

L'ÉVOLUTION SUR LONGUE PÉRIODE DU PRIX DES LOGEMENTS

Jacques FRIGGIT¹



Depuis le travail de pionnier réalisé par Gaston Duon dans les années quarante sur le prix des logements à Paris de 1840 à 1944, la statistique publique, concentrant son effort presque exclusivement sur l'étude du nombre et du prix des logements neufs, avait négligé l'étude du prix des logements anciens, jusqu'à la publication des premiers indices « Notaires-INSEE » dans les années quatre-vingt. L'approche décrite ici contribue à combler cette lacune. En exploitant les informations sur l'origine de propriété figurant dans les actes de vente numérisés depuis plusieurs années dans les bases de données notariales, elle permet de remonter plusieurs décennies dans le temps sans pour autant nécessiter un retour toujours fastidieux aux archives administratives, notariales ou bancaires. La comparaison des séries de prix des logements ainsi reconstituées jusqu'au milieu du dix-neuvième siècle avec des séries macroéconomiques, financières, démographiques et autres² permet ensuite de caractériser les évolutions du prix des logements.

**Une méthodologie
basée sur
l'observation des
prix de mutation
successifs
des mêmes biens**

L'analyse de l'évolution des prix des logements nécessite de disposer de séries sur une période très longue. La reconstitution de ces évolutions a été menée en deux temps.

En un premier temps, on a reconstitué le prix des logements en France depuis les années 1930 à partir des bases de données notariales. Fin 2000, ces bases, gérées par le Conseil supérieur du notariat et par la Chambre des notaires de Paris, contiennent environ cinq millions d'enregistrements, dont trois millions et demi concernent l'immobilier d'habitation. Elles comprennent des informations sur la date, le prix et le type (acquisition, succession, donation, etc.) de la dernière mutation précédant celle qui fait l'objet de l'acte notarié, ce qui permet de reconstituer des indices de prix des logements jusqu'aux années trente. Les enregistrements utilisés pour cette reconstitution sont au nombre de 563 000.

Les indices reconstitués sont calculés par agrégation des ratios obtenus en divisant, pour chaque enregistrement, le prix de la mutation précédente par le prix de la mutation qui fait l'objet de l'acte notarié. La précision des indices reconstitués est évidemment moindre que celle d'indices obtenus sur le passé récent par des méthodes plus élaborées tels que les indices « Notaires - INSEE ». Leur principal intérêt est qu'ils permettent de remonter loin dans le temps.

En un second temps, à Paris uniquement, en raccordant la série ainsi obtenue à celle établie par Gaston Duon³ sur les années 1840-1944, on a reconstitué une série sur l'ensemble de la période 1840-1999.

**L'évolution du prix
des logements à
Paris depuis 1840**

Sur le plan du prix des logements comme sur celui des grands indicateurs économiques (inflation, taux d'intérêt), les années 1840-2000 peuvent être subdivisées en deux périodes d'évolutions relativement calmes (1840-1914 et 1965-1999) encadrant une période de troubles profonds (1914-1965) qui coïncide avec les deux guerres mondiales et leurs conséquences (graphique 1).

¹ Jacques Friggitt est chargé de mission au Conseil Général des Ponts et Chaussées.

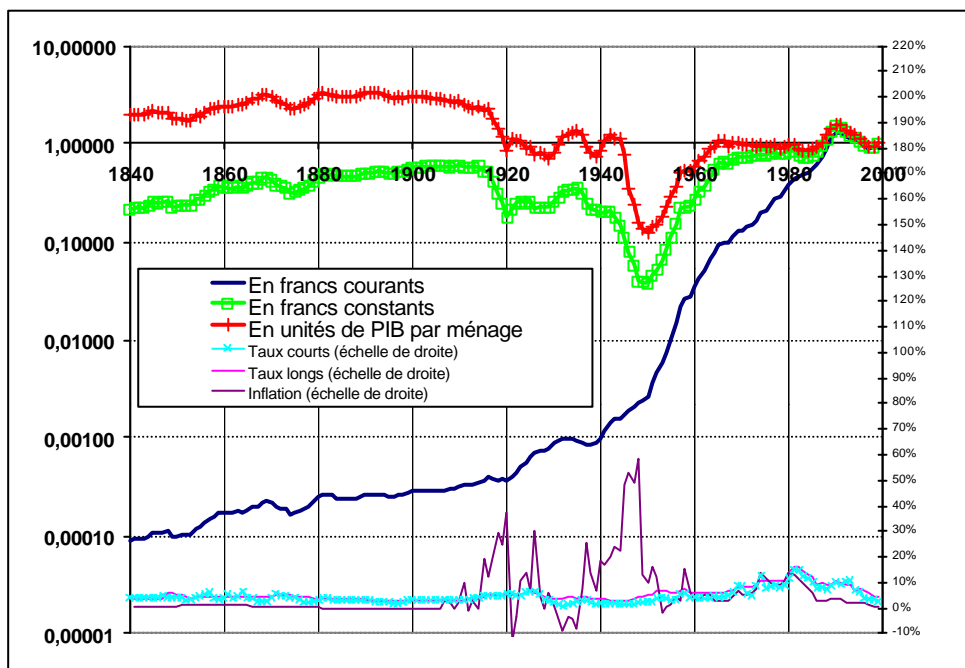
² Ces séries et la documentation associée peuvent être téléchargées sur le site Internet du Ministère de l'Équipement à l'adresse www.equipement.gouv.fr. Elles seront commentées en détail dans un livre à paraître courant 2001 (Produits financiers immobiliers et gestion des risques, éditions Economica).

³ Gaston Duon. Documents sur le problème du logement. Etudes Economiques, 1946, n°1.



LOGEMENT

Graphique 1 : Prix des logements à Paris, base 1999 = 1



1840-1914

Pendant la période 1840-1914, il ne se vend pas d'appartements à l'unité à Paris : le prix des logements tel qu'on l'a reconstitué est celui d'immeubles de rapport.

La révolution de 1848 est à l'origine d'une hausse des taux d'intérêt. Les immeubles locatifs pouvant être assimilés à des obligations indexées sur les loyers (qui sont relativement inertes), leur prix baisse. La guerre de 1870-1871 et la Commune se traduisent par des effets analogues. Néanmoins, l'effet de la hausse des taux d'intérêt sur le prix des immeubles est plus marqué en 1870 qu'en 1848 (peut-être parce que l'économie en général et l'immobilier en particulier étaient plus « financiarisés » en 1870 qu'en 1848).

Le prix des immeubles à Paris a évolué un peu plus rapidement que le produit intérieur brut par ménage⁴ (de l'ensemble des ménages français) de 1840 à 1880 et un peu moins rapidement de 1880 à 1914. Néanmoins, cette tendance n'est peut-être pas significative : d'une part, la reconstitution d'indices macro-économiques (prix à la consommation, produit intérieur brut) fiables se heurte à des difficultés considérables ; d'autre part, Paris étant, au dix-neuvième siècle, moins inséré qu'aujourd'hui dans l'économie nationale (la majorité de la population vivant alors de la terre, en autarcie plus ou moins partielle), la comparaison du prix des immeubles à Paris avec des indices en principe représentatifs de l'ensemble de la France peut induire un biais sur une période longue de soixante-dix ans. Par ailleurs, la période haussmannienne correspond à un profond renouvellement du parc de logements parisien qui a certainement eu un impact sur les prix des logements.

1814-1965

Pendant la période 1914-1965, les ventes d'appartements à l'unité demeurent peu nombreuses jusqu'aux années cinquante. Le prix des logements, tel qu'on le mesure, est jusqu'en 1944 celui d'immeubles de rapport, puis celui d'appartements, vendus libres ou vacants (tableau 1).

⁴ On ne dispose pas d'une série du revenu disponible brut par ménage pour les années postérieures à 1920. Dans les analyses portant sur la période 1840-1999, on lui a substitué le produit intérieur brut par ménage, qui lui est approximativement proportionnel.

LOGEMENT

Tableau 1 : Nombre de logements vendus à Paris (*)

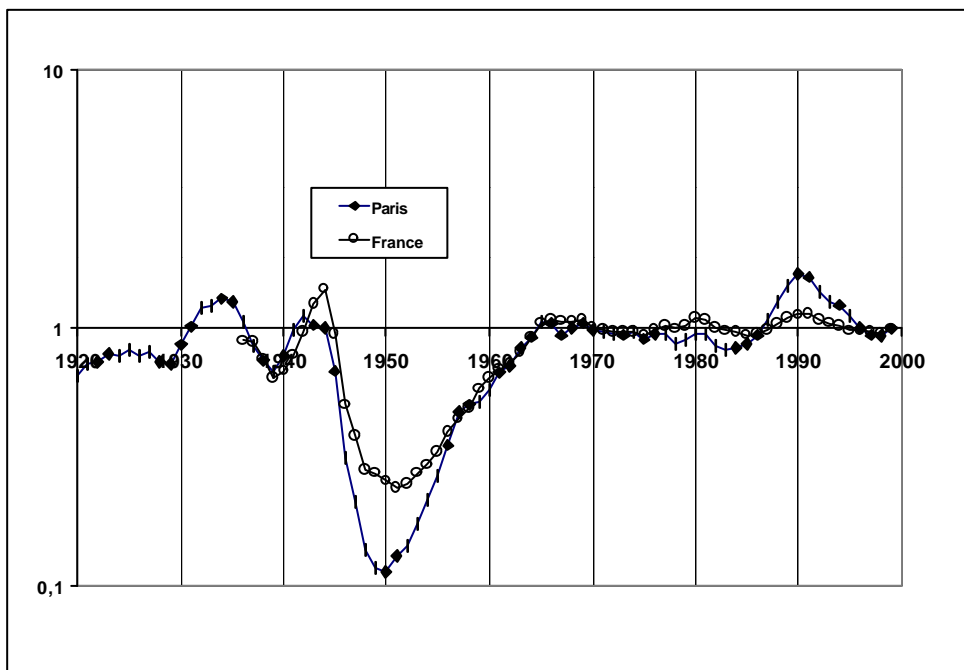
Année	Immeubles locatifs	Hôtels particuliers / maisons de ville	Appartements
1939	environ 1 100	environ 180	environ 400
Actuellement	environ 400	environ 200	environ 40 000

(*) mutations soumises aux droits de mutation exclusivement, biens à usage d'habitation ou mixte.

Les deux guerres mondiales affectent profondément le prix des logements, par la conjonction de blocages des loyers et d'une très forte inflation. Le blocage des loyers de 1914, associé à une forte inflation, divise par trois en six ans le prix des logements en francs constants. A la fin des hostilités, il n'est pas levé mais des lois de « respiration » en atténuent les effets dans les années vingt.

Le blocage des loyers de 1939 a un effet encore plus marqué que celui de 1914, l'inflation ayant été beaucoup plus forte pendant la durée de son application. A la Libération, il n'est pas levé. Loyers et prix de cession des logements sont réduits à un niveau extraordinairement bas. Le dérèglement du marché du logement atteint son paroxysme et débouche sur le vote de la loi de 1948, loi de « respiration » qui permet aux prix de cession et aux loyers de croître très rapidement pendant les quinze années qui suivent. A partir de la fin des années 1930, on peut mesurer l'évolution du prix des logements non seulement à Paris mais aussi sur l'ensemble de la France (graphique 2).

Graphique 2 : Prix des logements rapporté au revenu disponible par ménage : France et Paris, base 1999 = 1



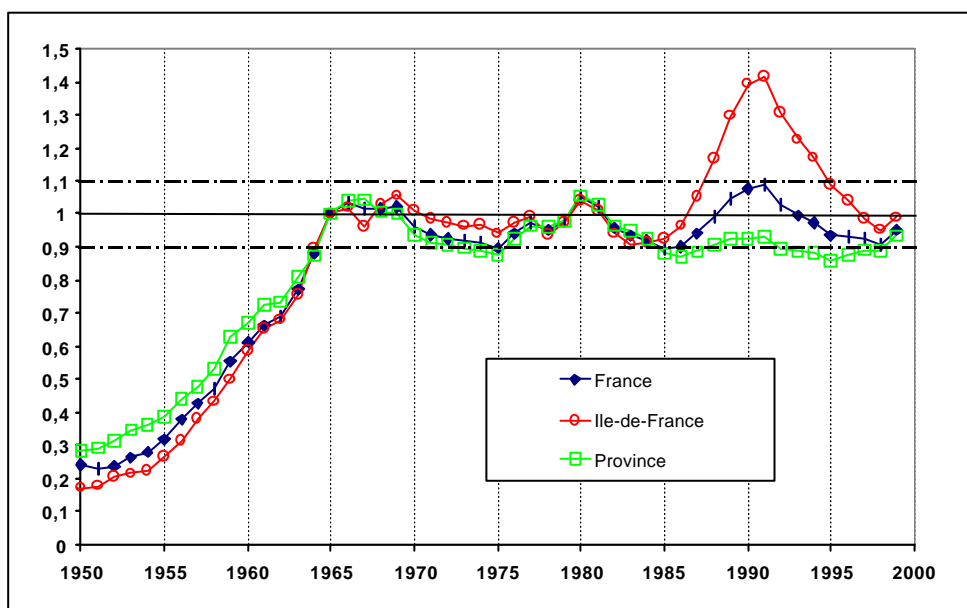
1965-1999

La très forte croissance du prix des logements consécutive à l'application de la loi de 1948 fait brusquement place, à partir de 1965, à une croissance tendancielle voisine de celle du revenu disponible par ménage qui perdure jusqu'à 1999. Sur l'ensemble de la période 1965-1999, le prix des logements en France a évolué à l'intérieur d'un « tunnel » d'amplitude $\pm 10\%$ autour du revenu disponible par ménage (graphique 3).



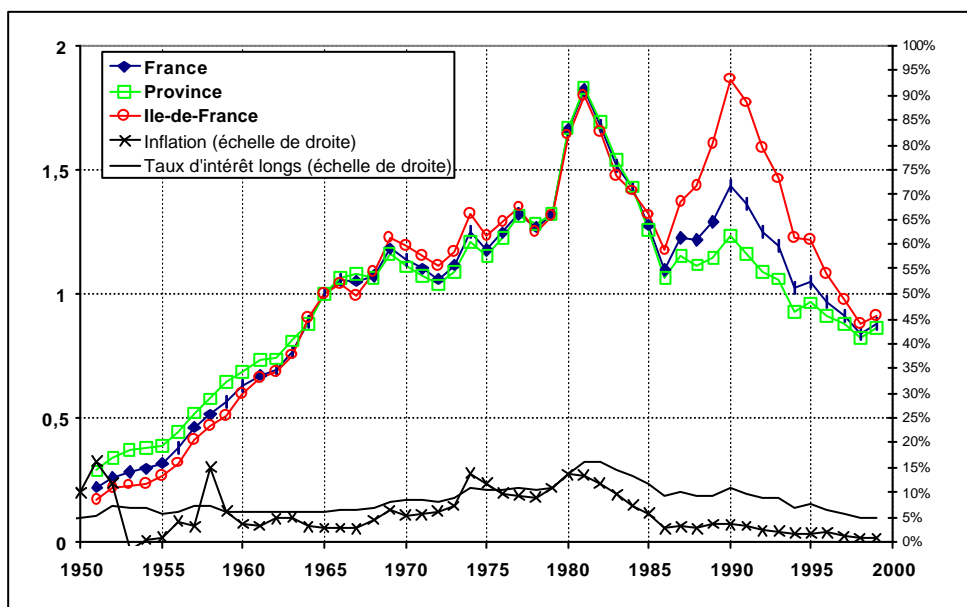
LOGEMENT

Graphique 3 : Prix des logements rapporté au revenu disponible par ménage : France, Ile-de-France et province, base 1965 = 1



L'indicateur de taux d'effort⁵, qui prend en compte le coût du crédit, atteint un niveau élevé en 1981 du fait de taux d'intérêt élevés, mais la hausse de l'inflation et l'anticipation de la poursuite d'une inflation élevée compensent l'effet sur la demande de cette hausse du taux d'effort (graphique 4).

Graphique 4 : Indicateur de taux d'effort, base 1965 = 1

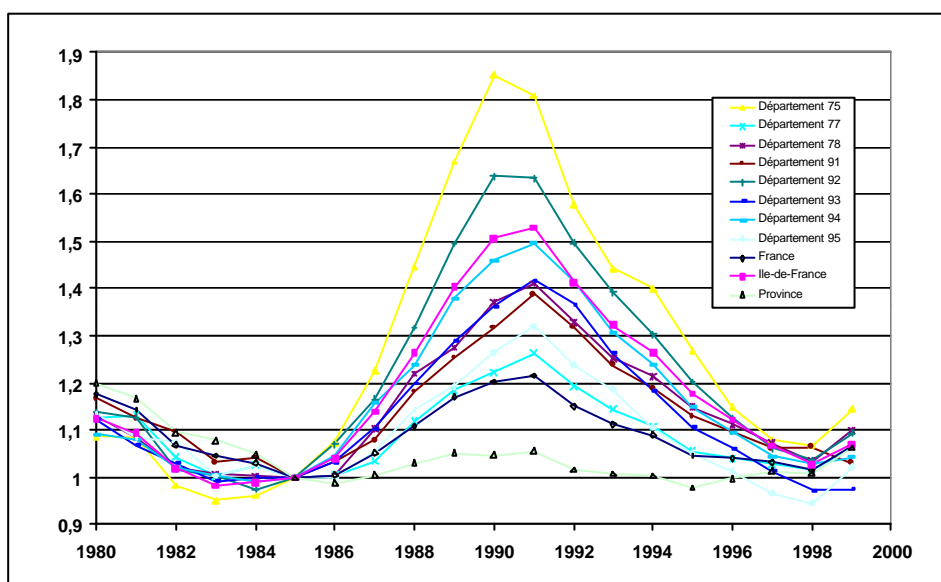


La crise des années 1987-1995 apparaît comme une exception limitée dans le temps et dans l'espace qui confirme la règle. Elle touche principalement Paris et, à un moindre degré, le reste de l'Ile-de-France et quelques zones de province (graphique 5). Le différentiel élevé entre les taux d'intérêt et le taux d'inflation constaté pendant cette période a contribué à son déclenchement.

⁵ L'indicateur de taux d'effort est égal au prix d'un logement multiplié par le coût du crédit (mensualité pour 1 franc de capital emprunté sur 15 ans au taux long de marché) et divisé par le revenu disponible par ménage. Il est exprimé en base 1965 = 1. Il ne prend pas en compte les fluctuations des financements réglementés et des taux d'apport personnel.

LOGEMENT

Graphique 5 : Prix des logements rapporté au revenu disponible par ménage, base 1985 = 1



Principales propriétés du prix des logements

Les principales propriétés du prix des logements que l'on a identifiées sont les suivantes.

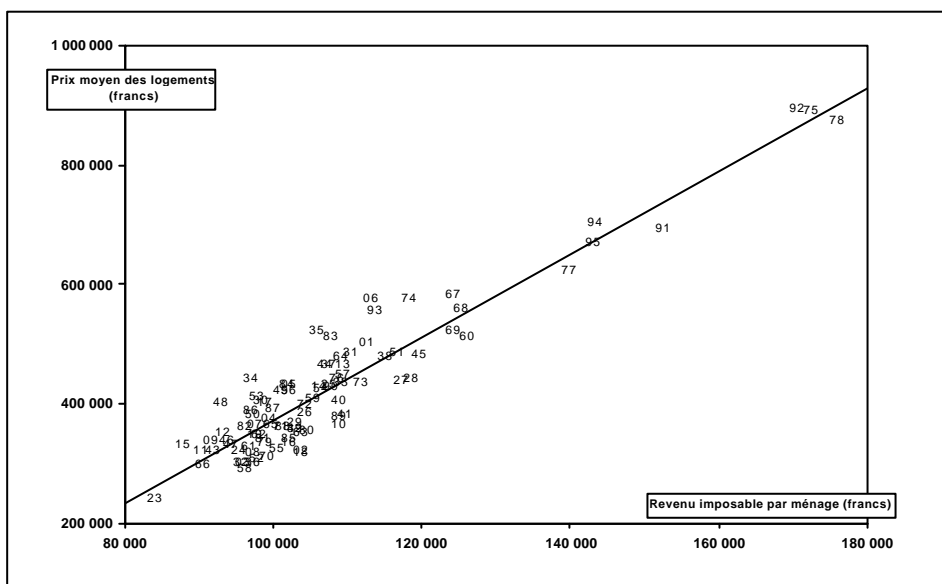
- Son évolution ne présente pas de périodicité significative. Elle présente en revanche une certaine cyclicité : pendant plusieurs années consécutives, le prix des logements croît plus rapidement que la moyenne, puis, à nouveau pendant plusieurs années consécutives, il croît plus lentement que la moyenne. Cette cyclicité est cependant moindre que celle des grands indicateurs économiques tels que l'indice des prix à la consommation ou le produit intérieur brut, et elle n'est pas périodique.
- Le prix des logements est étroitement lié au revenu par ménage *dans le temps* (graphique 3) : depuis 1965, le prix des logements anciens est en moyenne égal à 2,5 années de revenu disponible par ménage⁶. Il lui est également étroitement lié *dans l'espace*, que l'on considère par exemple les différents départements (graphique 6), les différentes communes ou les différents arrondissements parisiens. Cette propriété reflète une puissante ségrégation socio-spatiale par le logement. Elle apparaît naturelle si l'on considère que les achats de résidences principales sont financés pour 53 % par l'emprunt (dont le montant est fonction du revenu de l'acquéreur), pour 26 % par la réalisation d'une épargne financière (qui est fonction de son revenu passé) et pour 21 % par la revente d'un autre logement⁷.
- La différenciation de l'évolution tendancielle sur longue période du prix des logements est faible si l'on considère les différentes subdivisions administratives. Elle est faible à modérée si l'on considère les différents types urbains et significative si l'on distingue les appartements des maisons.
- La différenciation de ses fluctuations autour de sa tendance longue est peu marquée. Par exception, la crise de 1988-1995, qui a touché inégalement les différentes régions, a fortement différencié les fluctuations des prix en Ile-de-France et en province.
- Les fluctuations du produit intérieur brut sont mieux corrélées avec celles du prix des logements qu'avec celles des principaux actifs financiers.
- La hiérarchie des rendements du placement locatif et des placements financiers a été extrêmement mouvante sur l'ensemble de la période étudiée (graphique 7 et graphique 8). Ainsi, par rapport à la valeur d'un placement locatif en logement à Paris, la valeur d'un placement en actions - dividendes réinvestis - a été multipliée par 3,7 entre 1901 et 1948, divisée par 18,4 entre 1948 et 1977, puis multipliée par 5,2 entre 1977 et 1999.

⁶ De l'ensemble des ménages français, qu'ils achètent un logement ou non.

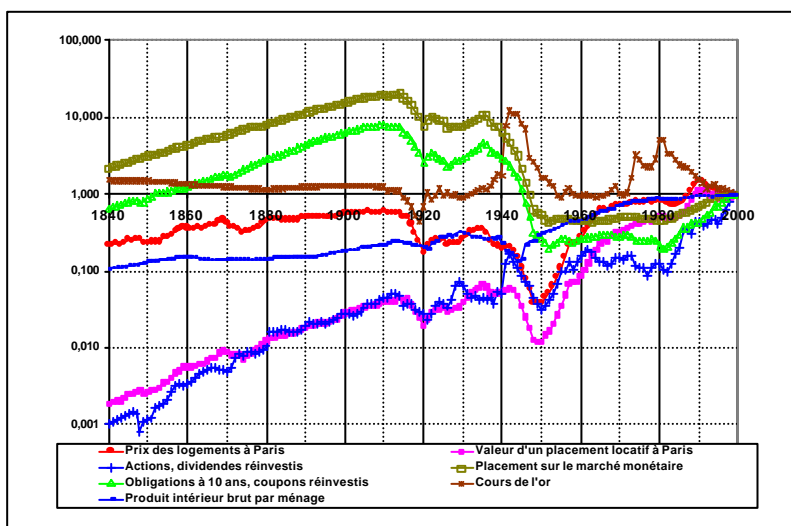
⁷ Source : à partir de l'enquête logement 1996 de l'INSEE.

LOGEMENT

Graphique 6 : Prix moyen des logements en fonction du revenu imposable par ménage, par département, année 1996



Graphique 7 : Diverses séries en francs constants, base 1999 = 1



Graphique 8 : Valeur de divers placements financiers rapportée à celle du placement locatif en logement à Paris, base 1999 = 1, hors fiscalité sur le revenu et les plus-values

