

Un IPCH alternatif

Ce que serait l'indice des prix harmonisé français avec d'autres choix de méthode sur les loyers, la qualité et le logement des propriétaires

François Geerolf

octobre 2026

On reconstruit l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) de la France depuis 1996 à partir de ses composantes publiées, avec sa propre formule, puis on modifie trois choix de méthode. Les loyers du secteur libre sont corrigés d'une dérive de 0,4 à 1 point par an. Les effets qualité sont remplacés soit par les évolutions allemandes, soit par une hypothèse de 0,4 ou 0,6 point par an, les ordres de grandeur que les sources publiques ne permettent pas d'écarter. Le logement des propriétaires, absent de l'IPCH, est ajouté de cinq façons : acquisitions nettes, prix des logements, paiements d'intérêts, paiements d'intérêts et de capital, loyers imputés. Avec les seules évolutions allemandes, l'IPCH augmente de 0,1 point de plus par an. Avec une hypothèse de 0,4 point sur la qualité, la hausse des prix depuis 1996 passe d'environ 70 % à plus de 90 %, et à plus de 100 % avec 0,6 point. Le logement des propriétaires ne joue pas toujours dans le même sens : il augmente l'inflation sur longue période, mais la réduit depuis 2017 dans presque toutes les approches. L'indice et ses variantes sont publiés en données mensuelles.

L'indice des prix est un ensemble de choix de méthode. Dans *L'addition que l'Insee ne fait pas*, on a additionné ce que plusieurs de ces choix retirent à la hausse des prix mesurée par le déflateur des comptes nationaux, et donc ajoutent au pouvoir d'achat (Geerolf 2025). Cet article fait l'exercice sur l'indice lui-même. Plutôt que d'additionner des corrections, on reconstruit l'indice des prix à la consommation harmonisé (IPCH) de la France, puis on le recalcule avec d'autres choix sur trois postes :

- **les loyers**, dont l'indice de l'Insee sous-estime la hausse (Geerolf 2026c) ;
- **les effets qualité**, c'est-à-dire la part de la hausse des prix que l'indice attribue à une amélioration des produits et retire de l'inflation (Geerolf 2026b) ;
- **le logement des propriétaires**, que l'IPCH exclut, alors qu'il pèse près d'un dixième de la dépense des ménages.

On part de l'IPCH plutôt que de l'IPC parce qu'il est construit pour être comparable entre pays, et parce qu'il a la meilleure couverture des dépenses effectivement payées par les ménages (Geerolf 2024). Trois principes guident le calcul.

- **Même formule que l'indice publié.** L'IPCH est reconstruit à partir de ses composantes à trois chiffres et de leurs pondérations, par un Laspeyres chaîné chaque année en décembre. Il reproduit l'indice publié à 0,017 % près sur trente ans. Les écarts qui suivent ne viennent donc que des choix de méthode.
- **Données publiques seulement** : Eurostat, Insee, Banque de France.

- **Chaque hypothèse est une variante.** Les approches du logement sont des alternatives entre lesquelles on ne tranche pas, et les hypothèses sur la qualité sont des ordres de grandeur, pas des mesures. Seul l’Insee dispose des données qui permettraient de les mesurer.

1 Méthode

1.1 Les loyers

Les loyers effectivement payés pèsent 7,5 % de l’IPCH en 2026. L’indice de l’Insee en sous-estime la hausse pour trois raisons : la remise au prix du marché après travaux est traitée comme un effet qualité, alors qu’elle est souvent la seule façon de sortir de l’encadrement ; les locations meublées sont exclues ; une partie des loyers est imputée. Des sources officielles ont documenté dès 2013-2014 un écart de 0,4 à 1 point par an avec d’autres mesures (Geerolf 2026c).

On ajoute une dérive au seul secteur libre, qui pèse 66 % de l’indice des loyers d’après les variations trimestrielles des indices par secteur. Le secteur social suit des règles de révision publiques. On retient le scénario central de la réponse au billet de l’Insee : 0,4 point par an jusqu’en 2019, 1 point ensuite, l’indice du secteur libre augmentant depuis 2019 d’environ un point par an de moins que l’indice de référence des loyers (Geerolf 2025). Les scénarios bas (0,4 point) et haut (1 puis 2 points) servent à tester la sensibilité.

1.2 Les effets qualité

C’est le bloc le plus incertain, et le plus lourd. La seule évaluation d’ensemble de l’effet des ajustements de qualité sur l’indice français date de 2003 : ils réduisaient alors la hausse de l’indice de 0,3 point par an, pour les seuls remplacements de produits en cours d’année (Guédès 2004). Le renouvellement annuel de l’échantillon, en décembre, n’a jamais été mesuré. S’il retire autant, l’ajustement total approche 0,6 point par an (Geerolf 2026b). On retient trois hypothèses.

- **Évolutions allemandes.** Sur les postes où l’ajustement de qualité compte le plus (habillement et chaussures, ameublement et équipement du logement, information-communication, biens de loisirs, véhicules), soit 15,7 % du panier en 2026, l’évolution française est remplacée par l’évolution allemande, prise par rapport au reste du panier allemand pour neutraliser l’écart d’inflation générale (Geerolf 2026a). Ce n’est pas une mesure du biais : c’est l’écart avec un pays qui procède lui aussi à des ajustements, et qui est lui-même atypique dans l’autre sens. On le lit comme une borne basse.
- **0,4 point par an**, appliqué à l’ensemble du panier de l’IPCH. C’est le biais qui correspondrait à un ajustement total de 0,6 point dont les deux tiers environ ne refléteraient pas une amélioration de la qualité.
- **0,6 point par an** : un ajustement total de 0,6 point dont presque aucune part ne refléterait une amélioration de la qualité.

Rien, dans les sources publiques, ne permet d’écarter ces deux derniers ordres de grandeur (Geerolf 2026b). Rien ne permet non plus de les établir.

1.3 Le logement des propriétaires

L'IPCH ne couvre que les loyers des locataires. Pour les propriétaires occupants, trois familles d'approches existent, et l'Union européenne n'a pas tranché (Banque centrale européenne 2021 ; Eiglsperger et al. 2024). On en calcule cinq variantes, qui s'ajoutent au panier de l'IPCH avec un poids propre (tableau 1).

- **A. Acquisitions nettes.** C'est l'approche que recommande la BCE. Le prix est l'indice expérimental d'Eurostat pour le logement des propriétaires occupants, disponible depuis 2009, rétropolé avant 2009 à partir de ses composantes : prix des logements neufs, indice du coût de la construction, entretien. Le poids suit la méthode de la BCE : investissement en construction des ménages, multiplié par le taux de propriétaires, et rapporté à la part des achats neufs dans l'indice d'Eurostat (Eiglsperger et al. 2024).
- **A2. Acquisitions au prix des logements.** Même poids, mais le prix est l'indice des prix des logements neufs et anciens de l'Insee et des notaires, terrain compris. En France, l'indice d'Eurostat suit surtout le coût de la construction : l'autoconstruction et les gros travaux en représentent 39 à 58 % selon les années, et les logements existants n'y figurent pas.
- **B1. Paiements d'intérêts.** Le poids est la charge d'intérêts sur l'encours des crédits à l'habitat (Banque de France). Le prix est le taux moyen sur l'encours multiplié par le prix des logements, selon la convention de l'ancien indice britannique RPI.
- **B2. Paiements d'intérêts et de capital.** On ajoute à B1 le remboursement du capital, compté à 5,5 % de l'encours, au prix des logements. C'est une comptabilité de caisse du logement : ce que les propriétaires accédants paient effectivement chaque mois.
- **C. Loyers imputés.** C'est l'approche des comptes nationaux et des indices américain et allemand. Le poids est celui des loyers imputés dans la consommation, le prix celui des loyers effectifs de l'IPCH. Quand les loyers sont corrigés, la dérive s'applique entièrement aux loyers imputés, qui s'apparentent à des loyers de marché.

TABLEAU 1. Poids du logement dans l'indice, en pour mille du panier de l'IPCH. Les poids de l'année n reposent sur les dépenses de l'année $n-1$. Les approches A à C sont des alternatives ; le poids du capital (B2) s'ajoute à celui des intérêts. Sources : Eurostat, Insee, Banque de France, calculs de l'auteur.

Année	Loyers effectifs (IPCH)	A, A2 : acquisitions nettes	B1 : intérêts	B2 : capital (en plus de B1)	C : loyers imputés
1996	59	82	33	22	159
2006	64	101	25	30	170
2016	70	96	28	49	192
2021	78	111	19	62	203
2026	75	87	19	55	176

Les poids des approches B portent sur tout l'encours des crédits à l'habitat, investissement locatif compris : ce sont des bornes hautes.

2 Résultats

2.1 Sans le logement des propriétaires

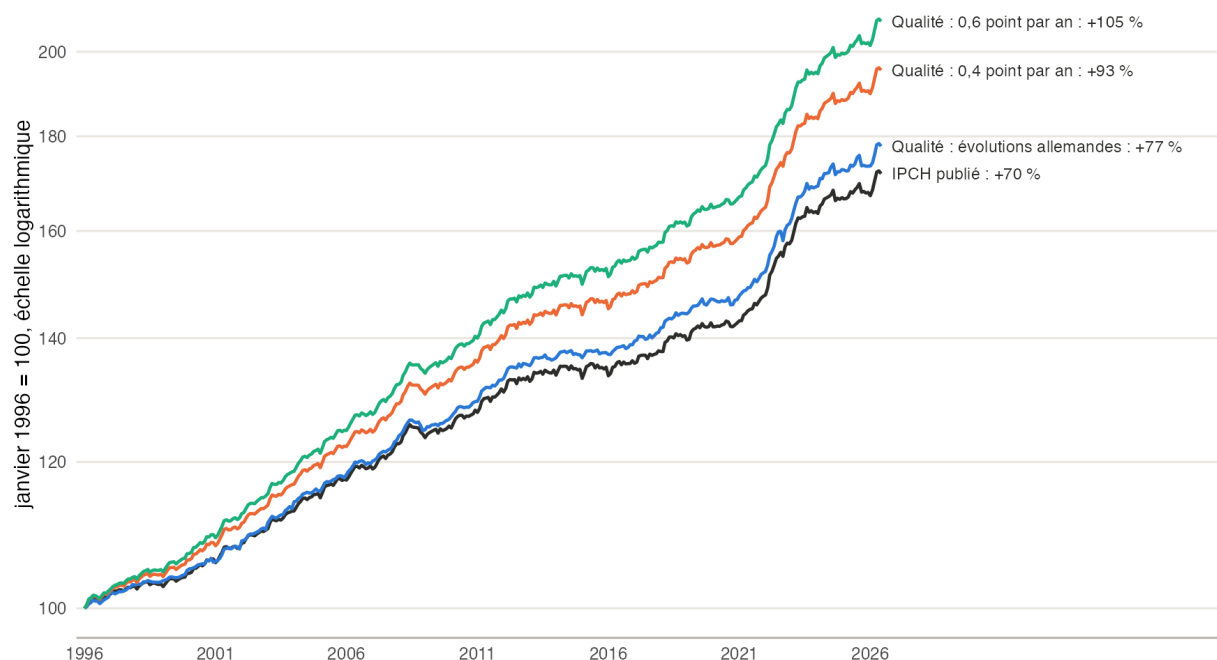
On corrige d'abord les loyers et la qualité, sans ajouter le logement des propriétaires (tableau 2).

TABLEAU 2. Hausse des prix par an, de la période indiquée au deuxième trimestre 2026, en %. Loyers du scénario central, sans logement des propriétaires. Point de départ : moyenne de l'année ou du trimestre. Sources : Eurostat, Insee, calculs de l'auteur.

	1996	2000	2008	T2 2017	T4 2019	T4 2021
IPCH publié	1,80	1,91	1,83	2,57	2,98	3,56
Qualité : évolutions allemandes	1,92	2,04	1,98	2,70	3,06	3,68
Qualité : 0,4 point par an	2,23	2,34	2,26	3,02	3,44	4,02
Qualité : 0,6 point par an	2,43	2,55	2,47	3,22	3,65	4,23

Depuis 1996, l'IPCH publié augmente de 1,80 % par an. Avec les évolutions allemandes sur les postes à fort ajustement de qualité, la hausse passe à 1,92 %. Avec 0,4 point sur la qualité, à 2,23 %, et avec 0,6 point, à 2,43 %. En cumul, les prix augmentent de 70,3 % depuis 1996 selon l'indice publié, de 76,7 % avec les évolutions allemandes, de 93,3 % avec 0,4 point et de 105,2 % avec 0,6 point (figure 1).

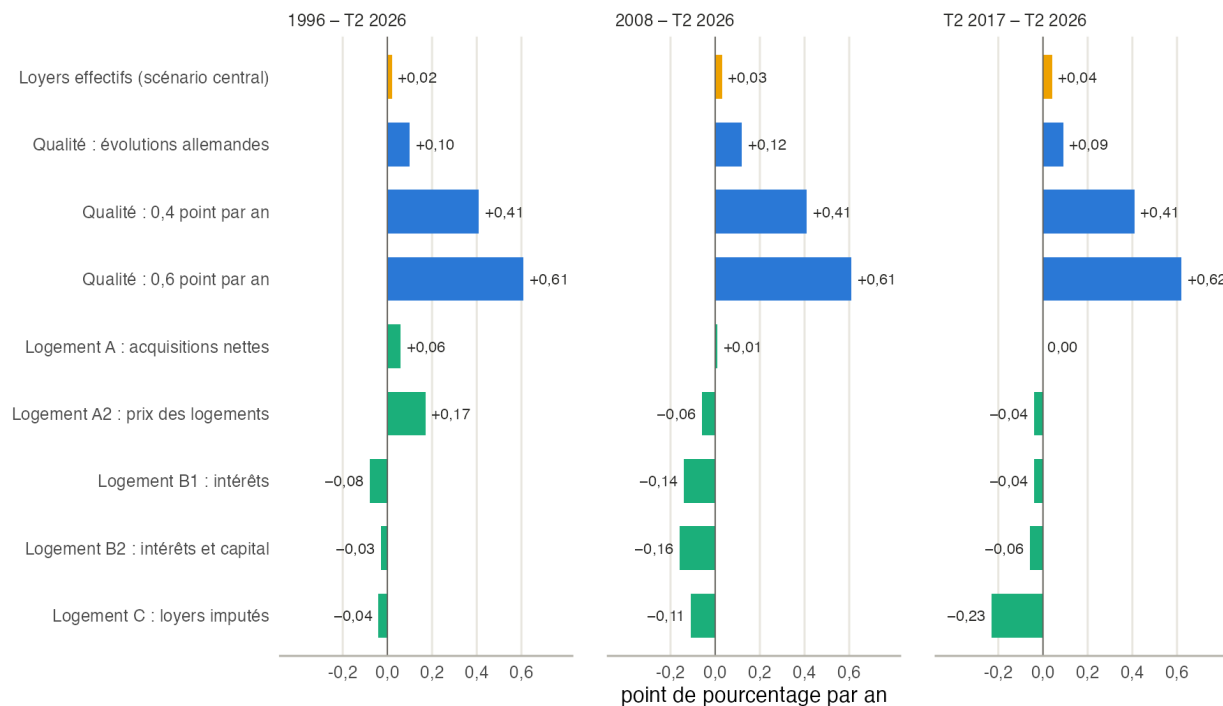
FIGURE 1. IPCH publié et IPCH alternatif, France, janvier 1996 = 100, échelle logarithmique. Loyers du scénario central, sans logement des propriétaires ; hausse cumulée de 1996 au deuxième trimestre 2026, en moyennes de période. Sources : Eurostat, Insee, calculs de l'auteur.



Trois constats.

- **La qualité domine.** Seuls, les loyers ajoutent 0,02 à 0,06 point par an depuis 1996, parce que les loyers effectifs ne pèsent que 6 à 8 % de l'IPCH, dont deux tiers pour le secteur libre. Les évolutions allemandes ajoutent 0,10 point (figure 2). Le reste de l'écart vient de l'hypothèse sur la qualité.
- **L'écart ne dépend guère de la période.** Avec les évolutions allemandes, il est de 0,13 point par an depuis 1996, 0,15 depuis 2008 et 0,13 depuis le deuxième trimestre 2017. Les hypothèses de 0,4 et 0,6 point sont, par construction, uniformes dans le temps.
- **Depuis 2017, la hausse publiée de 25,6 % deviendrait 27,1 % avec les évolutions allemandes, 30,7 % avec 0,4 point et 33,0 % avec 0,6 point.**

FIGURE 2. Écart avec l'IPCH publié lorsque l'on modifie un seul bloc, en point de pourcentage par an, de la période indiquée au deuxième trimestre 2026. Les approches A à C du logement sont des alternatives. Sources : Eurostat, Insee, Banque de France, calculs de l'auteur.



2.2 Avec le logement des propriétaires

Ajouter le logement des propriétaires change moins le résultat que l'hypothèse sur la qualité, et pas toujours dans le même sens (tableau 3).

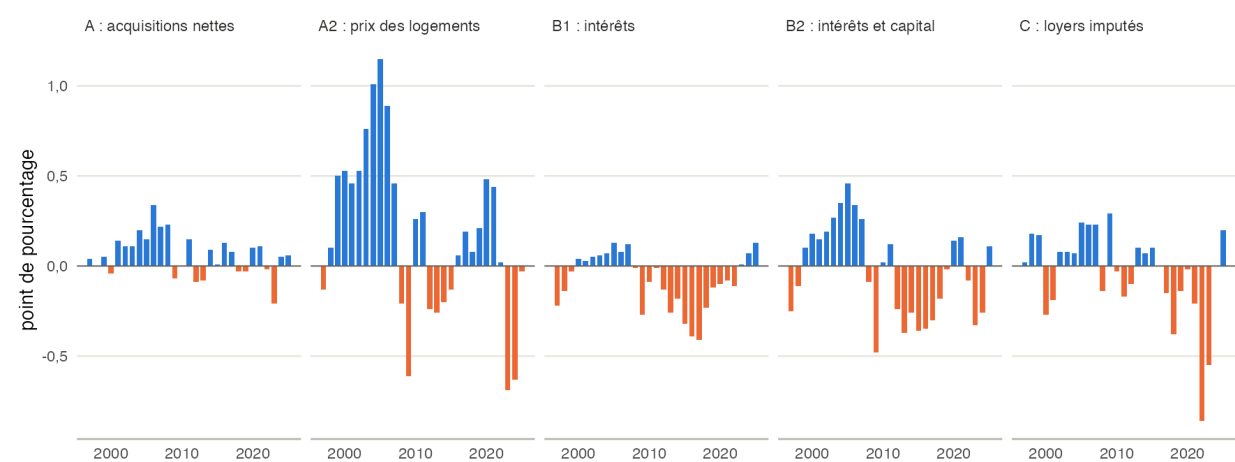
TABLEAU 3. Hausse cumulée des prix de 1996 au deuxième trimestre 2026, selon l'hypothèse sur la qualité (en colonne) et le traitement du logement des propriétaires (en ligne), en %. Loyers du scénario central. IPCH publié : +70,3 %. Sources : Eurostat, Insee, Banque de France, calculs de l'auteur.

	Évolutions allemandes	0,4 point	0,6 point
Sans logement des propriétaires	+76,7 %	+93,3 %	+105,2 %
A. Acquisitions nettes (Eurostat)	+79,1 %	+94,3 %	+105,1 %
A2. Acquisitions au prix des logements	+84,9 %	+100,6 %	+111,7 %
B1. Paiements : intérêts	+72,6 %	+88,4 %	+99,7 %
B2. Paiements : intérêts et capital	+74,5 %	+89,9 %	+100,8 %
C. Loyers imputés	+77,8 %	+91,8 %	+101,8 %

Sur l'ensemble de la période, les acquisitions au prix des logements (A2) ajoutent le plus : 0,17 point par an depuis 1996, du fait de la hausse des prix des logements entre 1998 et 2007. C'est l'ordre de grandeur de la ligne « logement comme investissement » de l'addition (Geerolf 2025). Les acquisitions nettes au sens d'Eurostat (A) ajoutent 0,06 point seulement, parce que l'indice français suit le coût de la construction. Les approches par les paiements (B1, B2) *réduisent* l'inflation sur longue période, de 0,08 et 0,03 point par an : le taux moyen sur l'encours des crédits à l'habitat de plus de cinq ans est passé de 5,5 % en 2003 à 1,5 % en 2022. Les loyers imputés (C), enfin, réduisent l'inflation de 0,04 point, les loyers de l'IPCH augmentant moins vite que l'ensemble des prix.

Depuis 2017, presque toutes les approches *réduisent* l'inflation mesurée, ou la laissent inchangée (figure 3) : de 0,23 point par an pour les loyers imputés, et de 0,40 point par an depuis fin 2021 pour les acquisitions au prix des logements, à cause de la baisse des prix des logements en 2023 et 2024. Seule l'approche par les intérêts (B1) augmente l'inflation depuis 2021 (+0,04 point par an), le taux moyen sur l'encours étant remonté de 1,5 % en 2022 à 2 % en 2026.

FIGURE 3. Écart d'inflation annuelle avec l'IPCH publié selon l'approche retenue pour le logement des propriétaires, en point de pourcentage. Loyers et qualité non corrigés. Sources : Eurostat, Insee, Banque de France, calculs de l'auteur.



Un point mérite attention : les loyers imputés amplifient tout biais sur les loyers. Avec l'approche

C, l'écart entre les ensembles bas et haut (loyers bas et qualité S1, loyers haut et qualité S2) atteint 0,30 point par an depuis 2017, au lieu de 0,11 sans le logement des propriétaires. En 2019, l'Insee concluait que l'inclusion des loyers imputés ne modifierait guère l'inflation mesurée (Leclair, Rougerie, et Thélot 2019). Cette conclusion suppose exacte la mesure des loyers. Si elle ne l'est pas, le biais se transmet à une composante trois fois plus lourde (Geerolf 2026c).

3 Ce que ce calcul ne dit pas

- **Ce n'est pas une estimation du biais de l'IPCH.** Les hypothèses sur la qualité sont des ordres de grandeur que les sources publiques ne permettent ni d'écarter ni d'établir. Les évolutions allemandes mesurent un écart entre deux pays, dont la moitié environ tient à l'Allemagne (Geerolf 2026a). Année par année, cette variante est bruitée : en 2022, le bouclier tarifaire, qui entre dans le panier de référence, la tire vers le bas. Elle se lit sur plusieurs années.
- **Les dérives sur les loyers sont des scénarios**, calés sur des écarts documentés mais anciens, et sur l'écart récent avec l'indice de référence des loyers.
- **Le logement des propriétaires dépend de conventions.** La rétropolation de l'indice d'Eurostat avant 2009, l'amortissement de 5,5 % de l'encours, le prix « taux $\times$ prix des logements » et le champ de l'encours (investissement locatif compris) sont des choix. Un recoupement par les poids des pays dans l'indice européen du logement des propriétaires donne des poids un peu plus élevés pour A et A2, de l'ordre de 10 à 20 %.
- **D'autres choix ne sont pas traités** : la pondération des ménages, ploutocratie dans l'IPCH ; les remboursements de santé ; les dépenses imposées par la réglementation.

Ces limites tiennent à ce que le calcul est fait de l'extérieur. Les données qui permettraient de mesurer l'effet total des ajustements de qualité, y compris au renouvellement de décembre, ou de vérifier l'indice des loyers sur les relocations, sont détenues par l'Insee. C'est à lui de le faire.

4 Données et réplication

L'indice et ses variantes sont publiés en données mensuelles, base 100 en moyenne 2025 comme l'IPCH d'Eurostat, de janvier 1996 à juin 2026 :

- [ipch-alternatif.csv](#) : indices mensuels ;
- [ipch-alternatif-glissement-annuel.csv](#) : glissements annuels ;
- [ipch-alternatif-annuel.csv](#) : moyennes annuelles et inflation annuelle ;
- [ipch-alternatif-codes.csv](#) : correspondance entre les codes des colonnes et les variantes.

Les colonnes `alt_qDE_*`, `alt_q04_*` et `alt_q06_*` correspondent aux trois hypothèses sur la qualité (évolutions allemandes, 0,4 point, 0,6 point). Le suffixe indique le traitement du logement des propriétaires : `aucun`, `A`, `A2`, `B1`, `B2`, `C`. Toutes retiennent le scénario central sur les loyers. Les autres variantes, dont les scénarios bas et haut, sont dans `ipch-alternatif/resultats/series_mensuelles.csv`.

Le calcul est fait par [ipch_alternatif.py](#), à partir des séries d'Eurostat (`prc_hicp_minr`, `prc_hicp_iw`, `prc_hpi_ooq`, `prc_hpi_ooiw`, `ilc_lvho02`, `irt_lt_mcbym`), de l'Insee (indices des

loyers, des prix des logements et du coût de la construction, comptes nationaux annuels) et de la Banque de France (encours et taux des crédits à l'habitat).

Références

- Banque centrale européenne. 2021. « Inflation measurement and its assessment in the ECB's monetary policy strategy review ». Occasional Paper Series 265. European Central Bank. <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpops/ecb.op265~a3fb0b611d.en.pdf>.
- Eiglsperger, Martin, Ioannis Ganoulis, Bernhard Goldhammer, Omiros Kouvavas, Moreno Roma, et Aurelian Vlad. 2024. « Owner-occupied housing and inflation measurement ». Statistics Paper Series 47. European Central Bank. <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpsps/ecb.sps47~17703a986e.en.pdf>.
- Geerolf, François. 2024. « Inflation en France : IPC ou IPCH ? » *hal-05502577*, juillet. <https://hal.science/hal-05502577>.
- Geerolf, François. 2025. « Pouvoir d'achat : l'addition que l'Insee ne fait pas ». <https://fgeerolf.com/reponse-au-blog-pouvoir-achat.html>.
- Geerolf, François. 2026a. « France-Allemagne : ce que les prix mesurés doivent aux méthodes ». <https://fgeerolf.com/france-allemande.html>.
- Geerolf, François. 2026b. « Effet qualité et mesure de l'inflation ». <https://fgeerolf.com/effet-qualite.html>.
- Geerolf, François. 2026c. « Pourquoi l'indice des loyers d'habitation (ILH) de l'Insee sous-estime la hausse des loyers ». <https://fgeerolf.com/indice-des-loyers-habitation.html>.
- Guédès, Dominique. 2004. « Impact des ajustements de qualité dans le calcul de l'indice des prix à la consommation ». N°F0404. https://www.insee.fr/fr/metadonnees/source/fichier/ipc_impactajustement2004.pdf.
- Leclair, Marie, Catherine Rougerie, et Hélène Thélot. 2019. « Le logement dans l'indice des prix à la consommation ». Insee Focus 152. Insee, division Indices des prix à la consommation et division Logement. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4126450>.