

## 7.1 Prix des logements, volumes de transactions et loyers

Les prix de l'immobilier résidentiel se sont envolés dans les années 2000 : entre 2000 et 2007, ils ont plus que doublé dans l'ancien (qui représente environ 90 % des **transactions**), alors que l'augmentation de l'**indice des prix à la consommation**, celle des loyers ou celle du **revenu disponible brut par ménage** sont restées comprises entre 15 % et 25 %. La hausse des prix de l'immobilier dans l'ancien a été particulièrement forte en 2004 et 2005, avec une variation annuelle d'environ 15 %. Après une baisse significative mais de courte durée en 2009, au moment de la crise, la reprise a été forte, notamment en Île-de-France : + 26 % entre le deuxième trimestre 2009 et le troisième trimestre 2011, contre + 11 % en province.

Du milieu de l'année 2012 à la fin de l'année 2015, les prix de l'immobilier résidentiel dans l'ancien ont légèrement diminué (2 % en moyenne par an). La période récente montre en revanche une reprise : au troisième trimestre 2016, les prix ont augmenté de 1,7 % par rapport au troisième trimestre 2015.

Dans le même temps, le volume annuel des transactions dans l'ancien fluctue : il augmente de début 2013 à la mi-2014, puis diminue entre la mi-2014 et la mi-2015, la période suivante amorçant une nouvelle reprise. Ainsi, en septembre 2016, le nombre de transactions dans l'ancien cumulées sur un an s'établit à 840 000 environ, contre 755 000 un an auparavant. Avant 2012, ce volume évoluait de façon similaire aux prix, car les acheteurs, qui sont souvent aussi des vendeurs, accélèrent ou ralentissent plus ou moins leurs achats et ventes selon leurs anticipations de prix.

Les prix des logements neufs ont été moins fluctuants que les prix de l'ancien. La hausse a également été forte dans les années 2000, mais moins que dans l'ancien ; parallèlement, le repli en 2009 a été de bien plus faible ampleur et, depuis la mi-2012, les prix ont peu baissé. Ils augmentent même depuis début 2015 (+ 2,2 % entre le troisième trimestre 2015 et le troisième trimestre 2016). Après un repli de 2011 à 2014, le volume cumulé sur un an de **logements neufs réservés** est reparti à la hausse depuis début 2015, pour atteindre près de 120 000 au troisième trimestre 2016. Ce niveau dépasse ceux observés en 2010, mais reste en deçà du point haut de 133 000 atteint au deuxième trimestre 2007.

La variation des loyers est loin d'avoir été aussi vive que celle des prix de l'immobilier. Entre le premier trimestre 2000 et le troisième trimestre 2016, les loyers ont cependant augmenté de 38 %, à un rythme supérieur à celui du revenu disponible brut par ménage (+ 30 %) et à celui de l'indice des prix à la consommation (+ 26 %). Sur la période récente, l'évolution des loyers est historiquement basse, en lien avec différents facteurs : le ralentissement de l'inflation, et donc de l'**indice de référence des loyers** (IRL) qui limite les revalorisations des baux en cours, la capacité financière des locataires et l'évolution de la législation (limitation de la hausse du loyer à l'IRL en cas de changement de locataire dans certaines zones tendues depuis 2012, encadrement des loyers à Paris depuis 2015). Ainsi, l'indice des loyers, qui augmentait d'un peu moins de 2 % par an début 2013, s'est replié continuellement depuis pour ne progresser que de 0,2 % par an au troisième trimestre 2016 (+ 0,2 % dans le libre, + 0,1 % dans le social). ■

### Définitions

**Transactions** : correspondent ici à la somme des transactions dans l'ancien et des réservations de logements neufs dans le champ de l'enquête sur la Commercialisation des logements neufs (ECLN), soit les permis de cinq logements ou plus destinés à la vente aux particuliers. Ce champ exclut environ 2 % des logements ciblés.

**Logements neufs réservés** : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes ; ces statistiques sont établies à partir de l'enquête ECLN, sur le champ des permis de 5 logements ou plus destinés à la vente aux particuliers.

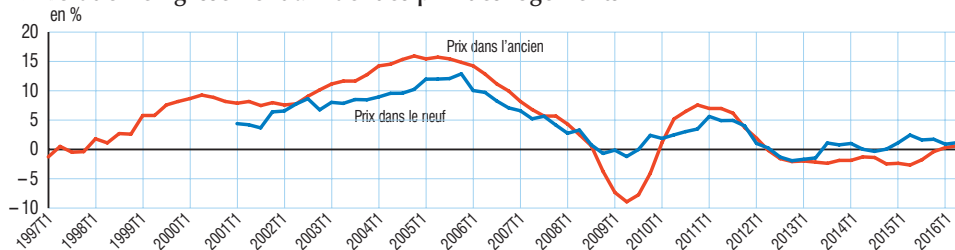
**Indice des prix à la consommation, revenu disponible brut par ménage, indice de référence des loyers** (IRL) : voir annexe *Glossaire*.

### Pour en savoir plus

- « Indices des prix des logements anciens » ; « Indice des prix des logements neufs et anciens », publications trimestrielles, *Informations Rapides*, Insee.
- « Commercialisation des logements neufs », *Chiffres et Statistiques*, publication trimestrielle, Commissariat général au développement durable, SOeS.
- « Prix des logements anciens et loyers entre 2000 et 2010 », *Insee Première* n° 1350, mai 2011.
- « L'accès à la propriété en recul depuis la crise de 2008 », dossier publié dans cet ouvrage.

# Prix des logements, volumes de transactions et loyers 7.1

## 1. Évolution en glissement annuel des prix des logements



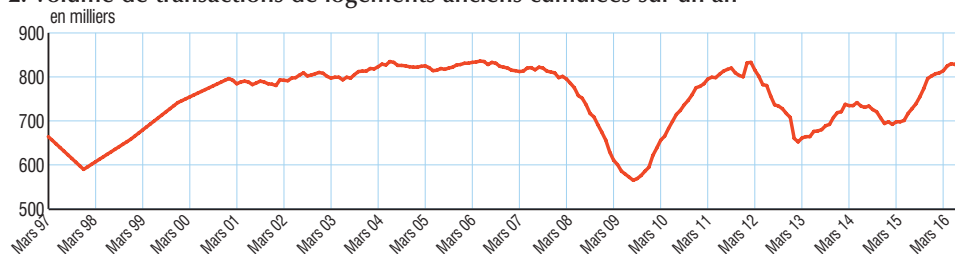
Champ : France métropolitaine.

Note : données en glissement annuel. Les données avant 2001 ne sont pas disponibles pour le prix du neuf.

Lecture : entre le troisième trimestre 2015 et le troisième trimestre 2016, les prix dans l'ancien ont augmenté de 1,7 %, et ceux du neuf de 2,2 %.

Sources : Insee ; SOeS ; Notaires d'Île-de-France - Base BIEN ; Notaires de France - Perval.

## 2. Volume de transactions de logements anciens cumulées sur un an



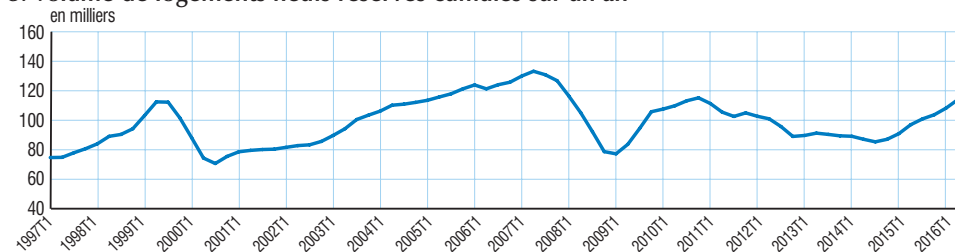
Champ : France métropolitaine.

Note : les données sont annuelles de 1997 à 2000, mensuelles au-delà.

Lecture : 838 000 transactions ont été conclues dans l'immobilier de l'ancien entre septembre 2015 et septembre 2016.

Source : Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales.

## 3. Volume de logements neufs réservés cumulés sur un an

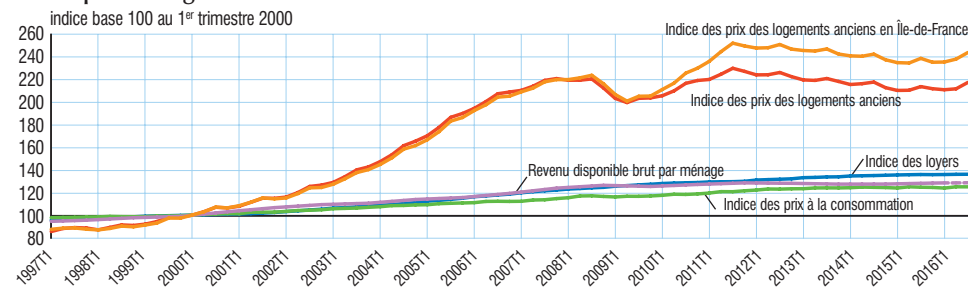


Champ : France métropolitaine, programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements ou plus destinés à la vente aux particuliers (champ ECLN).

Lecture : 118 000 réservations de logements neufs ont eu lieu entre septembre 2015 et septembre 2016.

Source : SOeS, enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

## 4. Prix des logements anciens, loyers, indice des prix à la consommation et revenu disponible brut par ménage



Champ : France métropolitaine, France pour le revenu disponible brut par ménage.

Lecture : l'indice des prix des logements anciens s'est établi à 218 au troisième trimestre 2016, contre 100 au premier trimestre 2000. Les prix de l'ancien ont donc été multipliés par 2,18 entre ces deux dates.

Sources : Insee ; Notaires d'Île-de-France - base BIEN ; Notaires de province - Perval.