

Le prix de l'immobilier d'habitation à Paris du 13^{ème} au 15^{ème} siècles : comparaison des séries de Georges d'Avenel et de Simone Roux

J. Friggit
CGEDD¹
Juin 2015

Résumé

Les séries du prix des logements à Paris du treizième au quinzième siècles de Georges d'Avenel et de Simone Roux apparaissent très cohérentes. Elles montrent une forte baisse du prix de l'immobilier d'habitation au milieu du quatorzième siècle, coïncidant avec l'irruption de la Peste Noire.

*
* *

Grâce aux travaux de Georges d'Avenel (D'Avenel, 1894), on dispose à Paris d'une série du prix des logements de 1200 à 1800. Connectée aux séries produites par Gaston Duon (Duon, 1946) puis à des séries extraites des bases de données notariales, elle fournit un indice du prix des logements à Paris remontant jusqu'en 1200 (Friggit, 2008), ce qui semble constituer un record mondial.

Néanmoins, ce record est obtenu au détriment de la qualité. En effet, bien que Georges d'Avenel insiste, dans ses travaux, sur la variation de la structure des biens vendus, et sur la nécessité d'en tenir compte pour obtenir un indice de prix « à structure constante », il ne semble pas avoir corrigé de ces effets de structure les prix moyens qu'il fournit. Ces derniers sont « déduits des moyennes combinées de leur valeur en capital et en intérêts », calculées à partir de prix de vente et de loyers qu'il a collationnés.

En son temps, son travail a été couronné par deux prix de l'Académie des sciences morales et politiques² mais également très critiqué³. Plus récemment, (Couperie & Le Roy Ladurie, 1970) mentionne simplement les « premières explorations du marquis d'Avenel, dont les résultats ne sont d'ailleurs pas sans valeur ».

Nous avons donc tenté de confronter la série du prix des logements à Paris produite par Georges d'Avenel à d'autres sources.

Nous avons souhaité en particulier examiner si d'autres références confirment la baisse des prix consécutive à l'arrivée en 1348 de la Peste Noire à Paris visible sur la série de Georges d'Avenel. Pour cela, nous avons recherché des références portant sur la première et la seconde moitiés du quatorzième siècle. Elles sont apparues peu nombreuses, la période couverte par les sources débutant souvent après 1350. Seule la thèse de Simone Roux (Roux, 1989) nous a semblé fournir les données que nous recherchions.

Tant Georges d'Avenel que Simone Roux ont considéré le prix d'immeubles d'habitation (« maisons » selon la terminologie du premier) qui pouvaient loger un nombre variable de ménages et étaient donc de tailles diverses.

Simone Roux a collationné les prix de vente sur le seul quartier de l'Université, alors que Georges d'Avenel a considéré l'ensemble de Paris.

A partir de la série de prix de Simone Roux, nous avons calculé un prix⁴ de vente en francs à 4,5 grammes d'argent fin, unité utilisée par Georges d'Avenel (graphique 1).

Nous avons également calculé un prix moyen par période de 25 ans, intervalle retenu par Georges d'Avenel eu égard au faible nombre de références dont il disposait (tableau 1). Le prix moyen fourni par Simone Roux est globalement inférieur d'environ moitié à celui fourni par Georges d'Avenel. Cela peut éventuellement découler de ce que le quartier de l'Université serait moins cher que l'ensemble de Paris, ou que les maisons y seraient plus petites ou de moins bonne qualité.

¹ Les analyses et points de vue sont ceux de leur auteur. Cet article peut être téléchargé sur la page <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/prix-immobilier-evolution-1200-2015-a1048.html>.

² Ces deux prix Rossi lui ont été attribués en 1892 sur rapport très élogieux de Pierre Emile Levasseur (Levasseur, 1892). Ce dernier écrit ensuite (Levasseur, 1893) « M. le vicomte d'Avenel, un des historiens qui connaissent le mieux les questions économiques, a présenté une œuvre considérable [...]. La publication de [ses] travaux [...] comblera une des lacunes de notre histoire économique. ».

³ « [...] dans un certain nombre d'années, on s'apercevra que M. d'Avenel a mis en circulation une bonne quantité d'erreurs. Il est évident en effet que, malgré les avertissements des historiens, les économistes vont largement exploiter son ouvrage, sans le contrôler ; ils disent déjà beaucoup de sottises quand ils parlent du temps présent ; c'est pitié de voir qu'avec tant de légèreté on leur fournit l'occasion d'en dire aussi sur le temps passé » (Petit-Dutaillis, 1896).

⁴ Les prix fournis par Simone Roux sont exprimés en livres parisis, alors que l'indice de Georges d'Avenel utilise des prix en grammes d'argent. Nous avons converti les livres parisis en livres tournois au taux de 1 livre parisis = 1,25 livre tournois cité dans (D'Avenel, 1894), tome 1, pages 483 et 484 et dans (Roux, 1989), p. 712, puis en grammes d'argent en utilisant la valeur en argent d'une livre tournois fournie par (D'Avenel, 1894), tome 5, page 350.

Graphique 1 : la série des prix moyens annuels de Simone Roux, en francs à 4,5 g d'argent

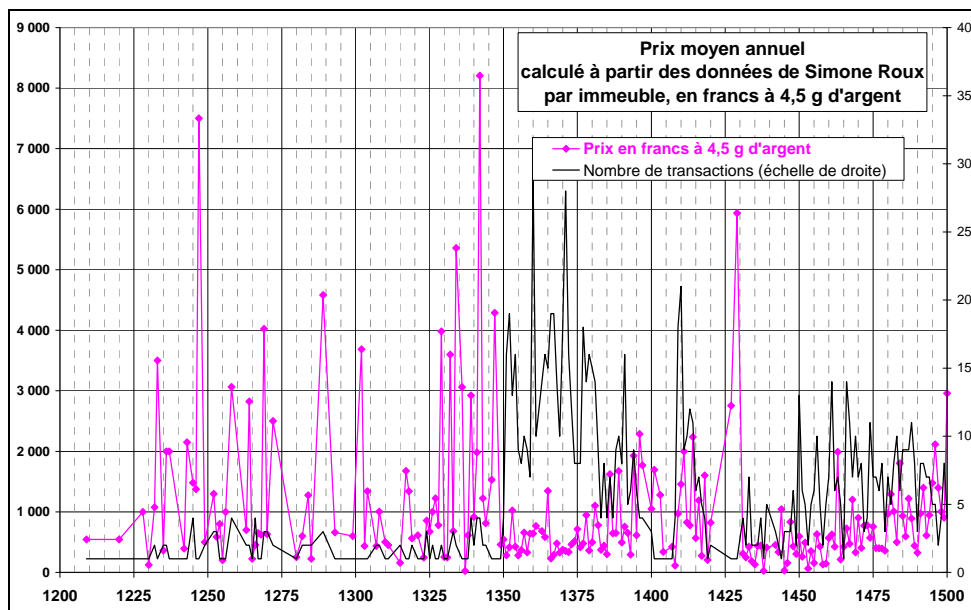
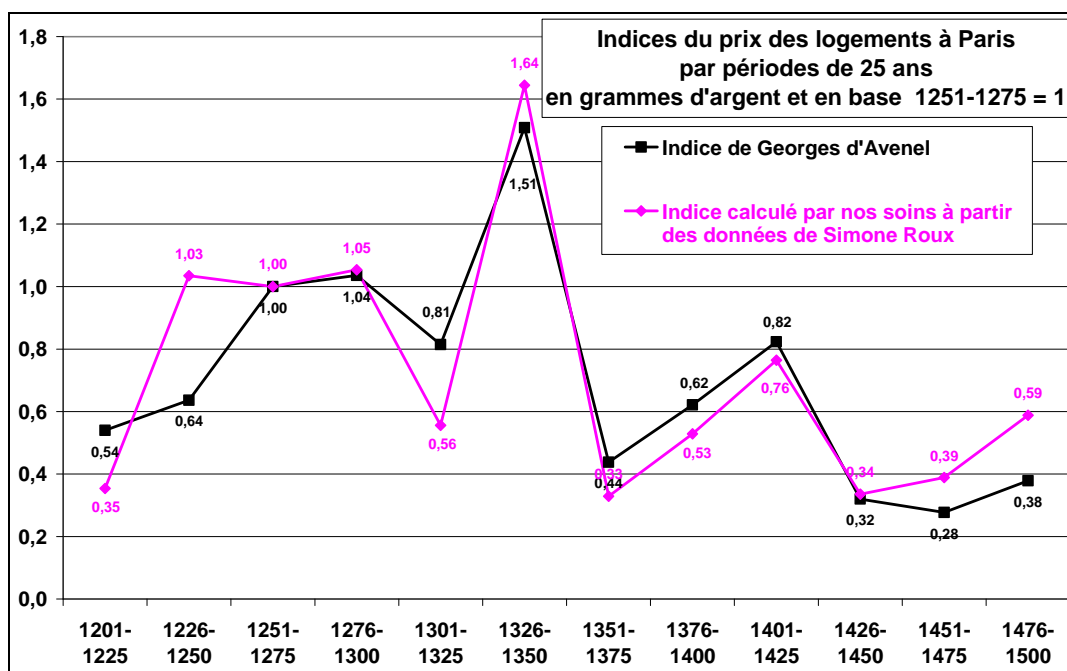


Tableau 1 : comparaison des prix moyens de Georges d'Avenel et de Simone Roux, par périodes de 25 ans

Période	En francs à 4,5 g d'argent			En base 1251-1275=1		
	Prix moyen Roux en francs	Prix D'Avenel en francs	Prix Roux / D'Avenel	Prix Roux en base 1251-1275=1	Prix D'Avenel en base 1251-1275=1	Prix moyen Roux / D'avenel en base 1251-1275=1
1201-1225	544	1 356	0,40	0,4	0,5	1,5
1226-1250	1 592	1 596	1,00	1,0	0,6	0,6
1251-1275	1 539	2 510	0,61	1,0	1,0	1,0
1276-1300	1 621	2 600	0,62	1,1	1,0	1,0
1301-1325	859	2 045	0,42	0,6	0,8	1,5
1326-1350	2 536	3 787	0,67	1,6	1,5	0,9
1351-1375	505	1 100	0,46	0,3	0,4	1,3
1376-1400	814	1 560	0,52	0,5	0,6	1,2
1401-1425	1 170	2 067	0,57	0,8	0,8	1,1
1426-1450	520	804	0,65	0,3	0,3	0,9
1451-1475	593	696	0,85	0,4	0,3	0,7
1476-1500	899	951	0,94	0,6	0,4	0,6

Graphique 2 : comparaison de l'indice de Georges d'Avenel et de l'indice calculé par nos soins à partir des données de Simone Roux



Ramenées en base 1251-1275=1 (graphique 2), les deux séries sont étonnamment proches, surtout si l'on considère qu'elles couvrent des périmètres géographiques différents.

Elles montrent toutes deux une chute du prix des logements entre le deuxième et le troisième quarts du quatorzième siècle, d'un facteur 5 selon la série de Simone Roux et 3,4 selon la série de Georges d'Avenel.

L'année 1348, année d'arrivée de la Peste Noire à Paris, marque une rupture claire dans la série de Simone Roux : après elle on n'observe plus de prix supérieurs à 1500 francs⁵.

En conclusion, sous réserve de travaux complémentaires:

- d'une part, la série des prix moyens des maisons à Paris de Georges d'Avenel n'est peut-être pas aussi déficiente que certains de ses détracteurs l'ont suggéré ;
- d'autre part, la chute des prix à partir du milieu du quatorzième siècle mise en évidence par Georges d'Avenel est confirmée par la série de Simone Roux.

Bibliographie

* (Couperie & Le Roy Ladurie, 1970)

« Le mouvement des loyers parisiens de la fin du Moyen-Âge au XVIIIème siècle », Pierre Couperie et Emmanuel Le Roy Ladurie, Annales, Economies, Sociétés, Civilisations, année 1970, volume 25, pp. 1102-1023, <http://www.persee.fr>.

* (D'Avenel, 1894)

« 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 », Georges d'Avenel, Imprimerie Nationale et Ernest Leroux, Paris, 1894-1912, consulté à la bibliothèque Sainte-Geneviève et à la bibliothèque de l'Institut.

* (Duon, 1946)

« Documents sur le problème du logement », Gaston Duon, Études Économiques, Ministère de l'Économie, 1946, n°1, pages 1-165.

* (Friggit, 2008)

« Comparing Four Secular Home Price Indices », J. Friggit, juin 2008, CGEDD, http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/IMG/doc/house-price-index-Paris-and-others-secular_cle7fed11.doc.

* (Levasseur, 1892)

« Rapport sur les concours pour le prix Rossi proposés pour l'année 1892 », Pierre Emile Levasseur, Travaux et séances de l'Académie des sciences morales et politiques, tome 138, 1892 – 2^e semestre, Paris, Alph. Picard, 1892, pp 349 - 419.

* (Levasseur, 1893)

« Les prix, aperçu de l'histoire économique de la valeur de la terre en France du commencement du XIIe siècle à la fin du XVIIIe », Pierre Emile Levasseur, extrait des Mémoires de la Société Nationale d'Agriculture de France, Tome CXXXV, Paris, typographie Chamerot et Reouard, 1893, <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k827570/f5.image>.

* (Petit-Dutaillis, 1896)

« La fortune privée à travers sept siècles, par le vicomte d'Avenel, compte rendu », Charles Petit-Dutaillis, Bibliothèque de l'école des chartes, année 1896, volume 57, numéro 57, pp. 237-238, <http://www.persee.fr>.

* (Roux, 1989)

Le quartier de l'Université à Paris du treizième au quinzième siècle : étude urbaine, Simone Roux Fraysse, thèse, sous la direction de Philippe Contamine, université Paris X, 1989, <http://www.sudoc.fr/04135771X>.

L'auteur adresse ses remerciements à Jean-Michel Conseil pour ses conseils, notamment en matière bibliographique.

⁵ Cette concomitance ne suffit bien sûr pas à elle seule à établir un lien de causalité, d'autres événements (début de la guerre de Cent ans) pouvant avoir contribué à la baisse des prix.