

Informations Rapides



25 février 2010 - n° 58 **CONJONCTURE**

■ Indices Notaires-Insee des prix des logements anciens – Quatrième trimestre 2009

Augmentation des prix des logements anciens au 4^e trimestre (+1,8 %)

Au quatrième trimestre 2009, les prix des logements anciens ont progressé de 1,8 % selon les données provisoires corrigées des variations saisonnières (CVS) : +2,1 % pour les maisons et +1,5 % pour les appartements. Cette hausse fait suite à une très légère augmentation au troisième trimestre, +0,3 %.

Sur un an, les prix demeurent en forte baisse : -4,4 %, dont -4,2 % pour les prix des appartements et -4,6 % pour ceux des maisons.

En Île-de-France, le prix des logements anciens se redresse au quatrième trimestre 2009

En Île-de-France, au cours du quatrième trimestre 2009, les prix des logements anciens ont progressé de 1,8 % (chiffres provisoires CVS). Cette hausse est due principalement à celle des prix des appartements (2,1 %), les prix des maisons augmentant également mais de façon moins marquée (1,3 %).

Les prix des appartements se redressent de façon notable en Seine-Saint-Denis (3,6 %) et dans les Hauts-de-Seine (2,8 %) tandis que les prix des maisons augmentent nettement dans le Val d'Oise (4,1 %). Sur un an, les prix franciliens demeurent en baisse (-5,6 %). Le recul est plus fort pour les maisons : -7,5 %, contre -4,5 % pour les appartements.

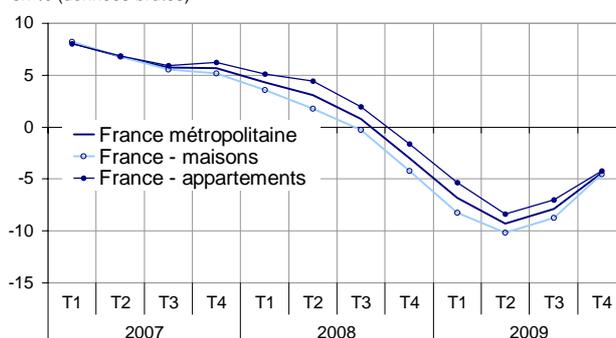
En province, la hausse des prix au quatrième trimestre 2009 est comparable à celle de l'Île-de-France

En province, l'indice des prix provisoire du quatrième trimestre 2009 a augmenté de 1,9 % (CVS). Contrairement à l'Île-de-France, la hausse est plus forte pour les maisons (2,4 %) que pour les appartements (1,1 %).

En un an, le prix des logements anciens en province a diminué de 3,7 % : -3,9 % pour les appartements et -3,6 % pour les maisons.

Variations annuelles des prix des logements anciens

en % (données brutes)



Sources : 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 T2	2009 T3 (sd)	2009 T4 (p)	2009 T2	2009 T3 (sd)	2009 T4 (p)
Ensemble	-2,7	0,3	1,8	-9,3	-7,9	-4,4
Appartements	-2,6	0,5	1,5	-8,4	-7,0	-4,2
Maisons	-2,8	0,2	2,1	-10,2	-8,7	-4,6

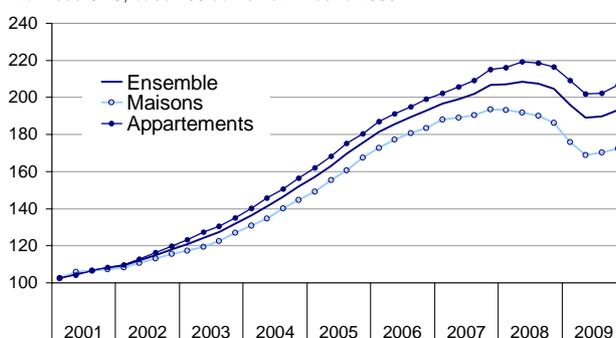
(p) : provisoire

(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



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

Le volume de transactions se redresse

Le nombre de transactions de logements est estimé à 575 000 sur les douze mois de décembre 2008 à novembre 2009 ; il est en augmentation de 3 % par rapport aux transactions conclues de septembre 2008 à août 2009. Sur un an, la baisse reste cependant très forte (-16 % par rapport à la période allant de décembre 2007 à novembre 2008).

Nombre de transactions de logements anciens cumulé sur 12 mois



Sources : CGEDD-Meeddm d'après bases notariales et DGFIP

Révisions

La hausse des prix au troisième trimestre 2009 s'établit à +0,3 % selon les données actuelles (semi-définitives), soit une révision à la hausse de 0,1 point par rapport à l'évolution publiée le 6 janvier.

Les évolutions de prix en Île-de-France et en province sont légèrement révisées, en sens contraire : la hausse des prix franciliens est inférieure de 0,3 point à celle annoncée précédemment (+0,4 % au lieu de +0,7 %), l'évolution des prix provinciaux est supérieure de 0,4 point (+0,3 % au lieu de -0,1 %).

Les révisions concernent principalement les prix des maisons : s'agissant de l'Île-de-France, la hausse des prix des maisons est révisée à la baisse de 1,1 point. À l'opposé, l'évolution des prix des maisons de province est révisée à la hausse de 0,6 point.

Variations des prix des logements anciens en France métropolitaine

	Variations (en %) au cours des					
	3 derniers mois (CVS)			12 derniers mois		
	2009 T2	2009 T3 (sd)	2009 T4 (p)	2009 T2	2009 T3 (sd)	2009 T4 (p)
France						
métropolitaine	-2,7	0,3	1,8	-9,3	-7,9	-4,4
- Appartements	-2,6	0,5	1,5	-8,4	-7,0	-4,2
- Maisons	-2,8	0,2	2,1	-10,2	-8,7	-4,6
Île-de-France	-3,6	0,4	1,8	-9,3	-8,5	-5,6
Province	-2,2	0,3	1,9	-9,3	-7,6	-3,7
Appartements						
Province	-1,9	0,7	1,1	-8,9	-6,7	-3,9
Agglomérations > 10 000 hab.	-1,8	0,8	**	-8,9	-6,8	**
- Villes-centres	-1,8	1,4	**	-9,0	-6,5	**
- Banlieues	-1,6	-0,2	**	-8,7	-7,2	**
Agglomérations < 10 000 hab.	-2,7	-0,2	**	-8,6	-5,8	**
Île-de-France	-3,4	0,2	2,1	-7,8	-7,4	-4,5
Paris	-3,9	0,5	2,2	-7,5	-6,9	-3,9
Seine-et-Marne	-2,1	-0,1	1,3	-7,4	-7,7	-5,3
Yvelines	-4,2	0,2	2,1	-9,9	-9,0	-6,0
Essonne	-1,7	0,1	-0,3	-8,6	-8,4	-5,9
Hauts-de-Seine	-3,2	-1,0	2,8	-7,8	-8,5	-5,5
Seine-Saint-Denis	-2,5	0,0	3,6	-7,5	-5,9	-2,4
Val-de-Marne	-1,5	0,6	0,9	-6,4	-6,0	-4,7
Val-d'Oise	-3,5	0,5	1,6	-9,1	-8,7	-5,8
Maisons						
Province	-2,4	0,0	2,4	-9,5	-8,2	-3,6
Île-de-France	-4,0	0,8	1,3	-12,1	-10,3	-7,5
Seine-et-Marne	-3,0	0,4	0,9	-10,2	-9,5	-6,3
Yvelines	-5,2	0,8	1,8	-13,6	-10,1	-7,8
Essonne	-5,4	1,3	0,0	-11,9	-11,4	-7,9
Hauts-de-Seine	-8,1	5,7	-2,6	-16,1	-10,4	-14,4
Seine-Saint-Denis	-2,9	2,2	2,1	-11,8	-10,2	-5,4
Val-de-Marne	-1,9	-0,6	1,8	-12,2	-10,7	-6,7
Val-d'Oise	-1,7	-1,9	4,1	-9,5	-10,9	-5,1
Provence-Alpes-Côte d'Azur	nd	nd	nd	-9,2	-8,2	**
- Appartements	nd	nd	nd	-8,4	-7,3	**
- Maisons	nd	nd	nd	-10,6	-9,6	**
- Marseille appartements	nd	nd	nd	-11,3	-7,3	**
Rhône-Alpes	nd	nd	nd	-10,1	-7,3	**
- Appartements	nd	nd	nd	-9,9	-6,7	**
- Maisons	nd	nd	nd	-10,4	-8,2	**
- Lyon appartements	nd	nd	nd	-6,6	-5,3	**

** indice publié le 7 avril 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&nivgeo=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 27 mai 2010 à 12h00