



Comment expliquer la hausse du prix du logement en France ?

Quand on parle du prix du logement, on parle soit du prix du m² dans le cadre d'un achat soit du montant du loyer dans le cadre d'une location.

En France, le prix du logement a augmenté à partir de 1997 puis ne diminue que très légèrement depuis fin 2011, que ce soit en Ile de France ou en région. Cette augmentation a été plus forte pour le prix du m² que pour les loyers qui sont encadrés par des lois. De plus, cette augmentation a été particulièrement forte dans les centres villes où l'on peut bénéficier de nombreux services tels que les transports et les commerces.

Mais pourquoi les prix ont-ils autant augmenté et se maintiennent toujours à un niveau aussi élevé ?

Parce que la demande en logements est plus forte que l'offre.

En effet, de plus en plus de ménages souhaitent acheter car les crédits immobiliers présentent des taux d'intérêt bas et des délais de remboursement relativement longs (jusqu'à 30 ans).

Par ailleurs, ces ménages sont de plus en plus nombreux notamment car la population augmente et qu'il y a davantage de personnes vivant seules, divorcées par exemple.

Et pourquoi n'arrive-t-on pas à construire suffisamment de logements pour répondre à cette demande ?

- D'abord, parce que les terrains disponibles en ville sont rares.
- Ensuite, parce que les normes d'urbanisme réglementent la hauteur de certains bâtiments. Il n'est pas possible, par exemple, de construire de grandes tours dans plusieurs quartiers de Paris.
- Enfin, parce que construire est de plus en plus cher. Non seulement, le prix de certains matériaux augmente, comme celui du sable, qui sert à faire du béton. Mais en plus, les bâtiments doivent répondre à de nouvelles exigences : ascenseur, parking en sous-sol, basse consommation...

On pourrait s'attendre à ce que ces prix élevés freinent la demande. Pourtant, on constate que la demande se maintient. En effet, certains préfèrent acheter rapidement car ils anticipent sur le fait que les prix vont rester à ce niveau ou augmenter à nouveau. Ces achats maintiennent le prix du logement élevé, ce qui amène certains spécialistes à parler de bulle. Cependant, on ne peut confirmer l'existence d'une bulle, que si elle éclate, c'est-à-dire que si les prix chutent brutalement.

Il est difficile de prédire si les prix vont ré-augmenter, s'effondrer, stagner ou continuer de diminuer lentement car les spécialistes sont loin d'être unanimes.