

LOGEMENTS NEUFS ET ANCIENS : DES MARCHÉS AUX ÉVOLUTIONS PARALLÈLES

Alain SAUVANT

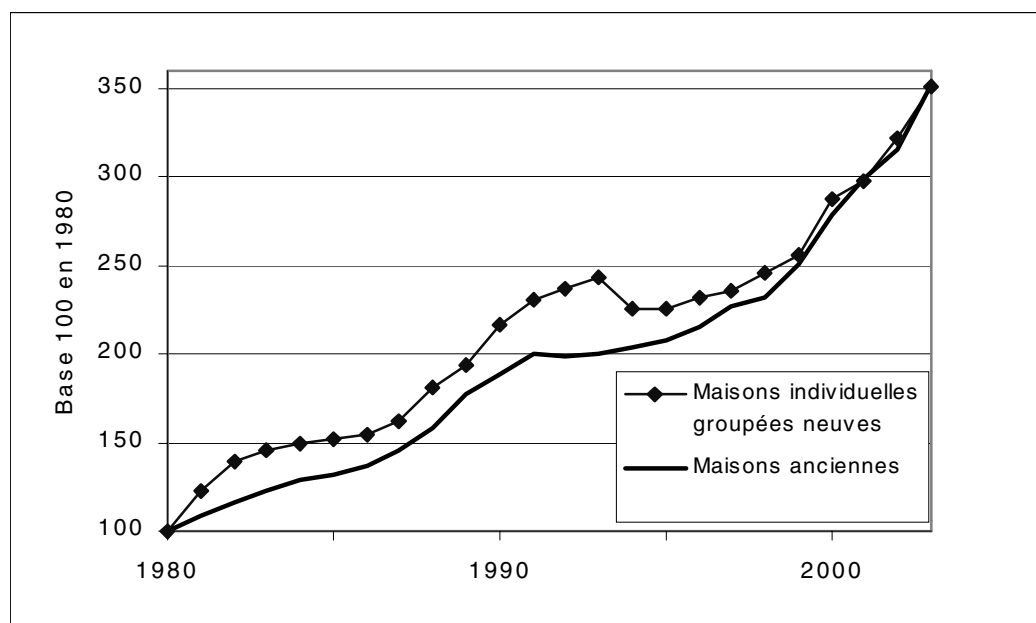
En moyenne nationale, les évolutions des prix des maisons neuves et des maisons anciennes sont globalement similaires ; il en va de même pour les appartements.

Sur une année donnée, les niveaux de prix moyen par département des logements neufs et anciens sont eux aussi très proches. Ces deux éléments proviennent vraisemblablement des possibilités de substitution entre ces deux marchés.

Logements neufs et logements anciens : globalement, des évolutions de prix similaires depuis 1980

Les évolutions des prix des logements neufs et anciens, y compris rénovés, sur la période 1980 - 2003 ont été globalement très similaires, si l'on tient compte de l'effet de structure maison/appartement (*graphiques 1 et 2*).

Graphique 1 - Prix des maisons individuelles

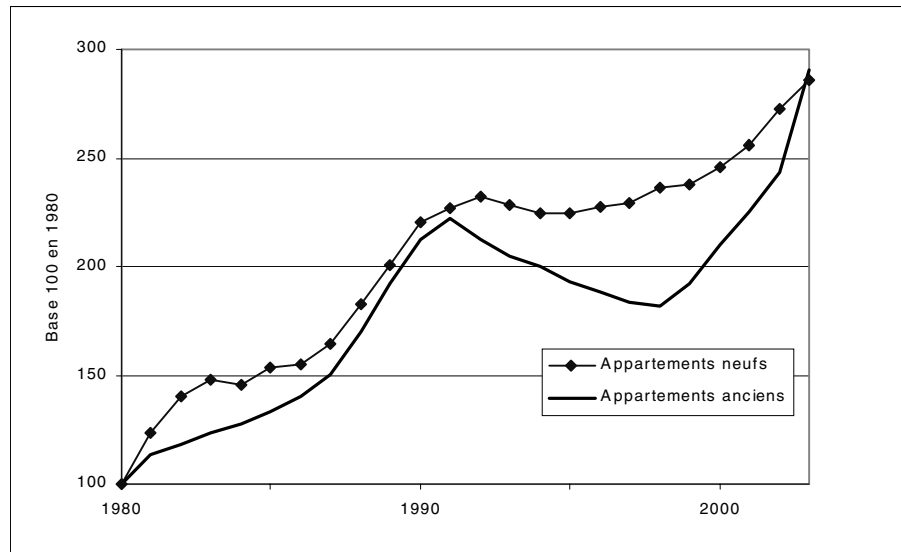


Sources : Fichier des notaires (logements anciens) et Enquête sur la commercialisation des logements neufs

La qualité du service fourni pour un logement neuf est en général meilleure que celle d'un logement ancien, ce qui justifie un différentiel de prix. Toutefois, il est peu vraisemblable que ce différentiel de qualité de service évolue significativement, et on peut donc s'attendre à ce que les évolutions des prix du neuf et de l'ancien soient similaires.

LOGEMENTS

Graphique 2 - Prix du m² des appartements neufs et anciens



Sources : Fichier des notaires (logements anciens) et Enquête sur la commercialisation des logements neufs

Un indicateur de divergence de prix neuf-ancien peut être calculé comme suit :

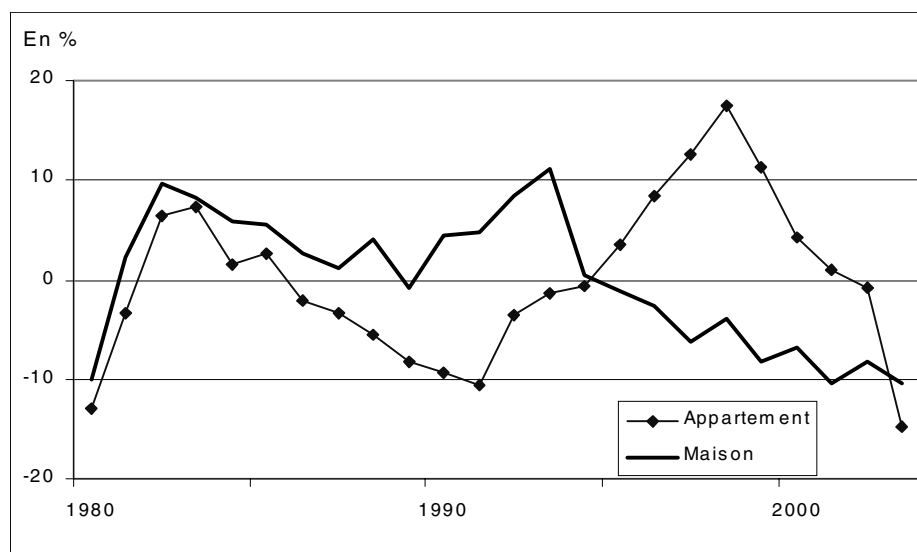
$$\frac{\text{prixneuf} - \text{prixancien}}{\text{prixancien}} - \text{moyenne}(1980 - 2003),$$

où les prix sont en base 100 en 2003.

La valeur de cet indicateur, calculé pour les maisons d'une part, et pour les appartements d'autre part, oscille entre - 15 % et + 15 % (graphique 3).

En 2003, les deux indicateurs sont proches de leur point bas, car le neuf est alors relativement bon marché.

Graphique 3 - Indicateur de différentiel de prix (neuf - ancien)



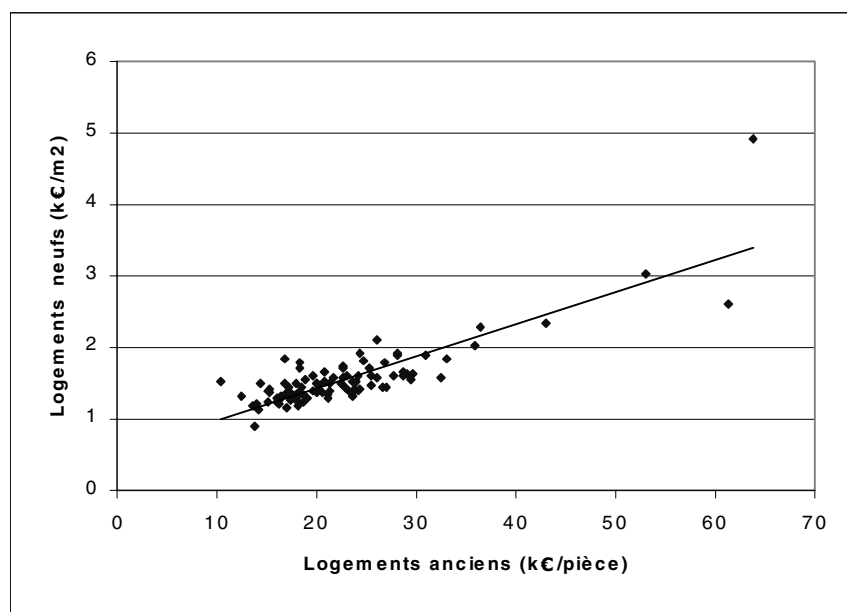
Sources : Fichier des notaires (logements anciens) et Enquête sur la commercialisation des logements neufs

LOGEMENTS

Au niveau plus local, les prix du neuf sont également proches de ceux de l'ancien (*graphique 4*). En moyenne départementale, les prix des logements neufs sont très proches des prix moyens observés sur l'ensemble des transactions enregistrées dans la base EXISTAN¹ : le coefficient de corrélation est significatif ($R^2 = 0,71$ en 2000).

Le même calcul effectué sur 1995 donne un résultat similaire ($R^2 = 0,73$). Si on enlève les départements de l'Île-de-France, qui sont en général les plus chers², le lien est moins étroit (la corrélation baisse, $R^2 = 0,54$).

Graphique 4 - Prix des logements neufs et anciens par département en 2000



Sources : Existan et ECLN

Le marché des maisons individuelles, plus dynamique que celui des appartements

Neuf et ancien confondu, les prix des maisons ont évolué plus vite que ceux des appartements au cours des 40 dernières années (*graphique 5*). En effet, le ratio du prix moyen des maisons rapporté au revenu disponible brut des ménages, s'est accru de 38 % sur la période 1965 - 2003 (+ 1,3 % par an en moyenne), alors qu'il a baissé de 4 % pour les appartements (- 0,1 % par an en moyenne).

Globalement, sur cette période, le prix moyen du logement a augmenté de 24 % (+ 0,61 % par an en moyenne).

Plusieurs hypothèses expliquent la meilleure tenue des prix des maisons :

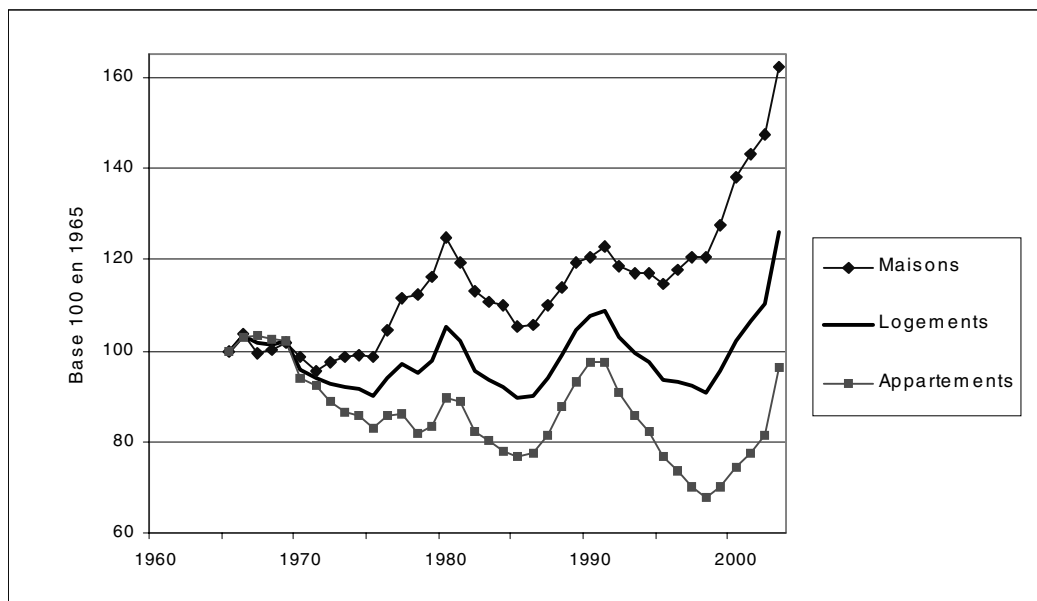
- la diffusion de l'automobile qui a rendu les maisons, en général plus éloignées des centres-villes, plus accessibles et donc plus attractives ;
- une augmentation des préférences des ménages pour les maisons et le cadre de vie qu'elles permettent (accès à un jardin, ...).

¹ Dans la base Existan, environ 15 % des mutations concernent des logements neufs. La surface du logement n'est que peu fréquemment renseignée dans la base EXISTAN (où on ne connaît que le nombre de pièces), alors qu'elle l'est dans l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN). La base EXISTAN s'arrête en 2000.

² En dehors des Alpes Maritimes.

LOGEMENTS

Graphique 5 - Prix des logements rapporté au revenu disponible brut par ménage



Source : Calculs d'après Fichier des notaires et Insee

