

2.9 Prix des logements et loyers

Entre le 1^{er} trimestre 2001 et le 4^e trimestre 2023, les prix des logements anciens ont été multipliés par 2,5 en France métropolitaine, soit plus que le **revenu disponible brut** par ménage (1,6), **l'indice des prix à la consommation** (1,5) et les loyers (1,4) ► **figure 1**. Cette augmentation n'a pas été linéaire au fil du temps. Les prix des logements anciens ont fortement augmenté entre 2001 et 2007 (en moyenne +2,6 % par trimestre). Ils ont ensuite baissé pendant cinq trimestres en raison de la crise économique de 2008, avant d'augmenter à nouveau. Les prix ont diminué entre 2011 et 2015, puis sont repartis à la hausse de 2016 à 2022 (en moyenne +1,1 % par trimestre) pour atteindre un point haut au 4^e trimestre 2022. Ils baissent depuis (-1,0 % par trimestre). En Île-de-France, la baisse est plus marquée (-1,5 % par trimestre entre le 3^e trimestre 2022 et le 4^e trimestre 2023).

Les prix des logements neufs suivent des tendances semblables, mais de moindre ampleur. Ils ont tendance en particulier à stagner quand les prix baissent dans l'ancien ► **figure 2**. Ils ont atteint un point haut au 3^e trimestre 2022 et stagnent depuis. Entre le 1^{er} trimestre 2001 et le 4^e trimestre 2023, les prix des logements neufs ont été multipliés par 2,4, soit une évolution proche de celle des prix des logements anciens.

Le volume annuel de transactions dans l'ancien a atteint un point haut au 3^e trimestre 2021, avec 1,2 million de transactions cumulées sur un an ► **figure 3**. L'évolution du volume annuel de transactions a globalement tendance à suivre celle des prix. Les volumes baissent depuis le 3^e trimestre 2021 pour atteindre 869 000 transactions annuelles fin 2023, soit une baisse de 26 % en deux ans. Fin décembre 2023, les ventes réalisées sur un an représentent 2,3 % du stock de logements, une part en baisse depuis le point haut atteint fin septembre 2021 (3,2 %) et désormais inférieure

au niveau du début des années 2000 avant la crise économique de 2008.

Le volume cumulé sur un an de **logements neufs réservés** suit globalement les mêmes tendances que les ventes de logements anciens, avec une baisse plus prononcée sur la période récente. Après avoir atteint un niveau haut entre 2017 et 2019, autour de 130 000 ventes, il a fortement diminué. Il s'établit à 64 000 transactions annuelles fin 2023, hors logements neufs réhabilités, soit une diminution de 51 % par rapport à fin 2019, un niveau désormais inférieur à celui de 2001.

Les variations des loyers sont moindres que celles des prix de l'immobilier, notamment parce qu'elles sont encadrées par la législation. Pour les baux en cours, les revalorisations annuelles sont limitées par **l'indice de référence des loyers (IRL)**, qui dépend de l'inflation. Depuis 2012, cette règle s'applique également en cas de relocation dans certaines zones tendues. Par ailleurs, depuis 2015, en zones tendues, les niveaux de loyers peuvent être encadrés. Depuis la loi portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat d'août 2022, les hausses de loyer calculées avec l'IRL sont plafonnées à 3,5 % par an. Par ailleurs, depuis cette même date, il est interdit de réviser le loyer des logements à consommation excessive d'énergie, classés F ou G au titre du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Depuis 2018, le secteur social et le secteur libre suivent des évolutions différentes ► **figure 4**. La hausse des loyers du secteur libre s'est légèrement accentuée (+0,3 % par trimestre, après une stagnation sur la période 2015-2017). Quant aux loyers dans le secteur social, ils ont baissé au 2^e trimestre 2018 (-4,0 % par rapport au trimestre précédent) avec la mise en place de la **réduction du loyer de solidarité (RLS)**. Depuis, ils augmentent de manière plus erratique, de 0,4 % en moyenne par trimestre entre le 2^e trimestre 2018 et le 4^e trimestre 2023. ●

► Définitions

Les **logements neufs réservés** correspondent aux réservations à la vente avec dépôts d'arrhes, pour les permis de cinq logements ou plus destinés à la vente de particuliers, hors logements neufs réhabilités (issus de la construction sur existant).

L'**indice de référence des loyers (IRL)** fixe les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires. Depuis 2008, il correspond à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

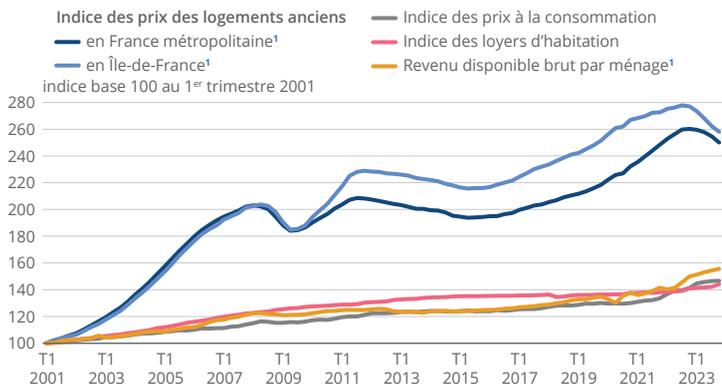
La **réduction du loyer de solidarité (RLS)** est une aide au logement destinée aux ménages les plus précaires résidant dans le parc social.

Revenu disponible brut (RDB), **indice des prix à la consommation (IPC)** : 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 », Stat Info n° 639, publication trimestrielle, Commissariat général au développement durable, SDES, mai 2024.

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



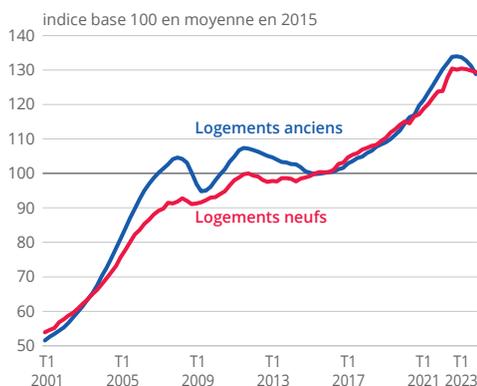
1 Données CVS pour les indices des prix des logements, CVS-CJO pour le revenu.

Lecture : Les prix des logements anciens en France métropolitaine ont été multipliés par 2,5 entre le T1 2001 et le T4 2023 (indice 250,1, base 100 au T1 2001).

Champ : France métropolitaine, France pour le revenu.

Sources : Insee ; SDES ; Notaires de France – Groupe ADSN ; Notaires du Grand Paris – Paris Notaires Services (PNS).

► 2. Indices des prix des logements neufs et anciens



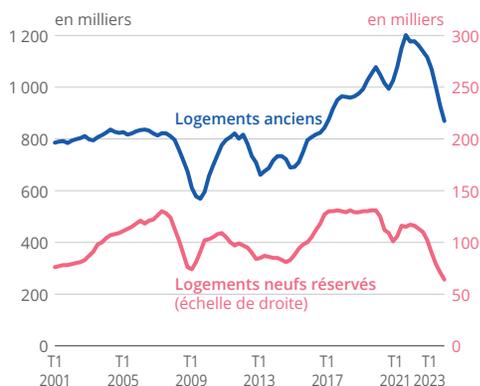
Note : Données CVS.

Lecture : Au 4^e trimestre 2023, les prix des logements neufs ont augmenté de 29,4 % par rapport à la moyenne 2015 (indice 129,4, base 100 en moyenne en 2015).

Champ : France métropolitaine.

Sources : Insee ; SDES ; Notaires de France – Groupe ADSN ; Notaires du Grand Paris – Paris Notaires Services (PNS).

► 3. Transactions de logements anciens et réservations de logements neufs, cumulées sur un an

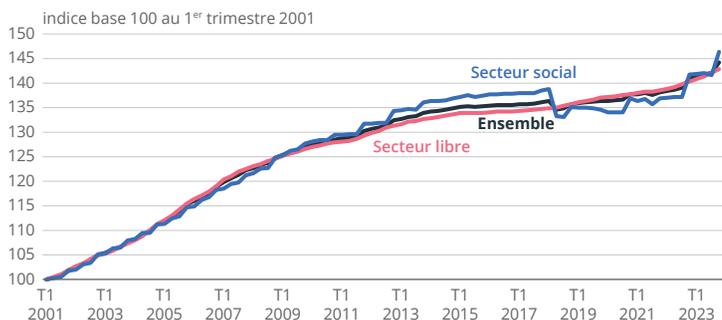


Lecture : En 2023, 869 000 transactions de logements anciens ont eu lieu et 64 000 logements neufs ont été réservés.

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

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 4^e trimestre 2023, dans le secteur libre, les loyers d'habitation ont augmenté de 42,9 % par rapport au 1^{er} trimestre 2001 (indice 142,9, base 100 au 1^{er} trimestre 2001).

Champ : France métropolitaine, résidences principales louées vides.

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