

Informations Rapides

26 novembre 2009 - n° 306 **CONJONCTURE**



■ Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens - Troisième trimestre 2009

Stabilisation des prix des logements anciens au 3^e trimestre (+0,3 %)

Au troisième trimestre 2009, selon les données provisoires corrigées des variations saisonnières (CVS), les prix des logements anciens ont progressé de 0,3 %, que ce soit pour les maisons ou pour les appartements. Cette légère hausse fait suite à quatre trimestres consécutifs de baisse (-9,3 % au total entre le deuxième trimestre 2008 et le deuxième trimestre 2009).

Sur un an, les prix demeurent en forte baisse (-8,0 % dont -7,2 % pour les prix des appartements et -8,7 % pour ceux des maisons).

En Île-de-France, le prix des maisons rebondit alors que celui des appartements se stabilise

En Île-de-France, au cours du troisième trimestre 2009, les prix des logements anciens ont progressé de 0,7 % (chiffres provisoires CVS) du fait de la hausse des prix des maisons (1,9 %). Les prix des appartements demeurent stables.

Les prix des maisons se redressent de façon notable dans les Hauts-de-Seine (6,6 %) et en Seine-Saint-Denis (5,1 %). *A contrario*, les prix des appartements évoluent peu au niveau départemental.

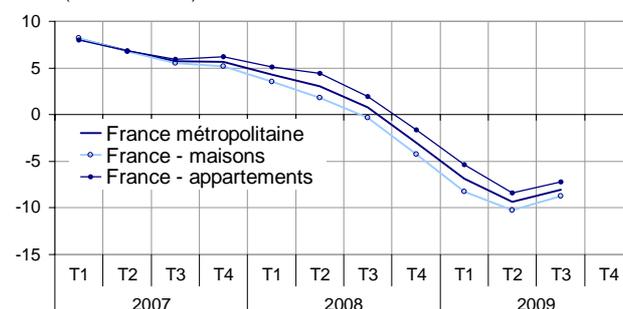
Sur un an, les prix franciliens ont baissé de 8,3 %. Le recul est plus fort pour les maisons : -9,5 %, contre -7,5 % pour les appartements.

En province, les prix se stabilisent au troisième trimestre 2009

En province, l'indice des prix provisoire du troisième trimestre 2009 a augmenté de 0,1 % (CVS). Cette quasi-stabilité recouvre des évolutions opposées : +0,6 % pour les appartements et -0,3 % pour les maisons.

En un an, le prix des logements anciens en province a diminué de 7,9 % : -6,9 % pour les appartements et -8,5 % pour les maisons.

Variations annuelles des prix des logements anciens en % (données brutes)



Source(s) : Insee, Notaires d'Île-de-France - Base Bien, Perval

Variations des prix des logements anciens en France métropolitaine

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (CVS)			12 derniers mois		
	2009 T1	2009 T2 (sd)	2009 T3 (p)	2009 T1	2009 T2 (sd)	2009 T3 (p)
Ensemble	-3,8	-2,7	0,3	-6,8	-9,3	-8,0
Appartements	-3,6	-2,6	0,3	-5,4	-8,4	-7,2
Maisons	-4,0	-2,8	0,3	-8,2	-10,2	-8,7

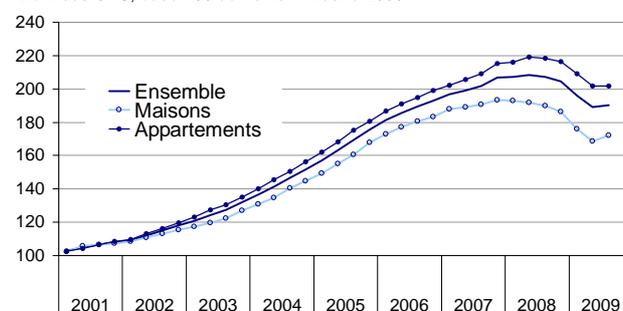
(p) : provisoire

(sd) : semi-définitif

Sources : Insee, Notaires d'Île-de-France - Base Bien, Perval

Indices des prix des logements anciens en Île-de-France

Données CVS, base 100 au 4^e trimestre 2000



Source(s) : Insee, Notaires d'Île-de-France - Base Bien, Perval

La chute du nombre de transactions se poursuit

De septembre 2008 à août 2009, environ 550 000 transactions de logements ont été enregistrées en France métropolitaine, soit une baisse d'un quart par rapport aux transactions entre septembre 2007 et août 2008. La baisse est encore plus nette (un tiers) si l'on rapporte le nombre de transactions à celles enregistrées de septembre 2006 à août 2007.

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



Source(s) : CGEDD-Meeddm d'après bases notariales et DGFIP

Révisions

La baisse des prix au deuxième trimestre 2009 s'établit à -2,7 % selon les données actuelles (semi-définitives), comme annoncé initialement.

Les baisses de prix en Île-de-France et en province sont très légèrement révisées, en sens contraire : la baisse des prix franciliens est supérieure de 0,1 point à celle annoncée précédemment (-3,6 % au lieu de -3,5 %), celle des prix provinciaux est inférieure d'autant (-2,2 % au lieu de -2,3 %).

S'agissant de l'Île-de-France, la révision à la baisse des prix des maisons (-0,6 point) est atténuée par la légère révision à la hausse des prix des appartements (0,1 point).

Variations des prix des logements anciens en France métropolitaine

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (CVS)			12 derniers mois		
	2009 T1	2009 T2 (sd)	2009 T3 (p)	2009 T1	2009 T2 (sd)	2009 T3 (p)
France						
métropolitaine	-3,8	-2,7	0,3	-6,8	-9,3	-8,0
- Appartements	-3,6	-2,6	0,3	-5,4	-8,4	-7,2
- Maisons	-4,0	-2,8	0,3	-8,2	-10,2	-8,7
Île-de-France	-4,2	-3,6	0,7	-5,4	-9,3	-8,3
Province	-3,7	-2,2	0,1	-7,7	-9,3	-7,9
Appartements						
Province	-3,9	-2,0	0,6	-7,2	-8,9	-6,9
Agglomérations > 10 000 hab.	-4,0	-1,9	**	-7,3	-9,0	**
- Villes-centres	-3,6	-1,8	**	-7,7	-9,0	**
- Banlieues	-4,5	-1,9	**	-6,6	-9,0	**
Agglomérations < 10 000 hab.	-2,5	-2,5	**	-6,4	-8,4	**
Île-de-France	-3,4	-3,4	0,0	-3,3	-7,8	-7,5
Paris	-2,6	-3,9	0,3	-1,6	-7,5	-7,2
Seine-et-Marne	-4,4	-2,1	0,5	-5,8	-7,4	-7,1
Yvelines	-4,1	-4,2	-0,1	-6,8	-9,9	-9,2
Essonne	-4,1	-1,7	-0,3	-7,7	-8,6	-8,7
Hauts-de-Seine	-4,1	-3,2	-1,3	-3,4	-7,8	-8,7
Seine-Saint-Denis	-3,4	-2,5	0,5	-2,8	-7,5	-5,5
Val-de-Marne	-4,6	-1,5	0,6	-5,9	-6,4	-5,9
Val-d'Oise	-4,5	-3,5	0,2	-5,5	-9,1	-9,0
Maisons						
Province	-3,5	-2,4	-0,3	-7,9	-9,6	-8,5
Île-de-France	-5,7	-4,0	1,9	-9,1	-12,1	-9,5
Seine-et-Marne	-4,6	-3,0	1,1	-8,2	-10,2	-8,8
Yvelines	-5,3	-5,2	0,2	-9,0	-13,6	-10,6
Essonne	-4,0	-5,4	0,1	-8,6	-11,9	-12,5
Hauts-de-Seine	-9,5	-8,1	6,6	-9,0	-16,1	-9,7
Seine-Saint-Denis	-6,7	-2,9	5,1	-8,9	-11,8	-7,6
Val-de-Marne	-6,0	-1,9	1,4	-9,3	-12,2	-8,9
Val-d'Oise	-5,5	-1,7	2,4	-9,7	-9,5	-7,0
Provence-Alpes-Côte d'Azur	nd	nd	nd	-6,9	-9,5	**
- Appartements	nd	nd	nd	-6,7	-8,7	**
- Maisons	nd	nd	nd	-7,2	-10,9	**
- Marseille appartements	nd	nd	nd	-8,6	-11,5	**
Rhône-Alpes	nd	nd	nd	-9,1	-10,0	**
- Appartements	nd	nd	nd	-8,1	-9,8	**
- Maisons	nd	nd	nd	-10,4	-10,3	**
- Lyon appartements	nd	nd	nd	-5,9	-6,4	**

** indice publié le 6 janvier 2010

(p) : provisoire

(sd) : semi-définitif

(nd) : non disponible

Sources : Insee, Notaires d'Île-de-France - Base Bien, Perval

Pour en savoir plus :

Les indices sont calculés à partir des transactions réalisées au cours du trimestre. La méthodologie repose sur des modèles expliquant le prix d'un logement en fonction de ses caractéristiques. À l'aide de ces modèles, on estime la valeur d'un parc de logements de référence aux prix de la période courante. Un indice est défini comme le rapport entre la valeur courante de ce parc et sa valeur à la période de base. La méthodologie des indices est décrite de manière détaillée dans "Les indices Notaires-Insee de prix des logements anciens – version 2 des modèles hédoniques", *Insee Méthodes* n° 111 paru en décembre 2005 : <http://www.insee.fr/fr/publications-et-services/sommaire.asp?codesage=IMET111&nvgeo=0>.

- Des données complémentaires (séries longues, méthodologie, pages internet associées...) sont disponibles sur la page HTML de cet indicateur : <http://www.insee.fr/fr/themes/indicateur.asp?id=96>.
- La banque de données macro-économiques (BDM) est actualisée régulièrement avec les derniers indices mis à jour.
- Contact presse : bureau-de-presse@insee.fr.

Prochaine publication : le 25 février 2010 à 12h00