

## Les prix de l'immobilier

# Folie immobilière à PARIS

On va faire une offre  
pour le local poubelle  
de 3 m<sup>2</sup>

Trop tard!  
(Il vient de partir  
à 60 000 €)



BRG  
BRIEF.ECO

# Les prix de l'immobilier

Les prix de l'immobilier continuent de progresser en France. Depuis 2007, date du début de la **crise américaine des « subprimes »**, c'est-à-dire des prêts hypothécaires à risque, les économistes s'intéressent plus particulièrement aux effets de ces prix sur la croissance économique.

---

## L'ACTU

En France, les prix des logements anciens continuent d'augmenter. Ils ont progressé de 3,2 % au deuxième trimestre par rapport à la même période 2018, selon une étude publiée jeudi dernier par l'institut national de statistiques Insee. L'augmentation reste plus importante en Île-de-France (+3,9 % en un an) que dans le reste de la France métropolitaine (+2,8 %).

Dans la capitale, le prix moyen du mètre carré a même dépassé en août le seuil des 10 000 euros, selon une étude publiée la semaine dernière par les Notaires du Grand Paris, l'organisation regroupant les notaires franciliens.

La progression des prix est très inégale. Selon les données de la plateforme d'estimation immobilière en ligne MeilleursAgents, les villes enregistrant les plus fortes hausses sur un an sont Lyon (+10,2 % entre juin 2018 et juin 2019), Nantes (+9,3 %), Paris (+8,8 %), Toulouse (+7,1 %) ou encore Rennes (+7 %). Depuis 2010, les prix des logements anciens ont augmenté de 10,4 % en France, selon les données de l'Insee.

---

## L'ÉCLAIRAGE

### Comment se forment les prix de l'immobilier ?

Les prix de l'immobilier **dépendent de l'offre et de la demande de logements**, elles-mêmes conditionnées au contexte économique. Par exemple, si les vendeurs anticipent une hausse des prix, ils auront tendance à attendre avant de mettre leurs biens en vente.

Selon le professeur d'économie Didier Cornuel, le niveau actuel des prix en France n'est toutefois pas lié à un déficit de l'offre par rapport à la demande. Comme il l'explique dans son blog, s'il existait une telle tension sur le marché, les prix des loyers auraient augmenté de manière similaire à ceux des acquisitions. Or, en 20 ans, les prix des loyers ont progressé à un rythme légèrement supérieur à celui du revenu disponible des ménages tandis que les prix des logements, corrigés de l'inflation, ont pratiquement doublé, selon l'Insee.

Sur le site de BSI Economics, un cercle de réflexion, l'économiste Arthur Jurus note deux autres déterminants dans les prix de l'immobilier : **l'environnement fiscal**, soit les dispositifs législatifs incitant des ménages à acheter en contrepartie de réductions d'impôts, et les conditions d'emprunt, c'est-à-dire la capacité des ménages à obtenir un prêt immobilier.

La baisse quasi continue des **taux d'intérêt** sur ces prêts est la principale cause du renchérissement des prix immobiliers, avance le professeur d'économie François Lévêque dans une tribune publiée sur le site Alternatives économiques.

## Accroître le nombre de logements fait-il baisser les prix ?

Lors de sa campagne pour l'élection présidentielle, Emmanuel Macron avait annoncé qu'il voulait « accélérer la construction de logements » afin de « faire baisser les prix de l'immobilier ». Ce lien est cependant remis en cause par l'économiste **Thomas Grjebine** car il part du postulat que la France manquerait de logements. Or, selon une étude publiée en 2017 par l'Insee, le parc de logements a augmenté de 80 % entre 1968 et 2013 tandis que la population française s'est accrue de 28 %. L'étude note également que 300 000 à 500 000 logements ont été construits chaque année entre 2000 et 2016 alors que la population augmentait de 352 000 habitants par an.

Dans son blog, Didier Cornuel explique qu'au lieu de faire baisser les prix, les nouvelles constructions finissent en bout de chaîne par vider certains logements existants, ceux jugés les moins qualitatifs. Une étude de l'Insee publiée en octobre montre que le taux de vacance, c'est-à-dire la part des logements inoccupés dans l'ensemble du parc, s'accroît depuis 2006 dans l'ensemble des unités urbaines, mais dans une moindre mesure dans celle de Paris. En France, le taux de vacance s'élevait à 8 % en 2018.

## La hausse des prix immobiliers favorise-t-elle la croissance ?

Dans un ouvrage publié en 1957, l'économiste américain **Milton Friedman** présente la **théorie du revenu permanent** selon laquelle un ménage consomme en fonction de ses revenus, mais aussi de son patrimoine. Ainsi, si la valeur de son bien immobilier augmente, il se sentira plus riche et aura tendance à désépargner pour consommer davantage, un phénomène appelé « **l'effet de richesse** ». D'après cette théorie, la hausse des prix immobiliers favoriserait donc la croissance.

Dans un article publié en 2018, **les professeurs de finance** Indraneel Chakraborty, Itay Goldstein et Andrew MacKinlay soutiennent que **l'effet peut être inverse**. Ils montrent que la hausse des prix de l'immobilier entre 1988 et 2006 aux États-Unis a incité les banques à accorder toujours plus de prêts aux particuliers au détriment des entreprises, limitant ainsi leur développement.

Dans un discours prononcé en 2014, **Min Zhu, le directeur général adjoint du Fonds monétaire international**, un organisme chargé d'aider les pays connaissant des difficultés financières, s'inquiétait des **cycles immobiliers**, c'est-à-dire de la succession de phases de hausse puis de baisse des prix. Il rappelait que « sur les près de 50 crises bancaires systémiques enregistrées durant ces dernières décennies, plus de deux tiers ont été précédées par une montée en flèche puis un effondrement des prix immobiliers ».

---

## POUR ALLER PLUS LOIN

### Du terrain et des théories.

Dans un article publié en 2018, Jean Cavailhès, directeur de recherche émérite en économie à l'Institut national de la recherche agronomique, présente l'évolution des prix des logements sur 40 ans dans une vingtaine de pays à travers les principales théories économiques et plusieurs infographies. Il détaille la manière dont **les politiques publiques influencent la demande de biens immobiliers**.

### Effet démographique.

Dans une passionnante étude publiée en 2015, les chercheurs en finance Arnaud Simon et Yasmine Essafi lient l'envolée des prix de l'immobilier au vieillissement de la génération des baby-boomers. Ils s'interrogent sur la manière de rééquilibrer les inégalités entre les générations alors que les retraités ont capté l'essentiel du parc immobilier.

Source: <https://www.brief.eco/>