

Comment expliquer la hausse du prix du logement en France ?

Dessine-moi l'éco, en partenariat avec Le Monde.fr, avril 2014.

En France, le prix du logement a fortement augmenté à partir de 1997. Comment peut-on expliquer cette hausse ? Comment la demande et l'offre influencent-elles l'évolution du prix ? Peut-on parler de bulle immobilière ? **En 3 minutes, un dessin élaboré en temps réel présente les déterminants des prix sur le marché immobilier.**

Exploitation pédagogique

1. Caractérisez le marché de l'immobilier : quelles sont les transactions qui s'y déroulent ? qu'appelle-t-on « prix du logement » ?
2. Quel est le déséquilibre sur le marché qui explique la hausse du prix du logement ?
3. Quels sont les facteurs influençant la demande de logements à la hausse ?
4. Quels sont les facteurs limitant l'offre de logements ?
5. Pourquoi la hausse des prix est-elle plus forte en centre-ville ?
6. Quels éléments permettent-ils de parler de bulle spéculative dans l'immobilier ?
7. Cette explication est-elle contradictoire avec votre réponse à la question 2 ?

Corrigé

1. Achats et ventes de logements : le « prix du logement » est le prix du m². Locations de logements : le prix du logement est le loyer.
2. Un excès de la demande sur l'offre de logements.
3. La hausse de la demande de logements, à l'achat comme à la location, s'explique d'une part par la hausse du nombre de ménages du fait de la croissance démographique et des transformations familiales qui ont multiplié les ménages constitués d'une personne seule. D'autre part, la hausse de la demande à l'achat résulte aussi des possibilités d'endettement : les taux d'intérêt sont à un niveau historiquement bas et les remboursements de crédits immobiliers peuvent aujourd'hui être étalés sur de très longues durées.
4. Parallèlement, l'offre n'a pas suivi en raison de la rareté des terrains constructibles en ville et des normes d'urbanisme ou des exigences concernant les bâtiments qui encadrent la construction et renchérissent les coûts.
5. Les centres-villes sont les localisations les plus attractives pour les demandeurs en raison des commodités et infrastructures qui s'y trouvent alors que parallèlement les contraintes d'urbanisme y sont les plus fortes, ce qui limite l'offre.
6. En théorie, selon la loi de l'offre et de la demande, la hausse du prix de l'immobilier aurait dû décourager la demande alors qu'elle semble au contraire l'avoir stimulée. Ce qu'on observe en cas de bulle spéculative, ce sont des achats motivés par les perspectives de plus-value : les acheteurs achètent parce qu'ils pensent que le prix va continuer à monter, ce qui fait effectivement monter le prix. Les anticipations auto-réalisatrices nourrissent la hausse jusqu'au retournement qui fait éclater la bulle.
7. Les explications sont plus complémentaires que contradictoires. La hausse du prix du logement tient à un déséquilibre structurel entre offre et demande de logements mais est amplifiée par des comportements spéculatifs notamment dans les centres des grandes villes.