

# De Philippe Auguste à François Hollande, le prix des logements à Paris sur huit siècles

Par Jacques Friggit<sup>1</sup>

Article paru dans le numéro de septembre 2012 de Variance, revue de l'association des anciens élèves de l'Ecole Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique.

*Malgré les difficultés méthodologiques inhérentes à l'exploration du passé lointain, une rétrospective sur huit siècles permet d'illustrer le comportement du prix des logements sur le long terme. La dépopulation engendrée par la Peste Noire au quatorzième siècle et les contrôles des loyers en période de forte inflation au vingtième siècle l'ont profondément déprimé. Sur longue période, il augmente à peine plus que les prix à la consommation. Il s'élève parfois lorsque lui est attribuée une « valeur refuge » particulière, mais ce phénomène est toujours temporaire. Son élasticité par rapport à la population et au nombre de logements est relativement faible.*

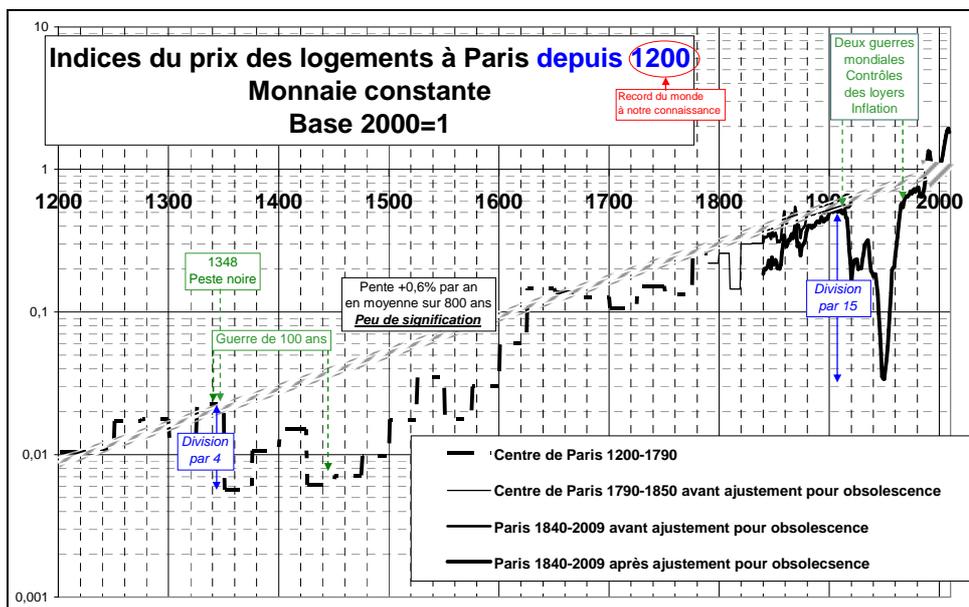
## Les sources: un record du monde sujet à précautions méthodologiques

Paris détient à notre connaissance le record du monde des indices de prix des logements remontant le plus loin dans le temps, grâce aux travaux de Georges d'Avenel sur la période 1200-1800, puis de Gaston Duon (Administrateur de l'INSEE) sur la période 1800-1944, complétés sur la période postérieure à la Seconde Guerre Mondiale par des travaux que nous avons pu mener à partir des bases de données notariales et sur la période la plus récente par les indices Notaires-INSEE.

Néanmoins, la contrepartie de leur profondeur historique est que ces indices doivent être manipulés avec prudence. En particulier, si leur calcul est effectué en principe « à qualité constante », ce n'est pas à d'anciens élèves de l'ENSAE que l'on apprendra la difficulté de cet exercice : l'influence des variations de la qualité sur un indice du prix des logements peut atteindre 1 % par an<sup>2</sup>.

Ainsi, le fait que, du début du 13<sup>ème</sup> siècle à 2000, les indices représentés sur le graphique 1 ont été multipliés par 100 en monnaie constante, soit une croissance de 0,6 % par an plus l'inflation, ne signifie pas qu'« à Paris le prix des logements a augmenté en moyenne de 0,6 % par an pendant les huit derniers siècles ».

**Graphique 1 : indices du prix des logements à Paris, base 2000=1, 1200-2011**



Source : CGEDD d'après d'Avenel, Duon, bases notariales, indices Notaires-INSEE, Villa, Chabert, Lévy-Leboyer & Bourguignon, INSEE.

Bien qu'il ne soit pas possible de dégager une « tendance longue séculaire » univoque et précise du prix des logements, il n'en reste pas moins cependant que ces indices n'ont jamais augmenté sur longue période plus rapidement que les prix à la consommation majorés d'au plus 1 % à 2 % par an.

Par ailleurs, leur examen permet d'identifier l'impact de quelques événements majeurs<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Ingénieur général au Conseil général de l'environnement et du développement durable. Les analyses et points de vue sont ceux de leur auteur et, en particulier, n'engagent pas l'Administration.

<sup>2</sup> Sur ces aspects méthodologiques, que l'on ne développera pas ici, cf. l'article « [Comparing Four Secular Home Price Indices](#) » cité en référence.

<sup>3</sup> Il conviendrait sans doute aussi de se demander pourquoi certains autres événements l'ont peu influencé. L'histoire du prix des logements sur très longue période reste largement à écrire.

## Du treizième siècle au dix-neuvième siècle : la Peste Noire et des conjectures

Sous les réserves qu'imposent les incertitudes sur ce passé lointain, l'arrivée en 1348 de la Peste noire à Paris, qui aurait réduit de 30 % à 50 % la population, aurait été suivie d'une diminution du prix des logements de 75 %, soit deux fois plus environ. Cette diminution semble résulter principalement de la réduction de la demande de logement engendrée par la Peste noire alors que l'offre était inchangée, les débuts de la Guerre de Cent Ans (1337-1453), catastrophiques pour le roi de France (défaites de Crécy en 1346 et Poitiers en 1356), ne paraissant avoir joué qu'un rôle complémentaire. La baisse du prix des logements étant deux fois supérieure à celle de la population, l'élasticité du prix des logements par rapport à la population aurait été alors d'environ 2, ordre de grandeur qui – coïncidence ou non - se trouve être proche de celui obtenu sur la période récente par des moyens moins rudimentaires (cf. note 6).

La remontée du prix des logements dans le dernier quart du quatorzième siècle est cohérente avec le rétablissement de la situation militaire (victoires de du Guesclin). En revanche, la poursuite de cette remontée dans le premier quart du quinzième siècle, marqué par les débuts de la guerre civile entre Armagnacs et Bourguignons, la déroute d'Azincourt (1415), l'entrée du roi d'Angleterre dans Paris (1420) et des combats dévastateurs en Ile-de-France est étonnante. L'explication avancée par d'Avenel est que Paris aurait joué un rôle de refuge au sein de sa région : la situation y était certes mauvaise, mais moins catastrophique que dans le reste de l'Ile-de-France.

La croissance du prix des logements de la fin du 15<sup>ème</sup> siècle au début du 17<sup>ème</sup> siècle apparaît cohérente avec la renaissance de Paris après les ravages de la Guerre de Cent Ans.

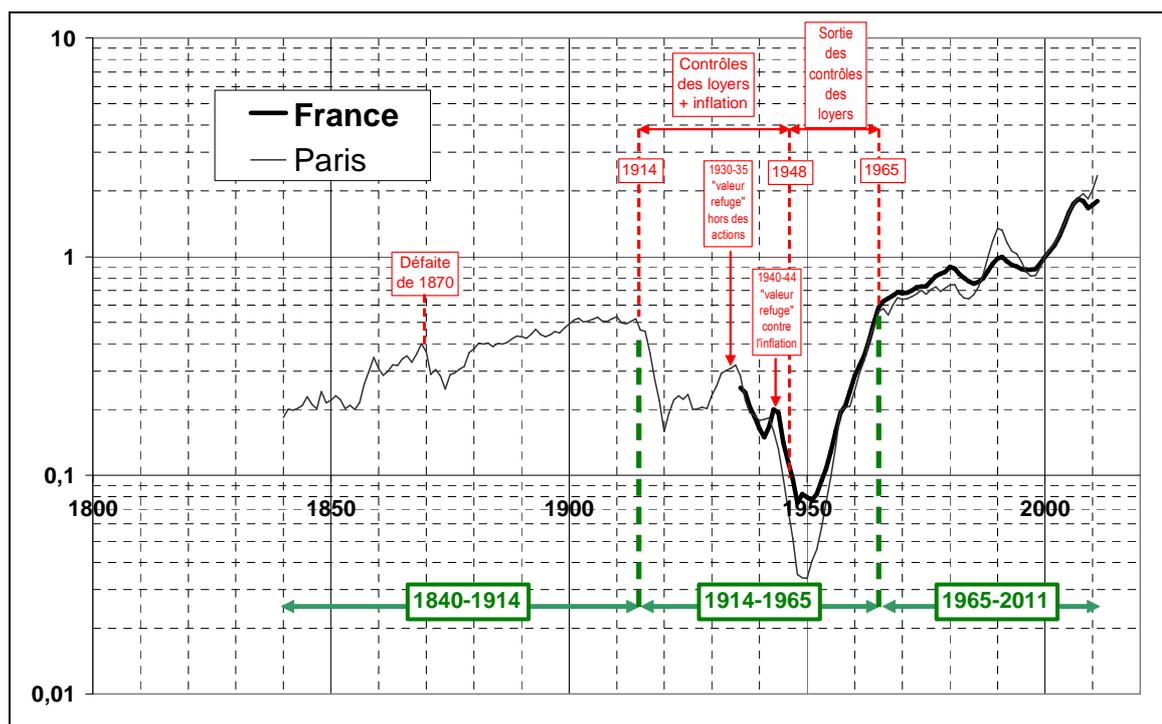
L'accroc à cette croissance au début de la seconde moitié du 16<sup>ème</sup> siècle pourrait être interprété comme une conséquence du début des guerres de religion. La reprise de la croissance dans le dernier quart de ce siècle, alors que ces guerres se poursuivaient, reste cependant à expliquer, et souligne la nécessité d'investigations plus approfondies.

La forte croissance du prix des logements pendant la première moitié du 17<sup>ème</sup> siècle apparaît cohérente avec le retour de la paix. Sa stagnation pendant la seconde moitié du siècle pourrait être une conséquence du départ de la Cour à Versailles puis des dépenses militaires, du refroidissement du climat, de la stagnation économique générale. Ce ne sont là cependant que des conjectures.

Le dix-neuvième siècle apparaît comparativement comme une période de relative stabilité. Les révolutions de 1830 et de 1848 n'eurent pas d'effet durable sur le prix des logements. Les immeubles parisiens étaient alors pour l'essentiel des immeubles de rapport, arbitrés contre les emprunts d'État. Dans les années 1870, ils furent donc dévalorisés par la hausse des taux d'intérêt provoquée par l'émission d'emprunts publics destinés à financer l'indemnité due à l'Allemagne en vertu du traité de Francfort, mais ce phénomène fut temporaire (graphique 2).

De 1840 à 1914, soit en l'espace de 74 ans, la variation annuelle du prix des logements à Paris fut positive 48 fois, négative 20 fois et nulle 6 fois. En cette période où l'inflation des prix à la consommation était très faible (0,4 % par an en moyenne de 1840 à 1914), les baisses du prix des logements, survenant presque une année sur trois, n'apparaissaient nullement exceptionnelles.

**Graphique 2 : indices du prix des logements, monnaie constante, France et Paris, base 2000=1, 1840-2011**



Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés, Duon, Toutain et Villa (CEPII).

## **De 1914 à 1965 : une période chaotique**

Au début de la Première Guerre Mondiale, un contrôle des loyers équivalent en pratique à un blocage de la plupart des loyers fut instauré au titre de la solidarité avec les combattants, d'abord pour une durée limitée, puis après prorogations jusqu'à la fin de la guerre. Ce blocage, combiné au triplement des prix à la consommation, divisa par 3 le prix des logements à Paris en monnaie constante.

Pendant l'entre-deux-guerres, les gouvernements successifs ne levèrent jamais complètement les contrôles des loyers, craignant l'impopularité que cela aurait suscité : une succession de lois les allégèrent ou les resserrèrent alternativement.

Au début des années 1930, le prix des immeubles locatifs augmenta fortement à Paris. Les auteurs de l'époque fournissent deux explications : d'une part, à la fin des années 1920, le contrôle des loyers fut allégé ; d'autre part, et surtout semble-t-il, certains investisseurs, ayant redécouvert la volatilité du placement en actions lors du krach boursier de 1929, cherchèrent refuge dans la sécurité supposée du placement en logement. Le retournement des prix en 1935 coïncida avec la diminution de 10 % des loyers imposée par le gouvernement Laval dans le cadre d'une politique ouvertement déflationniste. L'inflation des prix à la consommation qui reprit à partir de 1937 ramena rapidement l'indice à son niveau de 1930 en monnaie constante.

Le prix des appartements vendus à l'unité augmenta beaucoup moins rapidement que celui des immeubles locatifs au début des années 1930 à Paris. Peut-être est-ce une conséquence de ce que les premiers étaient occupés surtout par leurs propriétaires et étaient de ce fait moins arbitrés que les seconds contre des actifs financiers : leur prix aurait été moins influencé par les fluctuations du prix des actions.

En 1939, de nouveaux contrôles des loyers, semblables à ceux instaurés en 1914, furent mis en place.

Pendant la première moitié de la Seconde Guerre Mondiale, le prix des logements resta relativement élevé à Paris et dans l'ensemble de la France, contrairement à ce que l'on aurait pu attendre, a fortiori en période de contrôle des loyers. La cause semble en être l'épargne forcée de liquidités qui ne pouvaient être affectées à la consommation (rationnée à des prix réglementés), et la valeur refuge (protection contre l'inflation notamment) attribuée au placement en logement. Des évolutions similaires, plus prononcées, peuvent être observées pour les placements en actions et en or, mais non pour le placement obligataire qui n'offrait, lui, aucune protection contre l'inflation.

Cette bonne tenue du prix des logements fut néanmoins temporaire : alors que la Première Guerre Mondiale avait multiplié les prix à la consommation par 3, la Seconde les multiplia par 15; les loyers étant étroitement contrôlés le prix des logements en monnaie constante diminua d'autant et atteignit un minimum à la fin des années 1940.

C'est la loi de 1948<sup>4</sup> qui organisa la sortie du contrôle des loyers. Sous son effet, la croissance du prix des logements fut très forte jusqu'en 1965. Elle fut ensuite beaucoup plus modérée, parallèle à celle du revenu par ménage. L'année 1965 apparaît de ce fait comme une année charnière en matière de prix des logements, refermant en quelque sorte la parenthèse troublée ouverte en 1914.

Ainsi, rétrospectivement, en matière de prix des logements comme dans bien d'autres domaines en France, les deux guerres mondiales apparaissent comme l'événement déterminant du 20<sup>ème</sup> siècle. Néanmoins, ce n'est pas une conséquence directe de destructions humaines et physiques, mais l'effet indirect de la conjonction des contrôles des loyers et de la très forte inflation des prix à la consommation.

## **De 1965 à 2000 : une relative stabilité**

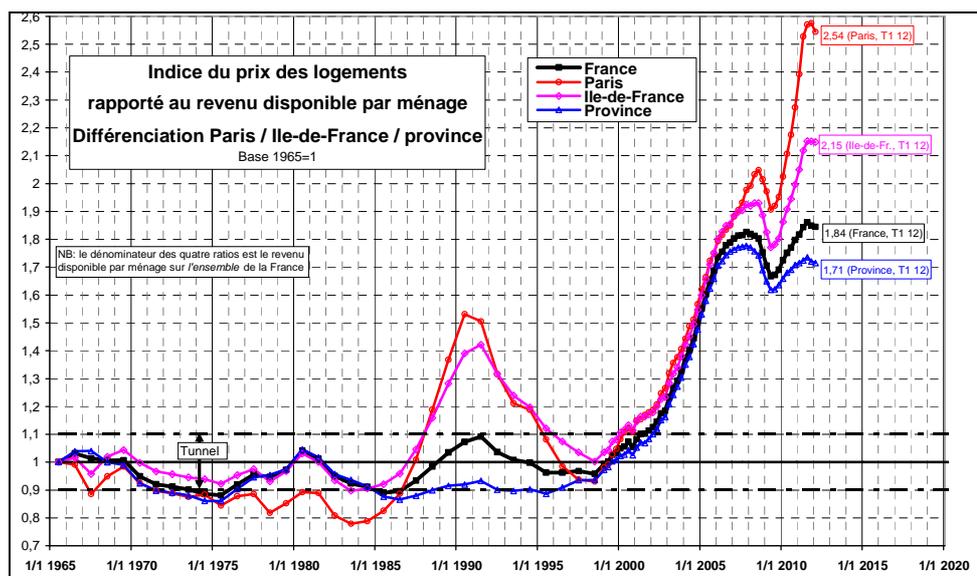
Après les années chaotiques 1914-1965, le prix des logements retrouva une certaine stabilité de 1965 à 2000 : pendant cette période, l'indice du prix des logements en France<sup>5</sup> augmenta tendanciellement comme le revenu par ménage, ne s'écartant pas de plus de 10 % de cette tendance longue, et évoluant ainsi dans un « tunnel » (graphique 3).

Une exception à cette règle fut néanmoins observée de 1987 à 1995 à Paris ainsi que, à un moindre degré, dans le reste de l'Île-de-France et dans quelques zones de province : pendant cette période, le ratio indice de prix / revenu par ménage atteignit des niveaux élevés en 1990 ou 1991, pour revenir ensuite vers sa valeur initiale (graphique 3).

<sup>4</sup> Qui, contrairement à une opinion répandue, n'était pas une loi de blocage des loyers, mais au contraire une loi de respiration des loyers, certes parfois détournée par la suite pour limiter les hausses de loyers sur une partie du parc.

<sup>5</sup> Qui ne remonte que jusqu'à 1936.

**Graphique 3: indice du prix des logements rapporté au revenu par ménage, base 1965=1, 1965-2011**



## Depuis 2000 : l'envolée

A partir de 2002, l'indice du prix des logements en France est sorti par le haut du « tunnel » historique dans lequel il avait évolué de 1965 à 2000. Lors de l'éclatement de la crise financière en 2008, il a brièvement diminué mais a ensuite repris sa progression, ne se stabilisant que fin 2011.

Contrairement à ce qui s'était produit de 1987 à 1995, cette sortie du « tunnel » est survenue sur la plus grande partie du territoire, même si c'est à un degré très variable selon la localisation : les hausses de prix de 2000 à 2010 se sont étagées entre +59 % dans le Territoire de Belfort et +138 % à Paris, dans les Bouches-du-Rhône et dans les Alpes-Maritimes.

L'évolution de l'offre et de la demande de service logement ne peut expliquer qu'une partie minime de cette envolée. En effet, l'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre apparaît de l'ordre de -1 à -2<sup>6</sup> : même la construction d'un million de logements supplémentaires (soit 3 % du parc) n'aurait diminué que de 3 à 6 % le prix des logements toutes choses égales par ailleurs. De plus, si l'évolution de l'offre et de la demande de service logement avait influé sur le prix des logements, elle aurait également dû influencer sur les loyers. Or dans les années 2000 l'indice INSEE des loyers n'a pas augmenté plus rapidement que le rythme parallèle au revenu par ménage qu'il avait suivi dans la période précédente.

Quant à l'évolution des conditions de financement (baisse des taux d'intérêt à un niveau proche de leurs plus bas historiques et allongement de la durée des prêts), elle ne peut expliquer l'envolée du prix des logements que combinée à une certaine « myopie » des décideurs : ces derniers, privilégiant le passé récent dans la formation de leurs anticipations, ne conserveraient en mémoire que l'envolée du prix des logements, la baisse des taux d'intérêt et les mauvaises performances boursières des dix dernières années et en escompteraient la poursuite. En particulier, la sécurité supposée du placement en logement, une fois de plus, apparaîtrait comme un refuge hors du risque actions à des investisseurs marqués par les deux krachs boursiers successifs de 2000 et 2008.

## En conclusion

Malgré les difficultés méthodologiques inhérentes à l'exploration du passé lointain, cette rétrospective sur huit siècles permet d'illustrer le comportement du prix des logements sur le long terme. La dépopulation engendrée par la Peste Noire au quatorzième siècle et les contrôles des loyers en période de forte inflation au vingtième siècle l'ont profondément déprimé. Sur longue période, il augmente à peine plus que les prix à la consommation. Il s'élève parfois lorsque lui est attribuée une « valeur refuge » (contre les troubles en Ile-de-France au début du quinzième siècle, contre la volatilité des actions au début des années 1930 ou au début des années 2000, contre l'inflation sous l'Occupation), mais ce phénomène temporaire est toujours suivi d'un retour vers le niveau antérieur. Son élasticité par rapport à la population ou, ce qui est presque équivalent au signe près, par rapport au nombre de logements est relativement faible.

\*  
\* \*

<sup>6</sup> Cf. l'article [« L'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre »](#) sur le site cité en référence.

## Références

- Georges d'Avenel, « Histoire économique de la propriété, des salaires, des denrées et de tous les prix en général depuis l'an 1200 jusqu'en l'an 1800 », Imprimerie Nationale et Ernest Leroux, Paris, 1894-1912,
- Gaston Duon, « Documents sur le problème du logement », Études Économiques, 1946, n°1, pages 1-165, Ministère de l'Économie, Service National de la Statistique,
- [http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id\\_rubrique=138](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=138): articles « [Comparing Four Secular Home Price Indices](#) » et « [L'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre](#) » et autres documents (notes de fond, actualisations, articles divers et séries de données).