N° 1082 - JUIN 2006
PRIX : 2,30 €

INSEE PREMIERE

Prix des logements anciens

La hausse reste vive en 2005

Martine Beauvois, division Logement, Insee

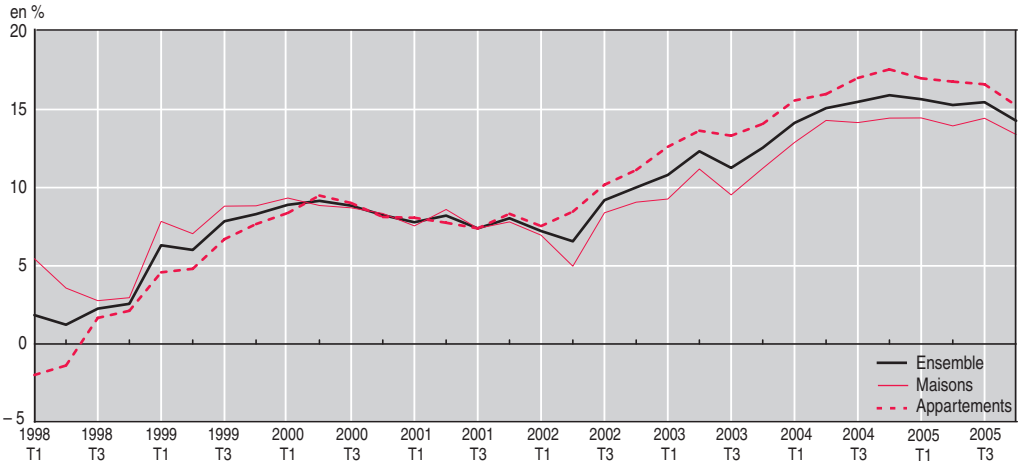
Le marché immobilier n'a pas montré de véritable signe de fléchissement en 2005. Les prix ont continué à augmenter de manière soutenue en Île-de-France (+ 14,8 %) et en province (+ 14 %), soit 14,3 % sur l'ensemble de la France métropolitaine, ce qui constitue la deuxième plus forte hausse depuis 1998. Tous les types de biens restent concernés même si le prix des appartements continue à progresser plus vite que celui des maisons. Le nombre de transactions est resté comparable à celui constaté en 2004.
À Paris, les prix ont à présent largement dépassé le niveau atteint en 1991 (+ 17 % en euros constants). Dans tous les arrondissements de la capitale, les prix ont plus que doublé depuis la reprise de la hausse en 1998. Les prix de l'immobilier augmentent aussi dans d'autres pays européens, mais pas dans tous.

En 2005, les prix des logements anciens ont continué d'augmenter sur le territoire métropolitain. En un an, la hausse de l'indice Notaires-Insee s'est élevée à 14,3 % en glissement annuel (*sources et graphique 1*). Depuis la reprise de la hausse en 1998, l'année 2005 a connu la deuxième plus forte augmentation de prix après celle de 2004 (+ 15,9 %). En huit ans, les prix ont plus que doublé (+ 113 % soit + 90 % en euros constants - *tableau*). Le prix des appartements a continué, pour la cinquième année consécutive, à augmenter plus vite que celui des maisons (respectivement + 15,3 % et + 13,4 %). L'ampleur de la hausse a été plus importante en Île-de-France qu'en province alors que, depuis 2001, les prix augmentaient plus vite en province.

Une hausse toujours à deux chiffres …

En province, l'indice Notaires-Insee a augmenté de 14,0 %. Toutefois, le prix des appartements a continué de progresser plus vite (+ 15,4 % contre + 13,1 %) et ce, pour la cinquième année consécutive. L'ampleur de la hausse des prix des appartements cumulée depuis 1998 dépasse nettement celle des maisons (respectivement + 98 % et + 86 % en euros constants). Dans les régions Rhône-Alpes et PACA, la hausse du prix des appartements a été supérieure à la moyenne provinciale et nationale (respectivement + 16,2 % et + 15,7 %). Le prix des maisons a augmenté de manière plus modérée (+ 13,0 % en Rhône-Alpes et + 12,8 % en PACA). Dans

① **Évolutions annuelles du prix des logements anciens**



Champ : logements anciens, France métropolitaine.
Lecture : au 4e trimestre 2005, le prix des appartements en France métropolitaine a augmenté de 15,3 % au cours des 12 derniers mois.
Sources : Chambre interdépartementale des notaires de Paris (indices franciliens), Perval (autres régions), Insee.

INSEE

les agglomérations de Lyon et Marseille, les hausses ont également été très importantes : à la fin du 3e trimestre, le prix des appartements avait augmenté de 18 % au cours des douze derniers mois (les indices du 4e trimestre ne sont pour l'instant pas disponibles).

... légèrement plus élevée en Île-de-France

En Île-de-France, l'augmentation des prix est également restée vive en 2005 (*tableau*). L'indice Notaires-Insee des prix des logements anciens a augmenté de 14,8 %, soit presque autant qu'en 2004 (+ 15,1 %). Pour la septième année consécutive, le prix des appartements a, en Île-de-France, augmenté plus vite que celui des maisons (+ 15,1 % contre + 14,2 %). Depuis le 3e trimestre 2003, la hausse du prix des appartements est plus soutenue en petite couronne et en grande couronne qu'à Paris. En 2005, le prix des appartements a progressé de 16,6 % en grande couronne, de 15,9 % en petite couronne et de 14 % à Paris. Les départements qui ont connu les plus fortes augmentations restent les mêmes qu'en 2004 : la Seine-Saint-Denis (+ 21,4 %), l'Essonne (+ 18,5 %), le Val-de-Marne (+ 17,8 %), la Seine-et-Marne (+ 17,5 %) et le Val-d'Oise (+ 17,1 %). Pour la deuxième année consécutive, c'est dans les Hauts-de-Seine que le prix des appartements a le moins augmenté. Paris reste le département qui a connu la plus forte hausse depuis 1998 (+ 131 % soit + 106 % en euros constants). Les Hauts-de-Seine et les Yvelines, départements franciliens où depuis 1998 la hausse était la plus forte après Paris sont à présent dépassés par le Val-de-Marne (+ 114 % soit + 91 % en euros constants).

Le prix des maisons en Île-de-France a augmenté de 14,2 % en 2005. Arrivent en tête, comme pour les appartements, l'Essonne et la Seine-Saint-Denis (+ 17,6 %), le Val-d'Oise (+ 17,5 %) et la Seine-et-Marne (+ 15,5 %). Depuis 1998, le prix des maisons en Île-de-France a moins

Évolution du prix des logements anciens

en %

	Évolutions trimestrielles				Évolutions annuelles							Depuis le 4e trimestre 97	
	2005				2002	2003	2004	2005					
	T1	T2	T3	T4	T4	T4	T4	T1	T2	T3	T4	Courants	Constants
							Appartements et maisons						
France	2,3	4,8	5,5	1,0	10,0	12,5	15,9	15,7	15,3	15,5	14,3	113,1	89,9
Province	1,7	5,1	5,6	1,0	10,4	12,9	16,4	15,9	15,2	15,4	14,0	114,1	90,8
Île-de-France	3,3	4,3	5,4	1,1	9,2	12,0	15,1	15,3	15,3	15,6	14,8	111,3	88,3
Rhône-Alpes	3,7	4,9	5,5	0,1	12,0	13,9	18,2	20,2	17,8	17,2	14,9	124,0	99,9
Provence Alpes Côte d'Azur	2,8	4,6	5,1	1,4	13,2	17,2	17,9	17,2	16,5	16,2	14,6	145,1	118,8
							Appartements						
France	**3,0**	**4,7**	**5,0**	**1,8**	**11,1**	**14,1**	**17,6**	**17,0**	**16,8**	**16,6**	**15,3**	**121,2**	**97,2**
Province	**1,7**	**5,1**	**5,6**	**1,0**	**11,9**	**15,0**	**19,1**	**18,2**	**17,9**	**16,9**	**15,4**	**122,5**	**98,3**
Agglomérations > 10 000 habitants	2,8	5,3	4,7	2,0	11,9	15,2	18,9	17,9	17,5	16,6	15,7	123,3	99,0
- Villes-centres	2,9	5,8	4,5	2,2	11,7	15,4	18,2	17,2	17,6	16,5	16,2	120,1	96,1
- Banlieues	2,8	4,4	5,0	1,7	12,4	14,7	20,1	19,2	17,4	16,8	14,7	129,7	104,7
Agglomérations < 10 000 habitants	0,2	7,2	4,4	nd	11,2	13,3	22,5	21,3	22,7	19,9	nd	nd	nd
Rhône-Alpes	3,2	6,2	4,6	1,3	11,6	16,2	20,8	21,8	19,4	19,1	16,2	127,1	102,4
Provence Alpes Côte d'Azur	3,7	4,5	4,9	1,8	15,6	16,7	20,2	18,6	18,0	16,2	15,7	150,1	122,9
Agglomération de Lyon	1,1	6,8	5,2	nd	12,1	22,1	22,9	21,0	20,2	18,1	nd	nd	nd
Agglomération de Marseille	7,5	4,7	4,9	nd	18,2	17,6	19,9	20,6	19,5	18,0	nd	nd	nd
Île-de-France	**3,4**	**3,8**	**5,5**	**1,6**	**10,3**	**13,0**	**15,8**	**15,7**	**15,5**	**16,3**	**15,1**	**119,7**	**95,8**
Paris	3,1	3,2	5,3	1,7	11,0	11,8	14,7	14,6	13,2	15,3	14,0	130,8	105,7
Seine-et-Marne	2,4	6,9	5,4	1,8	9,4	11,0	19,8	18,1	20,6	19,8	17,5	102,7	80,7
Yvelines	3,4	3,8	4,9	2,5	6,8	14,0	14,7	13,9	17,2	15,3	15,4	112,2	89,1
Essonne	3,5	5,7	5,6	2,6	8,8	13,8	20,7	21,5	21,9	19,8	18,5	98,3	76,7
Hauts-de-Seine	3,4	3,4	5,6	0,4	10,5	14,7	14,7	14,2	14,1	15,2	13,3	112,1	89,0
Seine-Saint-Denis	5,6	4,7	7,7	1,9	10,9	15,2	19,4	20,6	22,4	23,8	21,4	112,4	89,3
Val-de-Marne	4,2	5,1	5,3	2,3	11,5	14,5	17,0	17,6	18,5	16,9	17,8	114,4	91,1
Val-d'Oise	3,9	5,4	5,5	1,4	8,5	13,7	22,4	21,4	20,6	20,2	17,1	107,1	84,6
							Maisons						
France	**1,6**	**4,9**	**5,9**	**0,4**	**9,1**	**11,2**	**14,4**	**14,5**	**13,9**	**14,4**	**13,4**	**106,1**	**83,7**
Province	**1,2**	**4,9**	**6,1**	**0,4**	**9,6**	**11,6**	**14,6**	**14,4**	**13,5**	**14,4**	**13,1**	**108,8**	**86,1**
Rhône-Alpes	4,4	3,0	6,8	– 1,6	12,4	11,1	14,8	18,2	15,8	14,7	13,0	119,7	95,8
Provence Alpes Côte d'Azur	1,4	4,8	5,5	0,7	9,9	17,9	14,7	15,1	14,2	16,2	12,8	137,9	112,0
Île-de-France	**3,0**	**5,1**	**5,2**	**0,3**	**7,6**	**10,3**	**13,9**	**14,6**	**15,2**	**14,5**	**14,2**	**98,4**	**76,8**
Seine-et-Marne	3,7	5,2	4,7	1,1	8,9	10,8	13,1	14,4	16,1	14,2	15,5	95,8	74,5
Yvelines	2,3	4,4	5,6	– 2,0	6,0	9,3	12,6	12,2	14,2	12,5	10,5	90,4	69,7
Essonne	3,4	5,7	5,7	1,7	6,2	9,2	14,4	13,5	14,7	16,1	17,6	96,3	75,0
Hauts-de-Seine	2,9	5,9	3,0	nd	12,3	8,3	15,6	14,8	17,8	13,7	nd	nd	nd
Seine-Saint-Denis	3,6	3,5	5,9	3,6	9,0	8,1	17,9	18,6	14,7	14,8	17,6	106,1	83,6
Val-de-Marne	– 1,0	7,0	5,4	1,9	6,8	13,8	13,0	15,6	14,7	14,9	13,8	106,2	83,8
Val-d'Oise	4,7	5,1	5,2	1,6	6,8	12,0	13,6	15,3	15,0	15,2	17,5	101,4	79,5

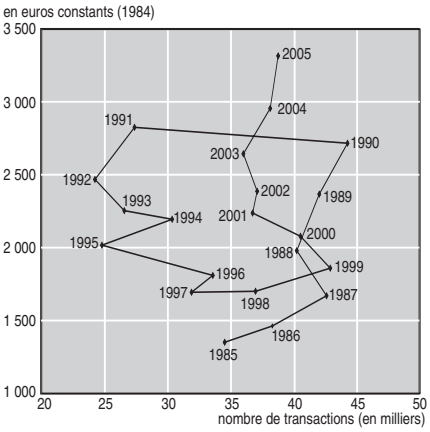
Champ : logements anciens, France métropolitaine.
Lecture : le prix des logements anciens a augmenté de 2,3 % au cours du premier trimestre 2005.
Sources : Chambre interdépartementale des notaires de Paris (indices franciliens), Perval (autres régions), Insee.

augmenté (+ 98 % soit + 77 % en euros courants) que la moyenne nationale.

À Paris, l'écart s'est réduit entre les arrondissements les moins chers et les plus chers

À Paris, le prix des appartements a donc plus que doublé en huit ans (+ 131 %). Le prix moyen au m² (*sources*), publié par la Chambre interdépartementale des notaires de Paris, a atteint 5 250 euros au 4e trimestre 2005, dépassant à présent largement le niveau atteint en 1991 (+ 17 % en euros constants - *graphique 2*). Tous les quartiers de la capitale ont vu leur prix plus que doubler depuis 1998. Les arrondissements les moins chers fin 1997 sont également ceux qui ont connu les plus fortes hausses au cours des huit dernières années. Ainsi, dans les Xe, XIe et XVIIIe arrondissements, les prix ont été multipliés par 2,5 depuis 1998. Dans les deux arrondissements les plus chers, le VIe et le VIIe, les augmentations ont été les moins fortes (un peu plus de 110 % tout de même), tout comme dans le XVIe. La hiérarchie des arrondissements a peu changé : le VIe est toujours l'arrondissement le plus cher alors que le XIXe reste le moins cher (7 412 euros contre 3 989). Mais l'écart entre les deux arrondissements s'est quelque peu amenuisé : le prix moyen au m² est, dans le VIe arrondissement, 1,9 fois plus élevé que dans le XIXe contre 2,1 fois fin 1997.

② **Prix moyen au m² et nombre de transactions à Paris**

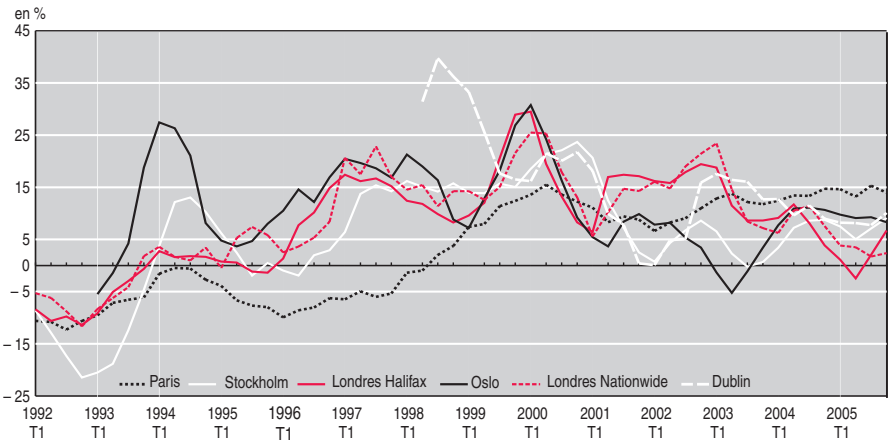


Champ : appartements anciens à Paris.
Lecture : en 2005, plus de 38 000 appartements ont été vendus à Paris. Le prix moyen au m² s'élève à 3 318 euros.
Source : Chambre interdépartementale des notaires de Paris.

Hausse forte également à Dublin et à Londres, mais pas à Berlin et Zürich

Depuis la deuxième moitié des années 1990, ce phénomène de hausse généralisée concerne de nombreuses capitales européennes (*graphique 3*). Ainsi, depuis le 1er trimestre 1995, les prix ont, par exemple, plus que triplé à Oslo (+ 213 %) et été multipliés par 2,6 à Stockholm. À Dublin, les prix des logements ont également explosé au cours de ces dix dernières années (+ 240 % depuis 1997). La hausse est également spectaculaire à Londres (+ 237 % depuis le 4e trimestre 1995). Au cours des vingt dernières années, le marché parisien a suivi les tendances du marché londonien avec un décalage temporel de deux ou trois ans. Les prix ont été au plus haut à la fin de l'année 1988 à Londres et début 1991 à Paris. Puis ils ont baissé ou stagné jusqu'au 3e trimestre 1995 dans la capitale britannique et jusqu'au 2e trimestre 1998 à Paris. Depuis, sauf du 4e trimestre 2004 au 2e trimestre 2005 pour Londres, les prix n'ont cessé d'augmenter. La hausse des prix des logements ne constitue donc pas une spécificité française puisqu'elle se retrouve dans de nombreux pays européens, pas dans tous toutefois. Ainsi, en Allemagne par exemple, les prix des logements sont quasi stables depuis le milieu des années 1990. En Suisse, à Zürich, la hausse n'a été que de 12 % depuis fin 1997 selon les chiffres de la banque cantonale de Zürich.

③ **Évolutions du prix des logements anciens en Europe**



Champ : logements anciens.
Lecture : à Dublin, le prix des logements a augmenté de 10,1 % en 2005.
Sources : Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris, Halifax, Nationwide, permanent tsb,scb, ssb.

En hiver, c'est parfois moins cher

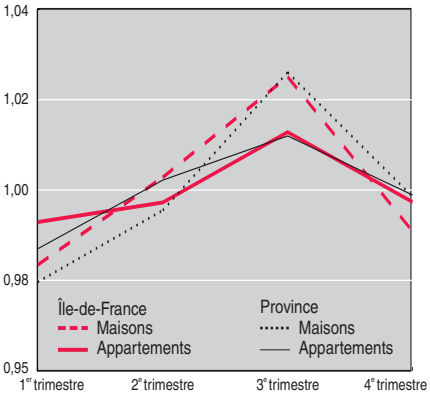
Sur le territoire métropolitain, la hausse a été particulièrement soutenue au cours des 2e et 3e trimestres (respectivement + 4,8 % et + 5,5 %) et plus modérée au cours des deux autres (+ 2,3 % au 1er trimestre et + 1,0 % au 4e trimestre). De manière générale, les prix des logements sont affectés d'une forte saisonnalité : les prix augmentent systématiquement aux 2e et 3e trimestres et plus modérément au cours des deux trimestres suivants, quand ils ne baissent pas. Par exemple, de 1998 à 2001, les prix ont baissé au cours du dernier trimestre et n'ont pas pour autant amorcé une décélération en glissement annuel. La saisonnalité, plus marquée pour les maisons que pour les appartements, touche aussi bien la province que l'Île-de-France (*tableau*). Elle s'explique par le fait qu'une partie des acheteurs souhaite déménager avant la rentrée scolaire. Ils sont donc contraints de réaliser leur achat au cours du 2e ou du 3e trimestre et bénéficient alors d'une marge de négociation plus réduite. Le calcul d'indices corrigés des variations saisonnières et de coefficients saisonniers permet de mesurer l'ampleur de la saisonnalité (*graphique 4*). Les coefficients saisonniers montrent par exemple que l'indice des maisons en province ou en Île-de-France est supérieur de 2,5 % à l'indice corrigé des variations saisonnières au 3e trimestre 2005, ce qui représente un écart de prix de l'ordre de 5 % entre l'été et l'hiver. La saisonnalité est d'une moindre ampleur pour les appartements, la demande pour ceux-ci émanant moins souvent de familles ayant des enfants. Le calcul des séries corrigées des variations saisonnières (CVS) confirme que, si ralentissement des prix il y a eu

courant 2005, celui-ci est très léger : en données corrigées des variations saisonnières, la hausse est de 3,3 % au 3e et au 4e trimestres, après 3,6 % au 1er trimestre et 3,4 % au second, pour l'ensemble des logements (appartements et maisons) en France métropolitaine.

Le nombre de transactions reste stable

En 2005, 167 000 transactions portant sur des logements anciens ont été réalisées en Île-de-France, soit 1,5 % de plus qu'en 2004. Les ventes d'appartements, qui représentent, dans l'ancien, 70 % des transactions en Île-de-France, ont augmenté de presque 3 % en 2005. À Paris, près de 39 000 appartements ont été vendus en 2005 (*graphique 2*). Sur les années récentes, le nombre de transactions dans la capitale a culminé en 1999 à près de 43 000 et n'est, depuis, jamais passé sous la barre des 35 000.

④ Coefficients saisonniers



Champ : logements anciens à Paris et en province.
Lecture : au 3e trimestre 2005, l'indice des maisons en Île-de-France est supérieur de 2,5 % à l'indice corrigé des variations saisonnières.
Sources : Chambre interdépartementale des notaires de Paris (indices franciliens), Perval (autres régions), Insee.

Les ventes de maisons en Île-de-France ont, elles, légèrement diminué (– 1,2 %).
En province, l'assiette des droits de mutation a augmenté de 14,5 % en 2005 par rapport à 2004. Cette évolution, très proche de l'augmentation des prix des logements (+ 14 %), laisse penser que le nombre de transactions est resté à peu près stable en 2005 (l'immobilier résidentiel représente les quatre cinquièmes de l'assiette).
Au vu de ces éléments, l'année 2005 n'a pas laissé paraître de signe de véritable ralentissement que ce soit en termes de prix ou de nombre de transactions.

Sources

Sauf exception dûment signalée, les chiffres de cette publication sont ceux des indices Notaires-Insee de prix des logements anciens. 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 (chambres, lofts, ateliers, châteaux, 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.
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 des indices est décrite de manière détaillée par Beauvois M. et *alii* (2005).
Les indices Notaires-Insee (CVS ou non) peuvent être téléchargés sur le site internet de l'Insee à l'adresse :
http://www.indices.insee.fr/bsweb/servlet/bsweb

Les séries de prix moyens à Paris sont calculées par la Chambre interdépartementale des notaires de Paris. Contrairement aux indices, elles ne prennent pas en compte les caractéristiques des logements.
Les prix des logements à l'étranger sont issus de sources diverses. Il s'agit toutefois dans certains cas non pas de véritables indices mais de simples prix moyens, dont l'évolution peut refléter en partie celle de la qualité moyenne des biens échangés (celle-ci n'explique toutefois au mieux qu'une faible partie des fortes hausses constatées). Ils sont consultables sur les sites suivants :
http://www.ssb.no (Norvège),
http://www.nationwide.co.uk,
http://www.hbosplc.com (Royaume-Uni),
http://www.permanenttsb.ie (Irlande),
http://www.scb.se (Suède),
http://www.dbresearch.com (Allemagne),
http://www.zkb.ch/bin/entry/frame/private/immobilien/immo_markt (Suisse, canton de Zürich).

Bibliographie

Beauvois Martine (2005) : « Logements anciens : des prix toujours en forte hausse en 2004», *Insee Première* n° 1029, juillet.
Beauvois Martine (2004) : « La hausse des prix des logements anciens depuis 1998 », *Insee Première* n° 991, décembre.
« Conjoncture immobilière à Paris et en Île-de-France - Bilan de l'année 2005 », Dossier de presse de la Chambre interdépartementale des Notaires de Paris, avril 2006.
Comby Joseph (1998) : « Le cycle de l'immobilier », *Études Foncières*, 1994.
Beauvois Martine, David Alain, Dubujet François, Friggit Jacques, Gourieroux Christian, Laferrere Anne, Massonet Sandra et Vrancken Edmond (2005) : « Les indices de prix des logements anciens, version 2 des modèles hédoniques », *Insee-Méthodes* n° 111.
Friggit Jacques (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), p.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

À RETOURNER À : 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 2006

Abonnement annuel : ❒ 74 € (France) _____ ❒ 92 € (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 : XX
Code Sage IP06xxx
ISSN 0997 - 3192
© INSEE 2006

INSEE
INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DES ÉTUDES ÉCONOMIQUES