

# **Quatre indices séculaires du prix des logements**

# Quatre indices séculaires du prix des logements

- La présentation est pour l'essentiel extraite de la note « Comparing Four Secular Home Price Indices » téléchargeable sur [http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id\\_rubrique=138](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=138)
- Cette note inclut les valeurs numériques et les sources utilisées

# 4 indices (ou familles d'indices) séculaires

- **Paris**

- « Centre de Paris 1200-1800 » (D'Avenel, 1894)
- Paris de 1790 et 1840 à 1944 (Duon, 1943 et 1946)
- Connexion jusqu'aux indices Notaires-INSEE (2001)
- Périmètres transformés et méthodes composites

- **Herengracht: depuis 1628 (Eichholtz, 1994)**

- Le premier indice « moderne »
- Très petit périmètre mais méthode homogène

- **4 principales villes de Norvège: depuis 1819 (Eitrheim & Erlandsen, 2004)**

- Villes transformées mais méthode homogène

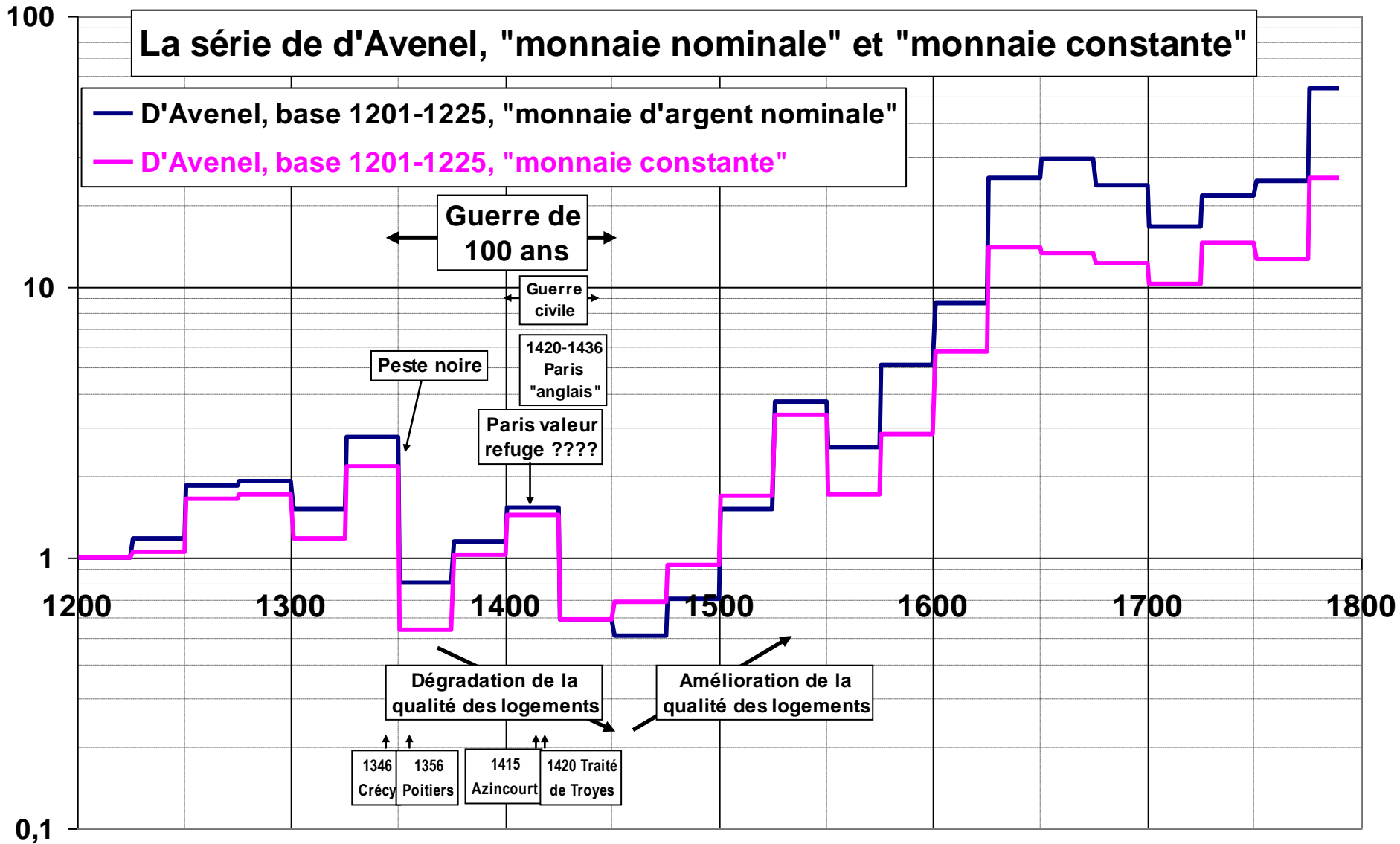
- **« Etats-Unis »: depuis 1890 (Shiller, 2005)**

- Périmètre et méthode composites
- Grebler (22 villes, 1890-1934), 5 villes (1934-1953),  
composante de l'IPC (1953-1975), OFHEO (1975-1987),  
S&P/Case-Shiller « National » (1987-2009)

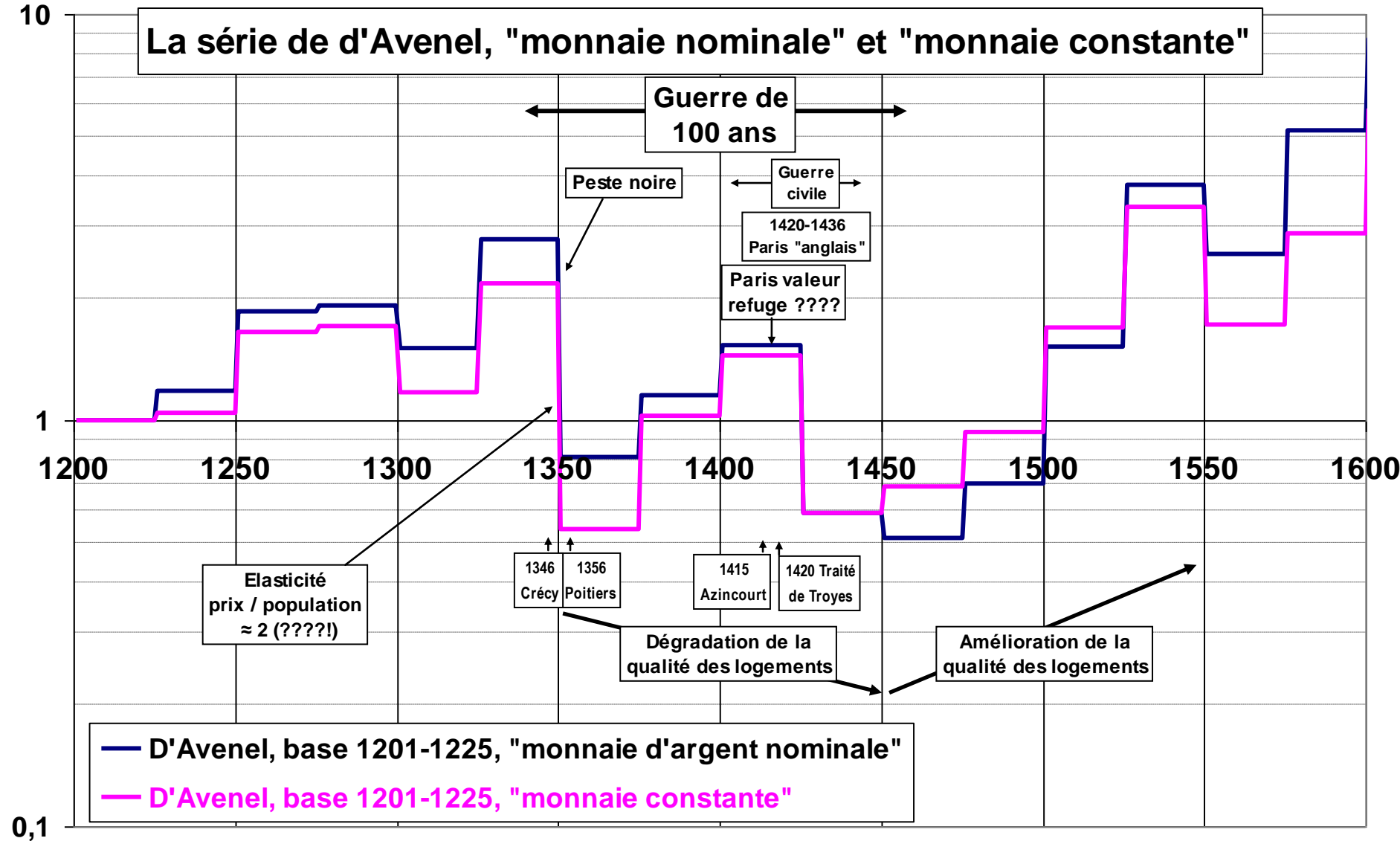
# Ce que l'on peut espérer

- **Pas une « loi générale » sur les tendances longues** car
  - le traitement des effets qualité varie d'un indice à l'autre (effet de l'ordre de 1% par an)
  - l'évolution sociologique du périmètre couvert impacte le taux de croissance
- **Identifier des « creux » et des « bosses »**  
Problème de l'étalon de comparaison
  - Difficulté de reconstituer un indice des prix à la consommation ou un revenu par ménage sur longue période
  - Indice des prix à la consommation brut / lissé
- **En trouver les causes (?)**

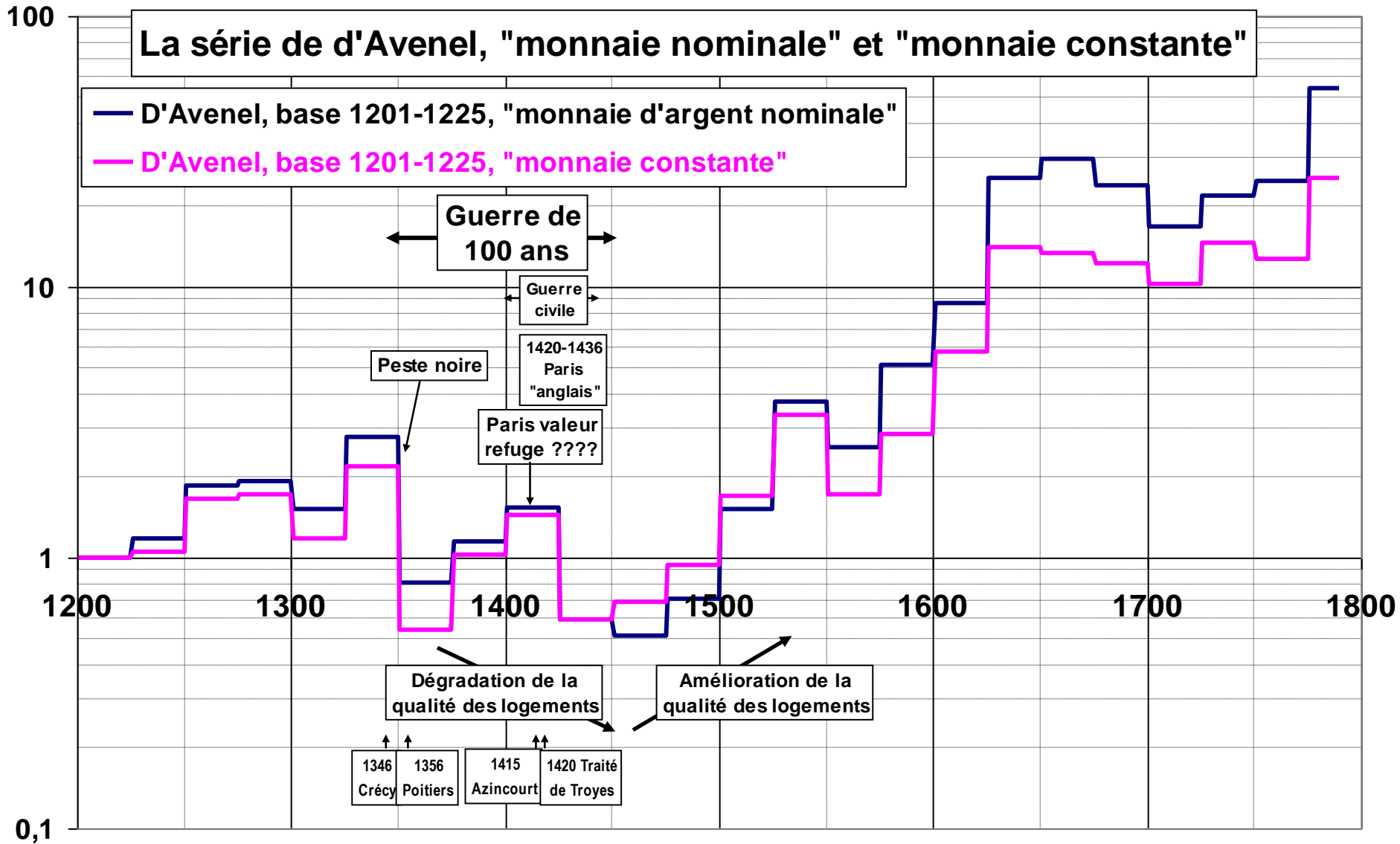
# D'Avenel (1895): record mais fragile



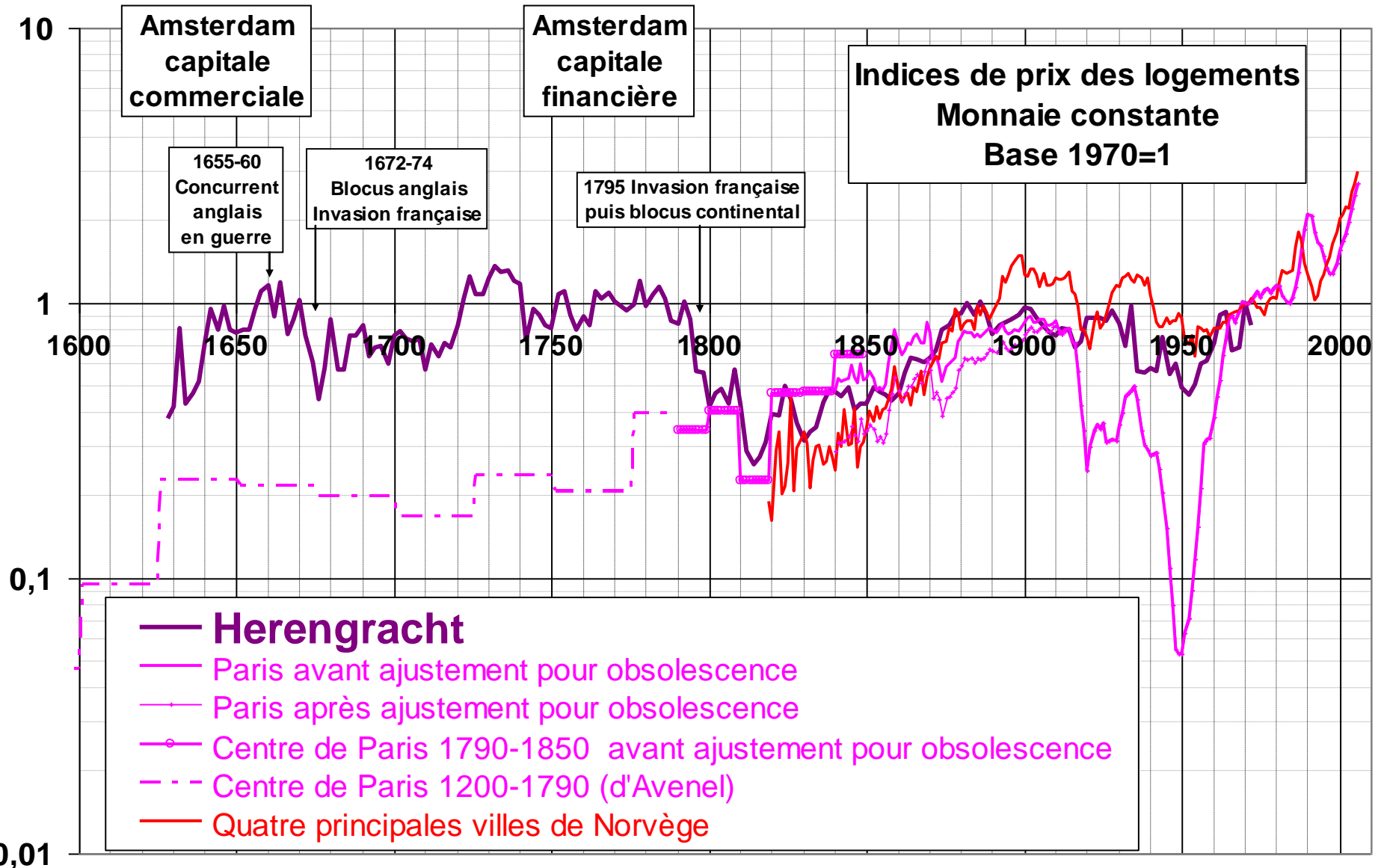
# D'Avenel (1895): zoom sur 1200-1600



# D'Avenel (1895): record mais fragile

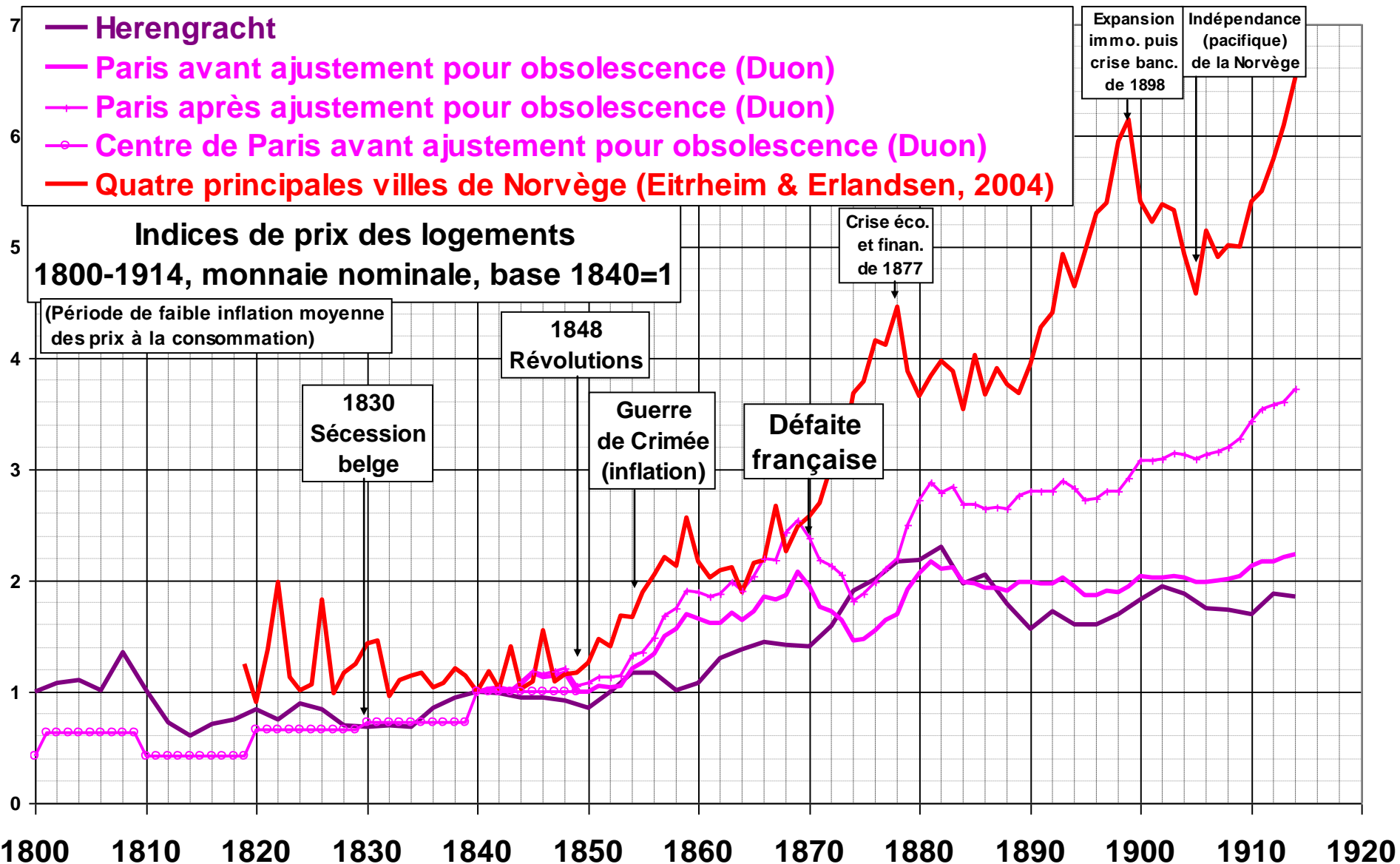


# Indice du Herengracht (Eichholtz, 1994)

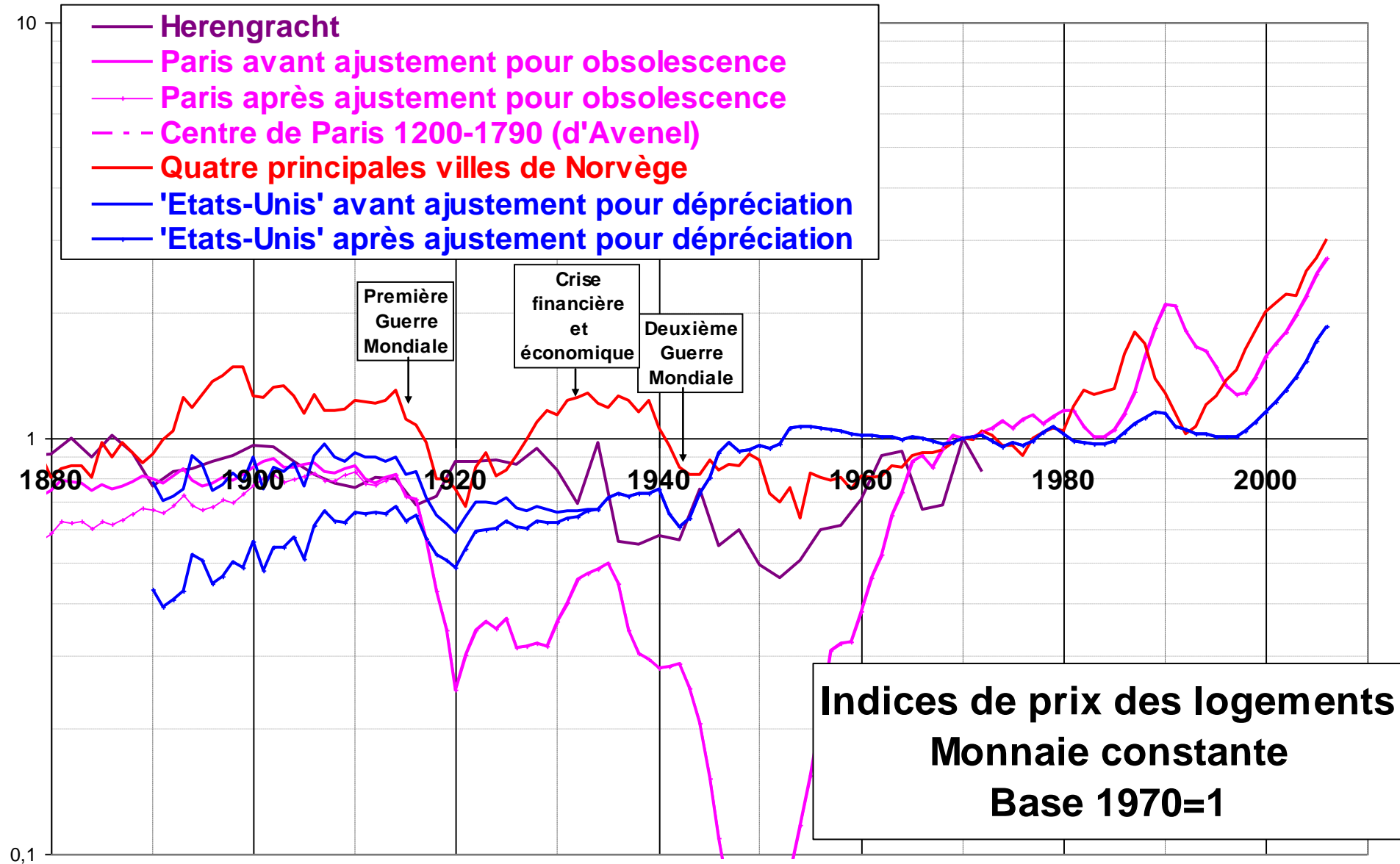




# Dix-neuvième siècle

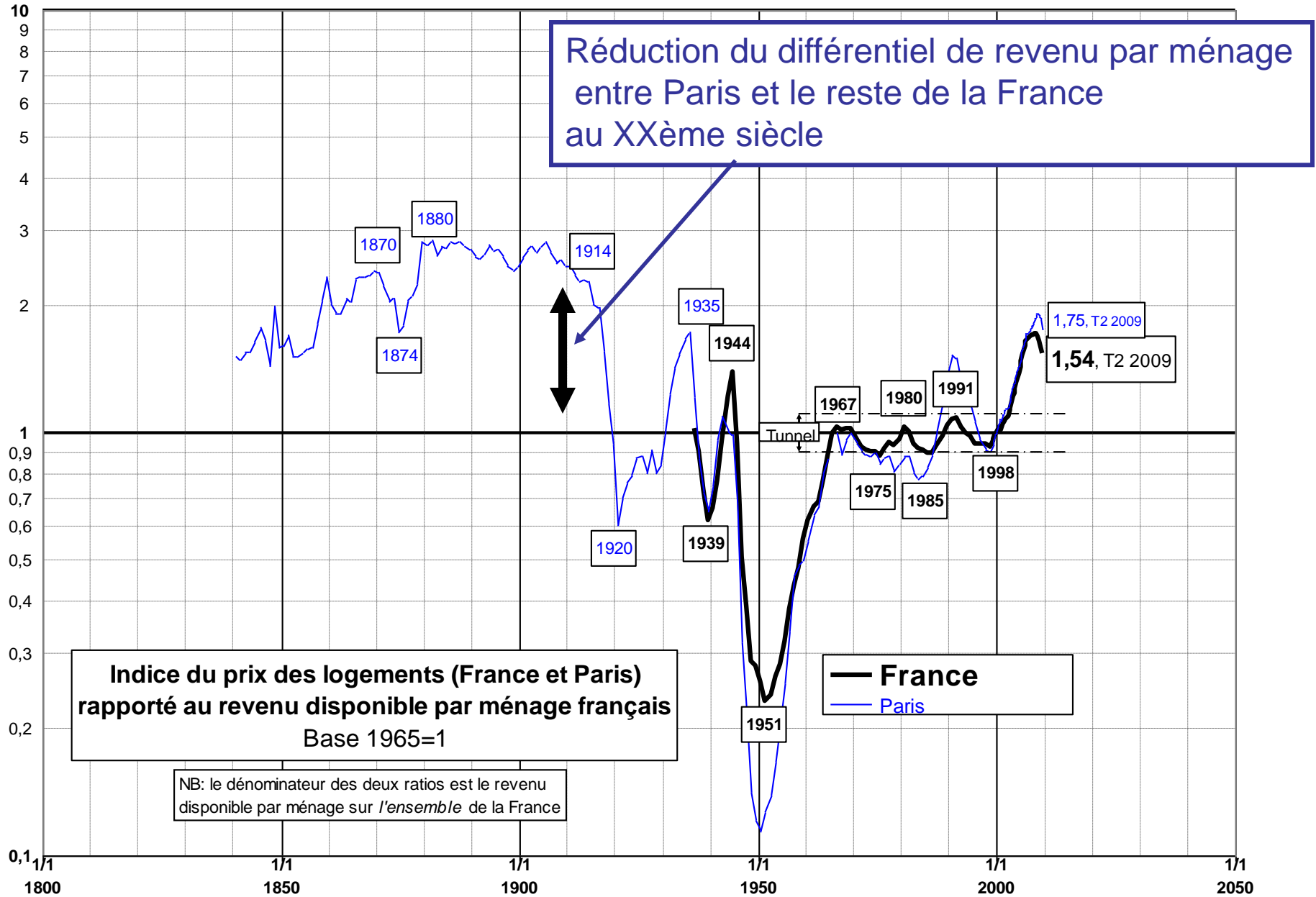


# Vingtième siècle



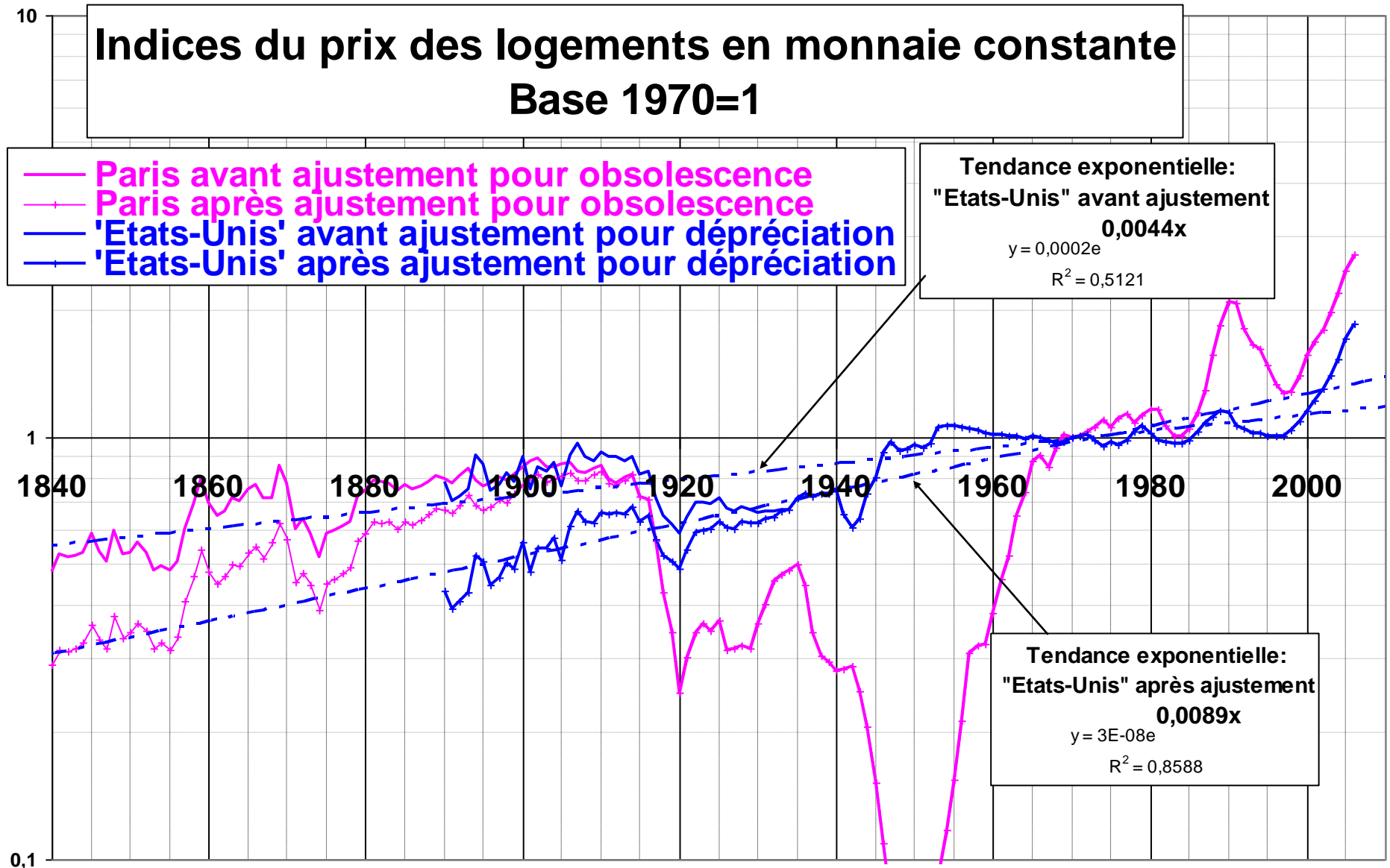
# XXème siècle: tendance longue?? (1)

## Effet de la croissance du revenu dans le périmètre considéré



# XXème siècle: tendance longue?? (2)

## Effet de la méthode de correction des « effets qualité »



# XXème siècle: tendance longue?? (3)

Chaque indice est un cas particulier  
mais tous les indices comparés ici ont  
augmenté **au plus** comme le revenu par  
ménage *dans le pays considéré*  
(*malgré les évolutions démographiques,  
urbanistiques, financières, etc.*)

# XXème siècle: bosses et creux

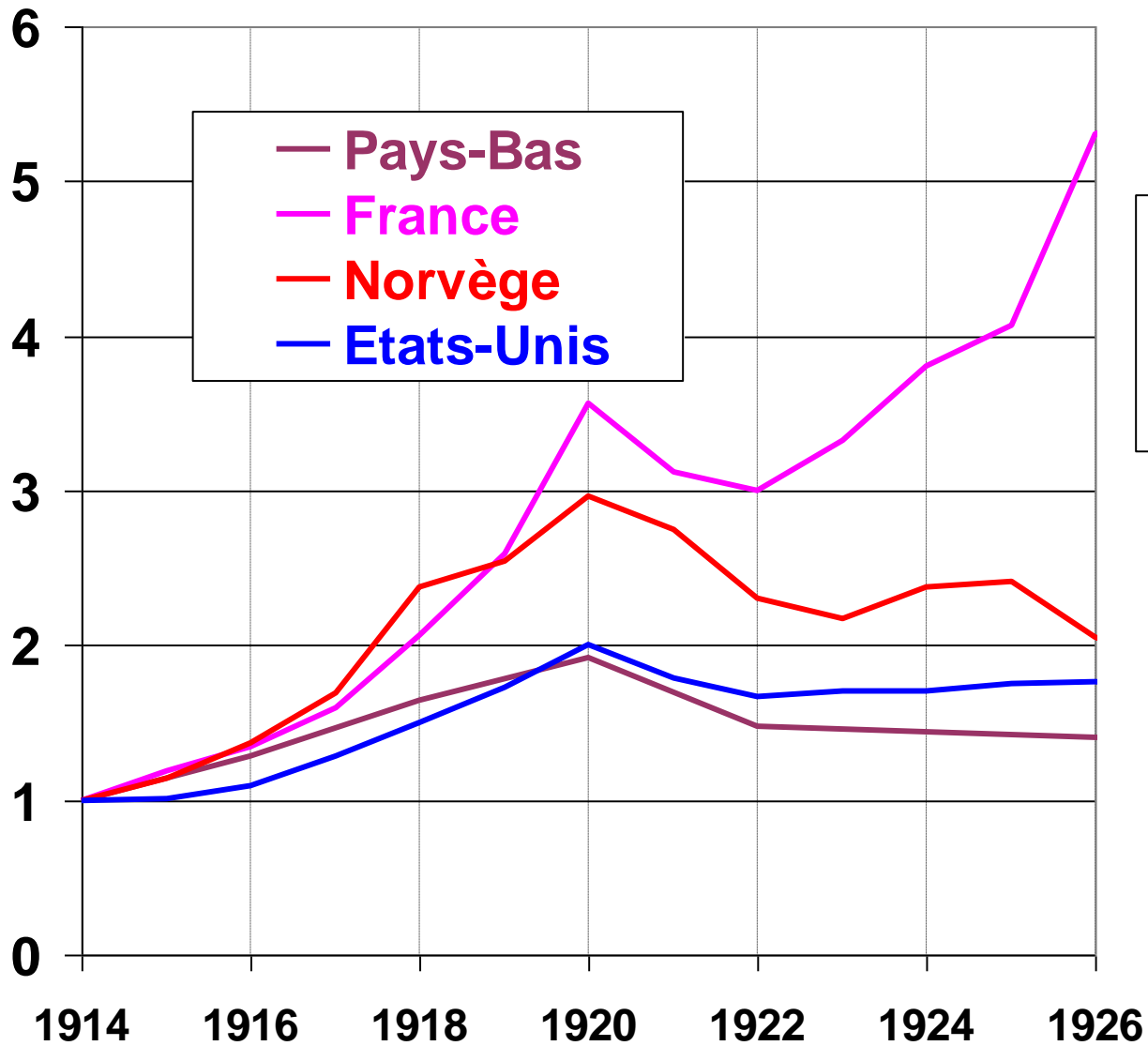
- Deux guerres mondiales + crise de 1929
- Périodes de forte inflation des prix à la consommation (intensité variable selon le pays)
- Périodes de blocages des loyers (et même des prix de cession) (en général mais pas toujours levés à la fin du siècle)
- Les blocages des loyers combinés avec de l'inflation entraînent une dévalorisation des logements, la levée des blocages entraîne une valorisation des logements

# Les contrôles des loyers (et des prix de cession): outre la France, exemple de la Norvège

Type de logement	Période	Type de réglementation
Logements locatifs	1916-1935	Contrôle des loyers sur certains types d'appartements
	1940-2010	Idem
	1976-1983	Interdiction de mise en copropriété
Logements occupés par le propriétaire	1940-1954	Gel des prix de vente
	1954-1969	Réglementation des prix de vente
Coopératives	1940-1954	Gel des prix de vente
	1954-1982/88	Réglementation des prix de vente des appartements neufs / anciens
	1976-1983	Interdiction de mise en copropriété

Source: Eitrheim & Erlandsen, 2004

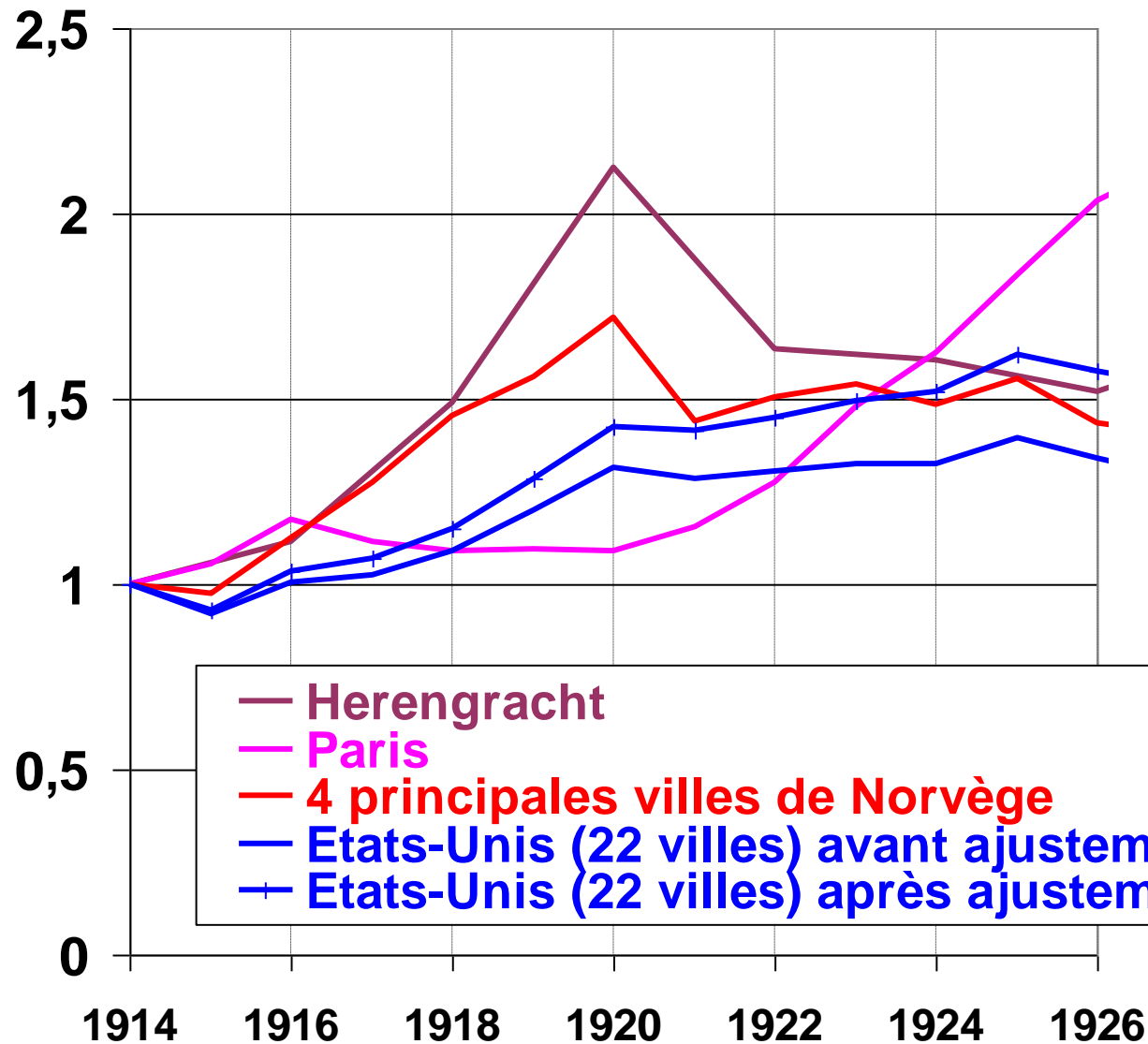
# Première Guerre Mondiale



**Première Guerre Mondiale:**  
indices des  
prix à la consommation,  
base 1914=1



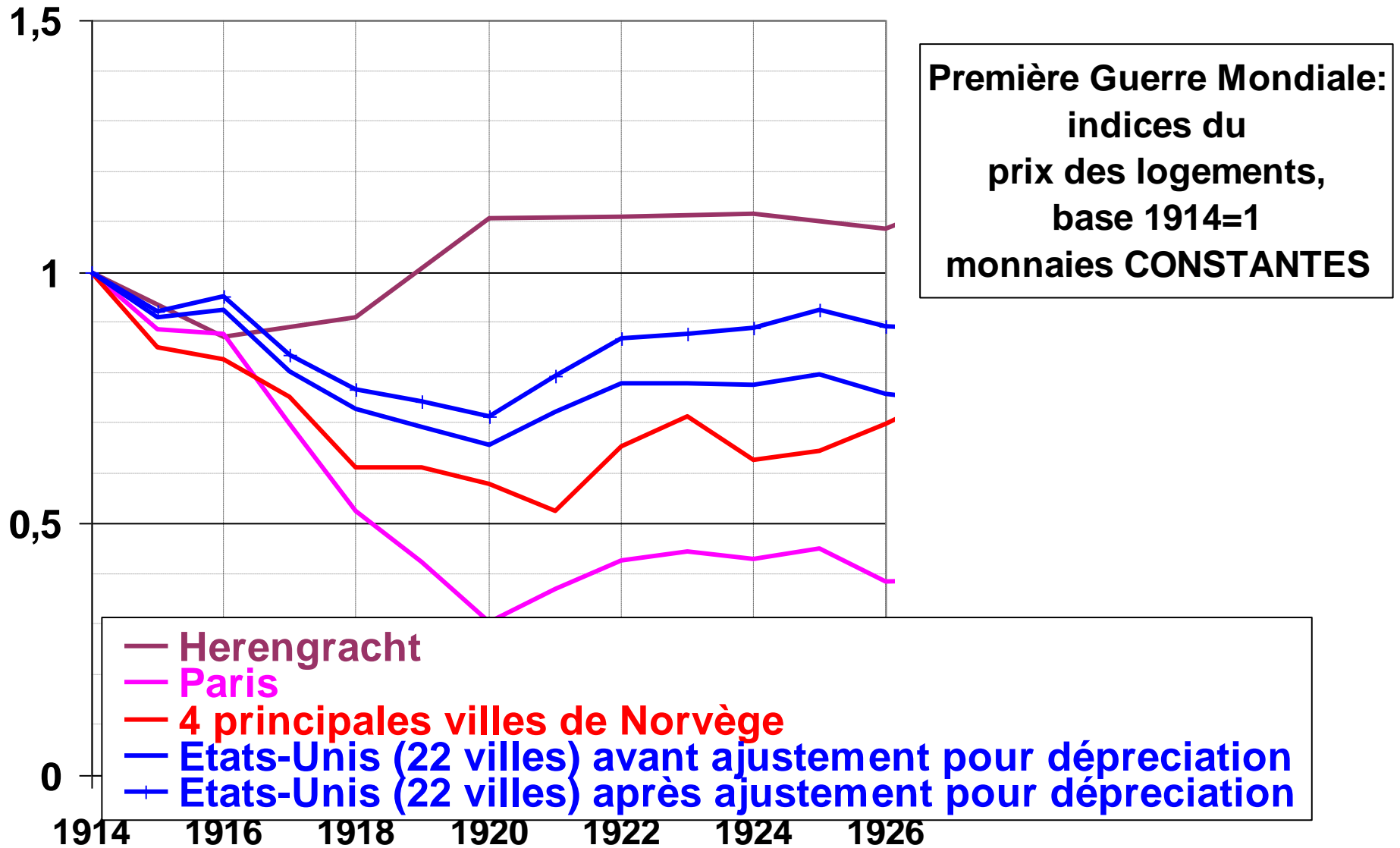
# Première Guerre Mondiale



Première Guerre Mondiale:  
indices du  
prix des logements,  
base 1914=1  
monnaies NOMINALES

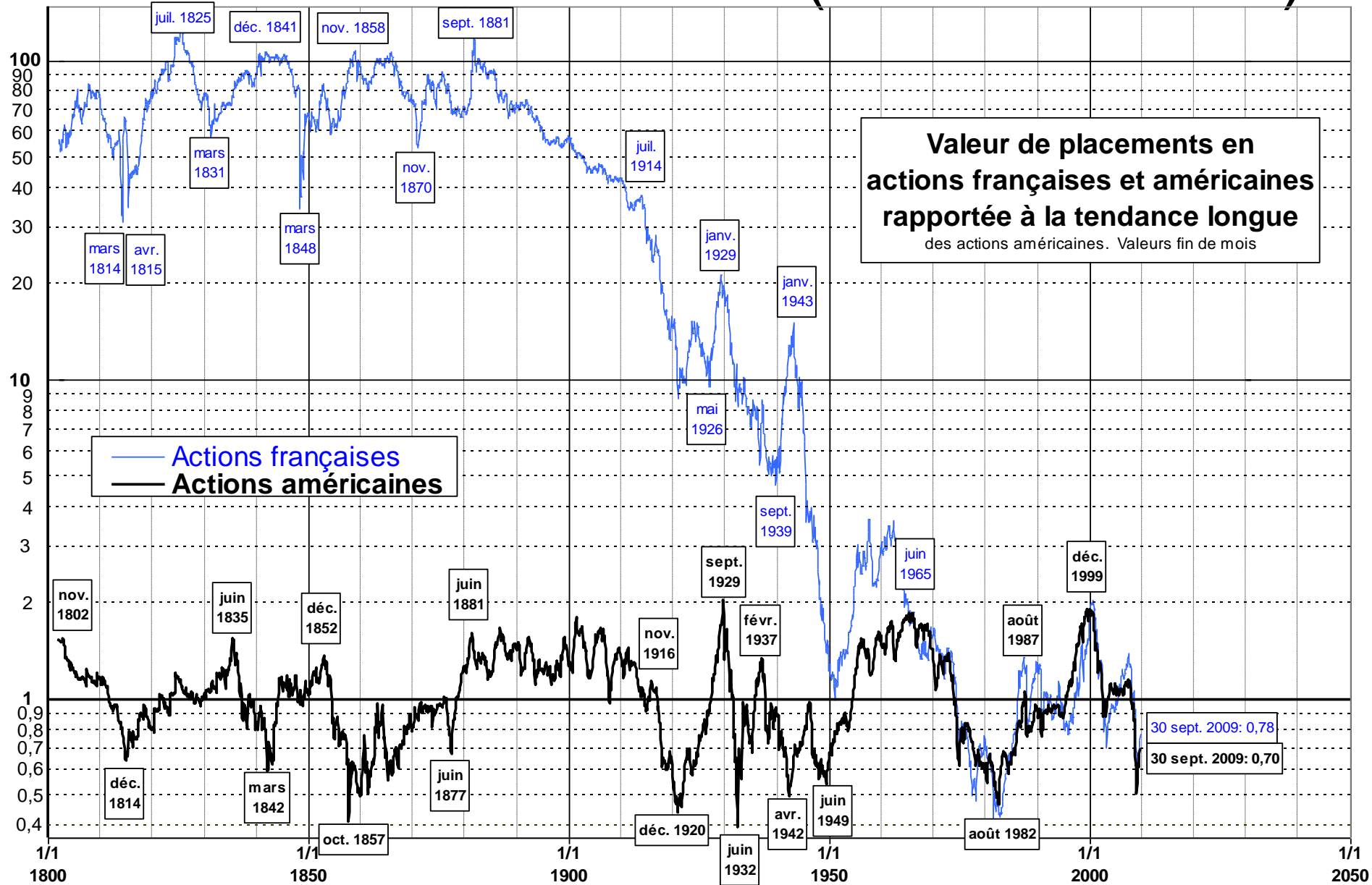
- Herengracht
- Paris
- 4 principales villes de Norvège
- Etats-Unis (22 villes) avant ajustement pour dépréciation
- Etats-Unis (22 villes) après ajustement pour dépréciation

# Première Guerre Mondiale

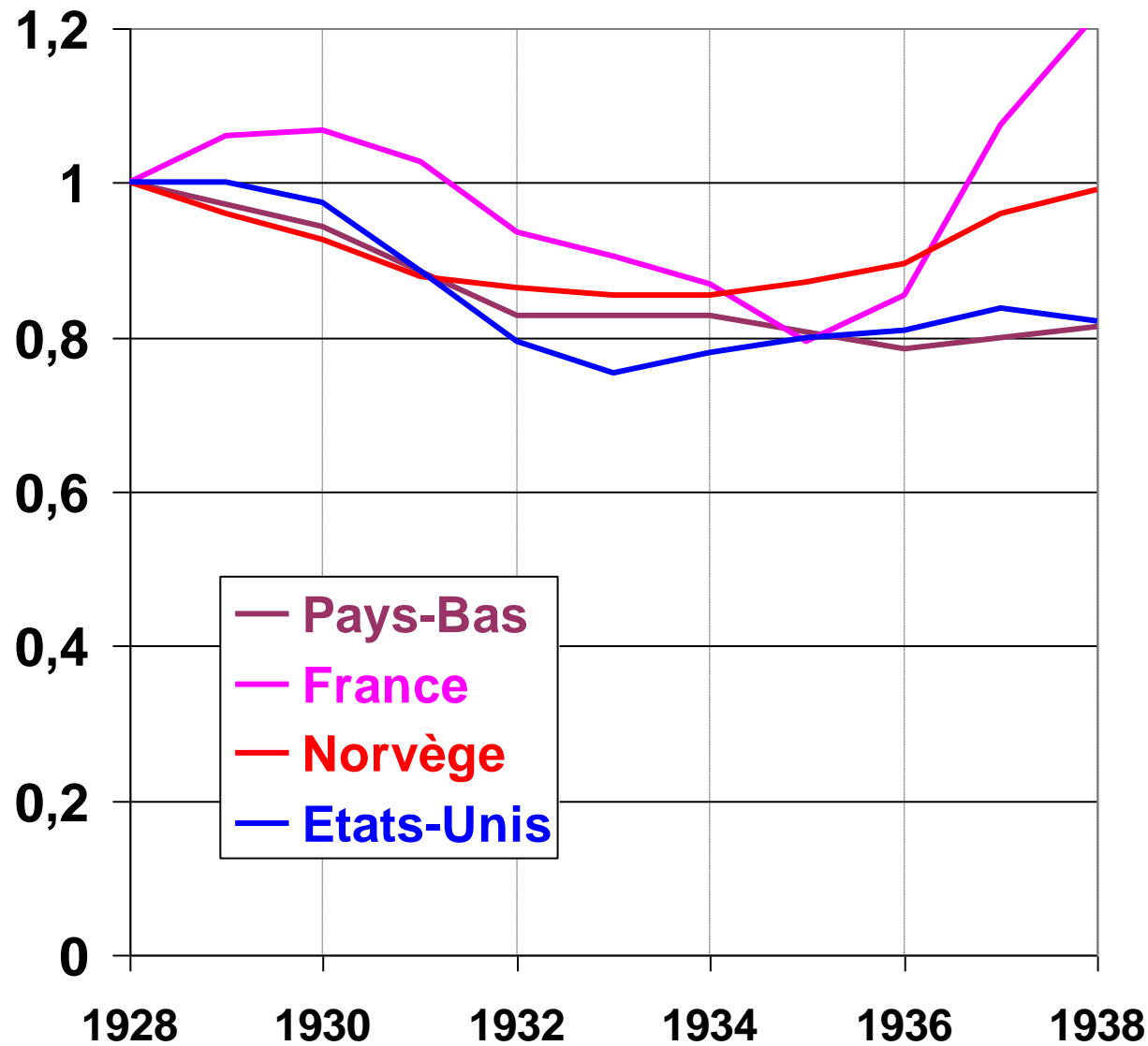


# Crise de 1929

## Placements en actions (France et USA)

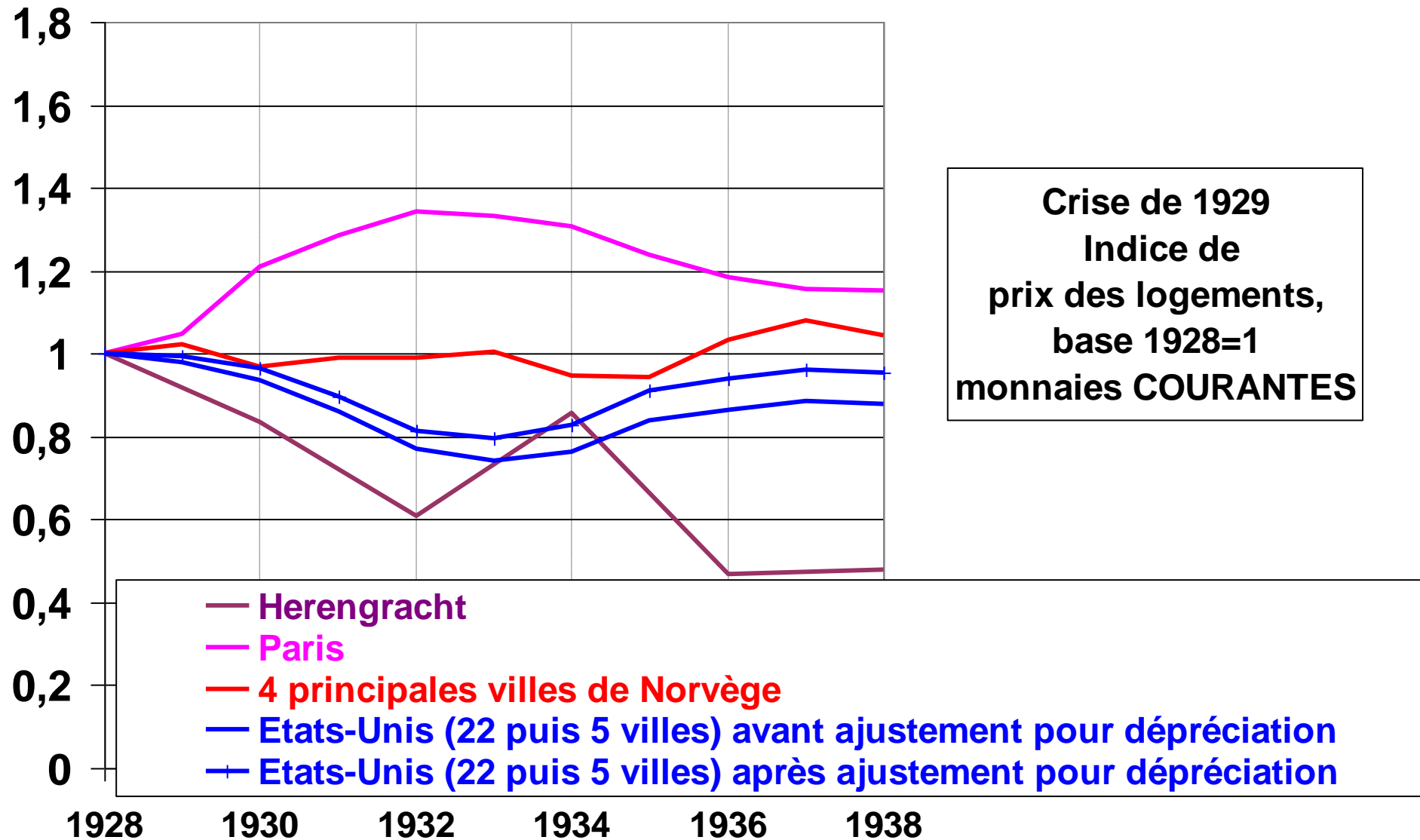


# Crise de 1929

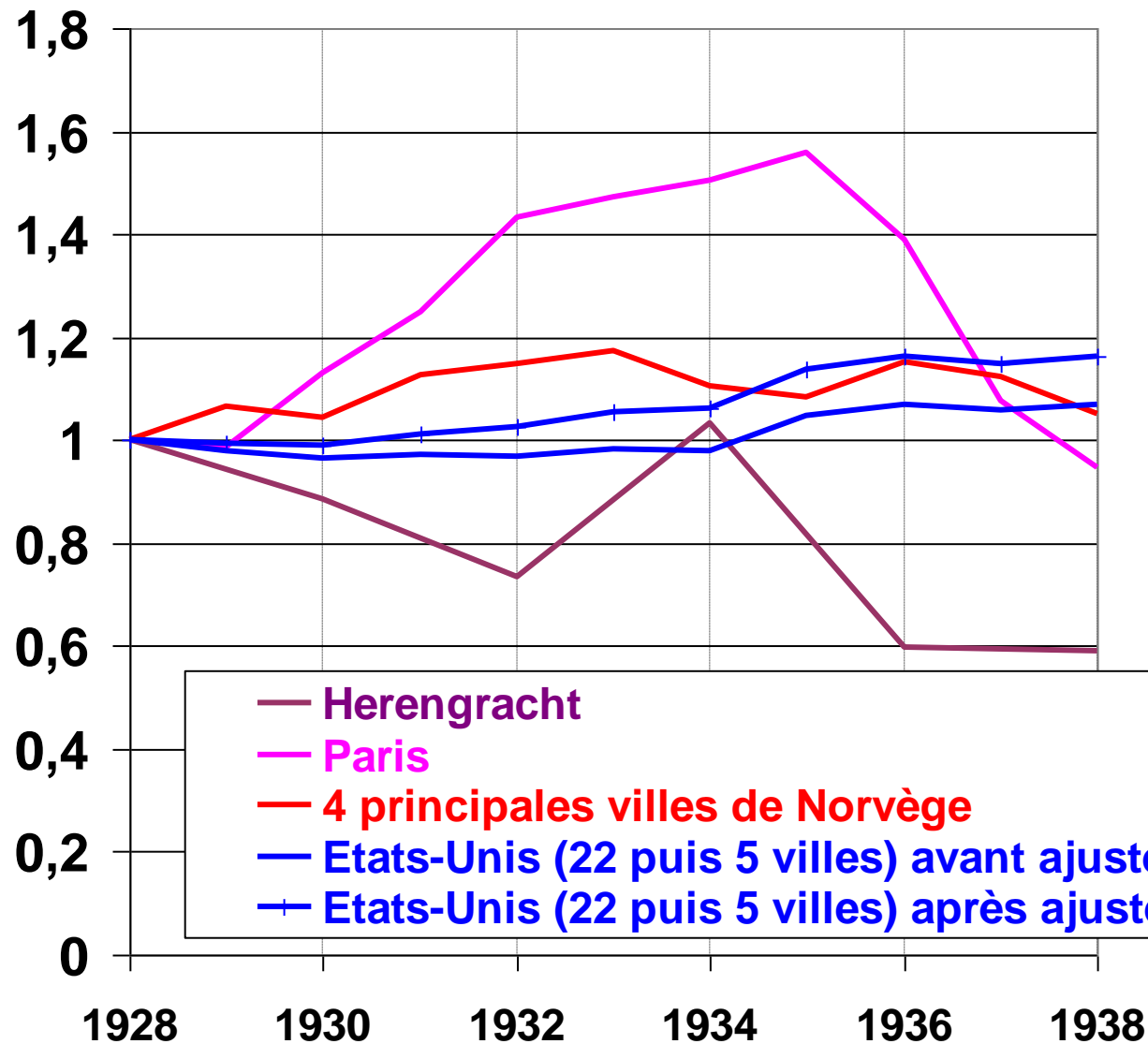


**Crise de 1929**  
**Indices des**  
**prix à la consommation,**  
**base 1928=1**

# Crise de 1929



# Crise de 1929



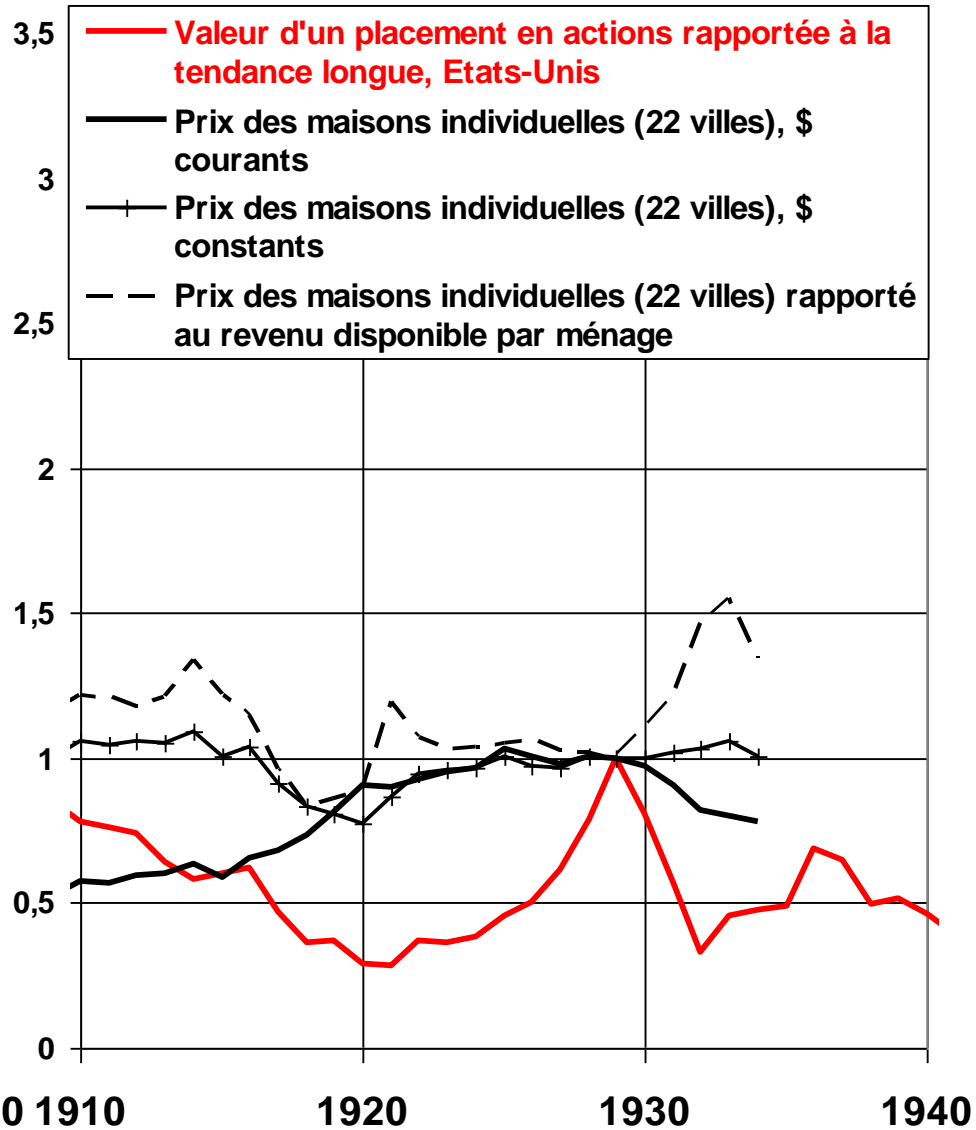
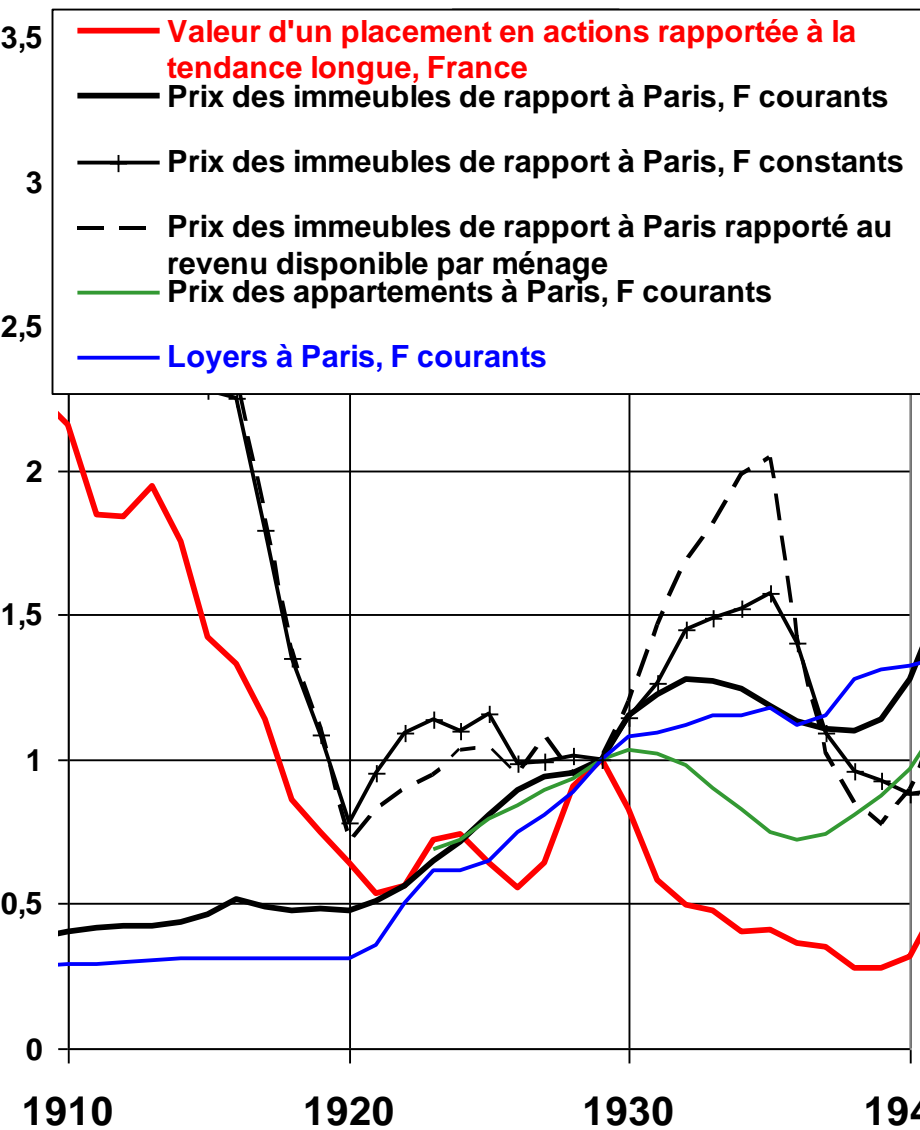
**Crise de 1929:  
indice de  
prix des logements,  
base 1928=1  
monnaies CONSTANTES**

- Herengracht
- Paris
- 4 principales villes de Norvège
- Etats-Unis (22 puis 5 villes) avant ajustement pour dépréciation
- Etats-Unis (22 puis 5 villes) après ajustement pour dépréciation

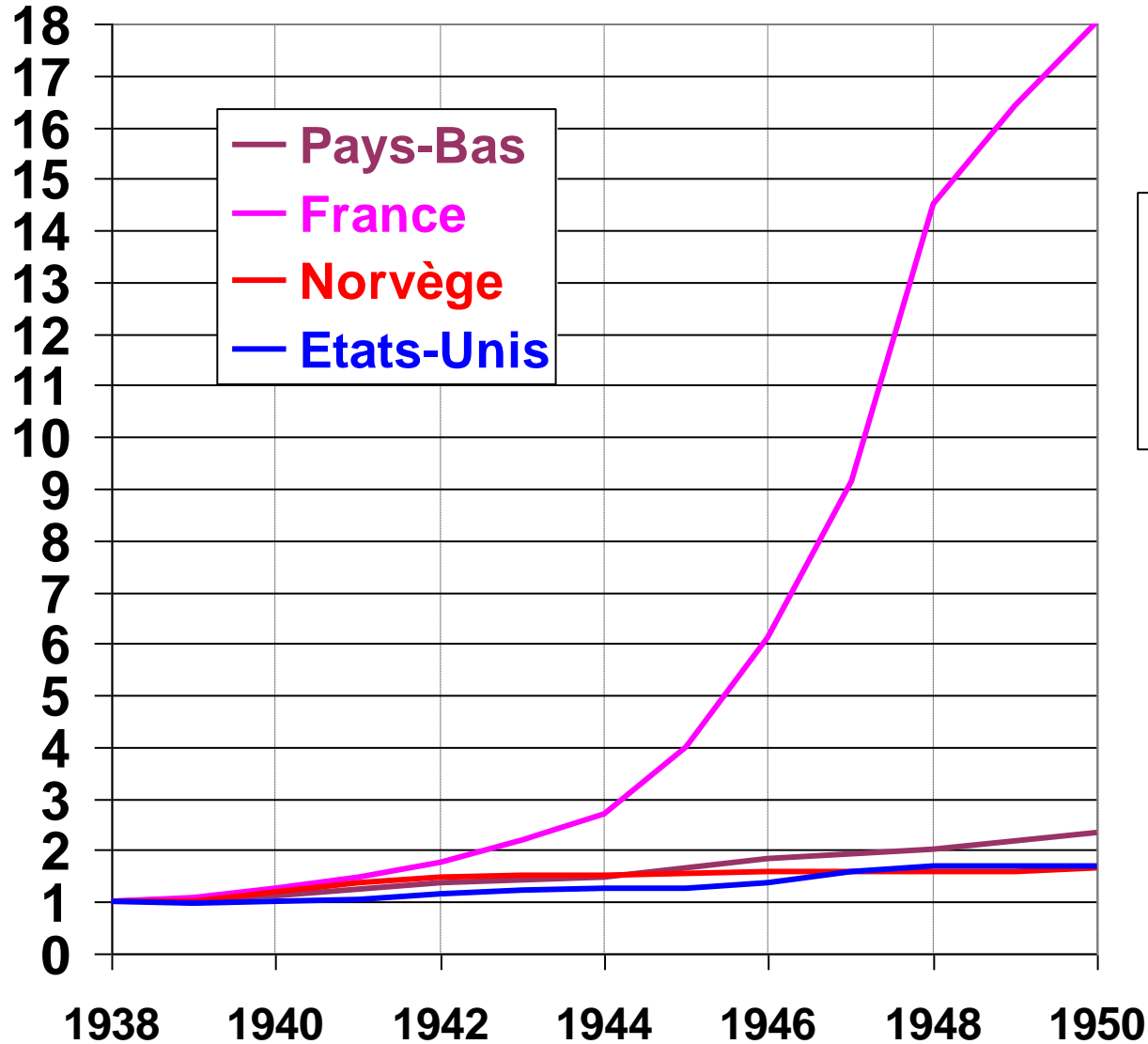
# FRANCE

## Crise de 1929

# ETATS-UNIS



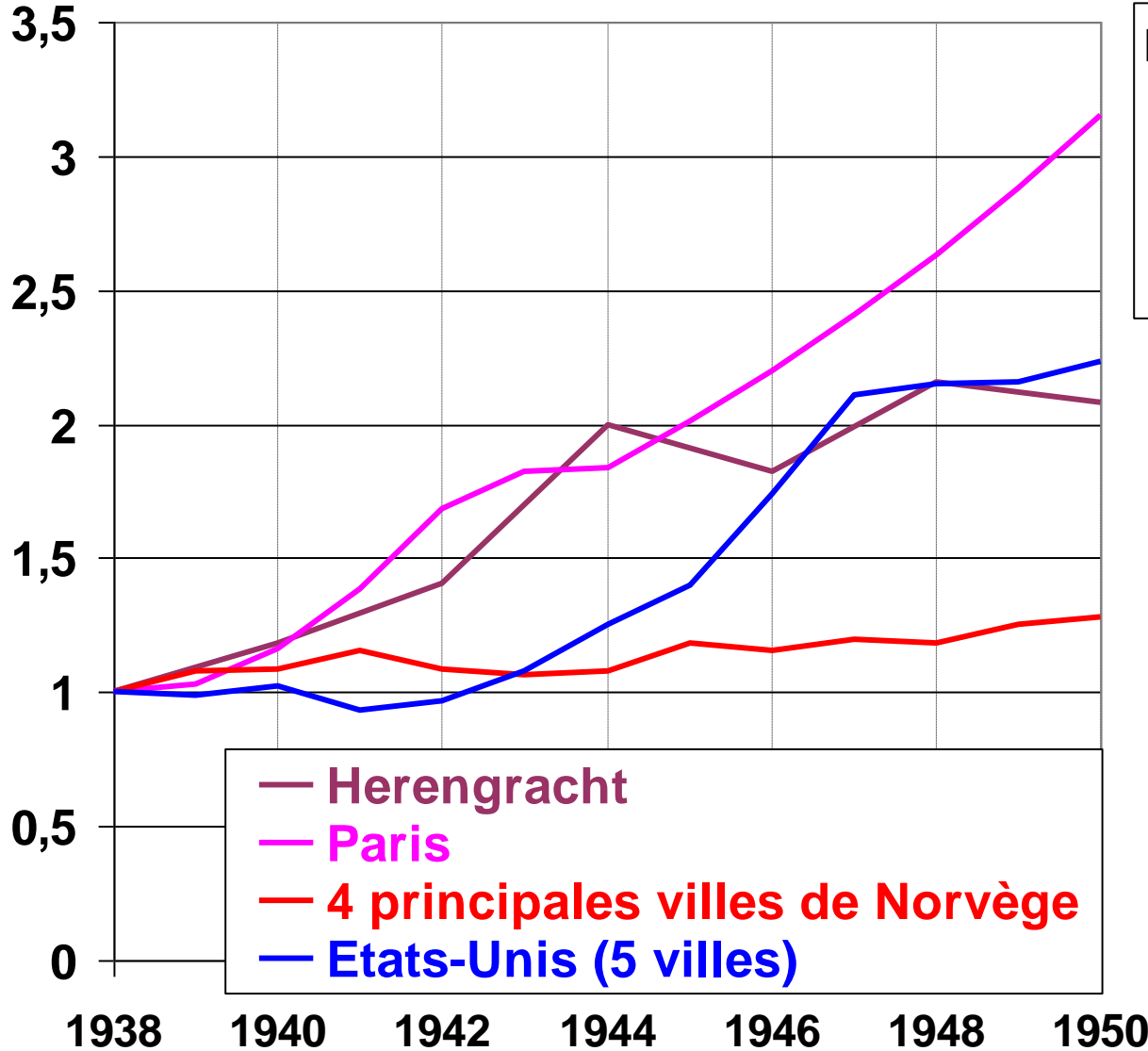
# Deuxième Guerre Mondiale



**Deuxième Guerre Mondiale**  
Indices des  
prix à la consommation,  
base 1938=1



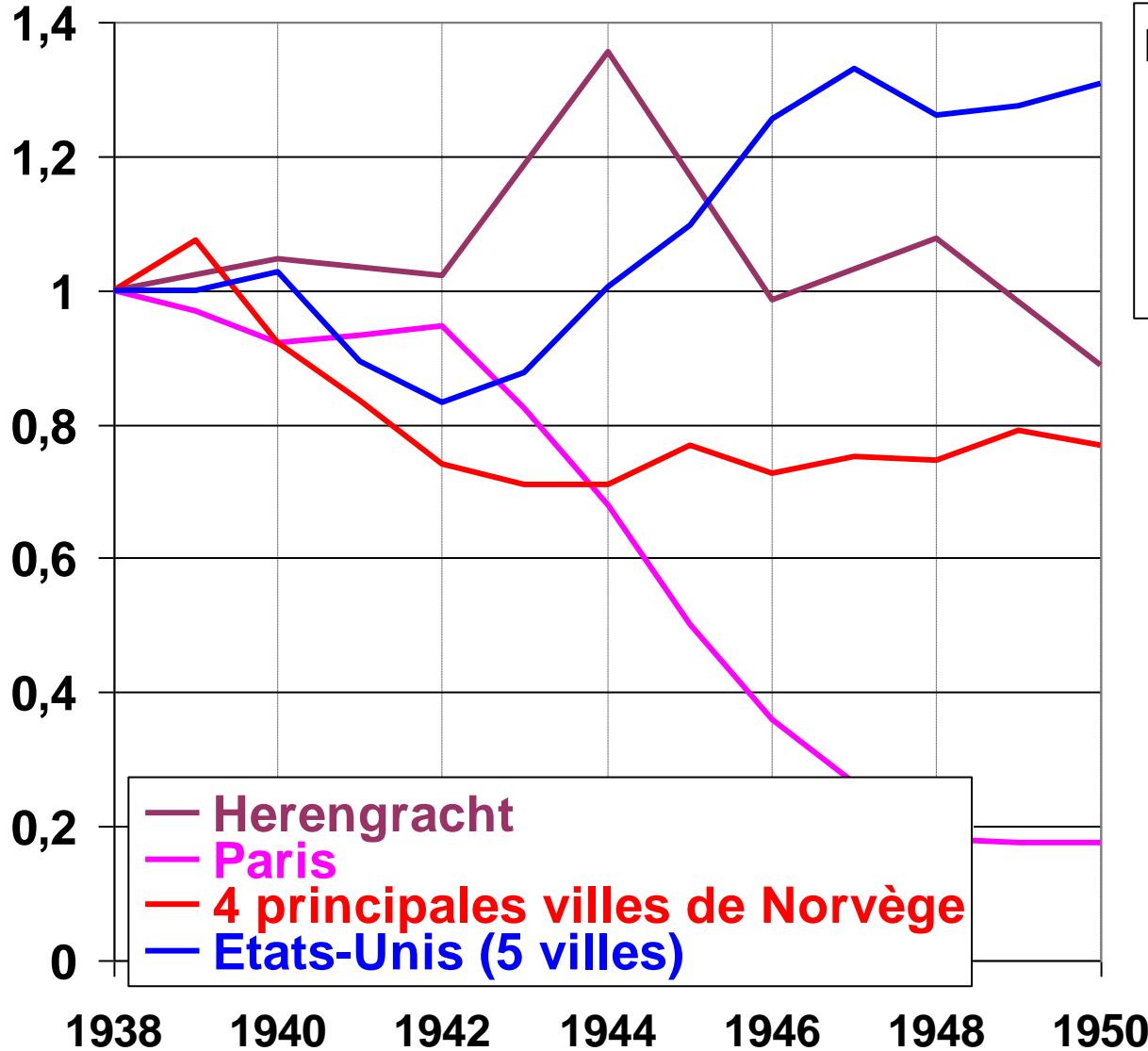
# Deuxième Guerre Mondiale



**Deuxième Guerre Mondiale:  
indices du  
prix des logements,  
base 1938=1  
monnaies NOMINALES**

— Herengracht  
— Paris  
— 4 principales villes de Norvège  
— Etats-Unis (5 villes)

# Deuxième Guerre Mondiale



**Deuxième Guerre Mondiale:**  
indices du  
prix des logements,  
base 1938=1  
monnaies CONSTANTES

— Herengracht  
— Paris  
— 4 principales villes de Norvège  
— Etats-Unis (5 villes)

# Conclusion (1)

- Sauf sur le passé le plus récent les indices comparés ici
  - Soit ne sont pas purgés des effets combinés du vieillissement et des améliorations => ne sont pas « à qualité constante »
  - Soit (Duon et Grebler) le sont par un ajustement global
- Les changements de statut socioéconomique des périmètres concernés impactent les indices mais on ne sait pas de combien
- => Prudence quant à la « tendance longue séculaire »

# Conclusion (2)

- La recherche des causes des « bosses » et des « creux » observés sur plusieurs siècles ne permet pas de dégager de « loi générale » ... sinon que le sujet est complexe.
- Ex: explications à double sens, bosses et creux qui n'ont pas eu lieu.
- **Matière pour de nombreux travaux d'histoire comparée.**