

Document de travail

**Dévalorisation et paupérisation
des appartements par rapport aux maisons,
1994-2002**

Jacques Friggit

Juillet 2005

Dévalorisation et paupérisation des appartements par rapport aux maisons, 1994-2002

De 1994 à 2002, les appartements se sont à la fois dévalorisés et paupérisés par rapport aux maisons, prolongeant ainsi une tendance longue. La simultanéité de ces deux évolutions n'est pas surprenante eu égard au lien étroit entre prix des logements et revenu des occupants. Néanmoins, d'un département à l'autre, l'intensité de la paupérisation et celle de la dévalorisation ne sont pas corrélées, peut-être parce que la période d'observation (8 années seulement) est trop courte.

Ce double phénomène a certainement eu des conséquences considérables en termes de tissu urbain. L'apparition des « copropriétés dégradées » n'en constitue probablement qu'une manifestation parmi d'autres. La paupérisation du parc locatif social (essentiellement composé d'appartements) par rapport au parc privé apparaît comme un cas particulier de ce cas général.

Depuis 2002, les appartements ne se dévalorisent plus, mais au contraire se valorisent par rapport aux maisons. On émet l'hypothèse que cela constitue un signe supplémentaire du caractère aberrant de l'évolution du prix des logements au cours des trois dernières années.

Définitions

On entend ici par « dévalorisation » des appartements par rapport aux maisons la différence: croissance du prix des appartements moins croissance du prix des maisons. Lorsque cette différence est négative, on considère que les appartements se « dévalorisent » par rapport aux maisons.

De même, on entend par « paupérisation » des appartements par rapport aux maisons la différence: croissance du revenu des occupants d'appartements moins croissance du revenu des occupants de maisons. Lorsque cette différence est négative, on considère que les appartements se « paupérisent » par rapport aux maisons.

Une tendance longue

L'examen des plus-values à la revente figurant dans les bases de données notariales met en évidence une dévalorisation des appartements par rapport aux maisons d'environ 1,5% par an¹ dans un voisinage donné (de la taille d'un département ou équivalent) depuis la fin des années 1960.

Parallèlement, l'enquête logement montre une paupérisation des appartements par rapport aux maisons de l'ordre de 1% par an de 1984 à 1996.

La coïncidence d'une dévalorisation et d'une paupérisation n'est pas surprenante, le prix des logements étant très lié au revenu de leurs occupants.

Une divergence annuelle de l'ordre de 1% perdurant pendant plusieurs décennies a nécessairement des conséquences considérables en termes de ségrégation sociospatiale, de tissu urbain, de choix d'investissement, etc .

Or, si ces deux sources présentent l'avantage de remonter relativement loin dans le temps, elle ont également l'inconvénient de procurer une précision géographique limitée, et donc de n'éclairer que partiellement ces questions par nature locales.

De nouvelles sources d'information

Depuis le milieu des années quatre-vingt-dix, on dispose de **deux sources nouvelles** permettant d'étudier à un niveau géographique plus fin sur la période 1994-2002 ce double phénomène:

- d'une part, les indices de prix des logements calculés selon une méthodologie fournie par l'INSEE à partir des bases de données notariales,
- d'autre part, Filocom, qui fournit le revenu des occupants des logements.

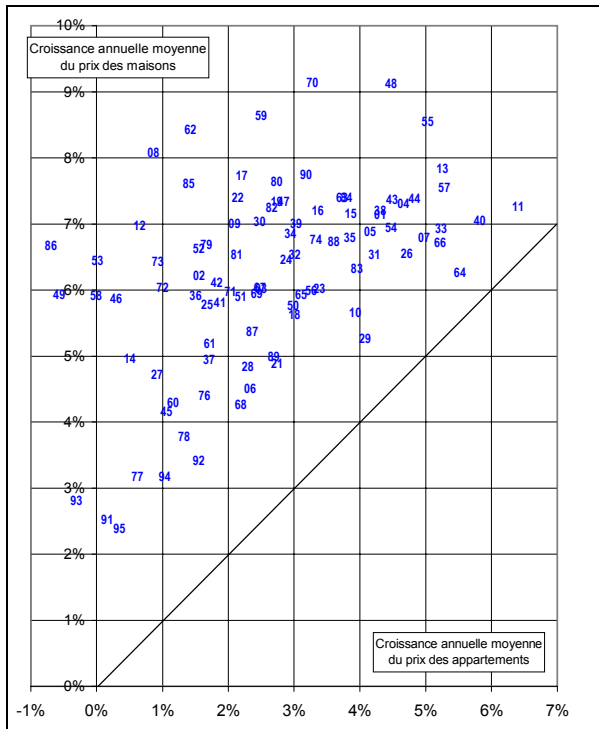
La présente note décrit le résultat de cette étude. Les sources sont précisées dans l'annexe.

¹ Résultat obtenu en comparant les plus-values à la revente sur les appartements et les maisons, telles qu'elles peuvent être calculées à partir des bases de données notariales.

Dévalorisation des appartements par rapport aux maisons

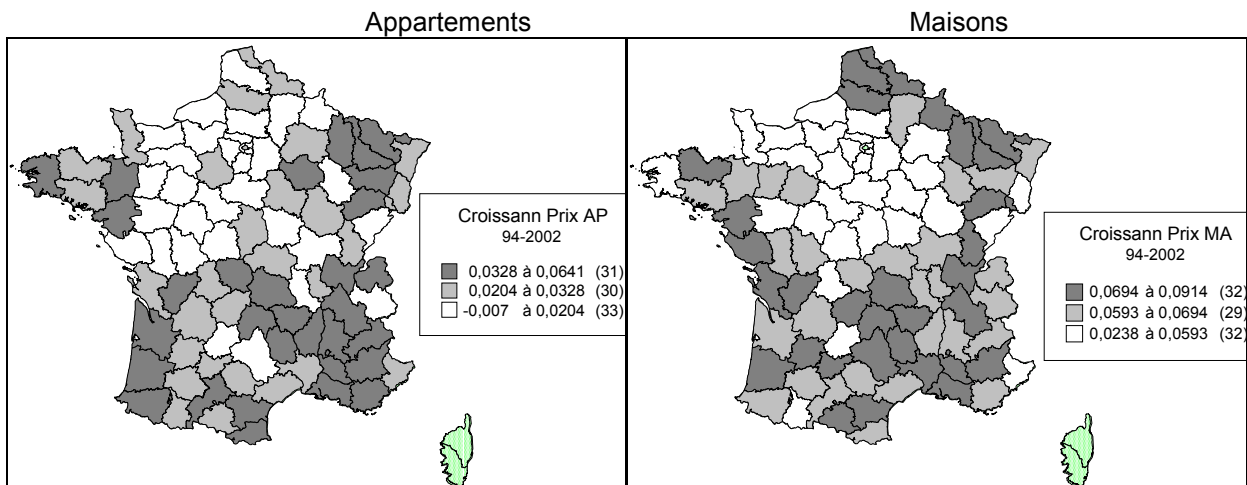
Une analyse par département² confirme la dévalorisation des appartements par rapport aux maisons sur 1994-2002 (Graphique 1).

Graphique 1 : croissance annuelle moyenne du prix des maisons en fonction de la croissance annuelle moyenne du prix des appartements, par département, 1994-2002



D'une manière générale, le prix tant des maisons que des appartements a davantage augmenté au sud de la Loire qu'au nord (Cartes 1).

Cartes 1 : croissance annuelle moyenne du prix des appartements et des maisons, par département, 1994-2002

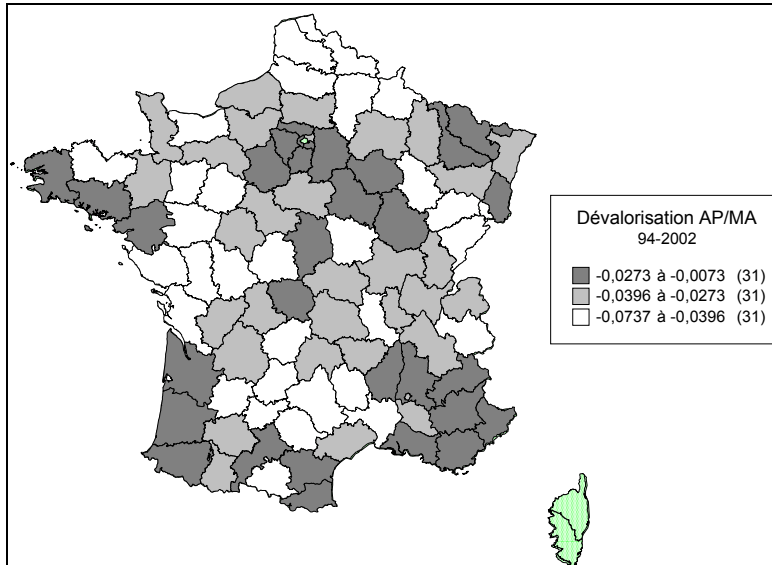


NB : sur ces cartes, plus la couleur est sombre, plus la croissance du prix est élevée.

La modulation géographique de la dévalorisation des appartements par rapport aux maisons est moins tranchée (Carte 2).

² Hors départements pour lesquels on ne dispose pas d'indices de prix adéquats : Paris (pour les maisons), la Corse et les DOM.

Carte 2 : dévalorisation annuelle moyenne des appartements par rapport aux maisons, par département, 1994-2002

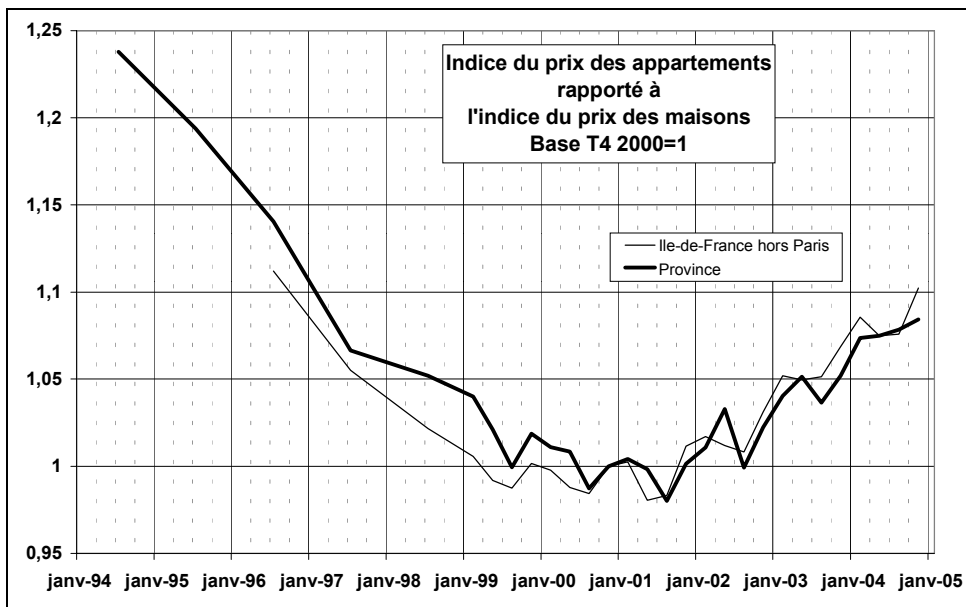


NB : sur cette carte, plus la couleur est claire, plus la dévalorisation est prononcée.

Cela peut éventuellement être attribué à la relative brièveté de la période considérée (8 années) eu égard aux échelles de temps immobilières. Cette période n'est pas nécessairement représentative des évolutions sur plus longue durée, d'autant plus qu'elle inclut, en Ile-de-France et dans certaines zones de province, le réajustement à la baisse du prix des logements engendré par leur envolée à la fin des années quatre-vingt.

Depuis 2002, il est remarquable que les appartements ne se dévalorisent plus, mais au contraire se valorisent, par rapport aux maisons (Graphique 2).

Graphique 2 : indice du prix des appartements rapporté à l'indice de prix des maisons



NB : la base des indices utilisés pour construire ce graphique est annuelle avant 1999, trimestrielle depuis³.

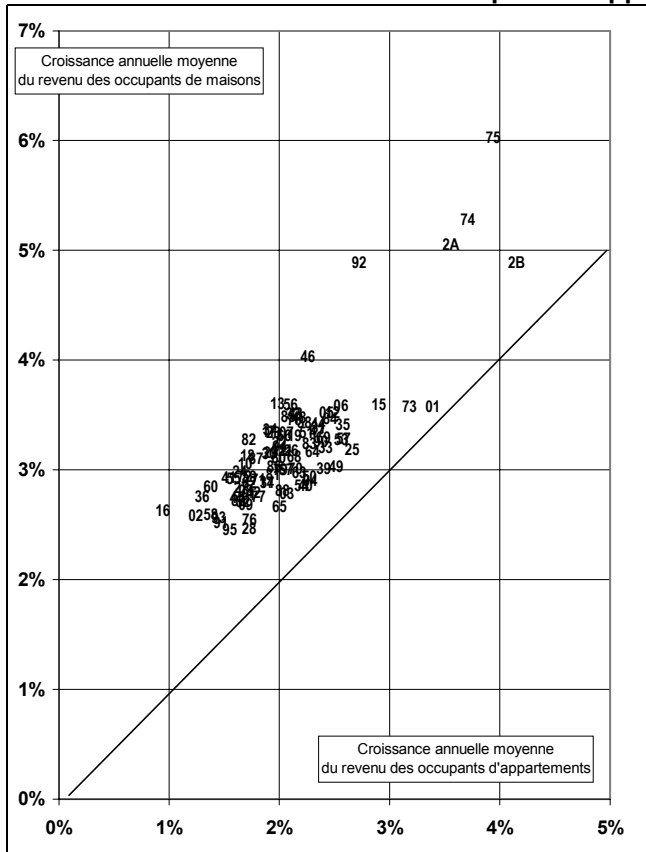
Paupérisation des appartements par rapport aux maisons

On peut calculer la paupérisation sur divers parcs, notamment en incluant ou non le parc locatif social, en incluant ou non les logements construits après 1994. Les choix opérés ont peu d'effet sur les résultats exposés ici, à savoir la dévalorisation de certains parcs par rapport à d'autres, et plus particulièrement des appartements par rapport aux maisons.

³ Ce graphique peut-être actualisé sur www.adeff.org, liens « statistiques », « graphiques ».

Une analyse par département confirme la paupérisation des appartements par rapport aux maisons sur 1994-2002 (**Graphique 3**).

Graphique 3 : Croissance annuelle du revenu net imposable des occupants de maisons en fonction de la croissance annuelle de celui des occupants d'appartements, par département, 1994-2002



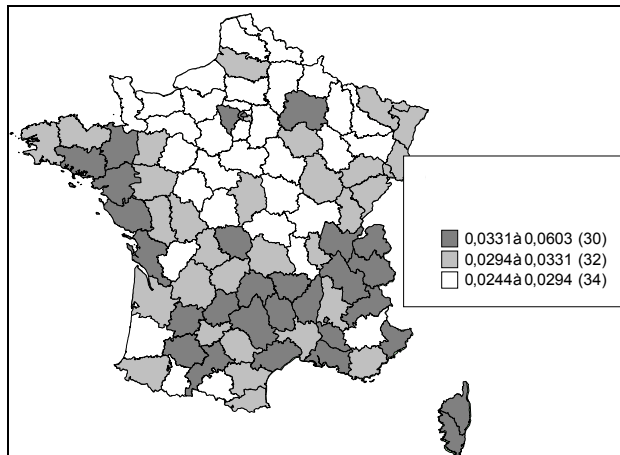
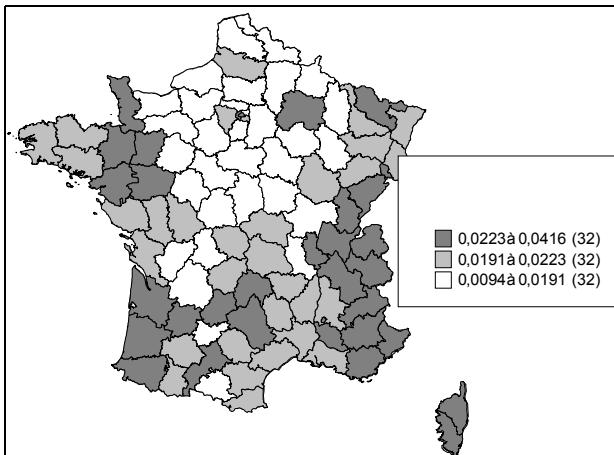
Une analyse par arrondissement conduit à des résultats analogues. Une analyse par canton et par commune aboutit globalement aux mêmes conclusions, mais met en évidence certaines exceptions, principalement dans les cantons ou communes de petite taille.

D'une manière générale, le revenu moyen des occupants tant des maisons que des appartements a davantage augmenté au sud de la Loire, sur la frontière est et sur la côte atlantique qu'au nord (Cartes 3).

Cartes 3 : croissance annuelle moyenne du revenu moyen des occupants des appartements et des maisons, par département, 1994-2002

Appartements

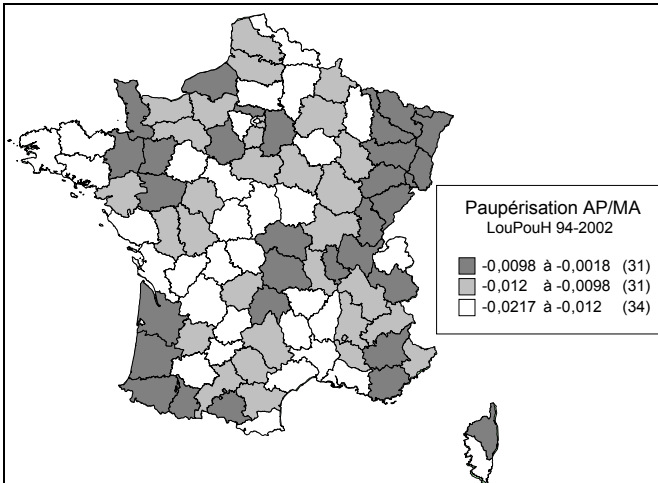
Maisons



NB : sur ces cartes, plus la couleur est sombre, plus la croissance du revenu moyen est élevée.

La modulation géographique de la paupérisation des appartements par rapport aux maisons est moins tranchée (Carte 4).

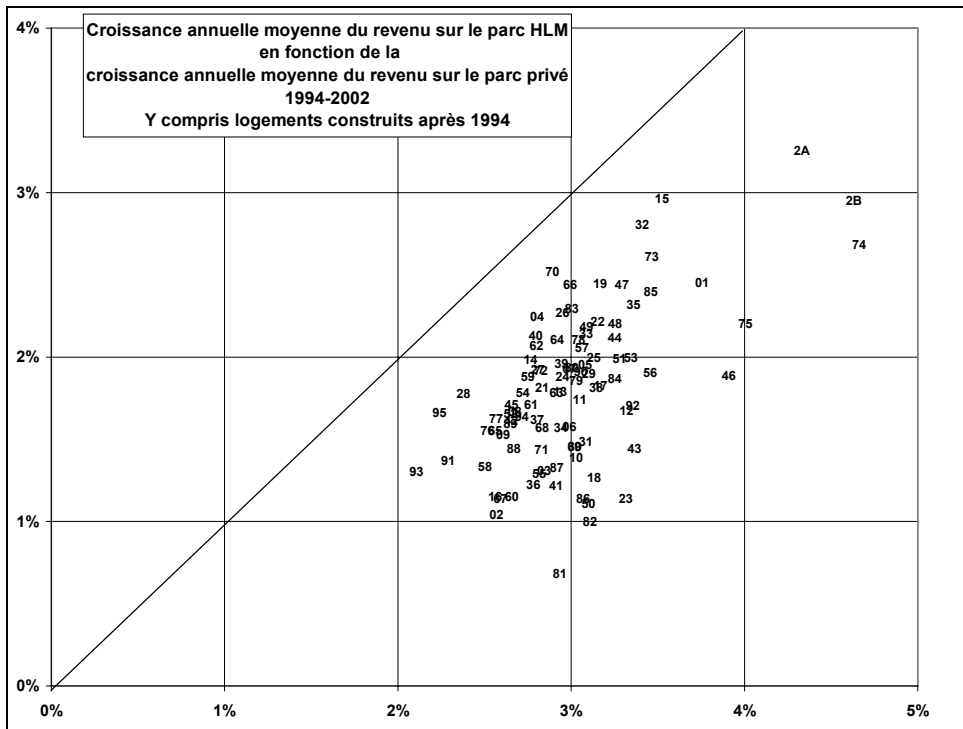
Carte 4: paupérisation annuelle des appartements par rapport aux maisons, 1994-2002 (y compris logements construits après 1994)



NB : sur cette carte, la paupérisation des appartements par rapport aux maisons est d'autant plus forte que la couleur est claire.

Une analyse plus fine met en évidence d'autres paupérisations, comme celle, bien connue, du parc locatif social par rapport au parc locatif privé, et par rapport à l'ensemble du parc privé (locatif et occupé par son propriétaire) (Graphique 4).

Graphique 4 : croissance annuelle moyenne du revenu sur le parc HLM en fonction de la croissance annuelle moyenne du revenu sur le parc privé (locatif et occupé par le propriétaire), par département, 1994-2002



Le graphique qui suit indique la hiérarchie des croissances de revenus sur différents parcs, au niveau national (Graphique 5).

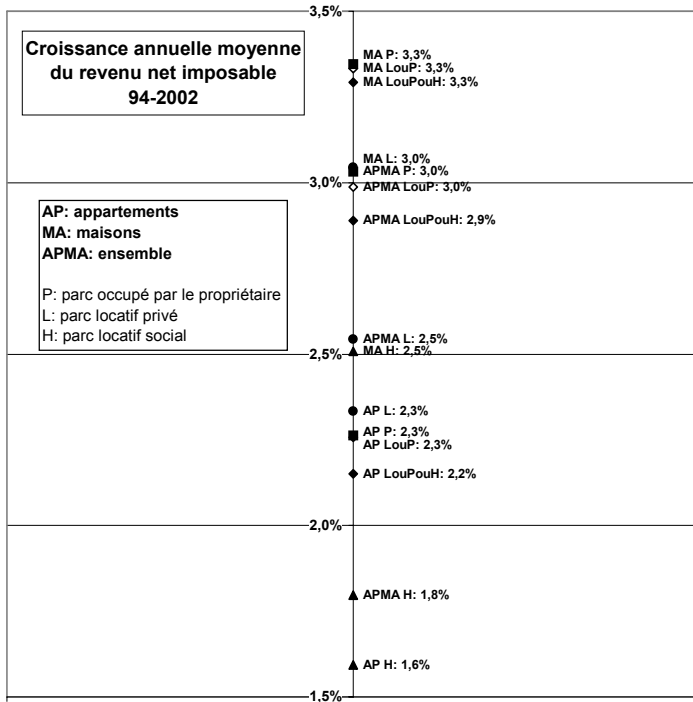
On constate, d'une manière générale, une paupérisation :

- des appartements par rapport aux maisons,
- du parc locatif social par rapport au parc locatif privé et encore plus par rapport au parc occupé par le propriétaire,
- du parc locatif privé par rapport au parc occupé par le propriétaire.

La croissance du revenu a été la plus forte sur le parc des maisons occupées par leur propriétaire; elle a été la plus faible sur le parc des appartements locatifs sociaux.

La paupérisation du parc locatif social, où les appartements sont prépondérants, alors qu'ils ne représentent que moins de 40% du parc privé, apparaît ainsi comme un cas particulier d'une paupérisation plus générale, celle des appartements par rapport aux maisons.

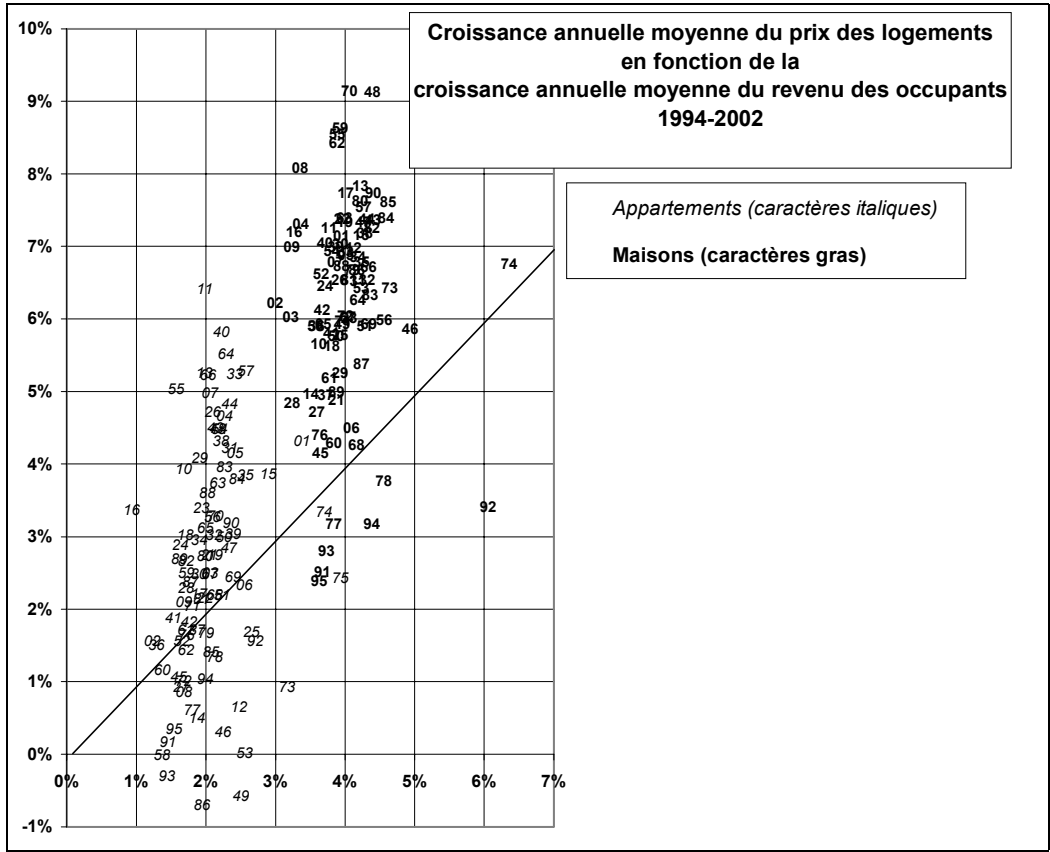
Graphique 5 : croissance annuelle moyenne du revenu net imposable, 1994-2002, sur différents parcs



Lien entre dévalorisation et paupérisation

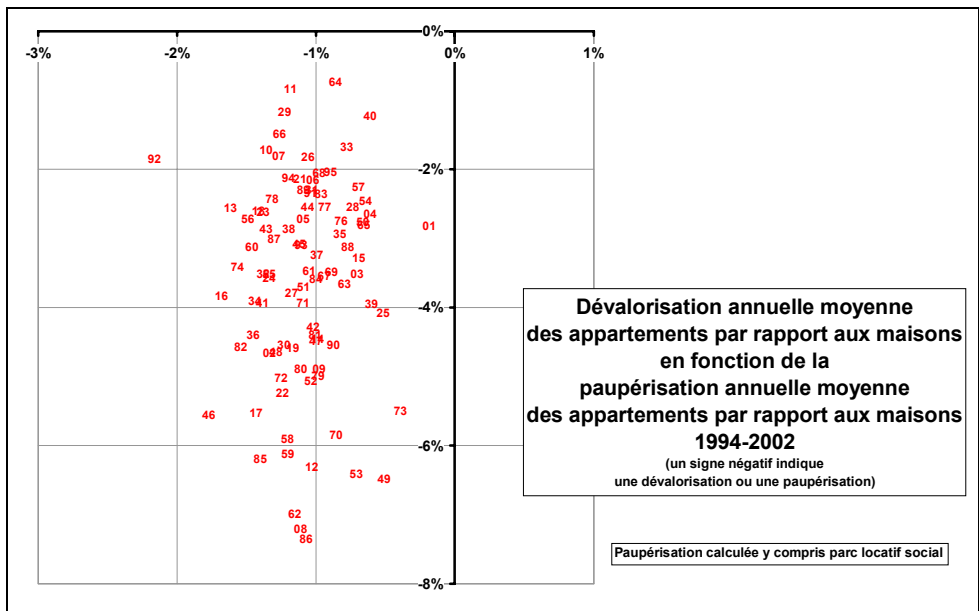
Le graphique ci-après indique la croissance du prix des logements en fonction de celle du revenu des occupants, par département et en distinguant appartements et maisons. Les « nuages » représentatifs des appartements et des maisons y apparaissent clairement.

Graphique 6 : croissance annuelle moyenne du prix des logements en fonction de la croissance annuelle moyenne du revenu des occupants, 1994-2002, y compris logements construits après 2004



Le graphique ci-après indique par ailleurs la dévalorisation annuelle moyenne des appartements par rapport aux maisons, en fonction de la paupérisation annuelle moyenne des appartements par rapport aux maisons, sur la période 1994-2002 et par département.

Graphique 7 : dévalorisation annuelle moyenne des appartements par rapport aux maisons, en fonction de la paupérisation annuelle moyenne des appartements par rapport aux maisons, 1994-2002



On ne constate pas de lien entre l'intensité de la dévalorisation et celle de la paupérisation. Une analyse utilisant le revenu des seuls propriétaires-occupants, ou des seuls emménagés récents, ou des seuls propriétaires occupants emménagés récents, ne fait pas ressortir de lien plus étroit.

Conclusion

a) Une certaine cohérence sur 1994-2002

De 1994 à 2002, les appartements se sont dévalorisés par rapport aux maisons d'environ 3% par an, valeur particulièrement forte qui n'est sans doute pas représentative de la dévalorisation sur trente ans, voisine de 1,5% par an.

Pendant la même période, les appartements se sont paupérisés par rapport aux maisons d'environ 1% par an, valeur semble-t-il proche de la valeur moyenne sur une période plus longue. Certaines exceptions locales à cette règle peuvent être observées.

La coïncidence d'une dévalorisation et d'une paupérisation est cohérente avec le lien étroit dans l'espace entre prix des logements et revenus de leurs occupants, manifestation de la ségrégation sociospatiale par le logement.

Néanmoins, les intensités de la paupérisation et de la dévalorisation sur les différents départements ne sont pas corrélées. Plusieurs explications peuvent être invoquées :

- la période étudiée (8 ans) est probablement trop courte pour que la « force de rappel » qui lie prix des logements et revenu des occupants fasse sentir son plein effet,
- la hiérarchie des variations du revenu net imposable peut être différente de celle des variations du revenu total.

b) Passé postérieur à 2002 et futur proche

Depuis 2002, les appartements ne se dévalorisent pas mais au contraire se valorisent par rapport aux maisons. On ne dispose pas encore des données sur les revenus permettant de savoir si la paupérisation des appartements par rapport aux maisons s'est également inversée depuis 2002. Il est peu probable que cela soit le cas, car la volatilité des revenus, mesurés sur le stock de logements, est plus faible que celle des prix, mesurée sur le flux de mutations.

On formule l'hypothèse que la valorisation des appartements par rapport aux maisons constatée depuis 2002 résulte au moins en partie de ce que, échaudés par la volatilité des actions pendant les années 1995-2003, les acheteurs à finalité locative, qui se portent préférentiellement sur les appartements, acceptent (consciemment ou non) des taux de rendement global extrêmement faibles en échange de la sécurité supposée du placement immobilier. Si cette hypothèse est exacte, la dévalorisation des appartements par rapport aux maisons reprendra, renforcée, dès que les acheteurs cesseront d'accepter ces taux de rendement global très faibles.

c) Futur lointain

La paupérisation et la dévalorisation des appartements par rapport aux maisons observées pendant plusieurs décennies ont certainement eu des conséquences considérables en termes de tissu urbain. L'apparition des « copropriétés dégradées » n'en constitue probablement qu'une manifestation parmi d'autres. La paupérisation du parc locatif social apparaît comme un cas particulier de ce cas général.

Si cette paupérisation et cette dévalorisation se poursuivent pendant encore plusieurs décennies, on peut craindre qu'une fraction du parc collectif privé ne s'engage sur la voie déjà empruntée par certains segments du parc locatif social (concentration de problèmes sociaux, incivilité, insécurité, etc.) et que, dans quelques décennies, on n'en vienne à en détruire physiquement une fraction significative, comme on détruit actuellement certaines portions du parc locatif social. C'est d'ailleurs déjà le cas lors de certaines opérations de rénovation urbaine.

d) Conséquences pour la collectivité

Bien que les appartements se paupérisent par rapport aux maisons, on ne peut évidemment pas considérer qu'en encourageant la construction d'appartements (via par exemple les aides fiscales à l'investissement locatif, concentré sur le parc collectif) la collectivité encourage la pauvreté. Elle contribue simplement à la localiser différemment. Elle doit cependant être consciente des effets de sa politique.

On ne peut pas non plus considérer qu'en encourageant la construction d'appartements, dont le prix augmente moins rapidement que celui des maisons, la collectivité réduise à terme la richesse immobilière du pays. En effet, à terme, la valeur du parc immobilier national est liée au revenu total des ménages. En encourageant la construction d'appartements plutôt que de maisons, la collectivité contribue à créer des logements qui se valorisent moins mais, comme ce sont les ménages à moindre revenu qui y habiteront, elle accroît le revenu moyen des occupants du reste du parc, et valorise donc ce dernier. La valeur de l'ensemble du parc, du moins en première approximation, ne semble donc pas devoir en être affectée.

e) Conséquences pour les acheteurs

On fait l'hypothèse ici que, sur le long terme, la dévalorisation et la paupérisation des appartements par rapport aux maisons se poursuivront.

Un ménage, lorsqu'il achète un logement pour l'occuper, achète également son environnement : voisins, services publics, distance au lieu de travail, etc.

Le choix d'acheter dans un quartier comportant une forte proportion de maisons n'est pas neutre sur ce plan: toutes choses égales par ailleurs, il conduit sur le long terme à habiter parmi des ménages dont le revenu moyen augmente plus rapidement. Par ailleurs, toutes choses égales par ailleurs, l'achat d'une maison engendre une

plus-value à la revente supérieure (ce qui est d'autant plus intéressant pour le ménage qu'elle est totalement exonérée d'impôt).

Pour l'acheteur à finalité locative, le choix d'acheter une maison plutôt qu'un appartement engendre également, toutes choses égales par ailleurs, une plus-value à la revente supérieure.

Néanmoins, ce rendement en capital supérieur est en moyenne compensé par un rendement locatif inférieur. Au moment de l'achat, la plus-value qui sera réalisée lors de la revente n'est pas facile à prévoir, alors que le rendement locatif peut être évalué aisément. C'est sans doute ce qui explique que les investisseurs se portent préférentiellement sur les appartements.

La fiscalité de droit commun est pourtant davantage favorable au rendement en capital (exonéré après 15 ans de détention) qu'au rendement locatif. L'achat d'une maison à finalité locative constitue donc sans doute une éventualité trop souvent négligée par les investisseurs immobiliers.

Annexes : sources utilisées

A) Prix des logements

S'agissant de l'évolution du prix des logements, on utilise ici les indices départementaux Notaires-INSEE et Notaires du prix des appartements et des maisons, qui permettent de remonter jusqu'à 1994 (1996 dans certains cas).

Ils sont tous calculés de la même façon, à partir des bases de données notariales, selon une méthodologie « hédonique » fournie par l'INSEE qui vise à en expurger les effets de structure. Par exemple, si toutes choses égales par ailleurs, la surface moyenne des logements achetés augmente, la valeur des indices n'augmente pas.

Dans certains départements, en Ile-de-France, ils bénéficient du label de l'INSEE (ils s'appellent alors « indices Notaires-INSEE »), dans d'autres ils n'en bénéficient pas (ils s'appellent alors « indices Notaires »). On les a ramenés en base annuelle.

Ils peuvent être téléchargés selon le cas sur le site de l'INSEE⁴, sur celui de Perval⁵ pour la province et sur celui de la Chambre des Notaires de Paris⁶ pour l'Ile-de-France.

Ils couvrent tous les départements métropolitains sauf la Corse ; il n'existe pas d'indice du prix des maisons à Paris. Dans certains départements, ces indices ne remontent pas jusqu'à 1994 mais seulement jusqu'en 1996 (départements de la grande couronne parisienne et quelques petits départements à faible taux de couverture de province) ; dans ce cas, on les a rétro-polés sur 1994-1996. Ces départements étant peu nombreux et cette période de deux années couvrant seulement le quart de la période de huit années étudiée (1994-2002), le risque d'erreur susceptible d'en résulter est faible pour les agrégats nationaux.

Ces indices ne sont évidemment calculés que sur le parc privé, les mutations sur le parc locatif social étant rares. Les prix moyens des logements ont été calculés à partir des bases de données notariales.

B) Revenu des occupants

La source pour les revenus est Filocom, base de données gérée par la DAEI.

Cette base de données, croisement de la base de données de l'impôt sur le revenu et de celle du cadastre, contient tous les logements assujettis à la taxe d'habitation, soit environ 30 millions de logements. Elle fournit entre autres des informations sur la localisation du logement (à la section cadastrale près), ses caractéristiques physiques (type : appartement ou maison, etc.), et, pour les résidences principales, le revenu imposable total du ménage (somme des revenus des foyers fiscaux composant le ménage).

On dispose actuellement de cinq millésimes de Filocom : 1995, 1997, 1999, 2001 et 2003. Le millésime n fournit le revenu du ménage au titre de l'année n-1. On dispose donc du revenu au titre des années 1994, 1996, 1998, 2000, 2002.

Utilisation du revenu net imposable

Pour les années 1994, 1996 et 1998, Filocom fournit le seul revenu imposable net (après abattement). Pour les années 2000 et 2002, Filocom fournit non seulement le revenu imposable net mais aussi le revenu imposable brut (avant abattements).

Il aurait été préférable d'utiliser le revenu imposable brut, plus représentatif du revenu total du ménage que le revenu imposable net. Néanmoins, cela aurait restreint l'analyse à la période 2000-2002. On a donc utilisé le revenu imposable net.

⁴ http://www.indices.insee.fr/bsweb/servlet/bsweb?action=BS_RECHGUIDEE&BS_IDARBO=0504000000000

⁵ www.immoprix.com

⁶ www.paris.notaires.fr

On a cependant vérifié, à partir de Filocom 2001 et 2003, qu'utiliser le revenu brut imposable ne donnerait probablement pas des résultats très différents.

Transferts et effets de structure

On peut étudier la paupérisation des appartements par rapport aux maisons sur divers parcs : occupé par le propriétaire (P), locatif privé (L), locatif social (H). On a utilisé plusieurs combinaisons : P+L+H (=totalité du parc familial, hors logés gratuits et quelques statuts marginaux), P+L (=parc privé), P, L, H. Les combinaisons P+L+H et P+L conduisent le plus souvent à des hiérarchies des revenus et des variations des revenus voisines.

Une difficulté est que, d'une année sur l'autre, des logements en quantité non négligeable passent du statut P au statut L et vice versa. Il en résulte des effets de structure significatifs lorsque l'on étudie la variation du revenu sur ces deux parcs considérés isolément.

Une autre difficulté est que, d'une année sur l'autre, des logements sont construits⁷. Pour mesurer la variation du revenu moyen entre l'année 1994 et l'année 2002, on peut comparer le revenu moyen de l'année 1994 à celui de l'année 2002 soit calculé sur le seul parc existant en 1994 soit sur la totalité du parc existant en 2002. Dans le deuxième cas, on tient compte du parc construit entre l'année 1994 et 2002. Ses occupants ayant un revenu plus élevé que la moyenne, la variation du revenu moyen entre l'année n et l'année m est plus élevée que dans le premier cas. Néanmoins, ces deux approches conduisent à des paupérisations analogues.

Valeurs nationales

Les valeurs nationales utilisées dans la présente note ont été calculées par moyenne pondérée des valeurs départementales, le poids de chaque département étant constant et égal au nombre de logements (appartements et maisons confondus) dans le département au 1^{er} janvier 2003.

⁷ D'autres, en nombre beaucoup plus faible, sont détruits, sont affectés à d'autres usages que l'habitation ou sont créés à partir de locaux précédemment affectés à un autre usage.