

2.13 Prix des logements et loyers

Les prix des logements anciens augmentent depuis début 2016, après une baisse d'entre 1,3 % et 2,7 % par an de mi-2012 à fin 2015. La hausse a été de 3,9 % entre le troisième trimestre 2016 et le troisième trimestre 2017. Elle reste cependant nettement moins forte que celle observée dans les années 2000, notamment en 2004 et 2005 où elle a dépassé 15 % par an. La baisse observée au moment de la crise en 2009 a été de courte durée, et la reprise en 2010-2011 a été forte, notamment en Île-de-France. Ainsi, entre le premier trimestre 2000 et le troisième trimestre 2017, 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 également augmenté entre le troisième trimestre 2016 et le troisième trimestre 2017 (+ 3,6 %). La reprise de la hausse se confirme depuis le début de l'année 2015. Dans les années 2000, la hausse a été forte, mais moins que dans l'ancien ; le repli en 2009 a été de bien plus faible ampleur, ainsi que la reprise qui a suivi entre fin 2009 et début 2012. Enfin, les prix ont peu baissé en 2012 et 2013.

Le volume annuel de transactions dans l'ancien atteint des sommets sur la période récente : 952 000 transactions ont été conclues entre septembre 2016 et septembre 2017. Rapportée au stock de logements disponibles, qui augmente de 1 % par an, la proportion de ventes est équivalente à celle

du début des années 2000. La courbe du volume annuel de transactions a, en général, les mêmes inflexions que celle de l'évolution des prix, car les acheteurs, qui sont souvent aussi des vendeurs, accélèrent ou ralentissent plus ou moins leurs achats et leurs ventes selon leurs anticipations de prix.

De même, le volume cumulé sur un an de **logements neufs réservés** augmente depuis début 2015, pour retrouver au troisième trimestre 2017 son niveau de mi-2007 (130 000).

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 2017, les loyers ont cependant augmenté de 38 %, soit un rythme supérieur à celui du revenu disponible brut par ménage (+ 33 %) et de l'indice des prix à la consommation (+ 28 %). Depuis début 2015, 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 ; l'évolution de la législation (limitation de la hausse du loyer à l'IRL en cas de relocation dans certaines zones tendues depuis 2012, encadrement des loyers, notamment à Paris, entre 2015 et 2017). Ainsi, les loyers, qui augmentaient d'un peu moins de 2 % par an début 2013, ne progressent plus que de 0,2 % par an au troisième trimestre 2017 (+ 0,2 % dans le secteur libre, + 0,1 % dans le secteur social). ■

Définitions

Indice des prix à la consommation (IPC) : instrument de mesure de l'inflation, à travers une mesure synthétique de l'évolution des prix des produits, à qualité constante.

Revenu disponible brut (RDB, comptabilité nationale) : revenu qui reste à la disposition des ménages pour la consommation et l'épargne une fois déduits les prélèvements fiscaux et sociaux. Le RDB diffère du revenu disponible évalué à partir des enquêtes auprès des ménages. Voir *annexe Sources et méthodes*.

Logements neufs réservés : réservations à la vente avec dépôts d'arrhes ; ces statistiques sont établies à partir de l'enquête sur la commercialisation de logements neufs (ECLN), soit les permis de cinq logements ou plus destinés à la vente aux particuliers.

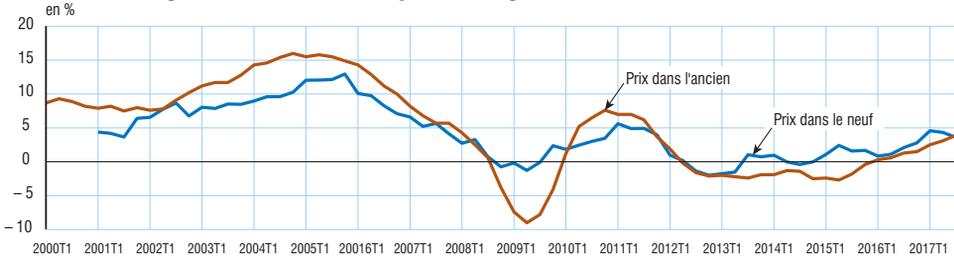
Indice de référence des loyers (IRL) : créé en janvier 2006 et prenant la suite de l'indice du coût de la construction (ICC), l'IRL a été modifié en février 2008 et correspond désormais à la moyenne, sur les douze derniers mois, de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

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.
- « Commercialisation des logements neufs », *St@tinfo*, publication trimestrielle, Commissariat général au développement durable, SDES.

Prix des logements et loyers 2.13

1. Évolution en glissement annuel des prix des logements

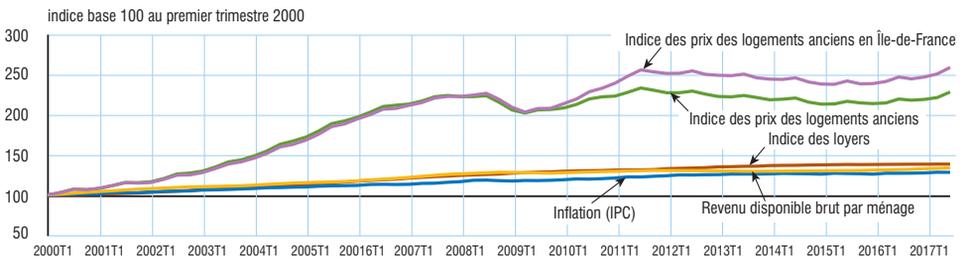


Champ : France métropolitaine.

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

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

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

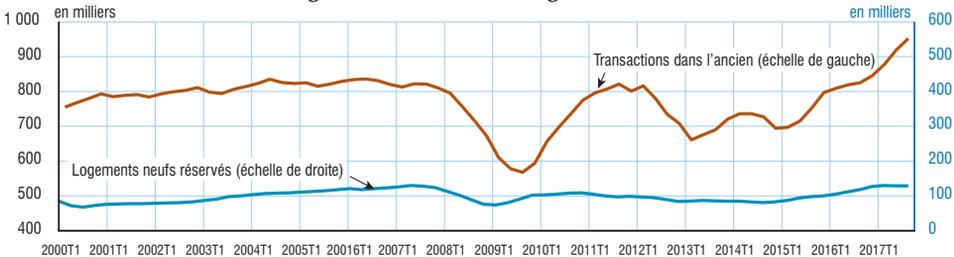


Champ : France métropolitaine, France pour le revenu disponible brut par ménage

Lecture : l'indice des prix des logements anciens s'est établi à 226 au troisième trimestre 2017, contre 100 au premier trimestre 2000. Les prix de l'ancien ont donc été multipliés par 2,26 entre ces deux dates.

Source : Insee ; Notaires d'Île-de-France, base Bien ; Notaires de province, Perval.

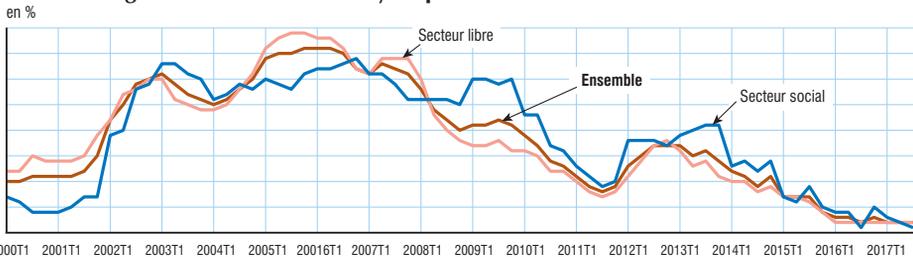
3. Volume de transactions de logements anciens et de logements neufs réservés cumulés sur un an



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

Sources : Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales ; SDES, enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

4. Évolution en glissement annuel des loyers par secteur



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).