

Les marchés immobiliers dans l'ancien durant les années 2000 : des dynamiques locales fortement différenciées

Les évolutions de prix des logements anciens sont très variées en France métropolitaine. Elles répondent à des logiques de marchés locaux. Toutefois, ces différents marchés locaux peuvent être rassemblés en groupes cohérents, selon leurs niveaux et leurs évolutions de prix, tant pour les maisons que pour les appartements. L'analyse de ces groupes permet d'identifier plusieurs formes de tension des marchés immobiliers anciens.

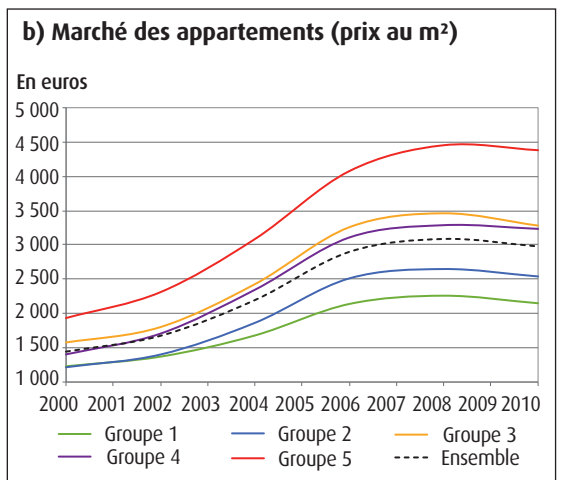
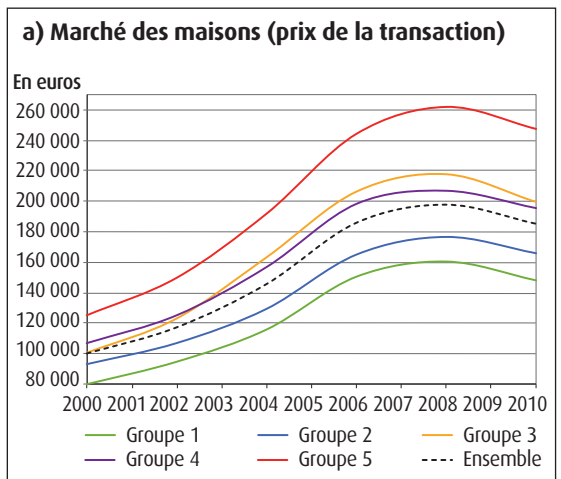
Entre 2000 et 2010, les prix des logements anciens ont plus que doublé en France métropolitaine, mais cette tendance ne se manifeste pas de manière uniforme sur le territoire. Les marchés immobiliers locaux des maisons d'une part et des appartements d'autre part peuvent être respectivement rassemblés en cinq groupes, au sein desquels les comportements de prix observés durant les années 2000 sont assez homogènes. Ces groupes sont constitués selon le niveau et la croissance des prix des logements anciens ainsi que selon les profils de leurs variations. Ils reflètent des formes plurielles de tension dont la répartition géographique diffère entre les appartements et les maisons (*méthodologie*).

Des formes plurielles de tension...

La tension peut être appréhendée par un niveau de prix élevé ou par une forte croissance des prix. Ces deux phénomènes ne se recoupent pas toujours au niveau local. Pour les maisons comme pour les appartements, le groupe 5 se distingue par des prix nettement plus élevés que pour les autres groupes. Ainsi, l'appartement de référence (*méthodologie*) se vend en moyenne 4 380 euros par m² en 2010 dans les marchés de ce groupe 5, contre 2 977 euros par m² en moyenne en France métropolitaine. De même, la maison de référence du groupe 5 se vend en moyenne 247 488 euros en 2010, contre 185 204 euros en moyenne en France métropolitaine (*graphiques 1*).

Cette catégorie de marchés locaux se caractérise par ailleurs par une part de vacance de logements plus faible que la moyenne, notamment pour les durées de vacance les plus élevées, ainsi que par une croissance nettement moindre du taux de logements vacants (*tableau 1*). Dans le cas des appartements, les durées d'occupation des résidences principales les plus longues sont surreprésentées et la part de ces durées, rapportée à l'ensemble du parc résidentiel des strates de ce groupe, augmente plus rapidement que dans le reste de la France métropolitaine (*tableau 2*). La part des résidences secondaires dans le parc total du groupe 5 est près de deux fois plus élevée que la moyenne. Ces constats reflètent une certaine rareté de l'offre immobilière sur ces marchés, relativement à la demande, ce qui explique leur niveau élevé de prix. Ainsi, les ménages dont le revenu par unité de consommation les situe au-dessus du troisième quartile et, plus encore, ceux qui sont au-dessus du neuvième décile, sont nettement surreprésentés.

Graphiques 1 : estimation de l'évolution du prix moyen des transactions dans l'ancien (par groupe, entre 2000 et 2010)



*Note : l'ensemble des statistiques présentées dans ces tableaux sont calculées pour un bien moyen de référence, dont certaines des caractéristiques sont contrôlées (méthodologie).
Champ : transactions de logements anciens en France métropolitaine.
Sources : bases notariales Bien (PNS) et Perval (MinNot) ; calculs SOeS*



Tableau 1 : indicateurs socio-démographiques - marché des maisons

Indicateurs		Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5	Moyenne
Catégorie d'aire urbaine (AU)	Grand pôle	24,3	43,6	40,9	65,3	63,8	47,7
	Couronne grand pôle	18,3	28,4	17,2	24,6	17,9	23,0
	Multi-pol des grandes AU	8,3	8,7	8,0	3,2	4,1	6,7
	Moyen pôle	4,9	3,5	7,3	1,5	5,2	4,0
	Couronne moyen pôle	1,3	0,9	0,8	0,5	0,1	0,7
	Petit pôle	8,8	4,4	5,8	1,9	3,5	4,7
	Couronne petit pôle	0,7	0,4	0,3	0,1	0,0	0,3
	Autre multipolarisée	14,9	6,8	12,7	2,3	2,5	7,1
Hors influence des pôles		18,5	3,4	7,0	0,7	2,9	5,8
Part des logements construits après 2001		9,5	10,4	14,8	12,4	11,2	11,1
Durée d'occupation de la résidence principale	Moins d'1 an	9,1	8,7	9,9	8,7	8,7	8,9
	1 à 2 ans	7,4	7,1	8,1	6,9	6,9	7,2
	2 à 3 ans	6,4	6,2	6,9	6,1	6,2	6,3
	3 à 5 ans	10,8	10,5	11,5	10,4	10,9	10,7
	5 à 10 ans	19,1	19,0	19,9	18,9	20,5	19,4
	Supérieure à 10 ans	47,2	48,5	43,6	48,9	46,9	47,6
Durée entre deux mutations	Moins d'1 an	4,4	4,4	4,6	4,4	4,9	4,5
	1 à 2 ans	4,2	4,3	4,4	4,3	4,4	4,3
	2 à 5 ans	14,7	14,7	15,1	14,8	14,9	14,8
	5 à 10 ans	20,7	20,1	22,0	20,8	21,9	20,8
	Supérieure à 10 ans	56,0	56,6	53,8	55,8	53,9	55,6
Répartition des ménages par revenu net par unité de consommation (UC)	Au-dessous du 1 ^{er} quartile	25,7	19,6	22,6	14,6	14,8	19,1
	Entre le 1 ^{er} quartile et la médiane	30,4	27,3	27,2	23,7	20,9	26,0
	Entre la médiane et le 3 ^e quartile	25,8	28,5	26,6	29,4	26,5	27,7
	Entre le 3 ^e quartile et le 9 ^e décile	17,6	23,7	22,8	31,1	36,0	26,2
	Au-dessus du 9 ^e décile	0,5	0,8	0,8	1,1	1,8	1,0
Part de résidences secondaires		11,7	5,7	14,3	4,3	17,5	9,4
Part de logements vacants dans le parc	Depuis moins d'1 an	2,7	2,4	2,5	2,0	2,1	2,3
	Entre 1 et 2 ans	1,3	1,0	1,1	0,7	0,8	0,9
	Entre 2 et 6 ans	2,3	1,5	1,6	1,0	1,0	1,5
	Depuis plus de 6 ans	2,5	1,2	1,4	0,8	0,6	1,3
Évolution de cette part entre 2001 et 2011	Depuis moins d'1 an	0,5	0,4	0,3	0,4	0,3	0,4
	Entre 1 et 2 ans	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1	0,1
	Entre 2 et 6 ans	-0,2	-0,1	-0,4	-0,1	-0,1	-0,1
	Depuis plus de 6 ans	-0,6	-0,2	-0,8	-0,3	-0,2	-0,3

Note : dans le groupe 1, 24,3 % des maisons sont situées dans un grand pôle urbain.

Sources : Filocom et Insee ; calculs SOeS

Cette catégorie de marchés contraste nettement avec les autres. Ainsi, pour les appartements comme pour les maisons, le groupe 3 qui le suit dans la hiérarchie des prix en 2010, présente un écart important. En effet, le bien de référence de ce groupe des maisons se vendait en moyenne 199 535 € en 2010 et celui du groupe 3 des appartements se vendait en moyenne 3 281 € par m² en 2010, soit des écarts de prix supérieurs à 20 %. Le groupe 5 contraste a fortiori davantage encore avec le groupe 1, où le bien de référence se vend 40 % moins cher pour les maisons et 51 % moins cher pour les appartements.

Les marchés du groupe 5 ne sont toutefois pas ceux qui, en moyenne, connaissent la croissance la plus forte de leur prix au cours de la période. Ainsi, entre 2000 et 2010, le taux de croissance moyenne est légèrement supérieur dans le groupe 3 des maisons et dans le groupe 4 des appartements. Ces différences se jouent essentiellement entre 2000 et 2006 : sur cette période, les prix augmentent de 105,3 % respectivement dans le premier cas et de 121,6 % dans le deuxième cas, contre respectivement 95,2 % et 110,8 % pour le groupe 5 (*graphiques 1*).

Les marchés des groupes 3 et 4 se caractérisent notamment par une importance de la part de logements construits depuis 2001. Mais ils se distinguent par la répartition des revenus des ménages : les hauts revenus sont plutôt surreprésentés dans le groupe 4 tandis que le groupe 3 concentre plus de bas revenus.

...s'inscrivant dans des logiques spatiales différentes...

Les groupes des typologies (appartements et maisons) peuvent être cartographiés (*cartes*) afin de faire apparaître les logiques spatiales sous-jacentes à l'articulation des différentes formes de marchés locaux sur le territoire national. Les marchés les plus tendus sont ainsi très nettement concentrés. Pour les appartements comme pour les maisons, les grands pôles urbains sont assez surreprésentés au sein des groupes 4 et 5. Les communes hors influence des pôles ou autres multipolarisées sont quant à elles surreprésentées dans les groupes 1 et 3, à la fois pour les appartements et pour les maisons. Bien que présents dans ces derniers groupes, les grands pôles y sont sous représentés. En revanche, ils sont largement surreprésentés dans le groupe 2 des appartements (*tableaux 1 et 2*).

Les maisons et les appartements se différencient sur la répartition et l'articulation spatiales des différents groupes de marchés locaux.

Ainsi, les marchés du groupe 5 des appartements anciens sont géographiquement très concentrés, localisés dans Paris et la petite couronne ainsi que, sur certains littoraux atlantiques et méditerranéens et au niveau des pôles touristiques alpins. Le groupe 5 des marchés de maisons anciennes recoupe en grande partie cette répartition mais s'avère un peu moins concentré, puisqu'il englobe la plupart des littoraux français ainsi que certaines métropoles de province. Cela renvoie également au fait que le marché des maisons est plus diffus sur le territoire que celui des appartements, dont l'essentiel de l'activité se concentre dans les pôles urbains et leur périphérie proche.

Des différences apparaissent également dans l'interprétation et la localisation des marchés locaux des groupes 2, 3 et 4, qui pourraient être qualifiés d'intermédiaires en termes de tension immobilière. Ainsi, pour les appartements comme pour les maisons, le groupe 2 semble recouvrir des marchés où les prix ont un niveau plutôt moyen et où ils croissent faiblement mais de manière relativement régulière. Ces marchés correspondent aux métropoles de province et à leur couronne ainsi qu'aux régions où le tissu urbain est plus dense et réticulaire (Nord et Est de la France essentiellement). Les marchés du groupe 3, plus tendus et volatils, se localisent plutôt au niveau des arrière-pays ruraux dans le cas des maisons et sur certains marchés littoraux très localisés pour les appartements. Les marchés du groupe 4 des maisons manifestent des évolutions de prix moyens plus faibles et des fluctuations moins heurtées ; géographiquement, ils correspondent aux grands pôles de province et/ou aux couronnes de ces grands pôles, répartis plus uniformément sur le territoire et souvent en position intermédiaire entre les points locaux de tensions et les marchés les moins tendus. À l'inverse, les appartements du groupe 4 se concentrent surtout en île-de-France et dans quelques grandes métropoles régionales.

...et s'accompagnant de comportements de prix spécifiques

Ces typologies font apparaître des modèles différents de variations des prix immobiliers entre les grandes catégories de marchés locaux. C'est notamment le cas pour les variations mensuelles moyennes sur la période 2000-2010 (*graphiques 2*). Celles-ci sont moins prononcées pour les marchés du groupe 5, semblant indiquer que la tension se ressent sur l'ensemble de l'année. Ces marchés, comme ceux du groupe 3, se singularisent néanmoins par l'existence d'un creux

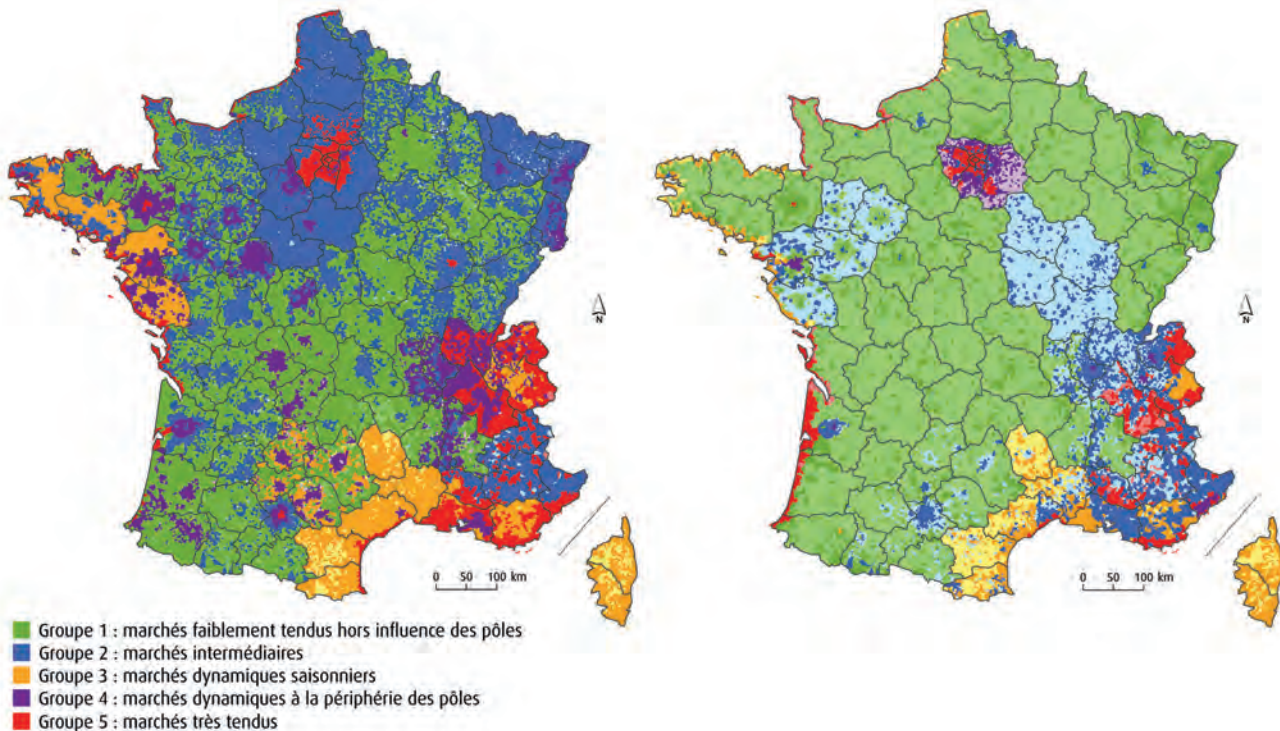
estival, non observé pour les groupes les moins tendus : les marchés de ces groupes correspondent pour une grande part aux zones touristiques, avec une proportion de résidences secondaires nettement plus élevée. Il est possible de voir l'effet d'une désynchronisation des marchés immobiliers et du pic estival des activités touristiques et de l'occupation des résidences secondaires. Les marchés du groupe 2 présentent une montée progressive des prix à partir du mois de mars,

puis une décreue progressive, tant pour les maisons que pour les appartements. Les marchés du groupe 3 des appartements présentent une plus forte volatilité (prix moins élevés au début de l'année), les marchés du groupe 4 présentant quant à eux un comportement plus proche de ceux du groupe 1. Les fluctuations infra-annuelles de prix du groupe 3 des maisons sont toutefois encore plus prononcées que ceux du groupe 4.

Cartes : typologie des marchés locaux

a) Marché des maisons anciennes entre 2000 et 2010

b) Marché des appartements anciens entre 2000 et 2010



Note : les nuances claires correspondent à une absence de transaction observée sur les champs géographique et temporel disponibles. La construction de la typologie se fait par strates (méthodologie).

Champ : transactions de logements anciens en France métropolitaine.

Source : bases notariales Bien (PNS) et Perval (MinNot). Traitements : SOEs, 2015.

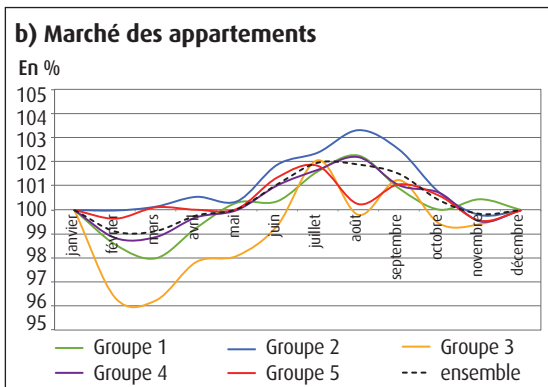
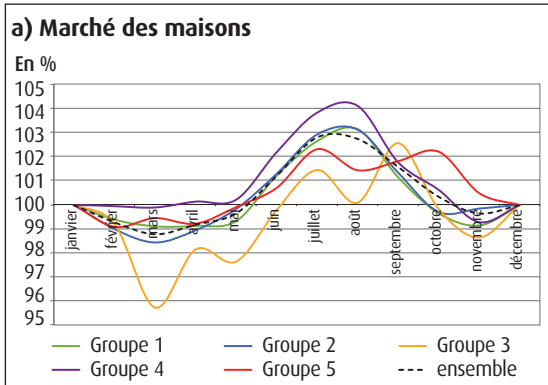
Tableau 2 : indicateurs socio-démographiques - marché des appartements

Indicateurs		Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Groupe 5	Moyenne
Catégorie d'aire urbaine (AU)	Grand pôle	51,4	80,6	51,9	92,2	76,9	71,3
	Couronne grand pôle	19,6	9,8	13,4	7,7	6,4	11,4
	Multi-pol des grandes AU	7,2	2,1	3,9	0,0	2,0	3,3
	Moyen pôle	3,3	1,2	8,4	0,1	6,9	3,6
	Couronne moyen pôle	0,6	0,3	0,3	0,0	0,1	0,3
	Petit pôle	4,6	1,7	6,5	0,0	4,0	3,2
	Couronne petit pôle	0,3	0,1	0,3	0,0	0,0	0,2
	Autre multipolarisée	6,6	2,3	5,2	0,0	1,1	3,1
	Hors influence des pôles	6,4	1,8	10,0	0,0	2,6	3,7
Part des logements construits après 2001		10,7	10,8	11,4	13,6	9,1	10,7
Durée d'occupation de la résidence principale	Moins d'1 an	22,1	21,2	20,7	19,5	17,1	20,2
	1 à 2 ans	14,5	13,9	13,9	13,4	12,0	13,5
	2 à 3 ans	10,0	9,7	9,7	9,8	9,1	9,6
	3 à 5 ans	13,0	12,9	12,8	13,2	13,3	13,0
	5 à 10 ans	16,3	16,9	17,7	17,6	18,9	17,4
	Supérieure à 10 ans	24,1	25,5	25,2	26,6	29,6	26,2
Durée entre deux mutations	Moins d'1 an	4,6	5,2	5,6	5,6	6,3	5,4
	1 à 2 ans	4,1	5,3	5,1	5,5	5,8	5,1
	2 à 5 ans	15,6	17,7	18,0	19,4	19,1	17,8
	5 à 10 ans	19,8	21,4	24,6	23,7	25,2	22,5
	Supérieure à 10 ans	55,9	50,3	46,7	45,7	43,6	49,2
Répartition des ménages par revenu net par unité de consommation (UC)	Au-dessous du 1 ^{er} quartile	37,9	34,0	36,8	27,4	26,9	32,8
	Entre le 1 ^{er} quartile et la médiane	27,4	25,4	26,7	24,4	22,4	25,2
	Entre la médiane et le 3 ^e quartile	21,0	22,5	20,8	25,6	22,1	22,2
	Entre le 3 ^e quartile et le 9 ^e décile	13,4	17,6	15,2	22,0	26,5	19,0
	Au-dessus du 9 ^e décile	0,3	0,5	0,5	0,6	2,1	0,8
Part de résidences secondaires		3,6	4,4	29,2	5,3	24,3	11,3
Part de logements vacants dans le parc	Depuis moins d'1 an	7,2	6,4	5,1	5,5	4,7	6,0
	Entre 1 et 2 ans	2,7	2,1	1,8	1,5	1,5	2,0
	Entre 2 et 6 ans	3,5	2,4	2,1	1,3	1,6	2,3
	Depuis plus de 6 ans	2,0	1,3	1,2	0,5	0,6	1,2
Évolution de cette part entre 2001 et 2011	Depuis moins d'1 an	1,9	1,2	1,2	0,9	0,9	1,3
	Entre 1 et 2 ans	0,5	0,1	0,1	-0,2	0,0	0,1
	Entre 2 et 6 ans	0,3	-0,3	-0,3	-1,0	-0,5	-0,3
	Depuis plus de 6 ans	-0,3	-0,4	-0,7	-0,8	-0,4	-0,4

Note : dans le groupe 1, 51,4 % des appartements sont situées dans un grand pôle urbain.

Sources : Filocom et Insee ; calculs SOEs

Graphiques 2 : estimation des évolutions mensuelles moyennes du prix moyen des transactions dans l'ancien (par groupe, entre 2000 et 2010)



Note : l'ensemble des statistiques présentées dans ces tableaux sont calculées pour un bien moyen de référence, dont certaines des caractéristiques sont contrôlées (méthodologie).
 Champ : transactions de logements anciens en France métropolitaine.
 Sources : bases notariales Bien (PNS) et Perval (MinNot) ; calculs SOEs

Tout comme la tension peut se manifester sous différentes formes de dynamiques locales, les marchés locaux peu tendus peuvent présenter des comportements différenciés des prix immobiliers. Ainsi, les marchés locaux du groupe 1 des maisons sont nettement plus sujets au pic estival que ceux du groupe 1 des appartements.

À caractéristiques et période contrôlées (méthodologie), les prix connaissent, d'une transaction à l'autre, des variations moyennes de 48 % autour de leur moyenne dans le groupe 1 des maisons, contre 40 % sur la France dans son ensemble. À l'inverse, ils ne manifestent pas de variabilité particulièrement prononcée dans le cas des appartements, à environ 33 % autour du prix moyen.

Méthodologie

Des strates géographiques ont été définies pour le calcul de l'indice Notaires-Insee des prix des logements anciens, de telle sorte qu'une strate représente un marché immobilier local comportant un nombre suffisant de transactions pour être informatif et présentant une relative homogénéité du point de vue de la dynamique des prix immobiliers. Ce découpage géographique est distinct pour les maisons et les appartements.

En se fondant sur la définition de ces strates, une estimation de modèles de régression hédoniques permet d'isoler, pour chacune d'entre elles, les mouvements de prix indépendants des caractéristiques physiques des biens immobiliers considérés.

L'appartement de référence est défini comme un appartement de deux pièces situé au premier étage, doté

d'une salle de bain et d'un parking, sans cave, construit sur la période de 2000 à nos jours, dont la transaction a été effectuée aux conditions de marché du mois de janvier de l'année 2000.

La maison de référence se définit comme un pavillon de quatre pièces sans dépendance et sur deux niveaux, équipé d'une salle de bains, d'un parking, d'une surface de référence de 90 m², d'une surface de référence du terrain de 490 m², construite sur la période de 1992 à nos jours et dont la transaction a été effectuée au mois de janvier de l'année 2000.

Dans un premier temps, une régression par strates associe à chacun des marchés locaux représentés des indicateurs reflétant les mouvements des prix immobiliers au cours des années 2000. Ces indicateurs ne dépendent pas de l'évolution de la qualité ou des caractéristiques des biens dans les flux de transactions observés sur cette période.

Dans un deuxième temps, l'utilisation de méthodes d'analyse des données permet de rassembler les strates géographiques en un nombre restreint de groupes en fonction de leurs ressemblances, sur la base de ces indicateurs de mouvements de prix. Ces groupes se distinguent nettement les uns des autres, tant du point de vue des indicateurs qui ont servi à leur construction qu'en fonction de variables illustratives qui n'ont pas été retenues pour leur élaboration. Ces variables supplémentaires permettent de mieux caractériser leurs spécificités, du point de vue des parcs résidentiels qu'ils recouvrent ou de leur composition sociodémographique.

Sources

Les bases notariales recensent les transactions immobilières ayant eu lieu en France une année donnée enregistrées par les offices notariaux. Elles intègrent de nombreux paramètres relatifs à la localisation, à la composition, aux caractéristiques techniques et aux éléments du prix du bien immobilier. Elles sont constituées de bases régionales hors Île-de-France (Notaires de France-Perval) et de bases des Notaires Paris-Île-de-France - base Bien - pour la période de 2000 à 2010 (années paires), sur lesquelles le SOEs a procédé aux adjonctions et aux traitements qu'il a définis.

Le taux de couverture n'étant pas uniforme selon le département, un travail de pondération des bases a été effectué.

Le champ d'étude se restreint aux logements de cinq ans ou plus, et ceux acquis lors de transactions non soumises à la TVA.

Le Fichier des logements par communes (Filocom) résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la direction générale des finances publiques (DGFiP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier, le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du ministère de l'Écologie, du Développement durable, et de l'Énergie (Medde).

Existing-property markets in the 2000s: highly differentiated local dynamics

Movements in the prices of existing properties vary widely across metropolitan France. They respond to local market conditions. However, these different local markets can be put into groups that are coherent in terms of price levels and movements, for both houses and apartments. Analysis of these groups makes it possible to identify several forms of sustained pressure in existing-property markets.

Yoann Musiedlak et Benjamin Vignolles, SOEs



Commissariat général au développement durable

Service de l'observation et des statistiques

Tour Séquoia
 92055 La Défense cedex
 Mél : diffusion.so.es.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

Directeur de la publication : Sylvain Moreau
 Rédactrice en chef : Anne Bottin
 Coordination éditoriale : Claude Baudu-Baret
 Conception et réalisation : FROMATIQUE ÉDITIONS

Impression : Bialec, Nancy (France).
 ISSN : 2100-1634
 Dépôt légal : août 2015