

Logements anciens

Des prix toujours en forte hausse en 2004

Martine Beauvois, division Logement, Insee

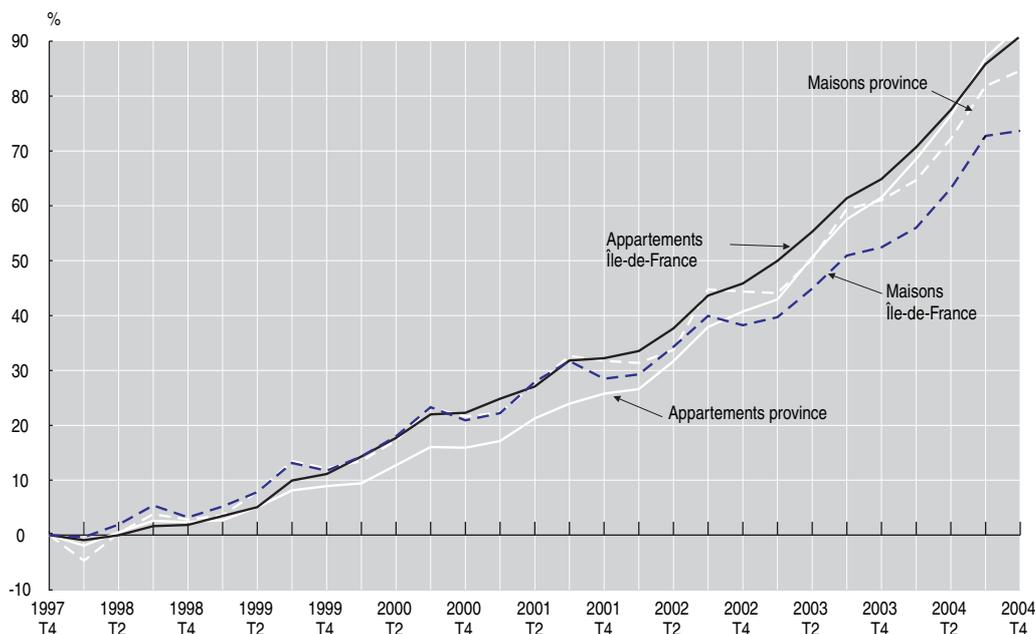
Pour la septième année consécutive, l'indice des prix des logements anciens a augmenté en Île-de-France et en province. Depuis 2002, la hausse est plus vive en province qu'en Île-de-France et les prix des appartements augmentent plus vite que ceux des maisons. En 2004, les hausses les plus fortes en Île-de-France ont touché les départements de la grande couronne : en Seine-et-Marne, dans l'Essonne, en Seine-Saint-Denis, et dans le Val d'Oise, le prix des appartements s'est envolé, entre + 19 % et + 22 % en un an. Toutefois dans ces départements, l'ampleur de la hausse depuis 1998 reste inférieure à celle des autres départements franciliens. À Paris, le prix des appartements a doublé en sept ans. En province, les hausses ont été également très fortes dans certaines régions : le prix des appartements a augmenté de 95 % en Rhône-Alpes et de 116 % en Provence-Alpes-Côte d'Azur. En 2004, le nombre de transactions de logements anciens s'est maintenu à un niveau proche de celui de 2003.

En 2004, les prix des logements anciens ont continué d'augmenter sur le territoire métropolitain, mais avec un peu plus d'ampleur en province qu'en Île-de-France.

En un an, la hausse globale a été de 16,0 % (tableau). Depuis la reprise de la hausse en 1998, les prix ont progressé de 86,4 % (+ 67,1 % en euros constants) et l'accélération constatée en 2002 s'est, depuis, confirmée chaque année (graphiques 1 et 2).

Au cours de chacun des quatre trimestres de l'année 2004, la hausse du prix des appartements et des maisons a été soutenue (+ 3,1 % puis + 4,5 %, + 5,5 % et + 2,1 %) et plus vive qu'aux mêmes trimestres de l'année précédente. De manière générale, les prix des logements sont affectés d'une forte saisonnalité : les prix augmentent systématiquement aux deuxième et troisième trimestres et plus modérément au cours des deux trimestres suivants, quand ils ne baissent pas. Pourtant, en 2004, le premier trimestre a vu les prix augmenter assez fortement (+ 2,3 % pour les maisons et + 4,0 % pour les appartements contre + 0,1 % et + 2,2 % en 2003). Entre 1998 et 2002, le prix des maisons avait augmenté plus vite que celui des appartements. Depuis 2002,

① Évolutions des prix des logements anciens depuis le 4^e trimestre 1997



Champ : logements anciens.

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

c'est l'inverse. En effet, pour la troisième année consécutive, les prix des appartements ont progressé plus vite que ceux des maisons.

La province augmente plus vite que l'Île-de-France

En province, les prix ont augmenté de 16,5 % en 2004. Au cours de chacun des quatre trimestres, la hausse a été très soutenue, plus encore pour les appartements (+ 4,4 %, + 4,7 %, + 5,9 % + 3,2 %) que pour les maisons (+ 2,3 %, + 4,6 %, + 5,6 % et + 1,5 %). Ainsi, en 2004, les prix des appartements ont progressé de 19,4 % et ceux des maisons de 14,6 %. De 1998 à fin 2001, le prix des maisons a progressé

plus vite que celui des appartements. Mais depuis 2002, la tendance s'est inversée : au cours des trois dernières années, le prix des appartements a augmenté de 53,3 % soit 13 points de plus que celui des maisons sur la même période (+ 40,1 %). L'ampleur de la hausse cumulée des prix des appartements depuis 1998 dépasse à présent nettement celle des maisons (+ 92,8 % contre + 84,6 % en euros courants).

Dans les régions Rhône-Alpes et Provence - Alpes - Côte d'Azur, les prix des maisons comme ceux des appartements progressent plus vite que la moyenne provinciale et même nationale : en sept ans, le prix des appartements a augmenté de 95,2 % en Rhône -Alpes et a plus que doublé en PACA (+ 116,1 %). Le prix des maisons

a également été multiplié par deux depuis 1998 dans ces deux régions. Les agglomérations de Lyon et Marseille atteignent des sommets avec une augmentation de 113,2 % et 131,7 % en sept ans pour les appartements.

Une légère décélération des prix en Île-de-France

Pour la troisième année consécutive, l'augmentation a été un peu moins vive en Île-de-France qu'en province. Aussi, si on observe l'évolution du prix des maisons depuis 1998, l'écart se creuse au profit de la province (+ 84,6 % contre + 73,7 % pour l'Île-de-France). En fait, en Île-de-France, depuis le troisième trimestre 2002, le prix des maisons évolue

Évolutions des indices des prix des logements anciens

	Trimestrielles				Au cours des douze derniers mois						Depuis le quatrième trimestre 1997	
	2004				2002	2003	2004				En euros	
	T1	T2	T3	T4	T4	T4	T1	T2	T3	T4	Courants	Constants
Appartements et maisons												
France	3,1	4,5	5,5	2,1	10,0	12,5	14,7	14,9	15,5	16,0	86,4	67,1
Province	3,1	4,6	5,7	2,2	10,4	12,8	15,7	15,6	15,8	16,5	87,8	68,4
Île-de-France	3,1	4,2	5,1	1,9	9,2	12,0	13,0	13,7	14,9	15,1	84,1	65,1
Appartements												
France	4,0	4,4	5,4	3,0	11,1	14,0	16,0	15,8	17,0	17,7	91,9	72,1
Province	4,4	4,7	5,9	3,2	11,9	14,8	17,9	17,1	18,6	19,4	92,8	72,9
Agglos > 10 000	4,5	4,7	5,8	2,8	11,9	14,9	18,1	17,5	18,6	19,1	93,1	73,1
- Villes-centres	4,2	4,8	5,8	2,5	11,7	15,2	18,0	17,7	18,7	18,4	89,4	69,8
- Banlieues	5,0	4,5	5,9	3,6	12,4	14,5	18,2	17,1	18,4	20,3	100,2	79,5
Agglos < 10 000	2,9	4,3	7,1	6,9	11,2	12,9	16,1	13,5	19,1	22,8	90,4	70,7
Rhône-Alpes	3,4	6,6	5,2	3,8	11,6	16,6	18,0	19,6	19,4	20,4	95,2	75,0
PACA	6,3	3,9	6,9	2,3	14,9	16,9	21,5	19,4	20,2	20,7	116,1	93,8
Lyon	2,7	7,4	7,1	4,0	12,1	22,1	20,3	23,2	23,6	22,9	113,2	91,2
Marseille	6,8	5,7	6,2	0,0	18,2	17,6	24,1	22,7	21,9	19,9	131,7	107,7
Île-de-France	3,5	4,0	4,7	2,7	10,3	13,0	13,8	14,3	15,2	15,8	90,9	71,2
Paris	3,2	4,5	3,4	2,9	11,0	11,8	12,4	13,4	13,3	14,7	102,5	81,6
Seine-et-Marne	3,8	4,7	6,1	3,8	9,4	11,0	13,1	14,5	16,8	19,8	72,5	54,7
Yvelines	4,1	0,9	6,6	2,4	6,8	14,0	14,9	12,5	15,2	14,7	83,9	64,9
Essonne	2,8	5,4	7,5	3,7	8,8	13,8	14,6	17,2	20,1	20,7	67,3	50,0
Hauts-de-Seine	3,8	3,4	4,7	2,1	10,5	14,7	14,3	14,2	15,1	14,7	87,2	67,8
Seine-Saint-Denis	4,6	3,2	6,5	3,9	10,9	15,2	17,3	17,8	18,7	19,4	75,0	56,9
Val-de-Marne	3,7	4,2	6,8	1,5	11,5	14,5	16,4	16,2	19,5	17,0	81,9	63,1
Val-d'Oise	4,7	6,1	5,9	4,1	8,5	13,7	16,5	18,5	17,8	22,4	76,9	58,6
Maisons												
France	2,3	4,6	5,6	1,3	9,1	11,2	13,6	14,1	14,2	14,5	81,7	62,9
Province	2,3	4,6	5,6	1,5	9,6	11,5	14,3	14,6	14,1	14,6	84,6	65,5
Rhône-Alpes	1,3	4,4	8,0	-0,1	11,0	13,2	14,5	14,0	13,8	13,9	94,6	74,5
PACA	2,3	3,7	4,6	3,7	10,8	16,9	14,4	14,9	13,5	15,0	111,1	89,3
Île-de-France	2,4	4,6	5,8	0,5	7,6	10,3	11,7	12,6	14,4	13,9	73,7	55,7
Seine-et-Marne	2,5	3,7	6,5	-0,1	8,9	10,8	12,0	12,6	13,7	13,1	69,5	52,0
Yvelines	2,6	2,6	7,1	-0,2	6,0	9,3	9,3	11,6	14,4	12,6	72,3	54,5
Essonne	4,2	4,6	4,5	0,4	6,2	9,2	11,1	12,1	14,1	14,4	67,0	49,7
Hauts-de-Seine	3,5	3,2	6,7	1,3	12,3	8,3	15,7	14,3	13,3	15,6	88,3	68,8
Seine-Saint-Denis	3,0	7,0	5,8	1,1	9,0	8,1	11,1	12,6	16,6	17,9	75,2	57,1
Val-de-Marne	-3,2	7,9	5,3	2,8	6,8	13,8	9,5	13,5	14,1	13,0	81,3	62,6
Val-d'Oise	3,2	5,3	5,1	-0,4	6,8	12,0	13,7	14,2	15,1	13,6	71,4	53,7

Champ : logements anciens.

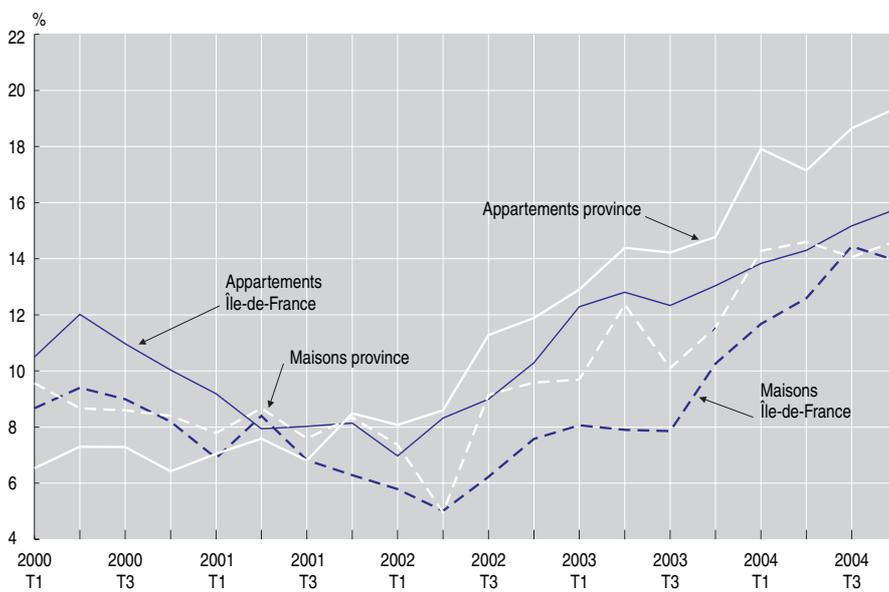
Sources : Insee, Chambre interdépartementale des notaires de Paris, Perval

moins vite que celui des appartements et moins vite que l'ensemble des logements anciens en province (graphique 2). Pour les appartements, la hausse cumulée depuis 1998 est à présent de même ampleur en province qu'en Île-de-France, les prix augmentant plus fortement en province depuis 2002. En 2004, le prix des appartements en Île-de-France a augmenté de 15,8 %. Après avoir été plus forte à Paris de 1998 jusqu'au troisième trimestre 2003, la hausse du prix des appartements est à présent plus forte en petite couronne et en grande couronne. En 2004, le prix des appartements a progressé de 18 % en grande couronne, de 16,1 % en petite couronne et de 14,7 % à Paris. Dans certains départements, la hausse a été

spectaculaire en 2004 : en Seine-et-Marne, dans l'Essonne, en Seine-Saint-Denis et dans le Val d'Oise, les prix des appartements ont augmenté de plus de 19 % en un an, la hausse atteignant même 22,4 % dans le Val-d'Oise. Toutefois, ces départements restent ceux où les hausses ont été les plus modérées depuis 1998. Ainsi, dans le Val-d'Oise, les prix des appartements ont progressé de 76,9 % en sept ans alors qu'ils ont doublé à Paris (+ 102,5 %). Les Hauts-de-Seine restent le département de la banlieue où la hausse a été la plus forte (+ 87,2 %). À Paris, le prix moyen au mètre carré en euros constants des appartements a dépassé en 2004 le niveau atteint en 1991 (2 956 euros contre 2 826 euros).

Les maisons ne suivent pas exactement la même tendance : comme en province, leur prix a augmenté moins vite en 2004 que celui des appartements et a même légèrement baissé dans trois départements au quatrième trimestre. Ces baisses par rapport au troisième trimestre s'expliquent en partie par la saisonnalité, plus marquée pour les maisons que pour les appartements. Les départements où les hausses sont les plus fortes en 2004 sont, à l'exception des Hauts-de-Seine (+15,6 %), les mêmes que pour les appartements : Seine-Saint-Denis, Seine-et-Marne, Essonne et Val-d'Oise. Comme pour les appartements, les Hauts-de-Seine ont connu depuis 1998 la plus forte hausse (+ 88,3 % en euros courants) et l'Essonne la plus faible (+ 67,0 %).

② Évolutions des prix des logements anciens sur 12 mois



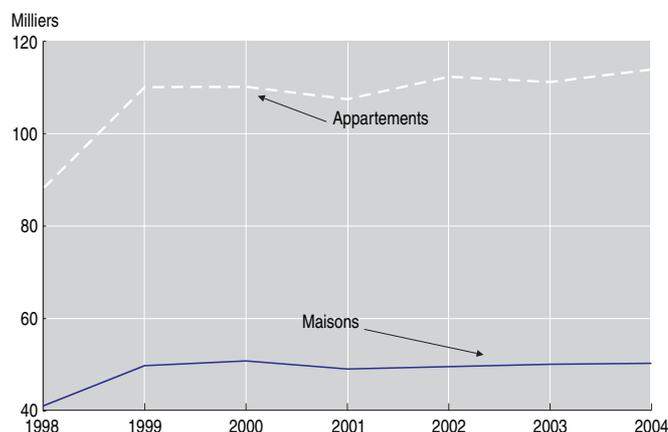
Champ : logements anciens

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

Le nombre de transactions est stable par rapport à 2003

En 2004, l'assiette des droits de mutation a augmenté de 16,2 % par rapport à 2003. Ce rythme d'accroissement est très proche de celui de l'indice des prix des logements en moyenne annuelle (+ 15,3 %) pour la France métropolitaine, ce qui laisse penser que le nombre de transactions de logements anciens est stable (l'immobilier résidentiel représente les quatre cinquièmes de l'assiette). En Île-de-France, l'enquête permanente de la Chambre interdépartementale des notaires de Paris (CINP) auprès des notaires franciliens permet d'estimer à 164 000 le nombre de transactions des logements anciens en 2004, soit 2 % de plus qu'en 2003

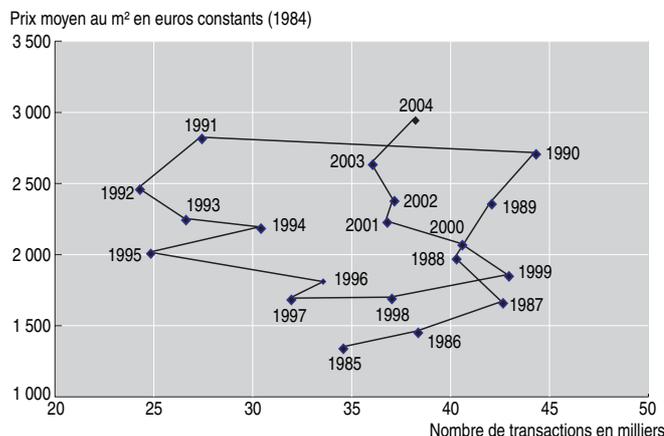
③ Ventes de logements anciens en Île-de-France



Champ : logements anciens

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

④ Les transactions à Paris de 1985 à 2004



Champ : logements anciens

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

(graphique 3). À Paris, près de 38 000 appartements ont été vendus en 2004, ce qui représente 5 % de plus que l'année précédente (graphique 4). Les ventes d'appartements en Île-de-France constituent 70 % des transactions franciliennes et environ 15 % de l'ensemble des transactions métropolitaines.

Des conditions de financement favorables

La hausse des prix de l'immobilier depuis 1998 s'explique en partie par l'augmentation du revenu des ménages et l'évolution des conditions de financement. Depuis 1998, le revenu disponible des ménages a augmenté de 28 % en euros courants. Certes, cette augmentation reste nettement inférieure à celle des prix de l'immobilier sur la même période, mais dans le même temps, le taux d'intérêt nominal moyen des emprunts immobiliers à taux fixe est passé de 7,3 % fin 1997 à 5 % fin 2004. Cette baisse de 2,3 points d'intérêt permet, à mensualités inchangées, d'emprunter 16,4 % de plus sur quinze ans. Si on prend en compte l'évolution du revenu sur la même période, la capacité d'emprunt des ménages a donc augmenté d'environ 45 % en sept ans, ce qui représente un peu plus de la moitié de la hausse du prix des logements sur la même période. L'emprunt ne finance qu'une partie des acquisitions, mais il faut aussi prendre en compte le fait que la baisse des taux d'intérêt a permis l'allongement de la durée des emprunts. La durée moyenne des prêts bancaires (hors prêts aidés) est 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 l'enquête Logement. Au total, en 2004, les crédits accordés aux ménages pour l'achat de logements dans l'ancien (source : Banque de France) ont augmenté de

67 % par rapport à l'année 1999 alors que le nombre de transactions est resté quasi identique et que les prix des logements ont augmenté de 78 %. Les conditions de financement, et notamment les faibles taux d'intérêt et l'allongement de la durée des emprunts ont permis de compenser en partie l'effet de la hausse des prix de l'immobilier.

Source

Les indices Notaires-Insee des prix des logements anciens 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. À 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

- Beauvois M. (2004) : « La hausse des prix des logements anciens depuis 1998 », *Insee Première* n° 991.
- « Conjoncture immobilière à Paris et en Île-de-France - bilan de l'année 2004 », *Dossier de presse de la Chambre interdépartementale des Notaires de Paris*, avril 2005.
- Bricongne J.C. (2005) : « Les comptes financiers de la Nation en 2004 : forte poussée de l'endettement immobilier des ménages » *Insee Première* n° 1019.
- Comby J. (1998) : « Le cycle de l'immobilier », *Études Foncières*.
- David A., Dubujet F., Gourieroux C. et Laferrère 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/CNGP, Service Abonnement - B.P. 402 - 80004 Amiens CEDEX 1
Tél. : 03 22 97 31 70 Fax : 03 22 97 31 73

OUI, je souhaite m'abonner à INSEE PREMIÈRE - Tarif 2005

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 IP051029
ISSN 0997 - 3192
© INSEE 2005



INSEE
INSTITUT NATIONAL
DE LA STATISTIQUE
ET DES ÉTUDES
ÉCONOMIQUES