

2.13 Prix des logements et loyers

Les prix des logements anciens augmentent continûment depuis le milieu de l'année 2015 ► **figure 1**. Ils ont même accéléré du 4^e trimestre 2019 au 2^e trimestre 2020 (+ 1,5 % en moyenne par trimestre, contre + 0,6 % en moyenne par trimestre du 3^e trimestre 2015 au 3^e trimestre 2019). Cette hausse reste cependant nettement moins forte que celle des années 2000, notamment en 2004 et 2005 (+ 3,6 % en moyenne par trimestre). La baisse liée à la crise économique en 2008-2009 a été de courte durée (cinq trimestres) et la reprise en 2010-2011 a été forte, notamment en Île-de-France. Elle a été suivie d'une baisse de 0,1 % à 1,2 % par trimestre du 4^e trimestre 2011 au 2^e trimestre 2015. Entre le 1^{er} trimestre 2001 et le 2^e trimestre 2020, les prix dans l'ancien ont été multipliés par 2,3 en métropole et par 2,6 en Île-de-France, contre 1,3 à 1,4 pour l'**indice des prix à la consommation**, les loyers ou le **revenu disponible brut** par ménage.

Les prix des logements neufs ont augmenté de manière quasi continue du 3^e trimestre 2014 au 2^e trimestre 2020 (+ 0,7 % par trimestre en moyenne) ► **figure 2**. La hausse des années 2000, puis le repli en 2008, la reprise entre 2009 et 2011 et le nouveau repli en 2012 et 2013 ont été de moindre ampleur que pour l'ancien. En revanche, depuis le milieu des années 2010, les prix des logements neufs et anciens progressent globalement au même rythme.

Le volume annuel de transactions dans l'ancien atteint des sommets sur la période récente :

il dépasse le million de transactions depuis le 2^e trimestre 2019 ► **figure 3**. L'évolution du volume annuel de transactions suit, en général, celle des prix, car les acheteurs, qui sont souvent aussi des vendeurs, s'ajustent selon leurs anticipations de prix.

De même, le volume cumulé sur un an de **logements neufs réservés** a augmenté entre fin 2014 et fin 2016, puis s'est stabilisé autour d'un niveau d'environ 130 000 entre fin 2016 et fin 2019.

Les variations des loyers sont moindres que celles des prix de l'immobilier. Entre le milieu des années 2000 et 2017, les loyers ont ralenti pour atteindre une quasi-stabilité (+ 0,3 % par an en moyenne) entre 2015 et 2017 ► **figure 4**. Cela pouvait s'expliquer, entre autres, par le ralentissement de l'inflation, et donc de l'**indice de référence des loyers** (IRL) qui limite les revalorisations des baux en cours, et par l'évolution de la législation. Depuis 2012, la hausse du loyer est en effet limitée à l'IRL en cas de relocation dans certaines zones tendues et les loyers ont été encadrés à partir de 2015 (avec une interruption à Paris et Lille entre 2017 et 2019). Depuis 2018, le secteur social et le secteur libre suivent des évolutions différentes. La progression des loyers du secteur libre s'est de nouveau accentuée. Dans le même temps, les loyers dans le secteur social ont baissé au 2^e trimestre 2018 à la suite de la mise en place de la réduction de loyer de solidarité (RLS), et sont relativement stables depuis. ●

► Définitions

L'**indice de référence des loyers** (IRL) correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

L'IRL fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires. Voir *Glossaire*.

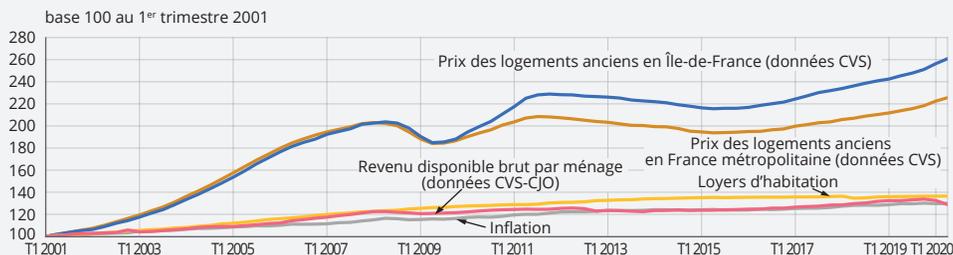
Les **logements neufs réservés** ont été réservés à la vente avec dépôts d'arrhes. Voir *Glossaire*.

Indice des prix à la consommation (IPC), **revenu disponible brut** (RDB) : voir *Glossaire*.

► Pour en savoir plus

- « Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens », *Informations rapides*, publication trimestrielle, Insee.
- « Indice des prix des logements neufs et anciens », *Informations rapides*, publication trimestrielle, Insee.
- « Indices des loyers d'habitation (ILH) », *Informations rapides*, publication trimestrielle, Insee.
- « Commercialisation des logements neufs », *St@tinfo*, publication trimestrielle, Commissariat général au développement durable, SDES.

► 1. Indice des prix des logements anciens, des loyers et des prix à la consommation (inflation), et revenu disponible brut par ménage

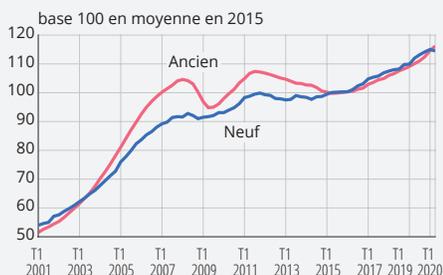


Lecture : les prix des logements anciens ont donc été multipliés par 2,3 entre le 1^{er} trimestre 2001 et le 2^e trimestre 2020.

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

Sources : Insee ; Notaires du Grand Paris, ADSN-BIEN ; Notaires de France, Perval.

► 2. Indices des prix des logements neufs et anciens



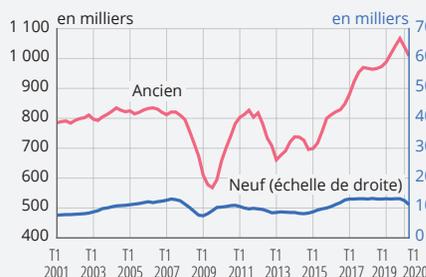
Note : données corrigées des variations saisonnières.

Lecture : au 2^e trimestre 2020, les prix des logements neufs ont augmenté de 14,5 % par rapport à la moyenne 2015.

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee ; SDES ; Notaires du Grand Paris, ADSN, BIEN ; Notaires de France, Perval.

► 3. Nombre de transactions de logements anciens et de logements neufs réservés cumulés sur un an

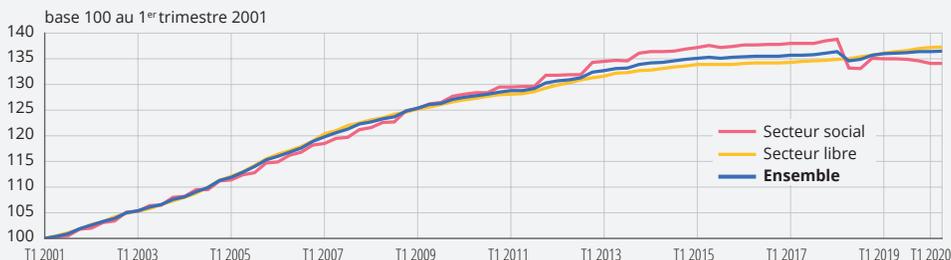


Lecture : du 3^e trimestre 2019 au 2^e trimestre 2020, 1 008 000 transactions de logements anciens ont eu lieu et 111 000 logements neufs ont été réservés.

Champ : France hors Mayotte pour l'ancien ; France métropolitaine pour les programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements ou plus destinés à la vente aux particuliers pour le neuf.

Sources : CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales ; SDES, enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

► 4. Indice des loyers d'habitation par secteur



Lecture : au 2^e trimestre 2020, les loyers d'habitation ont augmenté de 37,3 % par rapport au 1^{er} trimestre 2001.

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale louée vide.

Source : Insee, enquêtes Loyers et charges et enquêtes sur les Loyers auprès des bailleurs sociaux (ELBS).