

Economie immobilière

Infos pratiques

- > ECTS : 1,5
- > Nombre d'heures : 21,0
- > Langue(s) d'enseignement : Français
- > Période de l'année : Enseignement cinquième semestre
- > Méthodes d'enseignement : En présence
- > Forme d'enseignement : Cours magistral
- > Ouvert aux étudiants en échange : Oui
- > Campus : Campus de Nanterre
- > Composante : Sciences économiques, gestion, mathématiques et informatique

Présentation

L'économie immobilière est une branche de la science économique qui se focalise sur un objet complexe qu'elle a beaucoup de difficulté à appréhender. Mais pourquoi cet intérêt ?

Il tient à 3 éléments. Premièrement l'immobilier est l'une des "choses matérielles" objets de diverses opérations économiques, essentielle au bien être tant du point de vue de la vie individuelle que de la vie sociale. Deuxièmement, L'immobilier a une triple dimension : celle d'un produit la construction ; celle d'un actif dont les propriétaires peuvent tirer des avantages économiques par sa détention ou par son utilisation au cours d'une période donnée ; enfin celle d'un service par la mise à disposition de ses capacités techniques à satisfaire les besoins. Troisièmement son poids dans l'économie nationale est conséquent : 18,5 % du PIB, 7% des emplois, 30 % du patrimoine brut.

La complexité de l'immobilier en fait un produit hétérogène échangé sur des marchés de gré à gré. Ces marchés se caractérisent notamment par la présence d'asymétries d'information et d' aléa moral. Et les agents économiques doivent faire face à des barrières tant à l'entrée qu'à la sortie. Cela signifie que l'on ne peut recourir au schéma traditionnel des

marchés concurrentiels pour rendre compte de leur fonctionnement.

Les modes de fonctionnement des marchés immobiliers ont trois conséquences. La première est que l'obligation dans laquelle se trouvent les agents économiques de s'assurer implicitement contre les divers risques auxquels ils sont confrontés renforce les mécanismes d'exclusion. La deuxième est que la recherche d'effets d'agglomération par les agents économiques (c'est à dire la recherche d'externalités positives par regroupement) induit si elle n'est pas contrariée une homogénéisation de l'espace qui elle peut engendrer des externalités négatives pour l'ensemble de la société. Troisièmement l'absence de transparence des marchés immobiliers conjuguée à des comportements mimétiques crée une instabilité qui peut se propager à la sphère financière puis à l'ensemble de l'économie comme en 1929 et en 2008.

Ces défaillances des marchés immobiliers justifient l'intervention de la puissance publique. Celle-ci intervient tout d'abord par la réglementation, notamment pour limiter les asymétries d'information et la présence d'aléa moral, pour également créer les conditions de mise en oeuvre d'assurances explicites et ainsi réduire la nécessité de recourir à des mécanismes d'assurance implicite. Elle agit ensuite par la réglementation, le subventionnement ou la fiscalité pour modérer d'une part les effets d'exclusion et d'autre part les effets d'homogénéisation de l'occupation de l'espace. Enfin compte-tenu du poids de l'immobilier dans l'économie elle peut utiliser celui-ci dans ses politiques de stabilisation de l'économie.

Ce sont ces différentes questions qui sont abordées tout au long de cet enseignement.

Objectifs

- Comprendre que les schémas traditionnels qui rendent compte du fonctionnement des marchés concurrentiels ne peuvent s'appliquer aux marchés immobiliers.
- Apprendre à recourir à d'autres schémas théoriques pour analyser la formation des prix et le niveau des transactions sur les marchés immobiliers.

- Comprendre l'influence de l'environnement macroéconomique et financier sur l'activité du secteur de l'immobilier
- Comprendre l'influence du secteur de l'immobilier sur les autres branches de l'économie
- Comprendre le rôle de l'immobilier dans les problématiques sociales, d'aménagement urbain et d'aménagement du territoire

Évaluation

L'évaluation comprend deux types de devoirs :

- la rédaction à 2 ou 3 de trois notes de conjoncture : la première au 31 décembre coefficient 1, la deuxième au 31 mars, coefficient 2 et la troisième au 30 juin coefficient 3.
- La rédaction individuelle d'une analyse du segment de marché sur lequel intervient l'entreprise ou l'institution d'accueil de l'apprenant lors de son expérience en milieu professionnel.

La note finale est composée à 50 % de la moyenne pondérée des notes de conjoncture et à 50 % de l'analyse de marché.

Pré-requis nécessaires

Aucun pré-requis n'est exigé. Pour autant il est souhaitable

- d'avoir un esprit d'ouverture
- d'avoir une bonne culture générale
- d'avoir une connaissance générale de l'économie

Compétences visées

- Analyser les évolutions passées et présentes de l'ensemble du secteur immobilier
- Anticiper les évolutions à venir du secteur de l'immobilier
- Analyser dans ses dimensions économiques, historiques, sociologiques et démographiques le segment ou les segments de marchés sur lesquels j'exerce mon activité.
- Anticiper les évolutions à moyen et long terme du segment ou des segments de marchés sur lesquels j'exerce mon activité.
- Mener une analyse critique des informations apportées par les médias sur l'immobilier

Examens

Contrôle continu

Bibliographie

A. Béchade et R. Malle : *Economie immobilière : Approches comportementales et financières*, Economica, collection L'immobilier en perspective, Paris 2016

D. Burckel : *Management de l'immobilier*, Vuibert, 2ème édition, Paris 2015

D. Cornuel : *Economie immobilière et des politiques du logement*, de boeck, Paris 2013

R. Rivaton et V. Pavanello : *L'immobilier demain : La Real Estech, des rentiers aux entrepreneurs*, Dunod, Paris 2017

Ressources pédagogiques

INSEE : Les enquêtes trimestrielles de conjoncture dans la promotion immobilière

INSEE : Les enquêtes mensuelles de conjoncture dans l'industrie du bâtiment

Publications de l'INSEE, de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, de l'Agence Nationale du Développement Durable, de la Documentation Française, de Crédit Foncier Immobilier

Contact(s)

> Bruno Lefebvre

Responsable pédagogique

brunolef@parisnanterre.fr