

La hausse des prix des logements anciens depuis 1998

Martine Beauvois, division Logement, Insee

Le prix des logements anciens a progressé de 70% entre 1998 et 2004, avec une accélération depuis début 2002. Ce mouvement touche aussi bien la province que l'Île-de-France. En Île-de-France, c'est à Paris et dans les Hauts-de-Seine que les prix ont le plus augmenté.

Le marché du logement ancien, qui représente 770 000 transactions par an, est fortement marqué par la saisonnalité : les prix augmentent systématiquement chaque année aux deuxième et troisième trimestres, en particulier les prix des maisons.

Après avoir atteint en 1998 leur niveau le plus bas depuis la fin des années quatre-vingt, les prix des logements anciens en Île-de-France ne cessent de croître. Mais, la hausse actuelle ne se limite pas aux départements franciliens. Elle concerne aussi et autant la province (graphique 1).

Entre 1998 et 2004, le prix des logements anciens en France métropolitaine a augmenté de 70,6% (+59,8% en euros constants). Cette hausse touche autant les maisons que les

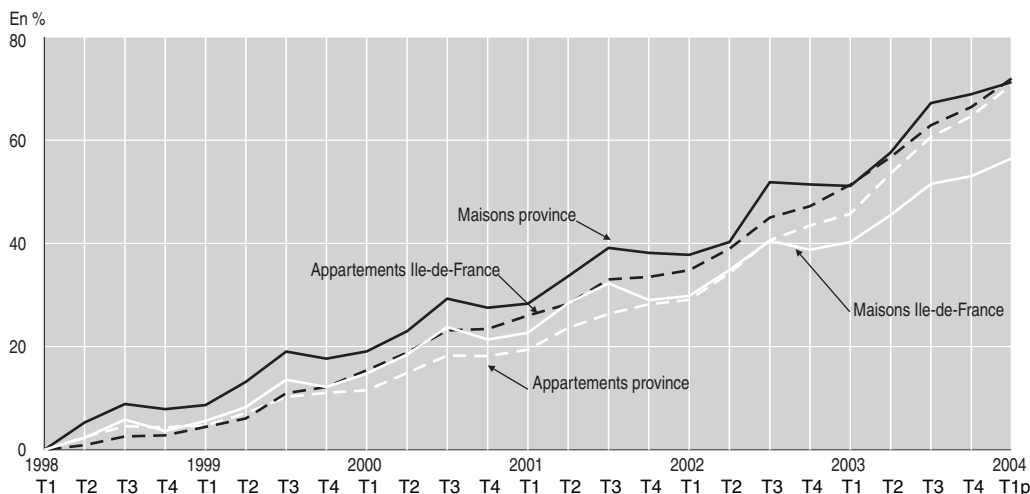
appartements (tableau 1). Dans le même temps, le revenu disponible brut des ménages, en € courants, n'a progressé que de 24%.

En province - où vivent les quatre cinquièmes de la population métropolitaine - les prix des logements ont augmenté de 71,0% depuis le premier trimestre 1998. L'ampleur de la hausse est quasiment identique pour les appartements et pour les maisons mais son rythme est différent. Depuis 1999, les prix des appartements n'ont cessé d'augmenter chaque trimestre alors que, pour les maisons, il y a eu des baisses ponctuelles (six trimestres). De plus, depuis 2002, les prix des appartements ont grimpé plus fortement que ceux des maisons. Ainsi, au cours de l'année 2003, les prix des appartements ont augmenté de 17,2% alors que ceux des maisons ont progressé de 13,3%.

Les prix flambent à Paris et dans les Hauts-de-Seine

En Île-de-France, les prix ne cessent également de croître depuis 1998. Avec une ampleur inégale, cette augmentation des prix touche tous les départements franciliens et, comme en province, s'accélère depuis 2002.

① Évolution du prix des logements anciens depuis 1998



Champ : logements anciens.

Source : Insee, Chambre interdépartementale des notaires de Paris, Perval



1 Évolution du prix des logements anciens

| | Trimestrielles | | | | | Au cours des 12 derniers mois | | | | | | De T1-1998 à T1-2004 | |
|----------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|-------------|
| | 2003 | | | | 2004 | 2002 | | 2003 | | | 2004 | En euros | |
| | T1 | T2 | T3 | T4 | T1 | T1 | T1 | T2 | T3 | T4 | T1 | Courants | Constants |
| Appartements | | | | | | | | | | | | | |
| France | 1,7 | 5,2 | 4,5 | 2,5 | 3,6 | 7,9 | 12,8 | 14,2 | 14,0 | 14,6 | 16,7 | 70,9 | 57,4 |
| Province | 1,6 | 5,4 | 4,6 | 2,5 | 3,7 | 8,1 | 12,9 | 14,4 | 14,2 | 14,8 | 17,2 | 70,7 | 57,3 |
| Agglos > 10 000 hab. | 1,7 | 5,3 | 4,8 | 2,4 | 3,9 | 8,1 | 13,1 | 14,4 | 14,4 | 15,0 | 17,4 | 72,0 | 58,4 |
| - Villes-centres | 1,7 | 5,1 | 4,9 | 2,7 | 4,0 | 8,0 | 12,5 | 14,4 | 14,0 | 15,2 | 17,7 | 69,7 | 56,3 |
| - Banlieues | 1,6 | 5,6 | 4,7 | 1,9 | 3,7 | 8,4 | 14,1 | 14,8 | 15,1 | 14,5 | 16,9 | 76,2 | 62,3 |
| Agglos < 10 000 hab. | 0,1 | 6,7 | 2,0 | 3,6 | 1,5 | 7,0 | 11,5 | 13,4 | 12,6 | 13,0 | 14,5 | 57,6 | 45,1 |
| Île-de-France | 2,8 | 3,5 | 3,9 | 2,2 | 3,3 | 7,0 | 12,3 | 12,8 | 12,3 | 13,0 | 13,6 | 71,9 | 58,4 |
| Paris | 2,5 | 3,6 | 3,5 | 1,7 | 3,1 | 6,6 | 12,8 | 13,8 | 12,2 | 11,8 | 12,3 | 83,1 | 68,7 |
| Seine-et-Marne | 1,9 | 3,4 | 4,0 | 1,3 | 3,3 | 5,6 | 11,4 | 11,0 | 9,9 | 11,0 | 12,5 | 48,6 | 36,9 |
| Yvelines | 3,3 | 3,0 | 4,1 | 2,9 | 3,8 | 6,9 | 11,3 | 11,1 | 11,3 | 14,0 | 14,5 | 67,8 | 54,6 |
| Essonne | 2,2 | 3,0 | 4,9 | 3,1 | 2,3 | 4,7 | 10,8 | 10,1 | 13,0 | 13,8 | 14,0 | 44,0 | 32,7 |
| Hauts-de-Seine | 4,2 | 3,5 | 3,8 | 2,5 | 3,5 | 6,9 | 13,1 | 12,4 | 12,5 | 14,7 | 13,9 | 70,4 | 57,0 |
| Seine-Saint-Denis | 2,7 | 2,7 | 5,7 | 3,3 | 3,4 | 9,2 | 11,3 | 11,7 | 13,7 | 15,2 | 15,9 | 53,8 | 41,7 |
| Val-de-Marne | 2,0 | 4,4 | 3,8 | 3,6 | 3,8 | 8,9 | 11,4 | 13,0 | 12,5 | 14,5 | 16,6 | 64,3 | 51,4 |
| Val-d'Oise | 2,2 | 4,3 | 6,5 | 0,2 | 4,8 | 8,3 | 9,1 | 11,7 | 14,6 | 16,6 | 16,6 | 54,7 | 42,6 |
| Maisons | | | | | | | | | | | | | |
| France | -0,1 | 4,3 | 6,0 | 1,0 | 1,4 | 7,3 | 9,6 | 12,1 | 10,0 | 11,5 | 13,2 | 70,5 | 57,1 |
| Province | -0,2 | 4,3 | 6,1 | 1,0 | 1,4 | 7,4 | 9,7 | 12,4 | 10,1 | 11,5 | 13,3 | 71,2 | 57,8 |
| Île-de-France | 1,1 | 3,7 | 4,1 | 1,0 | 2,2 | 5,8 | 8,1 | 7,9 | 7,9 | 10,3 | 11,6 | 56,5 | 44,2 |
| Seine-et-Marne | 1,4 | 3,2 | 5,4 | 0,4 | 2,2 | 7,1 | 7,1 | 7,8 | 9,3 | 10,8 | 11,6 | 53,4 | 41,4 |
| Yvelines | 2,6 | 0,5 | 4,5 | 1,4 | 2,0 | 3,1 | 10,2 | 3,7 | 5,4 | 9,3 | 8,7 | 56,0 | 43,7 |
| Essonne | 2,5 | 3,7 | 2,6 | 0,1 | 4,1 | 6,8 | 8,3 | 9,3 | 8,7 | 9,2 | 10,9 | 50,5 | 38,7 |
| Hauts-de-Seine | -3,1 | 4,5 | 7,7 | -0,7 | 2,8 | 4,3 | 9,2 | 7,0 | 9,6 | 8,3 | 14,9 | 75,1 | 61,4 |
| Seine-Saint-Denis | 0,1 | 5,7 | 2,1 | 0,0 | 4,4 | 7,7 | 6,9 | 11,5 | 6,7 | 8,1 | 12,7 | 53,4 | 41,3 |
| Val-de-Marne | 0,6 | 4,1 | 4,7 | 3,8 | -2,4 | 8,4 | 7,7 | 10,3 | 7,9 | 13,8 | 10,4 | 58,7 | 46,3 |
| Val-d'Oise | 1,6 | 4,8 | 4,3 | 0,9 | 2,6 | 6,3 | 7,2 | 9,3 | 9,0 | 12,0 | 13,0 | 56,2 | 43,9 |

Champ : logements anciens.

Source : Insee, Chambre interdépartementale des notaires de Paris, Perval

Ainsi, à Paris, les prix des appartements anciens ont augmenté de 83,1% au cours des six dernières années (+68,7% en euros constants). Alors que la hausse semblait s'essouffler à partir du deuxième trimestre 2000, les prix accélèrent de nouveau depuis le début de l'année 2002. En 2001, les prix n'avaient augmenté « que » de 6,6% ; en 2003, la hausse atteint 11,8%. Tous les quartiers de la capitale sont touchés, mais à des degrés divers. Ainsi, au cours des six dernières années, les prix ont plus que doublé dans les II^{ème} et III^{ème} arrondissements et ils ont augmenté de 66,4% dans le XVI^e arrondissement. En banlieue, les augmentations sont un peu moins prononcées. C'est dans les Hauts-de-Seine que les prix des appartements ont le plus augmenté au cours des six dernières années (+70,4%, soit +57% en euros constants). Les hausses les plus fortes sont ensuite recensées dans les Yvelines et le Val-de-Marne (respectivement +67,8% et +64,3%). Dans le Val-d'Oise, la Seine-Saint-Denis, en Seine-et-Marne et dans l'Essonne, les

augmentations sont un peu plus modérées (+54,7%, +53,8%, +48,6% et +44,0%). L'accélération constatée à Paris depuis 2002 est également visible dans tous les départements franciliens. Dans le Val-d'Oise par exemple, les prix avaient augmenté de 8,3% en 2001 ; en 2003, la hausse est de 13,7%.

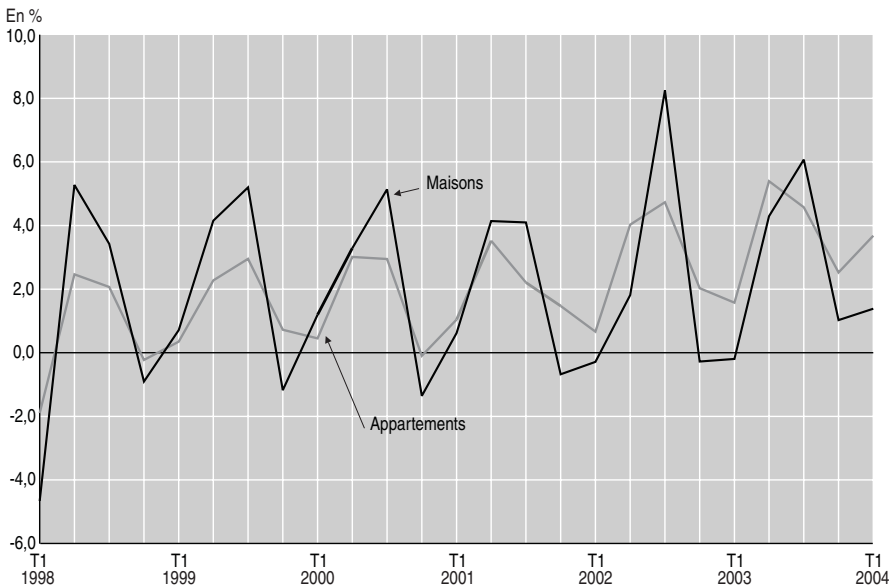
Jusqu'au troisième trimestre 2001, les prix des maisons en Île-de-France évoluaient comme ceux des appartements (*graphique 1*). Mais, ensuite, l'écart se creuse au profit des appartements en Île-de-France a progressé de +71,9% depuis 1998 (+58,4% en euros constants) alors que celui des maisons a augmenté de 56,5% (+44,2% en euros constants). Les Hauts-de-Seine se distinguent à nouveau des autres départements franciliens avec une augmentation des prix des maisons de 75,1% au cours des six dernières années. Ailleurs, la hausse varie de 50,5% dans l'Essonne à 58,7% dans le Val-de-Marne.

Un marché saisonnier

En Île-de-France comme en province, les mouvements des prix des logements sont affectés d'une saisonnalité importante : les prix augmentent systématiquement aux deuxième et troisième trimestres de manière assez soutenue puis plus modérément au cours des deux trimestres suivants, quand ils ne baissent pas (*graphique 2*). Par exemple, après avoir vivement augmenté aux deuxième et troisième trimestres 2003 (respectivement +3,7% et +4,1%), les prix des maisons en Île-de-France ont progressé de 1,0% seulement au quatrième trimestre de la même année. Dans quatre départements, l'évolution du prix des maisons est inférieure à 1% et elle est négative dans les Hauts-de-Seine.

Cette saisonnalité, un peu plus marquée pour les maisons que pour les appartements, s'explique par le fait qu'une partie des acheteurs, ceux qui ont des enfants d'âge scolaire en particulier, préfèrent déménager avant la rentrée scolaire.

② Évolutions trimestrielles des prix en province



Lecture : au 4^e trimestre 2003, les prix des appartements ont augmenté de 2,5 % par rapport au 3^e trimestre 2003 ; au 3^e trimestre 2003, ils avaient augmenté de 4,6 % par rapport au 2^e trimestre 2003.

Source : Insee, Perval

Devant presque impérativement réaliser leur achat au cours du deuxième ou du troisième trimestre, leur marge de négociation est alors plus faible face aux vendeurs. Les vendeurs avec enfants sont certes soumis à la même contrainte, mais les acheteurs étant en moyenne plus jeunes que les vendeurs, les ménages avec enfants sont plus nombreux parmi les acheteurs que parmi les vendeurs.

Sur le marché immobilier parisien, ces quinze dernières années, les inflexions des volumes ont précédé

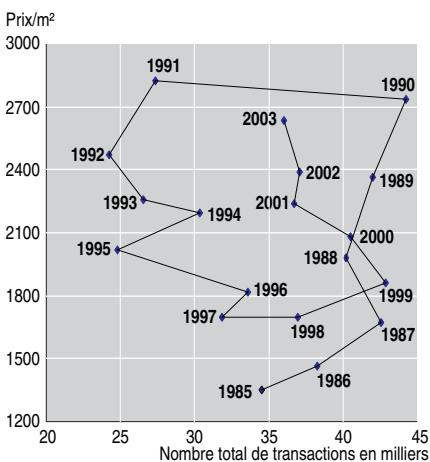
celles des prix. Ainsi, à Paris, le volume des transactions a chuté dès 1991 alors que les prix n'ont baissé qu'à partir de 1992 (graphique 3). De manière symétrique, la reprise de la hausse des prix à Paris en 1998 a été précédée dès 1996 par une reprise du volume des ventes. Sur les années récentes, le nombre de transactions a culminé en 1999 à près de 43 000, pour se stabiliser autour de 35 000 depuis 2001. Dans le reste de l'Île-de-France et en province, pour lesquels on dispose de séries moins longues, le nombre de

transactions semble s'être stabilisé au cours des années récentes, à un niveau supérieur à celui de 1998 (graphique 4). En 2003, près de 770 000 logements anciens ont été vendus ou achetés sur le territoire métropolitain, soit 4,3% de plus qu'en 1998. Chaque année, 8 transactions sur 10 sont réalisées en province. Les maisons en province représentent à elles seules 48% des transactions immobilières dans l'ancien réalisées en métropole (51% en 1998). Les ventes d'appartements en Île-de-France représentent 14,5% de l'ensemble des transactions dans l'ancien en métropole mais constituent 68,9% du marché francilien.

Comprendre la hausse

Il n'est pas simple d'expliquer la hausse actuelle, et les arguments couramment avancés ne sont pas tous très convaincants. Certes, le nombre de ménages s'accroît à un rythme élevé, du fait du vieillissement de la population, mais c'était déjà le cas dans la première moitié des années quatre-vingt-dix alors que les prix baissaient ou stagnaient. De plus, on construit actuellement beaucoup plus de logements qu'il y a dix ans. Il est possible que les épargnants, échaudés par le krach boursier de 1999, se soient tournés en masse vers l'immobilier, mais les moins-values réalisées sur les marchés d'actions auraient dû aussi peser sur la solvabilité des acheteurs. Les actions représentent en tout état de cause une fraction du patrimoine des ménages bien plus réduite que celle de l'immobilier, et le retournement à la hausse du prix des logements, qui peut être daté très précisément au 1^{er} semestre de 1998, est de toute façon antérieur au krach boursier. Les fluctuations du taux de croissance du revenu des ménages depuis quinze ans ont une ampleur bien faible au regard de celle des prix de l'immobilier. D'ailleurs, le ralentissement observé en 2001 et en 2002 n'a pas eu d'impact sur le prix des logements.

③ Les transactions à Paris de 1985 à 2003

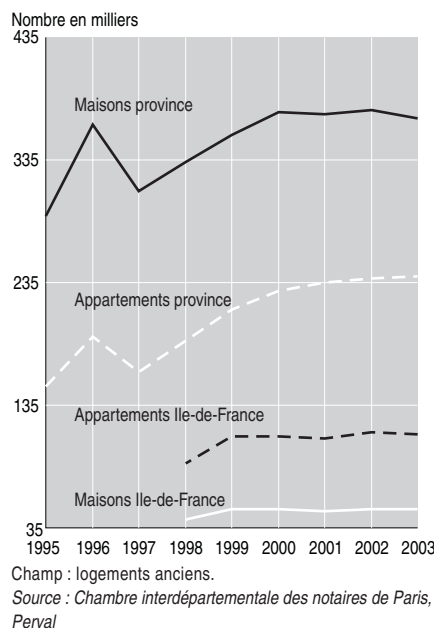


Lecture : en 1990, 44 000 transactions ont été réalisées dans l'ancien au prix moyen de 2 733 euros le m² ; en 1991, le nombre de transactions a chuté à 27 300 et le prix moyen a légèrement augmenté (2 800 euros le m²).

Champ : logements anciens.

Source : Chambre interdépartementale des notaires de Paris, Perval

④ Ventes de logements anciens



Champ : logements anciens.

Source : Chambre interdépartementale des notaires de Paris, Perval

**100 m² il y a six ans,
93 m² aujourd'hui**

Les taux d'intérêt sont aujourd'hui à un niveau bas, mais ils n'étaient guère plus

élevés en 1998. Les effets solvabilisateurs sur les accédants de la baisse des taux enregistrée durant les années quatre-vingt-dix ont progressivement été grignotés puis annulés par la hausse des prix : ainsi, en finançant l'achat de son logement pour un quart par la revente d'un logement, pour un quart par une épargne financière et pour moitié par emprunt sur quinze ans à taux et mensualités fixes, l'acheteur qui, avec une somme donnée, pouvait s'offrir 100 m² en 1998 ne peut plus acheter en 2004 que 93 m² (Source : Conseil Général des Ponts et Chaussées d'après Insee, bases de données notariales, Banque de France et CDC). La baisse des taux d'intérêt a, il est vrai, permis aux accédants de s'endetter sur des périodes plus longues : la durée moyenne des prêts bancaires (hors prêts aidés : PAP, PC, PTZ, etc.) est ainsi passée de 14,1 ans pour les accédants de la période 1993-1996 à 15,5 ans pour ceux de la période 1998-2002, d'après les enquêtes Logement de l'Insee. Mais pour un taux d'intérêt de 4 ou 5 % et une durée de prêt de 14 ou 15 ans, accroître la durée de prêt de 1,4 an ne permet d'emprunter que 7% supplémentaires environ, à mensualité inchangée, et donc d'acheter un bien de valeur supérieure de 3,5% sous l'hypothèse que le prêt bancaire non aidé financerait 50% du prix de l'acquisition : l'allongement des durées de prêt n'a donc pas suffi à compenser

l'impact négatif de la hausse des prix sur la solvabilité des acquéreurs.

Source

Les indices des prix des logements anciens (labellisés Notaires-Insee) sont des indices trimestriels. Ils portent uniquement sur les logements anciens au sens fiscal, c'est-à-dire de plus de 5 ans ou faisant l'objet d'une deuxième mutation. De plus, on ne retient que les biens :

- libres d'occupation au moment de la vente (ou occupés par le vendeur) ;
- acquis en pleine propriété par une vente de gré à gré ;
- destinés à un usage strict d'habitation.

Afin d'éviter les transactions atypiques, on exclut les biens non standards tels que les chambres, lofts, ateliers ou châteaux et les acquisitions effectuées par des professionnels de l'immobilier.

Les indices sont calculés à partir des informations transmises par les Notaires relatives aux transactions enregistrées au cours du trimestre. L'alimentation des bases par les Notaires s'effectuant sur la base du volontariat, les bases notariales ne couvrent pas de manière exhaustive l'ensemble des transactions. Les assiettes des droits de mutation fournies par la DGI permettent toutefois d'estimer le nombre total de transactions (cf. Friggit, 2003), et le taux de couverture des bases notariales. Les bases notariales contiennent environ les deux tiers des transactions de logements anciens réalisées en France métropolitaine. Le prix retenu dans les bases notariales est le prix net vendeur, hors droits de mutation, frais de notaire et commission d'agence. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. A l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de

logements de référence aux prix de la période courante. L'indice est défini comme le rapport entre la valeur courante de ce parc et sa valeur à la période de base. Au début de chaque trimestre, sont ainsi publiés les indices définitifs du trimestre T-3 et les indices provisoires du trimestre T-2. La méthodologie des indices est décrite de manière détaillée par David et alii (2002).

Une convention a été signée entre le Conseil Supérieur du Notariat et l'Insee pour définir la méthodologie de calcul des indices à partir des données notariales. La chambre interdépartementale des notaires de Paris calcule chaque trimestre les indices franciliens. Ceux de la province sont calculés par la société PERVAL. L'Insee valide ces indices avant leur publication et calcule l'indice au niveau national.

Les indices Notaires-Insee peuvent être téléchargés sur le site Internet de l'Insee à l'adresse :

http://www.indices.insee.fr/bsweb/servlet/bsweb?action=BS_RECHGUIDEE&BS_IDARBO=0504000000000

Bibliographie

- Comby J. (1998) : « Le cycle de l'immobilier », *Études Foncières*, 1994 ;
 David A., Dubujet F., Gourieroux C. et Laferriere A. (2002) : « Les indices de prix des logements anciens », *Insee-Méthodes*, n°98 ;
 Friggit J. (2003), « Deux siècles de transactions immobilières », *Études foncières* n°103, mai - juin ;
 Harding J.P., Rosenthal S.S., Sirmans C.F. (2003) : « Estimating Bargaining Power in The Market for Existing Homes », *The Review of Economics and Statistics*, n°85(1), pp.178-188.

INSEE PREMIÈRE figure dès sa parution sur le site Internet de l'Insee : www.insee.fr (rubrique Publications)

Vous pouvez vous abonner gratuitement aux avis de parution dans <http://www.insee.fr/fr/ppp/abonnement/abonnement.asp?formulaire>

BULLETIN D'ABONNEMENT A INSEE PREMIERE

A RETOURNER A : INSEE Info Service, Service Abonnement B.P. 409, 75560 Paris CEDEX 12
 Tél. : 01 53 17 88 45 Fax : 01 53 17 89 77

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2004

Abonnement annuel = 70 € (France) 87 € (Étranger)

Nom ou raison sociale : _____ Activité : _____

Adresse : _____

Tél : _____

Ci-joint mon règlement en Euros par chèque à l'ordre de l'INSEE : _____ €.

Date : _____ Signature

Direction Générale :

18, Bd Adolphe-Pinard
 75675 Paris cedex 14

Directeur de la publication :

Jean-Michel Charpin

Rédacteur en chef :

Daniel Temam

Rédacteurs : R. Baktavatsalou,

C. Benveniste, C. Dulon,

A.-C. Morin

Maquette : Mireille Brunet

Code Sage IP04991

ISSN 0997 - 3192

© INSEE 2004



INSEE
 INSTITUT NATIONAL
 DE LA STATISTIQUE
 ET DES ÉTUDES
 ÉCONOMIQUES