

## Evolution relative du prix des appartements et du prix des maisons: l'inversion de 2001

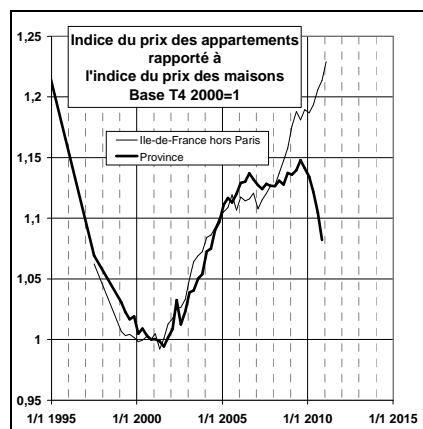
J. Friggit  
CGEDD  
Août 2011

**Résumé :** du milieu des années 1960 à 2000, les appartements se sont simultanément dévalorisés et paupérisés par rapport aux maisons. A partir de 2001, dans une majorité de départements, situés notamment dans les grandes agglomérations et sur le littoral méditerranéen, ils se sont revalorisés par rapport aux maisons, tout en continuant de se paupériser, divergence qui ne semble pas pouvoir perdurer.

Depuis 1950, à l'échelle de l'ensemble de la France, les indices du prix des appartements et des maisons ont évolué différemment<sup>1</sup>.

- Pendant les années 1950, et jusqu'au milieu des années 1960, le prix des appartements augmentait plus rapidement que celui des maisons. L'explication en est vraisemblablement que les logements locatifs, davantage dévalorisés que les logements occupés par leur propriétaire par les contrôles des loyers, furent de même davantage revalorisés par la relaxation de ces contrôles organisée par la loi de 1948 : le statut locatif étant plus fréquent parmi les appartements que parmi les maisons, les premiers furent davantage revalorisés que les seconds.
- Du milieu des années 1960 à 2000, au contraire, l'indice du prix des appartements augmentait moins vite que celui des maisons, d'un peu plus de 1% par an. Dans le même temps le revenu des occupants d'appartement augmentait moins vite que celui des occupants de maisons. Les appartements se dévalorisaient et se paupérisaient donc simultanément aux maisons, ce qui est cohérent avec le lien dans l'espace bien connu entre prix des logements et revenu par ménage. En bref, les ménages votaieent avec leur portefeuille en faveur de la maison individuelle<sup>2</sup>.
- En 2001, cette évolution relative des prix s'est inversée (graphique 1): pendant les années suivantes, l'indice du prix des appartements a augmenté plus rapidement que celui des maisons.
- Cette valorisation des appartements par rapport aux maisons a marqué une pause en 2006 en province et en 2007 en Ile-de-France. Elle a ensuite repris en Ile-de-France mais s'est inversée en 2009 en province (graphique 1).

**Graphique 1 : croissance relative des indices du prix des appartements et des maisons, 1994-2010**



Source : CGEDD d'après indices Notaires-INSEE désaisonnalisés.

Sur la période 1994-2010, cette analyse peut être affinée au niveau départemental (tableau 1, graphique 2, et cartes 1)<sup>3</sup>.

Avant 2000, les appartements se dévalorisaient par rapport aux maisons dans tous les départements, quoique à un rythme variable selon le département.

A partir de 2001, les appartements ont commencé à se revaloriser par rapport aux maisons dans certains départements. Les départements où cette revalorisation a été la plus prononcée sont ceux des principales agglomérations et du littoral méditerranéen. A contrario, dans 44 départements, la dévalorisation des appartements par rapport aux maisons s'est poursuivie de 2000 à 2010. Ces appartements sont généralement peu peuplés et le prix des logements y est plus faible qu'ailleurs, si bien que leur pondération dans les indices nationaux est relativement faible, ce qui explique qu'au niveau national une revalorisation des appartements par rapport aux maisons ressorte nettement.

<sup>1</sup> Cf. § 3.2.3 de la note « Le prix des logements sur le long terme », mars 2010, téléchargeable sur [http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php?id\\_rubrique=138](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=138).

<sup>2</sup> Cf. note « Dévalorisation et paupérisation des appartements par rapport aux maisons, 1994-2002 », septembre 2005, téléchargeable sur [http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php?id\\_rubrique=138](http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php?id_rubrique=138).

<sup>3</sup> L'indice du prix des maisons à Paris que nous avons utilisé, même en moyenne annuelle, doit être considéré comme une approximation très volatile en raison du très faible nombre de maisons dans ce département.

**Tableau 1 : variation relative du prix et du revenu des occupants pour les appartements et les maisons, périodes 1994-2000 et 2000-2010**

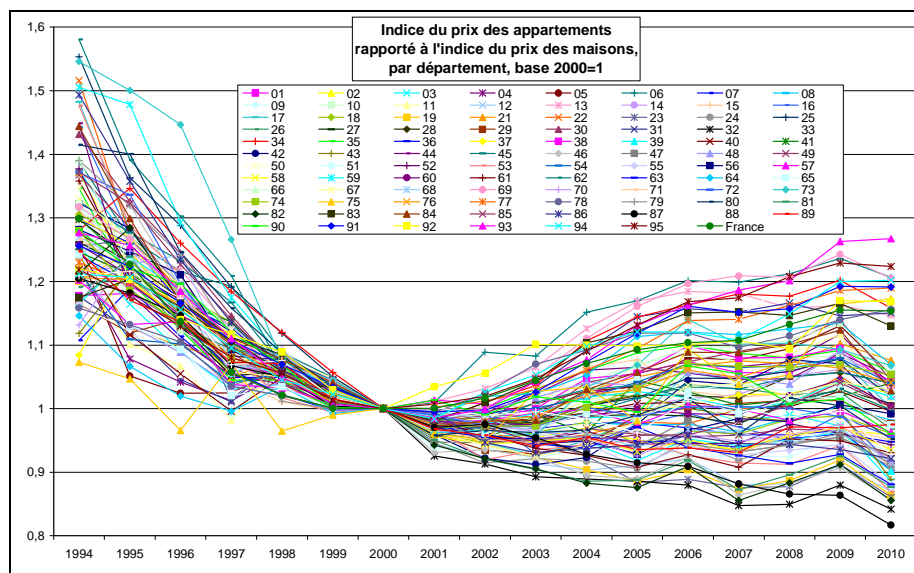
Variation de 1994 à 2000				
Département	N°	Prix des appartements rapporté à celui des maisons	Revenu des occupants d'appartements rapporté à celui des occupants de maisons	
			Tous statuts	Propriétaires-occupants et locataires du parc privé
Pas-de-Calais	62	-37%	-9%	-12%
Doubs	25	-36%	-5%	-3%
Savoie	73	-35%	-3%	-2%
Côtes-du-Nord	22	-34%	-8%	-7%
Nord	59	-34%	-8%	-9%
Vienne	86	-33%	-6%	-2%
Charente-Maritime	17	-33%	-11%	-11%
Mayenne	53	-32%	-3%	1%
Loire-Atlantique	44	-31%	-6%	-4%
Vaucluse	84	-31%	-9%	-9%
Charente	16	-31%	-13%	-10%
Gard	30	-30%	-7%	-5%
Somme	80	-29%	-8%	-8%
Pyrénées-Orientales	66	-28%	-7%	-8%
Deux-Sèvres	79	-28%	-6%	-3%
Alpes-Maritimes	6	-28%	-8%	-8%
Haute-Marne	52	-27%	-7%	-4%
Ardennes	8	-27%	-7%	-7%
Vendée	85	-27%	-7%	-5%
Aisne	2	-27%	-9%	-5%
Sarthe	72	-27%	-6%	-6%
Maine-et-Loire	49	-27%	-3%	-1%
Orne	61	-26%	-9%	-6%
Manche	50	-26%	-7%	-1%
Ille-et-Vilaine	35	-26%	-5%	-2%
Bas-Rhin	67	-25%	-4%	-4%
Loiret	45	-25%	-7%	-6%
Marne	51	-24%	-10%	-8%
Loire	42	-24%	-7%	-5%
Rhône	69	-24%	-6%	-4%
Aube	10	-24%	-10%	-6%
Bouches-du-Rhône	13	-24%	-8%	-8%
Ariège	9	-23%	-6%	-4%
Cher	18	-23%	-7%	-4%
Nièvre	58	-23%	-7%	-5%
Gers	32	-23%	-9%	-9%
Indre	36	-23%	-10%	-6%
Dordogne	24	-22%	-9%	-7%
Morbihan	56	-22%	-9%	-8%
Territoire-de-Belfort	90	-22%	-5%	-3%
Hérault	34	-22%	-8%	-8%
Haute-Savoie	74	-22%	-12%	-10%
Seine-St-Denis	93	-22%	-8%	-7%
Eure-et-Loir	28	-22%	-5%	-4%
Haut-Rhin	68	-21%	-5%	-4%
Saône-et-Loire	71	-21%	-8%	-6%
Eure	27	-21%	-9%	-7%
Oise	60	-21%	-10%	-8%
Essonne	91	-20%	-8%	-7%
Creuse	23	-20%	-10%	-5%
Allier	3	-20%	-4%	-2%
Aveyron	12	-20%	-7%	-6%
Landes	40	-20%	-4%	-4%
Hautes-Alpes	5	-20%	-8%	-7%
Yonne	89	-20%	-7%	-4%
Loir-et-Cher	41	-20%	-10%	-7%
Hautes-Pyrénées	65	-20%	-7%	-6%
Puy-de-Dôme	63	-19%	-6%	-4%
Côte-d'Or	21	-19%	-8%	-7%
Lot	46	-19%	-8%	-7%
Seine-et-Marne	77	-19%	-7%	-6%
Isère	38	-18%	-6%	-5%
Aude	11	-18%	-8%	-6%
Alpes-de-Haute-Provence	4	-18%	-6%	-6%
Hauts-de-Seine	92	-18%	-15%	-12%
Val-d'Oise	95	-18%	-7%	-7%
Meurthe-et-Moselle	54	-18%	-4%	-2%
Calvados	14	-18%	-6%	-5%
Cantal	15	-18%	-3%	-1%
Tarn-et-Garonne	82	-18%	-9%	-8%
Val-de-Marne	94	-17%	-8%	-5%
Lozère	48	-17%	-8%	-6%
Vosges	88	-17%	-6%	-5%
Lot-et-Garonne	47	-17%	-7%	-5%
Seine-Maritime	76	-17%	-6%	-3%
Haute-Vienne	87	-17%	-8%	-6%
Moselle	57	-17%	-4%	-4%
Corrèze	19	-17%	-6%	-5%
Drôme	26	-16%	-7%	-7%
Ain	1	-15%	-2%	1%
Haute-Garonne	31	-15%	-6%	-5%
Var	83	-15%	-7%	-7%
Tarn	81	-15%	-5%	-1%
Meuse	55	-14%	-8%	-5%
Jura	39	-14%	-4%	-3%
Finistère	29	-14%	-7%	-4%
Gironde	33	-14%	-5%	-3%
Yvelines	78	-14%	-8%	-7%
Pyrénées-Atlantiques	64	-13%	-4%	-3%
Haute-Saône	70	-12%	-7%	-7%
Haute-Loire	43	-11%	-8%	-7%
Ardèche	7	-10%	-7%	-6%
Indre-et-Loire	37	-8%	-7%	-5%
Paris	75	-7%	-19%	-16%
<b>France hors Corse</b>		<b>-23%</b>	<b>-3%</b>	<b>-1%</b>

Variation de 2000 à 2010				
Département	N°	Prix des appartements rapporté à celui des maisons	Revenu des occupants d'appartements rapporté à celui des occupants de maisons	
			Tous statuts	Propriétaires-occupants et locataires du parc privé
Haute-Vienne	87	-18%	-9%	-6%
Gers	32	-16%	-11%	-8%
Tarn-et-Garonne	82	-14%	-9%	-9%
Lot	46	-14%	-7%	-4%
Creuse	23	-14%	-12%	-8%
Corrèze	19	-14%	-7%	-7%
Mayenne	53	-13%	-10%	-8%
Aveyron	12	-13%	-8%	-6%
Tarn	81	-12%	-9%	-8%
Meuse	55	-12%	-10%	-10%
Puy-de-Dôme	63	-12%	-7%	-6%
Allier	3	-11%	-10%	-8%
Haute-Loire	43	-11%	-7%	-5%
Jura	39	-10%	-7%	-6%
Ardèche	7	-10%	-6%	-6%
Cantal	15	-10%	-8%	-6%
Dordogne	24	-9%	-10%	-9%
Lot-et-Garonne	47	-9%	-9%	-9%
Charente	16	-9%	-8%	-6%
Haut-Rhin	68	-8%	-7%	-5%
Haute-Saône	70	-8%	-10%	-8%
Vienne	86	-8%	-9%	-8%
Maine-et-Loire	49	-8%	-6%	-6%
Deux-Sèvres	79	-8%	-7%	-6%
Vosges	88	-7%	-6%	-5%
Orne	61	-7%	-10%	-10%
Ariège	9	-7%	-9%	-9%
Nièvre	58	-6%	-9%	-7%
Haute-Marne	52	-6%	-10%	-9%
Indre	36	-5%	-11%	-8%
Saône-et-Loire	71	-5%	-8%	-6%
Somme	80	-5%	-6%	-8%
Sarthe	72	-4%	-9%	-8%
Aisne	2	-4%	-8%	-7%
Territoire-de-Belfort	90	-4%	-7%	-5%
Cher	18	-4%	-8%	-9%
Moselle	57	-4%	-5%	-5%
Drôme	26	-3%	-6%	-5%
Hautes-Pyrénées	65	-3%	-8%	-8%
Yonne	89	-2%	-6%	-3%
Finistère	29	-2%	-7%	-6%
Ardennes	8	-2%	-9%	-9%
Morbihan	56	-1%	-7%	-7%
Loire	42	-1%	-5%	-4%
Landes	40	0%	-6%	-5%
Pas-de-Calais	62	0%	-7%	-11%
Manche	50	0%	-13%	-13%
Côtes-du-Nord	22	0%	-8%	-10%
Charente-Maritime	17	0%	-6%	-7%
Vendée	85	0%	-10%	-11%
Oise	60	0%	-4%	-6%
Eure	27	1%	-6%	-9%
Aude	11	1%	-7%	-8%
Nord	59	2%	-5%	-8%
Doubs	25	2%	-5%	-5%
Lozère	48	2%	-9%	-8%
Marne	51	2%	-8%	-8%
Indre-et-Loire	37	2%	-8%	-8%
Calvados	14	2%	-7%	-7%
Vaucluse	84	3%	-2%	-4%
Bas-Rhin	67	3%	-5%	-4%
Alpes-de-Haute-Provence	4	4%	-3%	-3%
Isère	38	4%	-5%	-4%
Meurthe-et-Moselle	54	4%	-5%	-4%
Loir-et-Cher	41	4%	-9%	-10%
Aube	10	4%	-10%	-11%
Loiret	45	4%	-7%	-8%
Eure-et-Loir	28	4%	-7%	-9%
Seine-Maritime	76	4%	-5%	-7%
Ain	1	4%	-4%	-4%
Gard	30	5%	-6%	-5%
Loire-Atlantique	44	5%	-6%	-7%
Haute-Savoie	74	5%	-4%	-4%
Hautes-Alpes	5	5%	-7%	-7%
Pyrénées-Orientales	66	5%	-7%	-6%
Ille-et-Vilaine	35	6%	-8%	-6%
Savoie	73	7%	-5%	-7%
Pyrénées-Atlantiques	64	7%	-6%	-5%
Côte-d'Or	21	8%	-6%	-8%
Var	83	13%	-2%	-2%
Bouches-du-Rhône	13	15%	-5%	-4%
Haute-Garonne	31	15%	-4%	-4%
Yvelines	78	16%	-5%	-5%
Hérault	34	16%	-2%	-2%
Gironde	33	16%	-3%	-4%
Hauts-de-Seine	92	17%	-9%	-8%
Paris	75	17%	-17%	-18%
Seine-et-Marne	77	19%	-2%	-4%
Essonne	91	19%	-3%	-6%
Val-de-Marne	94	20%	-5%	-4%
Rhône	69	21%	-4%	-3%
Alpes-Maritimes	6	21%	-3%	-3%
Val-d'Oise	95	22%	-2%	-3%
Seine-St-Denis	93	27%	-1%	-1%
<b>France hors Corse</b>		<b>15%</b>	<b>-4%</b>	<b>-4%</b>

Les départements sont triés par ordre de variation du prix des appartements rapporté à celui des maisons croissante.

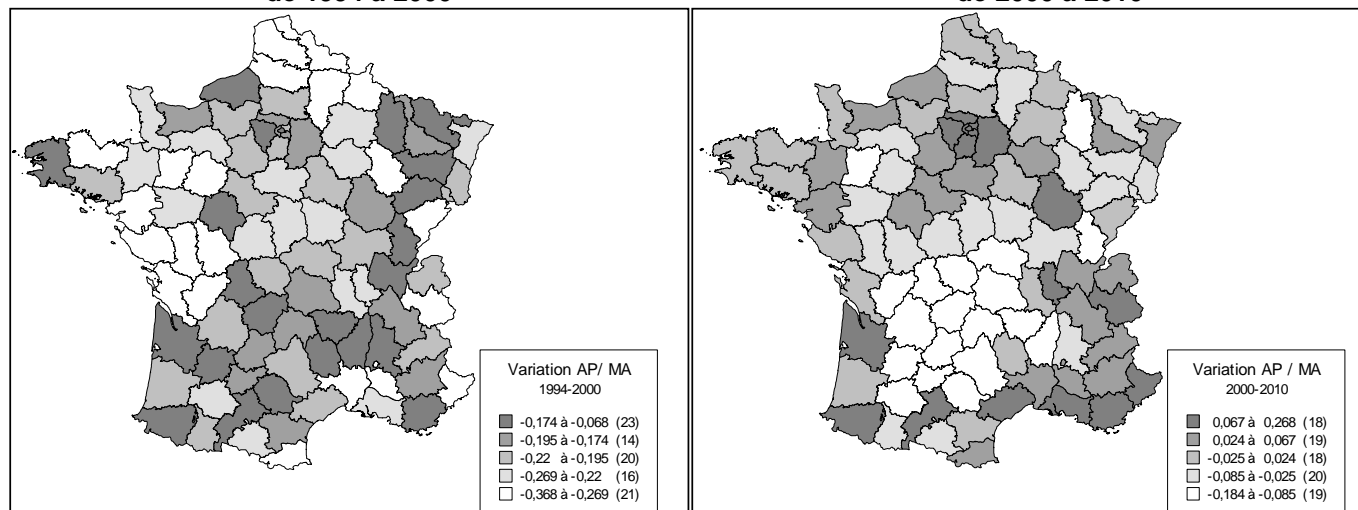
Source : CGEDD d'après indices Notaires-INSEE, Perval, Filocom. NB : certaines variables ont été interpolées ou extrapolées pour certaines années.

**Graphique 2 : indice du prix des appartements rapporté à l'indice du prix des maisons, par département, base 2000=1**



Source : CGEDD d'après indices Notaires-INSEE, Perval.

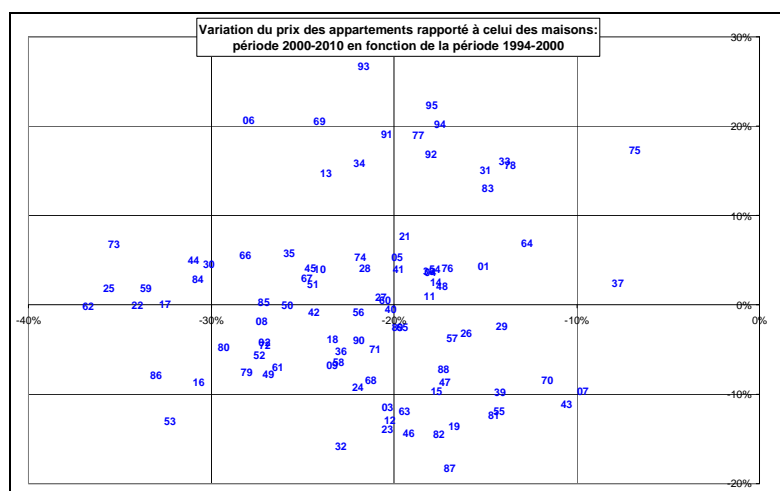
**Cartes 1 : variation de l'indice du prix des appartements divisé par l'indice du prix des maisons de 1994 à 2000 de 2000 à 2010**



Source : CGEDD d'après indices Notaires-INSEE, Perval.

Les départements où les appartements se sont revalorisés par rapport aux maisons de 2000 à 2010 ne sont pas particulièrement ceux où leur dévalorisation avait été la plus prononcée de 1994 à 2000 (graphique 3). En ce sens, la revalorisation de 2000-2010 n'est pas un « rattrapage » d'une dévalorisation sur 1994-2000.

**Graphique 3 : variation du prix des appartements rapporté à celui des maisons, période 2000-2010 en fonction de la période 1994-2000**



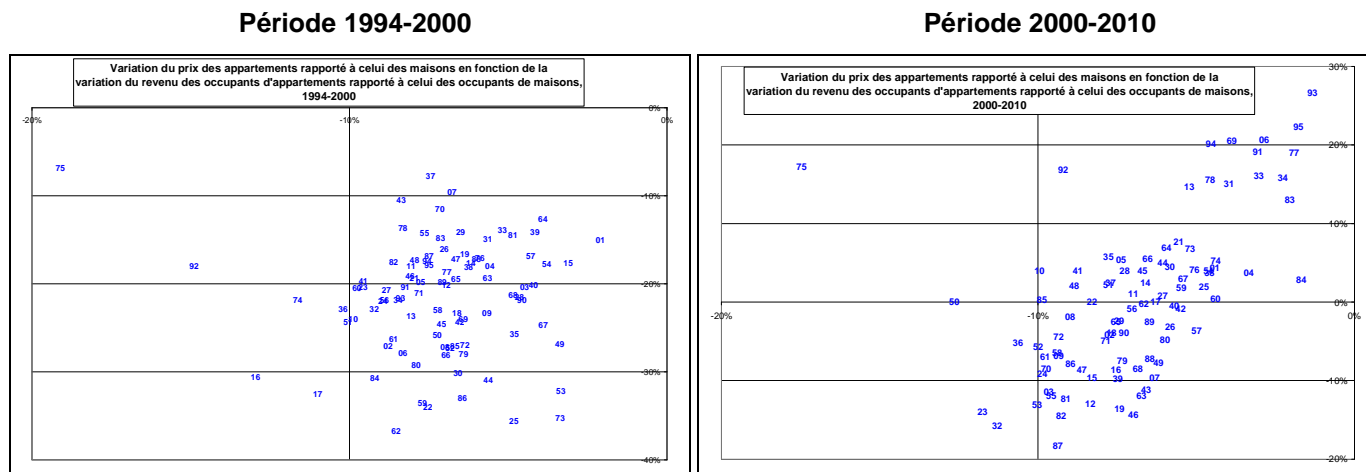
Source : CGEDD d'après indices Notaires-INSEE, Perval.

La différenciation de la revalorisation des appartements par rapport aux maisons selon le département peut être caractérisée en la rapprochant de celle d'autres paramètres, par de régression multiple: cf. § 9. de la note « Différenciation de la variation du prix des logements selon le département de 1994 à 2010 », août 2011, 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).

D'un département à l'autre, sur la période 2000-2010, la revalorisation des appartements par rapport aux maisons est corrélée fortement (et négativement) avec le degré de ruralité du département<sup>4</sup> et avec la proportion des logements qui sont des résidences principales occupées par le propriétaire, ces deux variables étant elles-mêmes moins fortement corrélées qu'on pourrait le croire.

Elle est assez peu corrélée avec la croissance relative du revenu des occupants des appartements et des maisons : le lien dans l'espace entre variation du prix des logements et variation revenu de leurs occupants peut être assez lâche sur une période de quelques années seulement. Si l'on exclut Paris, la corrélation est cependant nette sur la période 2000-2010 (mais ne l'est pas sur la période 1994-2000) (graphiques 4).

#### Graphiques 4 : variation de l'indice de prix des appartements rapporté à celui des maisons, en fonction de la variation du revenu des occupants d'appartements rapporté à celui des occupants de maisons



Source : CGEDD d'après indices Notaires-INSEE, Perval, Filocom.

La régression par rapport aux trois variables simultanément:

- degré de ruralité,
- proportion des logements qui sont des résidences principales occupées par le propriétaire
- et variation relative du revenu des occupants d'appartements par rapport à celui des occupants de maisons,

fait apparaître des coefficients de détermination assez élevés, de l'ordre de 0,6.

Considérer le revenu non de l'ensemble des ménages, mais des seuls propriétaires-occupants ou locataires du parc privé (donc hors occupants du parc « autre », constitué principalement de logements sociaux qui sont très rarement vendus et qui ne contribuent donc presque pas aux variations des indices de prix des logements) ne modifie pas sensiblement le résultat des régressions.

La revalorisation des appartements par rapport aux maisons dans les départements des grandes agglomérations et du littoral méditerranéen de 2000 à 2010 s'est accompagnée d'une évolution inverse des revenus des ménages, les appartements y poursuivant leur paupérisation par rapport aux maisons. Une telle divergence ne paraît pas durable : sur longue période, le revenu des ménages est très lié au prix des logements qu'ils peuvent acheter et au loyer qu'ils peuvent payer.

<sup>4</sup> Défini comme la proportion de la population du département située en zone rurale ou semi-rurale.