

Du côté des revues scientifiques

Jean Cavailhès

Prix des maisons et des terrains depuis 1870 dans 14 pays

Cette rubrique est habituellement consacrée à de brefs signalements d'articles de revues scientifiques traitant du cas de la France ou écrits par des auteurs français. Par exception, nous présentons ici, plus longuement, un article consacré à l'évolution des prix des maisons et à une estimation de ceux des terrains dans 14 pays (dont la France) depuis un siècle et demi. Cette durée remarquable, le nombre de pays couverts, la parution dans la prestigieuse *American Economic Review* justifient cette exception.

« No price like home: Global house prices, 1870–2012 », Knoll K., Schularick M., Steger T. (2017), *American Economic Review* 107, p. 331–353.

L'article présente les données sur l'évolution des prix des maisons de 14 pays depuis 1870, complété par un modèle qui permet d'estimer le prix des terrains.

La constitution d'une base de données sans équivalent à ce jour

Les données sont la richesse principale de l'article. Elles ont nécessité un travail de compilation considérable, qui repose sur la collaboration de nombreux experts nationaux (parmi lesquels J. Friggit pour la France) et la consultation d'un très grand nombre de documents (60 sources de données). Dans leur document de travail (précédant la publication dans l'*American Economic Review*) les auteurs citent 331 références bibliographiques (dont 7 sur la France) à partir

desquelles ils ont travaillé.

Les historiens nous ont habitués à la présentation de séries quantitatives dont la richesse s'est accrue au cours des dernières décennies, mais l'exercice est plus rare chez les économistes. Or, c'est bien d'une recherche en économie qu'il s'agit ici, utilisant des méthodes de cette discipline : méthode des prix hédonistes ou des ventes répétées par exemple, théorie des nombres indices, déflateurs, plus le modèle économique qui permet d'estimer le prix des terrains (seconde partie de l'article). Un des défis majeurs était, par exemple, de présenter des prix « à qualité constante » alors que, sur une telle durée, la qualité des logements a changé du tout au tout, de même qu'à changé la localisation entre les villes et le monde rural ; ou bien encore de rendre homogènes des séries pour des pays aussi différents que, disons, le Japon, les États-Unis ou la Finlande. Sans rentrer ici dans les choix méthodologiques des auteurs en ces domaines, toujours discutables¹, il est sûr qu'il n'est pas possible de faire mieux aujourd'hui (sachant que ce sera possible demain).

Le prix des maisons en série longue en France

Les résultats pour les 14 pays sont présentés sur le même modèle que celui de la France (figure 1). Le prix des maisons est resté assez stable en France (en monnaie constante) de 1870 à la Première Guerre mondiale, puis il a diminué jusqu'à la Libération (les zones grisées sont celles des deux guerres mondiales) pour augmenter ensuite fortement après celle-ci, avec les cycles bien connus autour de 1980 et 1990 (années de pics) et, finalement,

¹ Les connaisseurs des sources de chacun des pays peuvent souligner les limites et émettre des critiques, comme il serait possible de le faire pour la France.

connaître une progression encore plus rapide à partir des dernières années du XX^e siècle.

Une évolution séculaire en forme de crosse de hockey

Les pays étudiés ont connu des évolutions différentes, mais les auteurs agrègent les 14 cas pour obtenir une forme stylisée en forme de crosse de hockey (figure 3) : « les prix des maisons sont restés dans une fourchette étroite de la fin du XIX^e siècle jusqu'au milieu du XX^e. Dans les décennies suivantes, ils ont brisé leur fourchette de long terme pour grimper selon une pente aiguë, le résultat étant une évolution de long terme en forme de crosse de hockey » (p. 335).

La décomposition du prix des maisons en prix des constructions et prix du terrain

Les auteurs utilisent un programme² qui permet de décomposer le prix des maisons en prix des constructions elles-mêmes et prix du terrain, ce dernier étant rarement donné par des séries statistiques longues. L'idée est de partir des coûts de construction de maisons, disponibles pour 11 pays depuis 1880, de faire l'hypothèse que le prix du stock de bâtiments déjà construits évolue de la même façon, et de soustraire ce prix de celui de l'ensemble bâti + terrain pour →

² Ce programme est assez simple, mais peut-être un peu frustré car il dépend cruciallement d'un paramètre.

Figure 1. Indice du prix des maisons en France. 1870–2012, monnaie constante, base 100=1990.

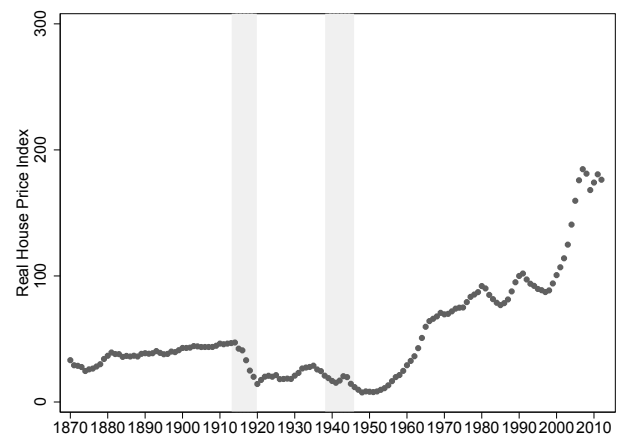


Figure 2. Évolution du prix des maisons (ensemble des 14 pays étudiés).

Indice du prix moyen (mean) et médian (median) en monnaies constantes, base 10=1990.

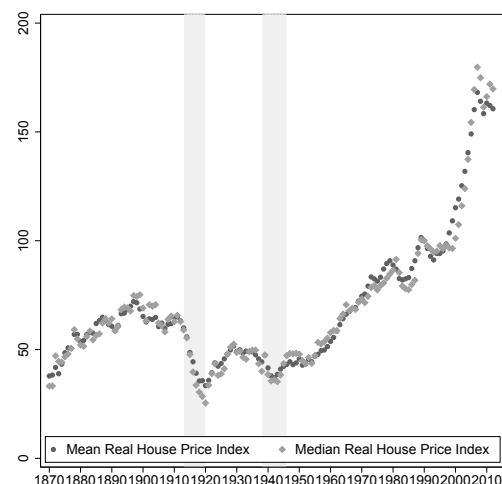
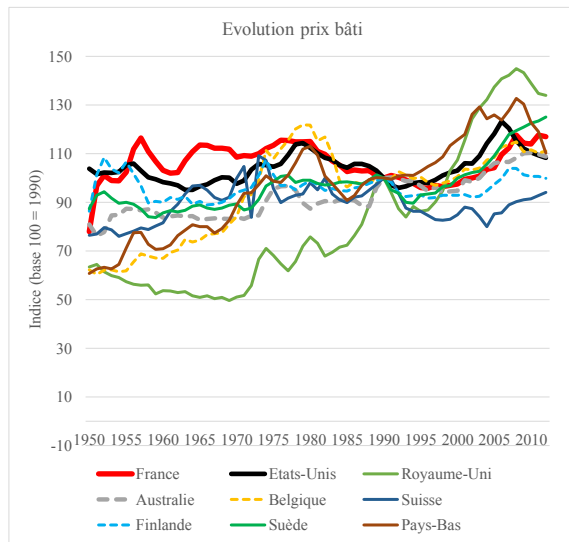


Figure 3. Décomposition du prix des maisons : terrain et coût de construction (9 pays).



→ obtenir une estimation du prix du terrain seul. L'opération est un peu plus complexe qu'une simple soustraction (elle tient compte des proportions dans lesquelles se combinent le capital et le terrain dans la production de logements), mais l'intuition est celle-ci. La marge d'erreur est néanmoins forte. C'est en ayant en tête celle-ci qu'il faut interpréter les résultats.

Pour ces 11 pays, « les prix des terrains résidentiels apparaissent être restés assez constants avant la Première Guerre mondiale et chutent fortement dans l'Entre-deux-guerres. Il faut attendre 1970 pour que, dans ces économies avancées, ils retrouvent leur niveau d'avant 1913. Depuis 1980, les prix des terrains résidentiels ont approximativement doublé » (p. 346).

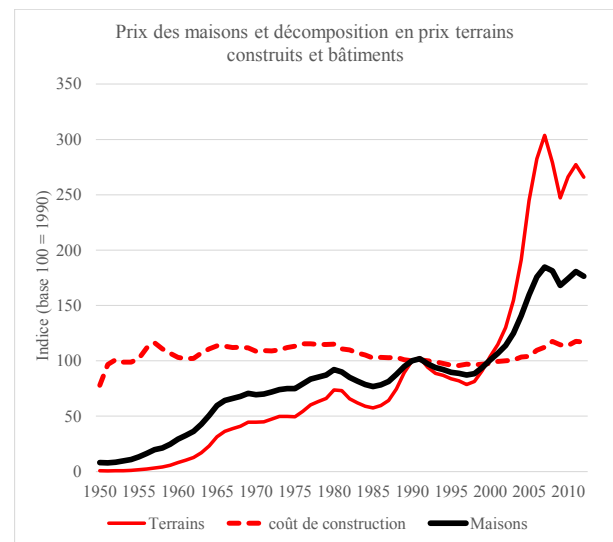
La figure 3 indique les résultats à partir de 1950 pour certains des pays étudiés, l'indice du prix des terrains étant le graphique de gauche et celui des constructions celui de droite. Il faut prendre garde aux échelles : à gauche, les indices varient de 0,85 à 550, à droite de 50 à 134. Avec la même échelle, les courbes du graphique de droite seraient presque plates, comme le montre l'exemple de la France (figure 4).

La tendance générale de l'évolution du prix des constructions est une légère augmentation

depuis 1950, forte pour certains pays (Royaume-Uni, Belgique) et presque nulle dans d'autres (Finlande). Selon les auteurs, cette tendance haussière tient à la progression du prix du travail par rapport à celui du capital durant les Trente Glorieuses, l'industrie de la construction étant moins capitalistique que la moyenne³. L'aspect le plus spectaculaire de la figure 3 est l'évolution du prix des terrains : ils ont augmenté presque partout (sauf aux États-Unis) à un rythme assez lent de 1950 à 1990 environ (avec quelques pics et creux), puis ils ont explosé de 1995 à la crise de 2006-2008, étant multipliés souvent par 3 ou davantage (Belgique, Australie, France, Suède), voire par plus de 5 (Pays-Bas). Depuis cette crise, ils ont baissé nettement aux Pays-Bas, Royaume-Uni, États-Unis et ils ont poursuivi leur progression dans d'autres pays (Belgique).

Il résulte de ces évolutions que la part du terrain dans le coût total des maisons a fortement augmenté, pour certains pays. Elle est assez faible en Allemagne et aux États-Unis (37 ou 38 %), quoiqu'elle ait approximativement doublé depuis 1900 ; elle est particulièrement élevée

³ C'est aussi dû à des gains de productivité dans l'industrie du bâtiment inférieurs à la moyenne.



au Japon : 77 %, après un pic à 90 % en 1990 (la diminution qui a suivi s'expliquant par la crise immobilière). Le Royaume-Uni et la France sont à des niveaux intermédiaires avec un doublement des prix depuis 1930.

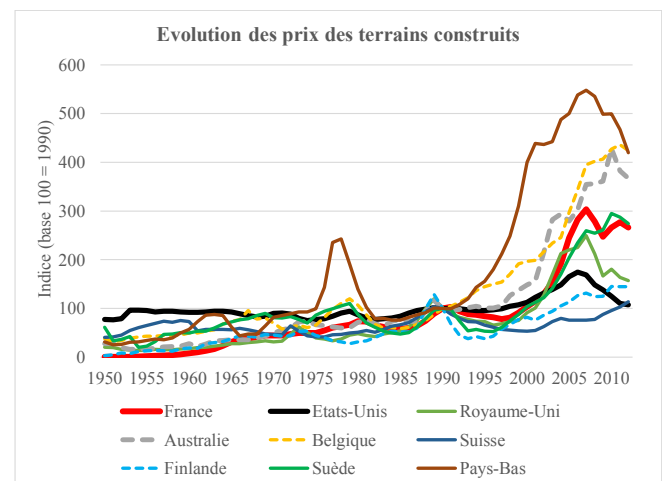
Prix des maisons, des terrains et des constructions en France

Tout d'abord, si on compare, pour la France, les estimations fournies par les auteurs de l'article sur la part des terrains dans le prix des maisons à celles de l'Insee, on note des écarts importants (surtout pour 1980, 1990 et 2000) ce qui montre les limites du modèle, les données de l'Insee étant plus proches de la réalité. Ensuite, pour la France, l'évolu-

tion du prix des maisons depuis 1950 est donnée par la figure 4 (courbe noire).

La progression est continue, avec deux cycles de l'immobilier autour des pics des années 1980 et 1990 (qui se retrouvent à l'international dans de nombreux pays) et une accélération rapide de 1997 à 2008. En ce qui concerne le prix des constructions, assimilé par les auteurs au coût de construction (en rouge pointillé), après une légère décroissance entre 1976 et 1996, ils augmentent un peu depuis une quinzaine d'années. Au total, la tendance de long terme est assez plate. À l'inverse, le prix estimé des terrains montre, tout d'abord, les deux pics des prix

Figure 4. Prix des maisons et décomposition en prix du terrain et coût de construction (France).



immobiliers de 1980 et 1990, alors que le coût de construction n'a pas bougé, puis l'envolée des prix de 1998 à 2007 (+ 274 %), avec un coût de construction qui est resté assez stable. Il semble donc que les trois flambées de prix, et particulièrement la dernière, sont liées au prix des terrains. Toutefois, cette apparence est en partie due au modèle d'estimation. Les données des comptes de patrimoine de l'Insee montrent une valeur des terrains cohérente avec le cycle immobilier qui culmine en 1990, mais moins avec le pic de 1980 (certes moins marqué).

La progression du prix des maisons depuis la Libération est due au prix des terrains

Malgré les limites dues aux données et au modèle de décomposition du prix des maisons, inhérentes au temps historique long de l'étude, les auteurs tirent des conclusions claires : « *le résultat d'ensemble est saisissant : 84 % de l'augmentation du prix des maisons entre 1950 et 2012 peuvent être attribués à l'augmentation du prix des terrains. Les 16 % restant peuvent être attribués à la hausse des coûts de construction, reflétant des gains de productivité du secteur de la construction inférieurs au reste de l'économie* »⁴ (p. 348).

Ils résument ainsi leur étude : « *premièrement, le prix des maisons dans les économies avancées est resté largement constant jusqu'au milieu du XX^e siècle et ils ont fortement progressé durant les dernières décennies de celui-ci. Deuxièmement, la forte poussée du prix des maisons à la fin du XX^e siècle est due à la vive augmentation du prix des terrains* » (p. 349). Les auteurs soulignent que cette conclusion remet en cause l'analyse de T. Piketty (*Le Capital au XX^e siècle*) qui attribue au capital, et non au foncier, la

hausse du patrimoine rapporté au revenu national.

Au total, l'article est une avancée importante en termes de connaissance des faits économiques, même si, comme c'est toujours le cas, il reste du chemin à parcourir pour apporter des améliorations. Il faut, en particulier, interpréter ces résultats en termes théoriques. Les auteurs émettent une hypothèse dans leur document de travail⁵ précédant la publication dans l'*American Economic Review* (AER) selon laquelle ce serait l'évolution séculaire des coûts de transport qui expliqueraient la forme en « crosse de hockey ». Mais cette explication n'a pas été publiée dans l'article de l'AER : il est probable que les éditeurs de la revue, et les relecteurs à qui ils ont demandé d'évaluer l'article, ont jugé qu'elle ne pouvait pas être retenue, tout au moins en l'état.

« Les périurbains et leurs espaces publics : enquête sur les franges nord de la métropole parisienne », Antoine Fleury, Cyberge, article 841, 18 janvier 2018.

Les espaces périurbains sont souvent considérés sous l'angle d'un déficit d'urbanité relié à un manque voire à une absence d'espaces publics. À partir d'une enquête menée sur les franges nord de la métropole parisienne, cet article analyse les pratiques et représentations des habitants pour identifier les différents espaces assurant pour eux, à un moment ou à un autre, la fonction d'espace public. Il montre que les habitants du périurbain fréquentent des espaces publics diversifiés, en lien avec des pratiques et des représentations qui parfois opposent, mais le plus souvent articulent proximité et distance géographique, ville et campagne, quête de nature et recherche de l'altérité.

⁵ https://www.econstor.eu/bitstream/10419/103123/1/cesifo_wp5006.pdf

« Écologie industrielle et territoriale à l'heure de la transition écologique et sociale de l'économie », Sabrina Brulot, Guillaume Junqua, Bertrand Zuindeau, *Revue d'économie régionale et urbaine*, 2017/5 (décembre).

La *Revue d'économie régionale et urbaine* publie un numéro spécial sur l'écologie industrielle et territoriale regroupant des communications à un colloque (Coleit 2014), portant sur la contribution de l'écologie industrielle et territoriale à la transition écologique et sociale de l'économie. Celle-ci fait l'objet de nombreux travaux scientifiques s'inscrivant dans diverses disciplines allant des sciences de l'ingénieur aux sciences humaines et sociales. La focalisation sur le territoire, ses enjeux et ses acteurs, comme objet d'étude ou encore comme dimension à considérer caractérise les travaux menés en France dans ce domaine. Ce numéro spécial cherche à faciliter la constitution d'une communauté scientifique multidisciplinaire dans ce domaine.

« Neighbor discrimination theory and evidence from the French rental market », Pierre-Philippe Combes, Bruno Decreuse, Benoît Schmutz, Alain Trannoy, *Journal of Urban Economics*, vol. 104, p. 104-123.

Les auteurs montrent un type particulier de discrimination en matière de logement : les bailleurs possédant de nombreux appartements dans un même immeuble pratiquent une discrimination ethnique à l'encontre de minorités dont ne veulent pas les autres locataires. La démonstration repose sur un modèle théorique d'appariement et sur sa validation empirique : les Africains vivent plus rarement dans des immeubles appartenant à un seul propriétaire. Dans les communes où ce type de propriété est fréquent, cela accroît la probabilité pour que les minorités ethniques habitent des logements sociaux.

habitent des logements sociaux.

« Modeling Heterogeneous Farm Responses to European Union Biofuel Support with a Random Parameter Multicrop Model », Obafemi Philippe Koutchadé, Alain Carpentier, Fabienne Femenia, *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 100 (2), mars 2018, p. 434-455.

Les agriculteurs sont plus hétérogènes que d'autres agents dans leur comportement face à des incitations économiques. Les auteurs en rendent compte par des modèles de production simulant le choix de cultures de producteurs français spécialisés en grandes cultures. Un modèle calibré sur des données statistiques permet de simuler les réactions à une augmentation du prix du colza due aux aides européennes aux biocarburants. En ne tenant pas compte de la variabilité des réacteurs des agriculteurs, on surestime nettement l'effet de la politique européenne sur les rendements et les inputs.

« Introduction – Régions et territoires : quelles évolutions ? », Pierre Veltz, *Économie et Statistique*, n° 497-498, p. 5-17.

Économie et Statistique publie un numéro spécial qui aborde trois sujets qui dominent le débat public actuel sur les régions et les territoires de France : l'architecture des institutions territoriales ; la divergence supposée entre les métropoles et les territoires non-métropolitains ; les impacts des mutations technologiques et de la mondialisation. Sur le premier point, il faut souligner la faiblesse des bases théoriques d'un processus de réforme mené de manière empirique. La complexité de l'organisation territoriale n'est pas propre à la France, mais la relative faiblesse des niveaux de pouvoirs locaux l'est davantage. Sur le second point, →

→ l'image très médiatisée des « deux France », opposant celle des métropoles et des élites mondialisées à celle des périphéries et des perdants de la mondialisation est contestée. Si fracture sociale il y a, celle-ci traverse les villes et les territoires. Enfin, s'agissant des effets entrecroisés des changements technologiques et du commerce international, il faut prendre acte des tendances à la bipolarisation des qualifications, mais aussi tenir compte de la complexité de ses effets spatiaux. Dans ce numéro :

- « Disparités et discontinuités territoriales dans la France des nouvelles régions : une lecture multiscalaire et multidimensionnelle », Kim Antunez, Brigitte Baccaini, Marianne Guérois et Ronan Ysebaert.
- « Le théorème de la décentralisation s'applique-t-il aux collectivités locales françaises ? Un test empirique sur les compétences intercommunales », Quentin Frère et Lionel Védrine.
- « Commentaire. La difficile équation des réformes territoriales : du *big is beautiful* à l'impossible simplification du mille-feuille institutionnel », André Torre.
- « Niveau de vie et ségrégation dans douze métropoles françaises », Jean-Michel Floch.
- « Commentaire. Ségrégation par le revenu dans les villes : réflexions sur les écarts entre concept et mesure », Ana Moreno-Monroy.
- « Progrès technique et automatisation des tâches routinières : une analyse à partir des marchés du travail locaux en France dans les années 1990-2011 », Pauline Charnoz et Michael Orand.
- « Mesurer et anticiper la vulnérabilité des territoires face aux risques de délocalisation : une analyse à partir de données sectorielles pour la France », Hugues Jennequin, Luis Miotti et El Mouhoub Mouhoud.
- « Commentaire. L'impact de la mondialisation et de la technologie sur les marchés du travail locaux », Farid Toubal.
- « Parcours géographiques d'individus nés en France : construction d'une typologie », Henri Martin.

« **Greater Paris and its lessons for metropolitan strategic planning** », Xavier Desjardins, *Town Planning Review*, vol. 89, Issue 1, 2018, p. 1-22.

L'article présente le programme du Grand Paris, en le resituant dans l'historique de l'aménagement de la région Île-de-France depuis 1965. Il s'agit, en particulier, des nouvelles lignes de métro, des zones économiques spécialisées et de la densification des banlieues proches. L'auteur regrette que l'intégration dans le tissu urbain des zones de bureau et secteurs commerciaux, de même que les inégalités socio-spatiales ne soient pas suffisamment intégrées au projet. Après ces critiques, il propose une nouvelle forme de planification stratégique au niveau de la métropole.

« **Inventing Grand Paris: metropolitan planning history and its valorization** », Clément Orillard, *Planning Perspectives*, vol. 33 (1), 2018, p. 125-133.

Un cycle de conférences de recherche s'est tenu entre 2013 et 2016, à un rythme de deux jours par an, sur « Inventer le Grand Paris », pour diffuser les connaissances sur l'histoire de la planification urbaine de la région parisienne, dans une perspective de comparaisons internationales. Il s'agissait de pallier la méconnaissance en ce domaine de nombreux acteurs de la planification urbaine de la région. Au-delà des conférences, un nouveau site internet a été ouvert en juin 2017, donnant accès aux communications de ces conférences et proposant une plateforme pour partager de nouveaux documents

historiques et de recherche sur ce sujet (<http://www.inventerle-grandparis.fr/>).

« **Des périphéries sous influence : L'attraction économique de l'agglomération parisienne, accélérateur du changement social ?** », Didier Desponds, Laurent Gatineau, *Annales de géographie*, n° 719, 1/2018, p. 78-102.

L'agglomération parisienne renforce son potentiel économique dans les emplois tertiaires à fortes valeurs ajoutées. Conjugué à l'insuffisance de l'offre de logements et au niveau élevé des prix de l'immobilier, ceci contribue à spécialiser socialement les populations résidentes. L'attention se porte ici sur les périphéries proches et lointaines de l'agglomération. Il s'agit à la fois de préciser l'évolution de son aire d'influence et d'évaluer les liens avec le profil social des populations résidentes. Les périphéries, souvent associées à des formes de marginalisation socio-spatiale, enregistrent pourtant des processus de gentrification conduisant à l'éloignement progressif des catégories les plus populaires. Ce mécanisme de tri social en fonction de la distance à l'agglomération a-t-il des conséquences en termes de fragilisation croissante des populations les moins favorisées, en particulier dans un contexte d'augmentation des coûts de l'énergie et de persistance d'un chômage élevé ?

« **Mobilités et marchés du travail des espaces (trans)frontaliers : enjeux et impacts** », Gerber Philippe et Dautel Vincent, *Espace, Populations, Sociétés*, n° 2017/3.

Espace, Populations, Sociétés consacre un dossier thématique aux marchés locaux et régionaux du travail, transfrontalier ou non, à travers des exemples quantitatifs pluridis-

ciplinaires concernant les déterminants, enjeux et impacts de ces mobilités. Il s'agit de mettre l'accent sur des comparaisons entre différents marchés, pour savoir en quoi les frontaliers se distinguent des non-frontaliers, voire des migrants, au sein des différentes aires géographiques des marchés du travail locaux ou régionaux. De même, la question des pratiques et des représentations présente un intérêt particulier : comment les citoyens appréhendent-ils la frontière et leur territoire d'activités, ce dernier s'étendant sur plusieurs États, du moins pour les frontaliers ? Les potentiels de mobilité ont-ils un impact sur leurs modes de vie ? La sélection de quatre articles pour ce dossier apporte des éléments de réponse.

