

janvier
2017

L'évolution des volumes et des prix des acquisitions récentes

par Jean-Jacques Guillouet et Philippe Pauquet (IAU ÎdF)

Entre 2010 et 2013¹, 357 900 ménages ont acheté leur logement en Île-de-France (hors héritage, donation ou acquisition d'immeubles entiers), soit 25 % de moins que lors de la période 2002-2006 (477 200). Ces acquisitions, moins nombreuses (cf. article précédent), se sont effectuées essentiellement dans le parc ancien².

Le parc ancien : 86 % des acquisitions récentes

En 2013, 86 % des transactions concernent le marché de l'ancien, un niveau quasi identique à celui de 2006 (87 %). Cette tendance s'observe également au niveau national, où les logements anciens représentent 71 % des ventes en 2013, valeur très proche des 72 % observés en 2006.

Depuis la fin des années 1990, la majorité des transactions dans le parc ancien francilien se réalise en grande couronne : 54 % entre 2010 et 2013, contre 36 % entre 1985 et 1988. Cette progression sur le long court traduit la maturité du développement urbain du territoire.

Les appartements dominent toujours le marché de la propriété

Entre 2010 et 2013, les appartements représentent toujours la majorité des ventes avec 52 % du total, même si elle se situe en dessous des 59 % observés sur la période 2002-2006.

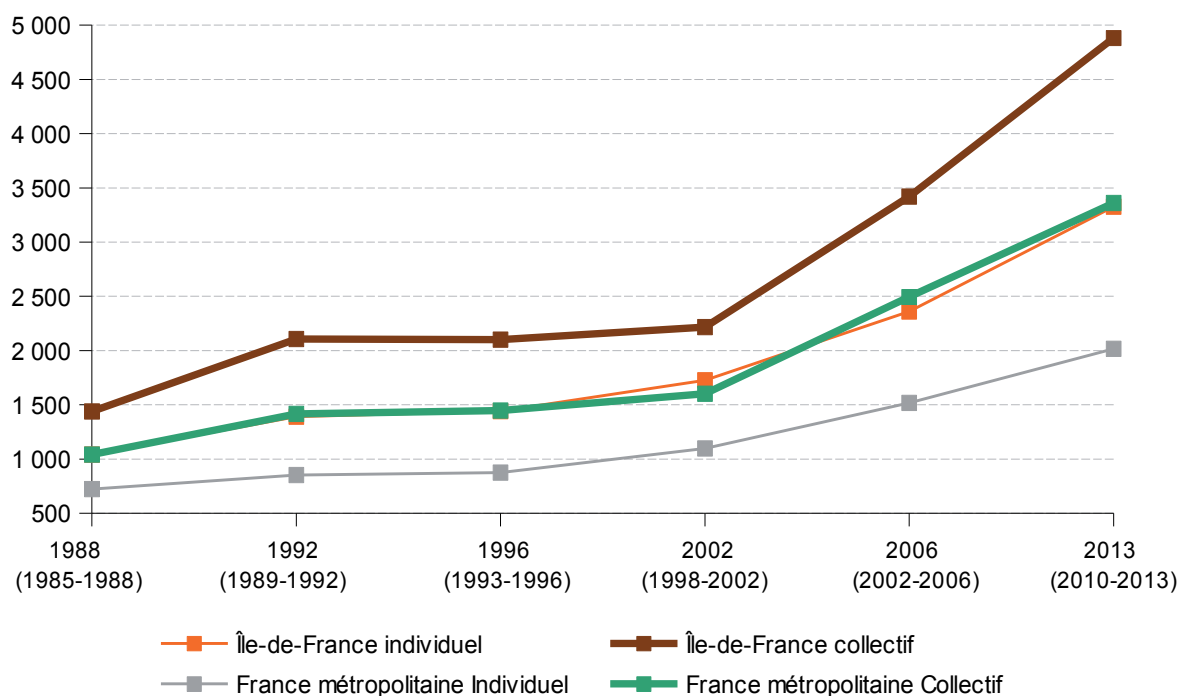
Cette prépondérance des appartements est un phénomène francilien. Dans les autres grandes agglomérations (200 000 habitants ou plus), les ventes sont majoritairement portées par les maisons, qui représentent 53 % des ventes, contre 47 % pour les appartements. À l'échelon national, la part des appartements dans les ventes est très minoritaire : elle ne représente que 25,5 % du marché. Cette différence s'explique par le poids des appartements dans le parc de résidences principales : 72 % en Île-de-France contre 61,5 % dans les grandes agglomérations et 43 % en France.

¹ Le marché immobilier étant très fluctuant (niveau de prix, conditions de prêt...) et pour disposer d'informations précises sur les acquisitions de logements, l'enquête Logement ne prend en compte que les acquisitions récentes, réalisées depuis moins de quatre ans. Pour l'ENL 2013, il s'agit de celles réalisées entre 2010 et 2013.

² Les logements anciens sont définis comme les logements achetés entre 2010 et 2013, dont l'occupant en titre, à la date de l'enquête, n'est pas le premier propriétaire. Dans le cas contraire (l'occupant est le premier propriétaire), les logements sont considérés comme neufs.

Graphique 1

Prix moyen des acquisitions récentes au m2 (en euros courants)



Acquisitions récentes : les prix progressent aussi vite dans le collectif que dans l'individuel

Sur le marché des acquisitions récentes^{3,4}, les prix d'achat des logements (en €/m²) ont poursuivi leur hausse, en augmentant de 4,5 % par an en moyenne entre les enquêtes de 2006 et 2013. Cette hausse est toutefois deux fois moins forte que celle observée entre les enquêtes de 2002 et 2006, où les prix avaient progressé de 9,2 % par an.

Les hausses de prix entre les deux dernières enquêtes (2006 et 2013) ont été équivalentes dans les parcs individuel et collectif (respectivement + 4,8 % + 5,0 % par an)⁵. Entre les enquêtes de 2002 et 2006, l'augmentation avait été plus forte dans le parc collectif : + 10,1 % par an contre + 7,2 % par an dans le parc individuel⁶.

Ce phénomène s'observe également au niveau national, où les prix dans le parc collectif ont augmenté dans les mêmes proportions que dans l'individuel : + 4,2 % par an contre + 4,0 % dans le parc individuel (contre respectivement + 6,2 % et + 4,5 % par an entre 2002 et 2006).

³Le faible nombre d'enquêtes concernant les achats d'appartement neufs construits entre 2010 et 2013 ne permet pas de comparer les prix des logements neufs et ceux des logements anciens. L'analyse a donc été menée sur l'ensemble du marché, en distinguant les logements individuels et collectifs.

⁴ Il s'agit des acquisitions réalisées au cours des quatre années précédant l'enquête hors cas particuliers : héritage, donation ou acquisition d'immeuble entier. 357 900 ont été réalisées entre 2010 et 2013 (enquête de 2013), 477 200 entre 2002 et 2006 (enquête de 2006) et 485 500 entre 1998 et 2001 (enquête de 2002).

⁵ La hausse moyenne plus faible, tous parcs confondus (4,5 %), s'explique par un effet de structure.

⁶ Sur la période considérée (2006-2013), cela représente une hausse de 54 % dans le parc collectif et de 37% dans le parc individuel.

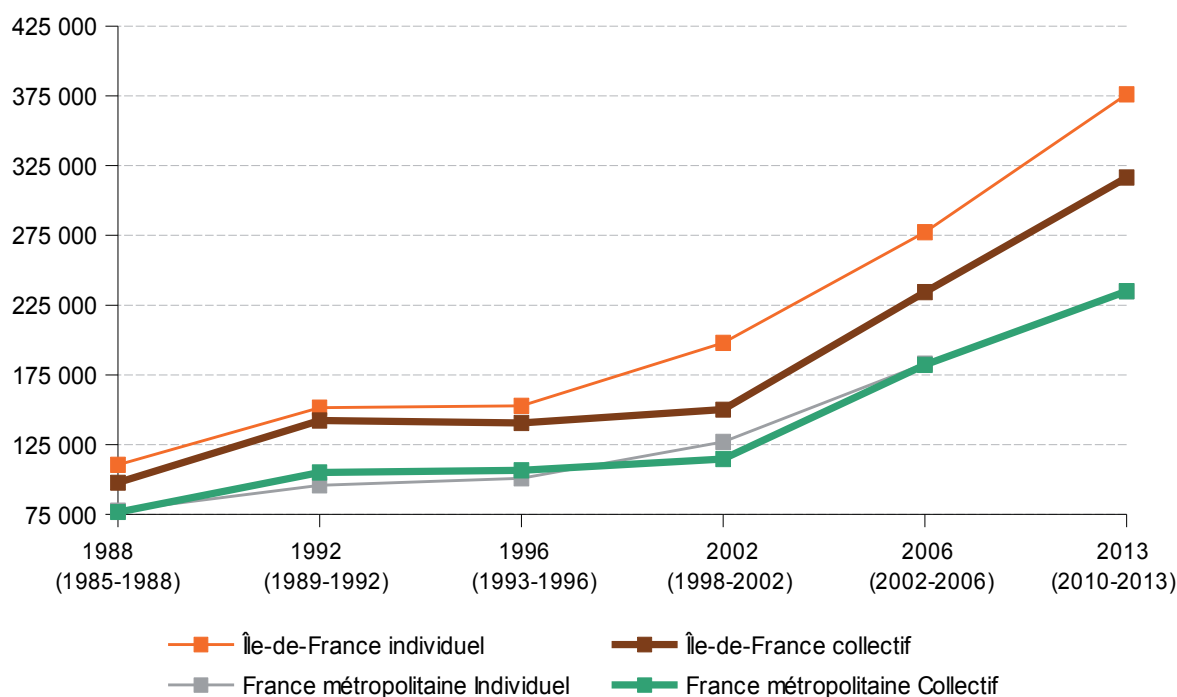
L'évolution des prix des logements reste cependant bien supérieure à celle de l'indice du coût de la construction (ICC)⁷, qui n'a augmenté que de 1,8 % par an entre le troisième trimestre 2009 et le troisième trimestre 2013.

Au sein de la région, on assiste à un rééquilibrage dans l'évolution des prix entre petite et grande couronne. Entre les enquêtes de 2006 et 2013, les prix ont continué d'augmenter un peu plus rapidement en petite couronne (+ 4,6 % par an contre + 4,1 % en grande couronne), mais ces hausses sont sans commune mesure avec celles observées entre les enquêtes 2002 et 2006, où les prix de la petite couronne avaient connu des hausses près de deux fois plus importantes que ceux de grande couronne : + 8,1 % par an contre + 4,8 %⁸.

Sur longue période, après une période de stagnation entre 1989 et 1996, les prix ont fortement progressé depuis 1998. Depuis la période 1985-1988, les prix au mètre carré des logements achetés en Île-de-France ont augmenté de 220 % dans le parc individuel et de 239 % dans le parc collectif, contre respectivement 179 % et 223 % au niveau national. Le prix de l'immobilier francilien reste toujours nettement supérieur à la moyenne nationale, dans l'individuel (+ 65 %) comme dans le collectif (+ 45 %)⁹.

Graphique 2

Prix moyen des acquisitions récentes (en euros courants)



⁷ L'indice du coût de la construction mesure l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation en France métropolitaine.

⁸ Sur la période considérée (2002-2006), cela représente une hausse de 76,5 % en petite couronne et de 41 % en grande couronne.

⁹ En Île-de-France, le prix au m² en 2013 dans le parc individuel atteint 3 327 €, contre 2 024 € en France métropolitaine. Dans le parc collectif, ces valeurs sont respectivement de 4 882 € et 3 361 €.

Tableau détaillé en annexe : n°55

Évolution des volumes et des prix des acquisitions récentes selon la localisation en 2002, 2006 et 2013 (a)

Localisation	Enquêtes Date d'acquisition	Effectif			Surface (en m²)			Prix en euros courants			Prix en €/m²			Evolution des prix en €/m² en %						Répartition individuelle / collectif (en %)																							
		2002			2006			2013			2002			2006			2013			1998-2001			2002-2006			2010-2013			2002			2006			2013								
		ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns			
Paris	Individuel	78 854	70 392	70 392	66	70	70	227 742	318 825	318 825	3 474	4 545	4 545	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	97,0	100,0	100,0	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns			
	Collectif	81 283	70 392	70 392	66	70	70	225 607	318 825	318 825	3 427	4 545	4 545	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	100	100	100	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns			
	Total	160 137	140 784	140 784	132	140	140	453 354	637 650	637 650	6 901	9 090	9 090	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	100	100	100	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns	ns
Petite couronne	Individuel	54 007	36 864	40 342	101	116	101	192 866	343 101	428 794	1 895	2 959	4 229	2 959	4 229	4 229	42,9	123,2	123,2	56,1	42,9	42,9	37,4	24,8	34,0	37,4	24,8	34,0	37,4	24,8	34,0	37,4	24,8	34,0	37,4	24,8	34,0	37,4	24,8	34,0	37,4	24,8	34,0
	Collectif	90 482	111 735	78 146	66	65	66	123 502	229 773	335 938	1 867	3 532	3 532	3 532	3 532	3 532	38,8	162,5	162,5	89,2	38,8	38,8	89,2	38,8	66,0	89,2	38,8	66,0	89,2	38,8	66,0	89,2	38,8	66,0	89,2	38,8	66,0	89,2	38,8	66,0	89,2	38,8	66,0
	Total	144 489	148 599	118 488	79	76	79	149 242	257 887	367 553	1 861	3 320	3 320	3 320	3 320	3 320	38,9	145,1	145,1	76,5	38,9	38,9	76,5	38,9	100	76,5	38,9	100	76,5	38,9	100	76,5	38,9	100	76,5	38,9	100	76,5	38,9	100	76,5	38,9	100
Grande couronne	Individuel	174 502	157 026	129 351	119	118	116	200 170	261 910	345 248	1 677	2 222	2 980	2 222	2 980	2 980	34,1	77,7	77,7	32,5	34,1	34,1	69,7	35,5	129,9	69,7	35,5	129,9	69,7	35,5	129,9	69,7	35,5	129,9	69,7	35,5	129,9	69,7	35,5	129,9	69,7	35,5	129,9
	Collectif	85 417	101 187	72 696	71	71	71	106 420	180 421	230 537	1 494	2 535	3 435	2 535	3 435	3 435	41,2	33,9	33,9	41,2	33,9	33,9	41,2	33,9	89,1	41,2	33,9	89,1	41,2	33,9	89,1	41,2	33,9	89,1	41,2	33,9	89,1	41,2	33,9	89,1			
	Total	259 919	258 213	202 046	104	100	98	169 337	229 977	303 975	1 635	2 309	3 091	3 091	3 091	3 091	33,9	89,1	89,1	41,2	33,9	33,9	41,2	33,9	89,1	41,2	33,9	89,1	41,2	33,9	89,1	41,2	33,9	89,1	41,2	33,9	89,1	41,2	33,9	89,1			
Agglomération de Paris	Individuel	173 709	128 746	114 548	111	115	112	204 589	303 299	425 697	1 815	2 642	3 785	2 642	3 785	3 785	43,3	108,5	108,5	45,6	43,3	43,3	69,7	35,5	129,9	69,7	35,5	129,9	69,7	35,5	129,9	69,7	35,5	129,9	69,7	35,5	129,9	69,7	35,5	129,9			
	Collectif	240 260	272 871	178 054	68	68	68	152 828	237 555	323 196	2 258	3 471	4 990	3 471	4 990	4 990	43,8	121,0	121,0	53,7	43,8	43,8	53,7	43,8	60,9	53,7	43,8	60,9	53,7	43,8	60,9	53,7	43,8	60,9	53,7	43,8	60,9						
	Total	413 969	401 617	292 603	87	83	83	174 548	258 631	363 323	2 016	3 105	4 394	4 394	4 394	4 394	40,2	116,0	116,0	54,0	40,2	40,2	54,0	40,2	100	54,0	40,2	100	54,0	40,2	100	54,0	40,2	100	54,0	40,2	100						
Région	Individuel	230 738	193 890	170 246	115	118	113	197 881	277 347	376 077	1 725	2 360	3 327	2 360	3 327	3 327	36,8	41,0	41,0	36,8	36,8	36,8	36,8	36,8	40,6	36,8	36,8	40,6	36,8	36,8	40,6	36,8	36,8	40,6	36,8	36,8	40,6						
	Collectif	254 753	283 315	187 703	66	69	65	150 040	234 273	316 512	2 217	3 420	4 881	3 420	4 881	4 881	42,7	120,2	120,2	54,3	42,7	42,7	54,3	42,7	59,4	54,3	42,7	59,4	54,3	42,7	59,4	54,3	42,7	59,4									
	Total	485 491	477 205	357 949	90	88	88	172 777	251 774	344 842	1 919	2 847	3 928	3 928	3 928	3 928	38,0	104,7	104,7	48,4	38,0	38,0	48,4	38,0	100	48,4	38,0	100	48,4	38,0	100	48,4	38,0	100									
Gdes agglomérations 200 000 à 2M d'hab.	Individuel	263 569	266 797	239 054	111	116	121	133 988	210 024	300 735	1 202	1 806	2 488	1 806	2 488	2 488	37,8	107,0	107,0	50,2	37,8	37,8	50,2	37,8	53,2	50,2	37,8	53,2	50,2	37,8	53,2	50,2	37,8	53,2	50,2	37,8	53,2						
	Collectif	212 430	274 060	210 471	74	78	75	93 965	168 284	214 033	1 270	2 145	2 858	2 145	2 858	2 858	33,2	125,0	125,0	68,9	33,2	33,2	68,9	33,2	46,8	68,9	33,2	46,8	68,9	33,2	46,8	68,9	33,2	46,8									
	Total	475 999	540 857	449 525	95	97	99	116 126	188 874	259 836	1 226	1 944	2 620	2 620	2 620	2 620	34,8	113,7	113,7	58,6	34,8	34,8	58,6	34,8	100	58,6	34,8	100	58,6	34,8	100												
France métropolitaine	Individuel	1 651 852	1 706 176	1 529 628	116	121	117	126 924	183 038	234 987	1 096	1 516	2 017	1 516	2 017	2 017	33,0	84,0	84,0	38,3	33,0	33,0	38,3	33,0	69,8	38,3	33,0	69,8	38,3	33,0	69,8	38,3	33,0	69,8									
	Collectif	605 031	737 065	524 913	72	73	70	114 600	182 079	235 021	1 601	2 494	3 361	2 494	3 361	3 361	34,7	109,9	109,9	55,8	34,7	34,7	55,8	34,7	30,2	55,8	34,7	30,2	55,8	34,7	30,2												
	Total	2 256 883	2 443 241	2 054 541	104	106	105	123 620	182 749	234 995	1 190	1 719	2 247	2 247	2 247	2 247	30,7	88,8	88,8	44,5	30,7	30,7	44,5	30,7	100	44,5	30,7	100															

(a) Sont exclus du champ des acquisitions les ménages devenus propriétaires de leur logement par héritage ou donation et les ménages devenus propriétaires d'un immeuble entier.



DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE DE
L'EQUIPEMENT ET
DE L'AMENAGEMENT

