échéant, le prix de la structure et du terrain sur lequel elle se trouve;

15) «taxes du type TVA»: des impôts sur les biens et les services collectés par étapes par les entreprises et intégralement supportés en dernier ressort par l'acheteur final, tels que définis à l'annexe A, chapitre 4, point 4.17, du règlement (UE) n° 549/2013 du Parlement européen et du Conseil ([5]);

16) «indice hédonique»: un indice de prix qui utilise une régression hédonique comme outil d'élaboration. Une régression hédonique fait référence à l'analyse statistique d'une forme fonctionnelle utilisée pour estimer l'incidence des caractéristiques déterminant les prix sur le prix d'un logement;

17) «indice médian ou moyen stratifié»: un indice de prix qui est établi sur la base d'une mesure de tendance centrale, calculée pour chaque strate de logements ayant fait l'objet d'une transaction et appartenant à l'univers cible de l'IPL, parmi lesquels il n'existe pas de différences de qualité significatives;

18) «méthode qui reproduit la méthode de l'appariement de modèles»: une méthode d'élaboration d'un indice de prix qui compare les prix de transaction résultant de ventes répétées des mêmes logements ou compare les prix de transaction réels avec des évaluations afin de calculer des rapports de prix pour les mêmes logements;

19) «propriétaires-occupants»: les ménages qui vivent dans un logement dont ils sont propriétaires;

20) «logement neuf»: un logement qui, lorsqu'il est prêt à être utilisé, est considéré comme fournissant un nouveau service de logement et comme venant s'ajouter au parc de logements existant;

21) «maison préfabriquée»: une maison fabriquée hors site et prête à être assemblée;

22) «logement construit par le propriétaire lui-même»: un logement qu'un ménage a construit à des fins d'habitation personnelle, soit en réalisant lui-même les travaux, soit en faisant appel à un entrepreneur professionnel ou en achetant une maison préfabriquée, le terrain étant acquis séparément du bâtiment;

([5]) Règlement (UE) n° 549/2013 du Parlement européen et du Conseil du 21 mai 2013 relatif au système européen des comptes nationaux et régionaux dans l'Union européenne (JO L 174 du 26.6.2013, p. 1).

23) «gros travaux de rénovation»: des améliorations qui augmentent le niveau sous-jacent de qualité des services d'hébergement fournis par un logement, ou qui allongent sensiblement sa durée de vie escomptée et, partant, augmentent sa valeur, et qui vont au-delà de ce qui est nécessaire pour que le logement reste fonctionnel et utilisable;

24) «grosses réparations et entretien»: des travaux généralement entrepris par le propriétaire du logement en vue de remettre celui-ci dans son état d'origine, ou dans l'état dans lequel il était après les derniers gros travaux de rénovation, et contribuant à prolonger sa durée de vie, mais non à augmenter sa valeur par rapport à son état d'origine ou à l'état dans lequel il était après les derniers gros travaux de rénovation;

25) «assurances liées aux logements»: une assurance non-vie souscrite par un propriétaire pour protéger son logement contre l'incendie, la tempête, les inondations, le vol et le vandalisme, couvrant généralement la structure du bâtiment et les éléments fixes tels que les cuisines équipées et les dressings;

26) «univers cible de l'indice des prix LOP»: toutes les transactions incluses dans les dépenses en matière de logement des propriétaires-occupants, telles que définies en annexe;

27) «part des dépenses de l'indice des prix LOP»: un pourcentage des dépenses totales des ménages consacré aux transactions appartenant à l'univers cible de l'indice des prix LOP;

28) «indice des prix à la production pour la construction»: un indice qui montre l'évolution des prix payés par le client à l'entreprise de construction, au sens de l'annexe IV du règlement d'exécution (UE) 2020/1197 de la Commission ([6]);

29) «offre de produit»: un produit déterminé par ses caractéristiques, la date et le lieu de l'achat ainsi que les conditions de livraison, et pour lequel un prix est observé;

30) «produit homogène»: un ensemble d'offres de produits ne présentant pas de grandes différences de qualité et pour lequel un prix moyen est calculé;

31) «produit individuel»: une offre de produit ou un produit homogène;

32) «prix observé»: le prix d'un produit individuel, utilisé par l'État membre pour le calcul de certains sous-indices de l'indice des prix LOP;

33) «échantillon cible de l'indice des prix LOP»: un ensemble de logements ayant fait l'objet d'une transaction et de produits individuels qui sont liés aux transactions de l'univers cible de l'indice des prix LOP et pour lesquels les données sur les prix doivent être utilisées aux fins du calcul de l'indice des prix LOP;

34) «produit de remplacement»: un produit individuel qui remplace un autre produit individuel dans l'échantillon cible de l'indice des prix LOP;

35) «prix estimé»: un prix basé sur une procédure d'estimation appropriée;

36) «primes effectives»: les montants versés pour une police d'assurance spécifique afin d'obtenir une couverture d'assurance sur une période déterminée;

37) «mesure incitative»: une modification, souvent temporaire, apportée aux caractéristiques d'un produit individuel en augmentant la quantité du produit, en y joignant gratuitement un autre produit individuel ou en offrant d'autres avantages au consommateur;

38) «différence de qualité»: la différence observée entre deux produits individuels au regard des caractéristiques, de la date et du lieu de l'achat ou des conditions de livraison, lorsque cela est pertinent du point de vue du consommateur;

39) «indice de prix élémentaire»: un indice relatif à un agrégat élémentaire ou un indice relatif à une strate au sein d'un agrégat élémentaire;

40) «transitivité»: la propriété en vertu de laquelle un indice qui compare les périodes a) et b) indirectement à travers la période c) est identique à un indice qui compare les périodes a) et b) directement;

([6]) Règlement d'exécution (UE) 2020/1197 de la Commission du 30 juillet 2020 établissant des spécifications techniques et des modalités d'exécution en application du règlement (UE) 2019/2152 du Parlement européen et du Conseil relatif aux statistiques européennes d'entreprises, abrogeant dix actes juridiques dans le domaine des statistiques d'entreprises (JO L 271 du 18.8.2020, p. 1).

41) «réversibilité dans le temps»: la propriété en vertu de laquelle l'indice entre deux périodes a) et b) est égal à l'inverse de ce même indice entre deux périodes b) et a);

42) «révision»: une modification des indices ou des pondérations publiés par la Commission (Eurostat).

43) «données provisoires»: les indices de prix et les pondérations qu'un État membre devra finaliser dans un trimestre ultérieur;

44) «commission de service implicite»: la production des compagnies d'assurances, telle que définie à l'annexe A, point 16.51, du règlement (UE) n° 549/2013.

CHAPITRE 2

INDICE DES PRIX DES LOGEMENTS

Article 3

Ventilation de l'indice des prix des logements

L'IPL couvre les catégories de dépenses suivantes:

a) H.1. Achats de logements;

b) H.1.1. Achats de logements nouvellement construits;

c) H.1.2. Achats de logements existants.

Article 4

Pondérations reflétant la structure des dépenses consacrées aux achats de logements

1. Chaque année, les États membres calculent et transmettent à la Commission (Eurostat) une série de pondérations pour l'IPL, selon les catégories de dépenses énumérées à l'article 3.

2. Les États membres calculent les pondérations des sous-indices et des agrégats élémentaires reflétant la structure des dépenses en matière de logement utilisées dans l'indice de l'année t, comme suit:

a) les sources de données fournissant des informations sur les dépenses des ménages consacrées aux logements ayant fait l'objet d'une transaction qui appartiennent à l'univers cible de l'IPL au cours de l'année t-1 ou de l'année t-2 sont utilisées pour obtenir les parts des dépenses de l'IPL au niveau du sous-indice et les répartir entre les agrégats élémentaires du sous-indice;

b) les parts des dépenses de l'IPL reposant sur les données relatives à l'année t-2 sont réexaminées et mises à jour de manière à être représentatives de l'année t-1;

c) les parts des dépenses de l'IPL pour les agrégats élémentaires sont corrigées d'une variation de prix appropriée entre l'année t-1 et le quatrième trimestre de l'année t-1.

3. Les pondérations des sous-indices et des agrégats élémentaires sont maintenues constantes tout au long de l'année civile.

4. La somme de toutes les pondérations des sous-indices est égale à 1 000.

5. La pondération du sous-indice est égale à la somme des pondérations des agrégats élémentaires distingués au sein de la catégorie de dépenses donnée.

6. Les États membres utilisent des pondérations par strate qui sont représentatives des dépenses des ménages consacrées aux logements ayant fait l'objet d'une transaction et appartenant à l'univers cible de l'IPL au cours de la période de comparaison, ou au cours de toute période précédant l'année en cours de deux ans au maximum.

Article 5

Pondérations reflétant le niveau des dépenses consacrées aux achats de logements

Les États membres calculent des pondérations des sous-indices et de l'IPL total qui reflètent le niveau des dépenses consacrées aux achats de logements au cours de l'année t-1.

Article 6

Collecte des prix et caractéristiques déterminant les prix

1. Les États membres se procurent les informations de base nécessaires à la définition des strates ou des agrégats élémentaires, ou des deux, et au calcul de l'IPL.

2. Les États membres veillent à ce que la collecte de données couvre des caractéristiques déterminant les prix pertinentes qui permettent de calculer un indice des prix non affecté par les différences de qualité entre les logements ayant fait l'objet d'une transaction.

Article 7

Représentativité

1. Les États membres veillent à ce que les données utilisées comme source d'information sur les logements ayant fait l'objet d'une transaction soient représentatives de l'univers cible de chaque sous-indice de l'IPL pour chaque période de référence.

2. Les États membres peuvent exclure de l'IPL un ou plusieurs types de logement et une ou plusieurs régions, à condition que la part totale des logements exclus dans la valeur de tous les achats de logements effectués par les ménages ne dépasse pas cinq pour cent. Les dépenses consacrées à l'achat des logements des types ou des régions exclus devraient être allouées au type de logement ou à la région présentant le plus de similarités.

Article 8

Traitement des prix

1. L'IPL est basé sur les prix de transaction des logements.

2. Le prix de transaction d'un logement est inclus dans l'IPL du trimestre au cours duquel la propriété légale du logement est transférée du vendeur à l'acheteur.

Article 9

Calcul de l'indice

1. Les États membres obtiennent des sous-indices en recourant à l'une des possibilités suivantes:

a) par une agrégation d'indices de strates calculés sous la forme d'indices hédoniques ou d'indices fondés sur une méthode qui reproduit la méthode de l'appariement de modèles;

b) sous la forme d'indices hédoniques ou d'indices fondés sur une méthode qui reproduit la méthode de l'appariement de modèles;

c) sous la forme d'un indice médian ou moyen stratifié.

2. Lorsqu'un État membre utilise un indice hédonique, il veille à ce que la méthode appliquée élimine les différences de qualité entre les logements ayant fait l'objet d'une transaction au cours des périodes de comparaison et de référence.

3. Lorsqu'un État membre utilise une méthode qui reproduit la méthode de l'appariement de modèles, il veille à ce que des comparaisons de prix appariés soient effectuées pour les mêmes logements au cours des périodes de comparaison et de référence, de manière à faire en sorte que les différences de qualité entre les logements ayant fait l'objet d'une transaction soient éliminées.

4. Lorsqu'un État membre utilise un indice médian ou moyen stratifié, il détermine les variables de stratification sur la base d'une analyse statistique et veille à ce que les strates définies soient suffisamment homogènes.

Article 10

Estimations

1. Lorsque le nombre disponible de logements ayant fait l'objet d'une transaction est insuffisant pour permettre le calcul d'un indice des prix fiable pour une strate donnée, les États membres estiment la variation des prix pour cette strate comme étant la variation des prix d'une strate ou d'une combinaison de strates caractérisée par des conditions de marché comparables.

2. Les États membres ne reportent pas les prix du trimestre précédent ni n'imputent la même variation des prix qu'au trimestre précédent, sauf s'il peut être démontré qu'il s'agit d'une estimation appropriée.

CHAPITRE 3

INDICE DES PRIX DES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEUR PROPRIÉTAIRE

Article 11

Ventilation de l'indice des prix des logements occupés par leur propriétaire

L'indice des prix LOP couvre les catégories de dépenses suivantes:

a) O.1. Dépenses en matière de logement des propriétaires-occupants;

b) O.1.1. Acquisitions de logements;

c) O.1.1.1. Logements nouveaux;

d) O.1.1.1.1. Achats de logements nouvellement construits;

e) O.1.1.1.2. Logements construits par les propriétaires eux-mêmes et gros travaux de rénovation;

f) O.1.1.2. Logements existants, nouveaux dans le secteur des ménages;

g) O.1.1.3. Autres services liés à l'acquisition de logements;

h) O.1.2. Propriété des logements;

i) O.1.2.1. Grosses réparations et entretien;

j) O.1.2.2. Assurances liées aux logements;

k) O.1.2.3. Autres services liés à la propriété des logements.

Article 12

Calcul de l'indice des prix des logements occupés par leur propriétaire

L'indice des prix LOP est basé sur la méthode des «acquisitions nettes», qui mesure tant les variations des prix payés par les ménages pour l'acquisition de logements nouveaux dans le secteur des ménages que les variations d'autres coûts liés à la propriété, et au transfert de propriété, des logements.

Article 13

Pondérations reflétant la structure des dépenses en matière de logement des propriétaires-occupants

1. Chaque année, les États membres calculent et transmettent à la Commission (Eurostat) une série de pondérations pour les indices des prix LOP, selon les catégories de dépenses énumérées à l'article 11.

2. Les États membres calculent les pondérations des sous-indices et des agrégats élémentaires reflétant la structure des dépenses en matière de logement des propriétaires-occupants, telles que définies en annexe, utilisées dans l'indice de l'année t, comme suit:

a) les données des comptes nationaux pour l'année t-2, combinées à toute information disponible et pertinente issue d'autres sources de données, sont utilisées pour obtenir les parts des dépenses de l'indice des prix LOP au niveau du sous-indice et les répartir entre les agrégats élémentaires du sous-indice;

b) les parts des dépenses de l'indice des prix LOP reposant sur les données relatives à l'année t-2 sont réexaminées et mises à jour de manière à être représentatives de l'année t-1;

c) les parts des dépenses de l'indice des prix LOP pour les agrégats élémentaires sont corrigées d'une variation de prix appropriée entre l'année t-1 et le quatrième trimestre de l'année t-1.

3. Les pondérations des sous-indices et des agrégats élémentaires sont maintenues constantes tout au long de l'année civile.

4. La somme de toutes les pondérations des sous-indices est égale à 1 000.

5. La pondération du sous-indice est égale à la somme des pondérations des agrégats élémentaires distingués au sein de la catégorie de dépenses donnée.

6. Les États membres utilisent des pondérations par strate qui sont représentatives des dépenses en matière de logement des propriétaires-occupants qui appartiennent à l'univers cible de l'indice des prix LOP au cours de la période de comparaison, ou au cours de toute période précédant l'année en cours de deux ans au maximum.

Article 14

Pondérations reflétant le niveau des dépenses en matière de logement des propriétaires-occupants

Les États membres calculent des pondérations de l'indice des prix LOP total qui reflètent le niveau des dépenses en matière de logement des propriétaires-occupants en déterminant la somme de toutes les catégories de dépenses en matière de logement des propriétaires-occupants au cours de l'année t-1.

Article 15

Achats de logements nouvellement construits et de logements existants nouveaux dans le secteur des ménages

1. Les États membres obtiennent les sous-indices de l'indice des prix LOP pour les achats de logements nouvellement construits et de logements existants nouveaux dans le secteur des ménages conformément aux paragraphes 2 à 12.

2. Les États membres se procurent les informations de base nécessaires à la définition des strates ou des agrégats élémentaires, ou des deux, et au calcul des sous-indices mentionnés au paragraphe 1.

3. Les États membres veillent à ce que la collecte de données couvre des caractéristiques déterminant les prix pertinentes qui permettent de calculer un indice des prix non affecté par les différences de qualité entre les logements ayant fait l'objet d'une transaction.

4. Les États membres veillent à ce que les données utilisées comme source d'information sur les logements ayant fait l'objet d'une transaction soient représentatives de l'univers cible de chaque sous-indice pour chaque période de référence.

5. Les États membres peuvent exclure des sous-indices mentionnés au paragraphe 1 un ou plusieurs types de logement et une ou plusieurs régions, à condition que la part totale des logements exclus dans les dépenses des ménages consacrées à l'achat de logements appartenant à l'univers cible de l'indice des prix LOP ne dépasse pas cinq pour cent. Les dépenses consacrées à l'achat des logements des types ou des régions exclus sont allouées au type de logement ou à la région présentant le plus de similarités.

6. Les sous-indices mentionnés au paragraphe 1 sont basés sur les prix de transaction des logements. Le prix de transaction d'un logement est inclus dans les sous-indices du trimestre au cours duquel la propriété légale du logement est transférée du vendeur à l'acheteur.

7. Les États membres obtiennent les sous-indices mentionnés au paragraphe 1 en recourant à l'une des possibilités suivantes:

a) par une agrégation d'indices de strates calculés sous la forme d'indices hédoniques ou d'indices fondés sur une méthode qui reproduit la méthode de l'appariement de modèles;

b) sous la forme d'indices hédoniques ou d'indices fondés sur une méthode qui reproduit la méthode de l'appariement de modèles;

c) sous la forme d'un indice médian ou moyen stratifié.

8. Lorsqu'un État membre utilise un indice hédonique, il veille à ce que la méthode appliquée élimine les différences de qualité entre les logements ayant fait l'objet d'une transaction au cours des périodes de comparaison et de référence.

9. Lorsqu'un État membre utilise une méthode qui reproduit la méthode de l'appariement de modèles, il veille à ce que des comparaisons de prix appariés soient effectuées pour les mêmes logements au cours des périodes de comparaison et de référence, de manière à faire en sorte que les différences de qualité entre les logements ayant fait l'objet d'une transaction soient éliminées.

10. Lorsqu'un État membre utilise un indice médian ou moyen stratifié, il détermine les variables de stratification sur la base d'une analyse statistique et veille à ce que les strates définies soient suffisamment homogènes.

11. Lorsque le nombre disponible de logements ayant fait l'objet d'une transaction est insuffisant pour permettre le calcul d'un indice des prix fiable pour une strate donnée, les États membres estiment la variation des prix pour cette strate comme étant la variation des prix d'une strate ou d'une combinaison de strates caractérisée par des conditions de marché comparables.

12. Les États membres ne reportent pas les prix du trimestre précédent ni n'imputent la même variation des prix qu'au trimestre précédent, sauf s'il peut être démontré qu'il s'agit d'une estimation appropriée.

Article 16

Logements construits par les propriétaires eux-mêmes et gros travaux de rénovation

Lors du calcul du sous-indice des prix LOP pour les logements construits par les propriétaires eux-mêmes et les gros travaux de rénovation, les États membres tiennent compte des spécificités du processus de construction et, en particulier, des éléments suivants:

a) lorsque les ménages effectuent eux-mêmes les travaux et n'achètent que les matériaux, l'indice des prix est basé sur les prix des matériaux achetés;

b) lorsque les ménages font intervenir des entreprises de construction, l'indice des prix est basé sur l'indice des prix à la production pour la construction ajusté pour tenir compte d'éventuelles variations des taux de taxes du type TVA applicables aux ménages. Lorsque l'indice des prix à la production pour la construction n'est pas disponible, l'indice est basé sur un échantillon de produits et de fournisseurs tenant compte des types de logement construits et des matériaux et services utilisés;

c) lorsque les ménages achètent un logement préfabriqué, l'indice des prix reflète l'évolution des prix des maisons préfabriquées, des frais de livraison et des prix des travaux de construction achetés.

Article 17

Autres services liés à l'acquisition de logements

1. Lorsque le prix d'un service est déterminé en proportion du prix de transaction du logement, l'indice de prix du service est basé sur cette proportion, multipliée par le prix d'une transaction représentative.

2. La variation du prix d'une transaction représentative est estimée à l'aide de l'IPL ou d'un sous-indice approprié de l'IPL.

Article 18

Application des articles 19 à 25

1. Les articles 19 à 25 s'appliquent lorsque des agrégats élémentaires de tout sous-indice de l'indice des prix LOP sont calculés à partir de prix observés qui sont collectés spécifiquement à cette fin.

2. Les articles 19 à 25 du présent règlement ne s'appliquent pas lorsque les agrégats élémentaires mentionnés au paragraphe 1 relèvent de l'article 15 du présent règlement.

Article 19

Échantillonnage et représentativité

1. Les États membres établissent un échantillon cible de l'indice des prix LOP qui est représentatif de l'univers cible de l'indice des prix LOP en définissant des agrégats élémentaires et en sélectionnant des produits individuels pour ces agrégats élémentaires.

2. Le nombre de produits individuels et d'agrégats élémentaires dépend de la pondération de la catégorie de dépenses et de la variance des mouvements de prix des produits individuels appartenant à cette catégorie.

3. Les États membres veillent à ce que l'échantillon cible de l'indice des prix LOP reste représentatif de l'univers cible de l'indice des prix LOP dans le temps en effectuant au moins une fois par an un réexamen et une mise à jour de l'échantillon cible de l'indice des prix LOP et en sélectionnant des produits de remplacement.

Article 20

Traitement des prix

1. Les États membres utilisent les prix observés pour calculer l'indice des prix LOP. Ils recourent à des prix estimés uniquement aux fins prévues aux articles 22 et 24.

2. Les prix observés pour le sous-indice «Assurances liées aux logements» sont les primes effectives.

3. Lorsqu'un produit lié à l'acquisition ou à la propriété de logements a été mis gratuitement à disposition et qu'un prix est facturé par la suite, cela est indiqué comme une hausse de prix dans l'indice des prix LOP. À l'inverse, lorsqu'un prix a été facturé pour un service individuel qui, par la suite, a été mis gratuitement à disposition, cela est indiqué comme une baisse de prix dans l'indice des prix LOP.

Article 21

Remises et mesures incitatives

1. Les États membres tiennent compte des remises qui:

a) peuvent être accordées sur un produit individuel observé; et

b) peuvent être réclamées au moment de l'achat.

2. Dans la mesure du possible, il est tenu compte des remises qui ne sont accessibles qu'à un groupe restreint d'acheteurs.

3. Les mesures incitatives sont traitées conformément aux articles 23 et 24.

Article 22

Estimation des prix

1. Si le prix d'un produit individuel dans l'échantillon cible de l'indice des prix LOP ne peut pas être observé pendant le trimestre de référence, un prix estimé est utilisé uniquement pour ce trimestre, au terme duquel un produit de remplacement est sélectionné. Le présent paragraphe ne s'applique pas aux produits individuels appelés à être de nouveau disponibles.

2. Un prix observé antérieurement ne peut être utilisé comme prix estimé, sauf s'il peut être démontré qu'il s'agit d'une estimation appropriée.

Article 23

Remplacement

1. Les États membres sélectionnent un produit de remplacement analogue au produit qui disparaît, tout en veillant à ce que l'échantillon cible de l'indice des prix LOP reste représentatif.

2. Les États membres ne sélectionnent pas les produits de remplacement sur la base d'un prix similaire.

Article 24

Ajustement de la qualité

1. S'il n'existe pas de différence de qualité entre le produit remplacé et le produit de remplacement au regard de leurs caractéristiques, de la date et du lieu de l'achat ou des conditions de livraison, les États membres comparent directement les prix observés. Dans le cas contraire, les États membres procèdent à un ajustement de la qualité.

2. Les États membres ne procèdent à un ajustement de la qualité égal à la différence de prix totale entre le produit remplacé et le produit de remplacement que s'il peut être démontré qu'il s'agit d'une estimation appropriée de la différence de qualité.

Article 25

Indice des prix élémentaire

1. Les prix des produits individuels sont agrégés pour l'obtention des indices des prix élémentaires au moyen de l'une des formules suivantes:

a) une formule d'indice qui garantisse la transitivité. L'indice des prix de périodes antérieures n'est pas révisé lorsque l'on utilise des formules d'indices transitives; ou

b) une formule d'indice qui garantisse la réversibilité temporelle et compare les prix des produits individuels pendant la période de comparaison aux prix des mêmes produits pendant la période de référence. La période de référence n'a pas à être souvent changée s'il en résulte une violation significative du principe de transitivité.

2. Une formule d'indice cohérente avec celles décrites au paragraphe 1 est utilisée pour l'obtention de l'indice de prix d'un agrégat élémentaire à partir de deux indices de prix élémentaires ou plus.

Article 26

Intégration des sous-indices après la période de référence de l'indice

Tout sous-indice intégré dans l'indice des prix LOP après la période de référence de l'indice est rapporté au dernier trimestre d'une année donnée et utilisé à partir du premier trimestre de l'année suivante.

CHAPITRE 4

RÉVISIONS

Article 27

Révisions en raison d'erreurs

1. Les États membres corrigent les erreurs et transmettent à la Commission (Eurostat) les sous-indices ou pondérations de sous-indices révisés sans retard injustifié.

2. Les États membres informent la Commission (Eurostat) des causes de l'erreur au plus tard lors de la transmission des données révisées.

Article 28

Révisions des données provisoires

1. Sans préjudice de l'article 27, les États membres peuvent réviser les sous-indices et pondérations provisoires au cours du trimestre suivant la première transmission.

2. À la suite d'une révision mentionnée au paragraphe 1, et toujours sans préjudice de l'article 27, les États membres ne peuvent réviser les sous-indices et pondérations provisoires qu'au cours de l'année civile suivant la première transmission, au moment de la transmission des données pour le premier trimestre de l'année suivante.

Article 29

Autres révisions

1. La date et la longueur des révisions autres que celles effectuées en vertu des articles 27 et 28 font l'objet d'une concertation avec la Commission (Eurostat).

2. Les États membres fournissent à la Commission (Eurostat) des estimations des sous-indices et pondérations révisés au plus tard trois mois avant la mise en œuvre prévue de la révision proposée.

CHAPITRE 5

NORMES ET DÉLAIS POUR L'ÉCHANGE DE DONNÉES ET DE MÉTADONNÉES

Article 30

Normes régissant l'échange de données et de métadonnées

1. Les États membres transmettent les données et les métadonnées à la Commission (Eurostat) sous forme électronique via les services du point d'entrée unique conformément aux normes d'échange de données et de métadonnées statistiques.

2. Les données confidentielles au sens de l'article 3, point 7), du règlement (CE) n° 223/2009 sont signalées de manière appropriée lorsqu'elles sont transmises à la Commission (Eurostat).

Article 31

Délais pour l'échange de métadonnées

Les États membres réexaminent et mettent à jour chaque année leurs métadonnées concernant l'IPL et l'indice des prix LOP pour l'année en cours et les transmettent à la Commission (Eurostat) au plus tard le 30 juin.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS FINALES

Article 32

Modifications du règlement (UE) 2020/1148

Le règlement (UE) 2020/1148 est modifié comme suit:

1) L'article 1er est remplacé par le texte suivant:

«*Article premier*

Le présent règlement établit des conditions uniformes pour produire l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) et l'indice des prix à la consommation harmonisé à taux de taxation constant (IPCH-TC).».

2) Les articles 22 à 25 sont supprimés.

3) À l'article 27, le paragraphe 2 est supprimé.

Article 33

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le vingtième jour suivant celui de sa publication au *Journal officiel de l'Union européenne*.

Il s'applique à toutes les transmissions de données à partir du 1er janvier 2024. Les données déjà transmises sont révisées si nécessaire et lorsque des sources de données sont disponibles.

Le présent règlement est obligatoire dans tous ses éléments et directement applicable dans tout État membre.

Fait à Bruxelles, le 17 juillet 2023.

Par la Commission
La présidente
Ursula VON DER LEYEN

ANNEXE

Dépenses en matière de logement des propriétaires-occupants

Les catégories de dépenses en matière de logement des propriétaires-occupants couvertes par l'indice des prix des logements occupés par leur propriétaire (ci-après l'«indice des prix LOP») sont énumérées à l'article 11. Elles sont définies ci-dessous.

a) Les catégories «Achats de logements nouvellement construits» (O.1.1.1.1) et «Logements existants, nouveaux dans le secteur des ménages» (O.1.1.2) comprennent les dépenses des ménages consacrées à la formation brute de capital fixe, telle que définie à l'annexe A, point 3.124, du règlement (UE) n° 549/2013, pour tous les logements ayant fait l'objet d'une transaction achetés aux prix du marché, lorsque:

   i) l'acheteur est un ménage au sens de l'article 2, point 18), du règlement (UE) 2016/792;

   ii) le vendeur n'est pas un ménage;

   iii) l'objet de la transaction est soit un logement nouvellement construit (pour la catégorie O.1.1.1.1), soit un logement existant (pour la catégorie O.1.1.2) acheté en vue d'une occupation par son propriétaire;

   iv) le logement est situé sur le territoire économique de l'État membre au sens de l'article 2, point 19), du règlement (UE) 2016/792;

   v) la transaction est de nature monétaire.

   La valeur des terrains associés aux logements ayant fait l'objet d'une transaction est exclue, conformément à la définition de la formation brute de capital fixe.

b) La catégorie «Logements construits par les propriétaires eux-mêmes et gros travaux de rénovation» (O.1.1.1.2) comprend les dépenses des ménages consacrées à la formation brute de capital fixe, telle que définie à l'annexe A, point 3.124, du règlement (UE) n° 549/2013, pour tous les biens et services achetés en tant qu'intrants destinés:

   i) aux logements nouveaux construits par les ménages eux-mêmes;

   ii) aux gros travaux de rénovation de logements existants occupés par leur propriétaire.

c) La catégorie «Autres services liés à l'acquisition de logements» (O.1.1.3) comprend les dépenses des ménages consacrées aux coûts du transfert de propriété qui sont incluses dans la formation brute de capital fixe conformément à l'annexe A, point 3.133, deuxième alinéa, du règlement (UE) n° 549/2013 et qui sont liées:

   i) au processus d'achat et de vente d'un logement à usage personnel, quel que soit le secteur institutionnel auprès duquel le logement a été acheté;

   ii) au processus de construction par les propriétaires eux-mêmes et de réalisation de gros travaux de rénovation dans des logements existants occupés par leur propriétaire.

d) La catégorie «Grosses réparations et entretien» (O.1.2.1) comprend les dépenses des ménages consacrées à la consommation intermédiaire, telle que définie à l'annexe A, point 3.88, du règlement (UE) n° 549/2013, en ce qui concerne tous les matériaux et services destinés aux grosses réparations et à l'entretien.

e) La catégorie «Assurances liées au logement» (O.1.2.2) comprend les dépenses des ménages consacrées à la consommation intermédiaire en ce qui concerne l'ensemble des commissions de service implicites pour les assurances liées aux logements occupés par leur propriétaire.

f) La catégorie «Autres services liés à la propriété des logements» (O.1.2.3) comprend les dépenses des ménages consacrées à la consommation intermédiaire en ce qui concerne tous les services fournis aux propriétaires de logements qui ne relèvent d'aucune des catégories visées aux points d) et e) et qui sont achetés par les ménages en lien avec les logements occupés par leurs propriétaires.