

INTRODUCTION

Les biens immobiliers n'ont cessé ces dernières années de connaître une hausse considérable dans tous les pays. Lorsqu'une situation affecte un seul pays, tous les autres pays du monde sont aussi de plein droit concernés, du fait de la globalisation¹ qui emporte ouverture des barrières et interdépendance entre les marchés mondiaux.

Et l'Europe, dont la France n'a pas été épargnée par cette bulle immobilière. Une bulle immobilière qui est définie comme une bulle spéculative étendue sur l'ensemble du marché immobilier. Concrètement, la bulle immobilière est généralement caractérisée par la différence de prix qui se constate sur le marché, entre la valeur des immeubles et la variation des salaires ou des rendements locatifs. Cette situation est le résultat d'une spéculation immobilière.

Un genre de spéculation qu'il convient de maîtriser car le dégonflement de la bulle peut conduire à des situations désastreuses, comme celle qui s'est passée aux Etats Unis et qui a mené à la plus remarquable des crises immobilières. En effet, le système de l'octroi de prêts sans préalable analyse de solvabilité était un phénomène généralisé à travers le monde, mais il

¹ Dans le langage économique, ce processus de globalisation se traduit par l'internationalisation de tous les échanges ainsi que les transactions y afférentes. Elle est ainsi en corrélation étroite avec la libéralisation des échanges, emportant une intégration économique, c'est-à-dire une sorte d'adhésion aux normes d'échanges mondiaux. Les pays sont de plus en plus interdépendants, et les barrières sont de plus en plus effacées, ce qui fait que le développement d'un pays dépend de celui des autres, et l'autonomie est de plus en plus abandonnée.

a été plus souligné aux Etats Unis, avec l'octroi de prêts immobiliers aux ménages, le marché des subprimes².

En effet, les banques américaines se sont montrées trop « généreuses » avec les particuliers. Ces derniers ont droit d'accéder à des prêts de consommation, et dans ce cadre, les banques exigent essentiellement (et même uniquement) une hypothèque immobilière. Les Banques n'ont pas pris la peine d'analyser la question de la solvabilité des ménages dans leurs demandes de crédits de consommation, mais une fois qu'ils possédaient un bien immobilier pouvant être hypothéqué, ils ont désormais libre accès aux crédits à la consommation. Une facilité de crédit qui a naturellement suscité l'enthousiasme des ménages aux crédits à la consommation.

Et après quelques années, les conséquences négatives de tel phénomène ont commencé à prendre le dessus. Les consommateurs ont fait face au gonflement de leurs dettes, et il se trouve qu'ils sont insolvables par rapport aux prêts qu'ils ont consentis, exposés devant l'impossibilité de payer leurs mensualités, gonflés au fil des années (à noter que les crédits accordés par les Banques étaient principalement des crédits à remboursement sur le long terme).

Et devant telle insolvabilité, les banques ne peuvent rien faire que prendre possession des garanties, conformément aux procédures légalement admises.

C'est ainsi que les banques ont saisi les premières hypothèques, et rapidement le marché américain s'était rempli de « ventes immobilières ». Et comme le veut la Loi de l'offre et de la demande, quand l'offre est excessivement supérieure à la demande, le prix du bien en

² Le marché de subprimes est une offre bancaire qui permet l'accession au crédit des clientèles peu solvables ou ayant eu une historique de crédit difficile. Un marché qui a commencé à avoir son ampleur aux Etats Unis à partir de l'année 2001, et qui n'a cessé de se développer au fil des années, les analyses ont enregistré 200 milliards de dollars pour les prêts hypothécaires en 2002 et 640 milliards de dollars en 2006.

question ne peut que chuter, c'est la dépréciation d'actifs. Et c'est ce qui s'est produit aux Etats Unis. Le prix des immeubles a été dérisoire, et cela a entraîné le déficit de tous les acteurs dans ces opérations immobilières. C'est la crise immobilière aux Etats Unis, ou la célèbre crise des subprimes, qui a aussi eu de graves répercussions sur l'économie mondiale, et est un des contextes de la plus grande crise mondiale de 2007.

Mais ce qu'il convient de savoir est si les caractéristiques actuelles de la bulle immobilière française sont de nature à conduire à de telle situation désastreuse, semblable à celle des américains.

Aussi, la problématique ou la question de départ qui guidera l'esprit de cette analyse sera fidèle à ce constat : Comment se caractérise la bulle immobilière en France ?

Aussi, afin de répondre efficacement à cette situation de départ, la réflexion sera orientée vers trois points principaux. Dans la première partie seront abordées les généralités sur la bulle immobilière, la seconde partie mettra accent sur la bulle immobilière en France, et la troisième partie traitera de la situation actuelle de la bulle immobilière en France.

SOMMAIRE

I - GENERALITES SUR LA BULLE IMMOBILIERE.....	4
Section 1 - Eléments caractéristiques d’une bulle immobilière.....	4
A - Une hausse rapide de la valeur des biens immobiliers.....	4
B – Une différence de valeur entre le niveau de prix de logements et le niveau de loyer.....	5
Section 2 - Eléments déclencheurs d’une bulle immobilière.....	6
A- Les causes structurelles.....	6
B - Les causes règlementaires.....	7
C - Causes sociologiques.....	8
II - LA BULLE IMMOBILIERE EN FRANCE.....	8
Section 1 – La bulle immobilière des années 2000.....	8
Section 2 – La bulle immobilière actuelle.....	9
III – LA SITUATION ACTUELLE SUR LE MARCHE FRANCAIS.....	11
Section 1 – Le marché.....	11
Section 2 – Les conséquences de la bulle immobilière.....	12
1 – Un pouvoir d’achat extrêmement bas.....	12
2 – Conséquences de l’éclatement de la bulle immobilière.....	13
CONCLUSION.....	15
BIBLIOGRAPHIE.....	16

I - GENERALITES SUR LA BULLE IMMOBILIERE

Section 1 - Eléments caractéristiques d'une bulle immobilière

"Une bulle est un état du marché dans lequel la seule raison pour laquelle le prix est élevé aujourd'hui est que les investisseurs pensent que le prix de vente sera encore plus élevé demain, alors que les facteurs fondamentaux ne semblent pas justifier un tel prix.", selon les propos de la Banque de France dans son éditorial de Septembre 2004.

Mais les principaux éléments qui caractérisent une bulle immobilière sont les suivants :

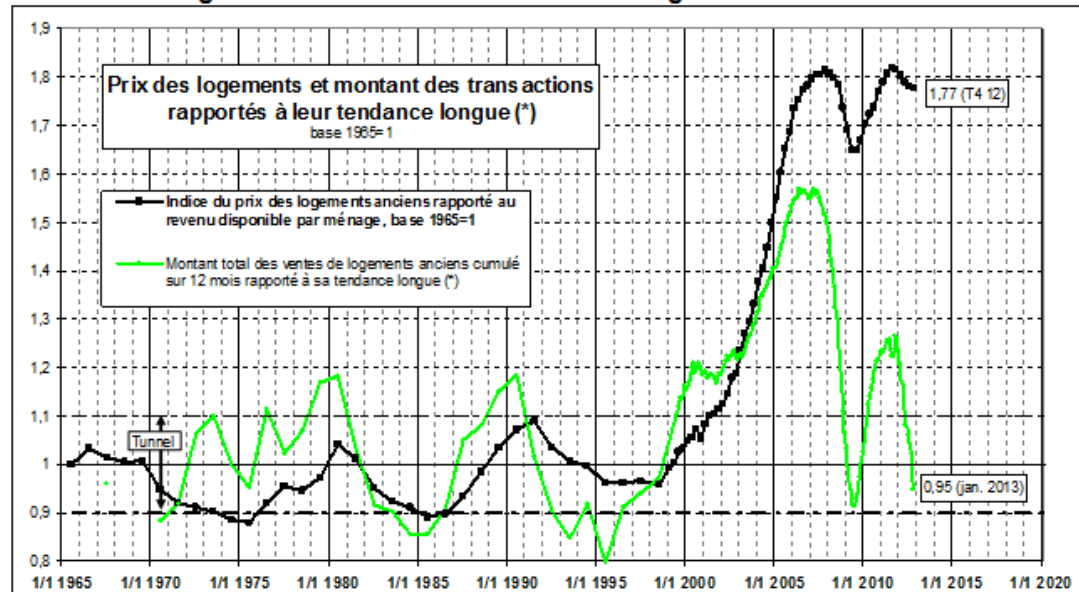
A - Une hausse rapide de la valeur des biens immobiliers

Les courbes de Jacques Friggit démontrent que le premier élément caractéristique d'une bulle immobilière est la différence considérable entre le prix des logements et le montant des revenus des salariés.

Ci-dessous la première courbe³ qui apporte des explications dans le cadre de cette déconnexion flagrante entre le prix des logements et l'évolution de la valeur salariale de la population dans un pays :

³ Cette première courbe représente l'évolution des prix des logements par rapport à celle des revenus (courbe noire) et nous donne également des indications sur l'évolution du montant total des transactions sur 12 mois glissants (courbe verte).

2.1. Prix des logements et montant des ventes de logements



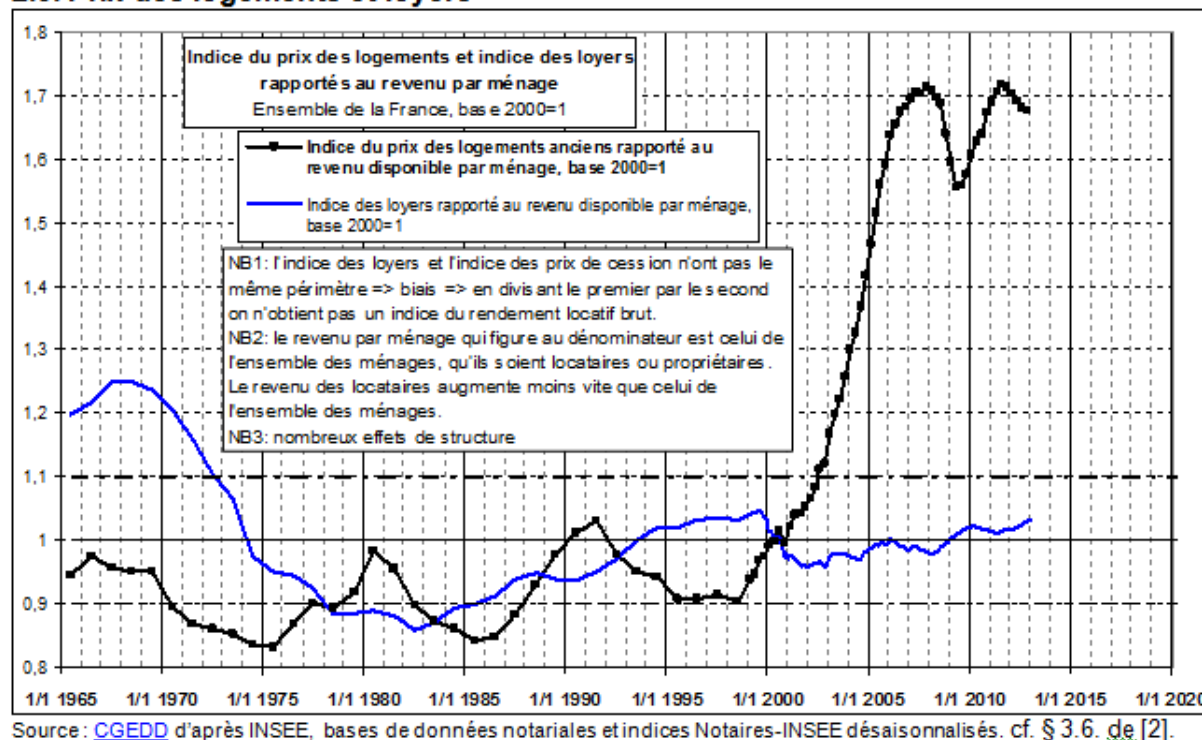
Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés et DGFJP (MEDOC).

(*) La tendance longue à laquelle on rapporte l'indice du prix des logements est le revenu disponible par ménage, parallèlement auquel il a crû de 1965 à 2001, cf. § 2.3.1.1. de [2]. La tendance longue à laquelle on rapporte le montant des ventes de logements anciens (somme du montant de toutes les ventes) est l'indice des prix à la consommation majoré de 4,9% par an, parallèlement auquel il a crû de 1970 à 2000, cf. § 5.1.2. de [2].

B – Une différence de valeur entre le niveau de prix de logements et le niveau de loyer

C'est en effet le second élément qui caractérise une bulle immobilière. En d'autres termes, on peut soulever l'existence d'une bulle immobilière lorsque le prix des logements ne cesse de croître alors que le niveau de loyers stagne, comme expliqué par Jacques Friggit dans la courbe ci-dessous :

2.3. Prix des logements et loyers



Section 2 - Eléments déclencheurs d'une bulle immobilière

Une bulle immobilière ne se produit pas d'elle-même mais est généralement déclenchée par plusieurs facteurs, aussi bien structurelles, réglementaires que sociologiques.

A- Les causes structurelles

Nombreuses sont les causes structurelles susceptibles de conduire à une bulle immobilière :

-La hausse de la demande par rapport aux offres immobilières disponibles

Comme le veut la Loi de l'offre et de la demande, plus la demande est supérieure à la hausse, plus les prix augmentent. Et il est constaté qu'à l'heure actuelle, du fait de l'accroissement du phénomène de décohabitation, de la hausse démographique, et du comportement des investisseurs qui s'orientent de plus en plus vers les investissements immobiliers (considérés

comme le secteur le plus rentable et pérenne), les demandes se font pratiquement plus nombreuses que les offres disponibles, ce qui explique la hausse du prix de l'immobilier.

-Tendance actuelle du comportement des Banques : plus enclines aux crédits immobiliers

Les Banques sont des éléments importants dans l'intermédiation entre les différents acteurs de l'économie. En effet, leurs missions consistent principalement à recueillir les surplus financiers de certains agents économiques, et de les prêter à ceux qui sont en déficit. Aussi, en d'autres termes, les Banques ont pour rôle de recevoir les dépôts déposés sous forme d'épargne par une partie de leurs clients : les particuliers, personnes physiques (à savoir les ménages) et les personnes morales, c'est-à-dire les entreprises. Et une fois ces dépôts reçus, elles les transforment en crédits qui seront souscrits par une seconde partie de ses clients (les ménages, les entreprises, les pouvoirs publics), afin d'apporter un soutien financier à leurs déficits.

Et force est de préciser que dans les règles normales du fonctionnement de l'octroi de prêt bancaire, le prêteur doit fournir, en contre partie de l'attribution d'une somme d'argent, une garantie équivalente au montant demandé, dont le but est de garantir, comme son nom l'indique, le remboursement de la somme donnée en prêt. Ce qui fait que, en cas d'insolvabilité du client prêteur, la Banque dispose de cette garantie à l'aide de laquelle elle peut exercer ses droits en vue de se faire rembourser.

Il est constaté qu'à l'heure actuelle, c'est-à-dire au lendemain de la crise financière, les Banques renforcent de plus en plus leurs garanties afin d'éviter tout risque d'insolvabilité, les garanties immobilières sont ainsi vivement appréciées des Banques car la garantie immobilière est bien fondée, ce qui fait qu'elles sont plus enthousiastes à accorder des prêts immobiliers. Et c'est ce qui explique aussi la forte demande en immobilier, élément caractéristique de la bulle immobilière.

-La prudence au lendemain de la crise des subprimes n'a pas permis de construire suffisamment pour répondre aux besoins actuels

La crise des subprimes aux Etats Unis, qui a eu de graves répercussions sur le marché immobilier américain puis mondial, a servi de leçon aux investisseurs mondiaux. En effet, le système de l'octroi de prêts sans préalable analyse de solvabilité était un phénomène généralisé à travers le monde, mais il a été plus souligné aux Etats Unis, avec l'octroi de prêts immobiliers aux ménages, le marché des subprimes⁴.

En effet, les banques américaines se sont montrées trop « généreuses » avec les particuliers. Les Banques n'ont pas pris la peine d'analyser la question de la solvabilité des ménages dans leurs demandes de crédits de consommation, mais une fois qu'ils possédaient un bien immobilier pouvant être hypothéqué, ils ont désormais libre accès aux crédits à la consommation. Une facilité de crédit qui a naturellement suscité l'enthousiasme des ménages aux crédits à la consommation.

Et après quelques années, les conséquences négatives de tel phénomène ont commencé à prendre le dessus. Les consommateurs ont fait face au gonflement de leurs dettes, et il se trouve qu'ils sont insolvables par rapport aux prêts qu'ils ont consentis, exposés devant l'impossibilité de payer leurs mensualités, gonflés au fil des années (à noter que les crédits accordés par les Banques étaient principalement des crédits à remboursement sur le long terme). Et devant telle insolvabilité, les banques ne peuvent rien faire que prendre possession des garanties, conformément aux procédures légalement admises.

C'est ainsi que les banques ont saisi les premières hypothèques, et rapidement le marché américain s'était rempli de « ventes immobilières ». Et comme le veut la Loi de l'offre et de la

⁴ Le marché de subprimes est une offre bancaire qui permet l'accession au crédit des clientèles peu solvables ou ayant eu une historique de crédit difficile. Un marché qui a commencé à avoir son ampleur aux Etats Unis à partir de l'année 2001, et qui n'a cessé de se développer au fil des années, les analyses ont enregistré 200 milliards de dollars pour les prêts hypothécaires en 2002 et 640 milliards de dollars en 2006.

demande, quand l'offre est excessivement supérieure à la demande, le prix du bien en question ne peut que chuter, c'est la dépréciation d'actifs. Et c'est ce qui s'est produit aux Etats Unis. Le prix des immeubles a été dérisoire, et cela a entraîné le déficit de tous les acteurs dans ces opérations immobilières. C'est la crise immobilière aux Etats Unis, ou la célèbre crise des subprimes, qui a incité à ne plus construire. Alors qu'à l'heure actuelle, et avec l'avènement de nouvelles conditions contextuelles (l'accroissement démographique notamment), les besoins en immobiliers augmentent et les offres disponibles n'arrivent plus à satisfaire ces besoins en perpétuelle évolution, ce qui explique la bulle immobilière.

B - Les causes règlementaires

-Nouvelle tendance des réglementations bancaires : incitation à construire

Afin de relancer leurs activités relatives aux prêts, grand nombre de Banques ont décidé ces dernières années d'opter pour des taux d'intérêts attractifs pour des prêts d'acquisition immobilière, selon les propos de Vincent Bernard⁵. Ce qui explique la forte demande immobilière à l'heure actuelle. D'où le paradigme : « Logement cher, crédit bon marché ».

-Avènement des dispositions fiscales incitatives à la construction

C - Causes sociologiques

-Les rumeurs de pénurie de logement créent un effet collectif d'incitation à l'investissement immobilier. Aussi, ce qui favorise in fine l'augmentation de la demande par rapport aux offres encore disponibles

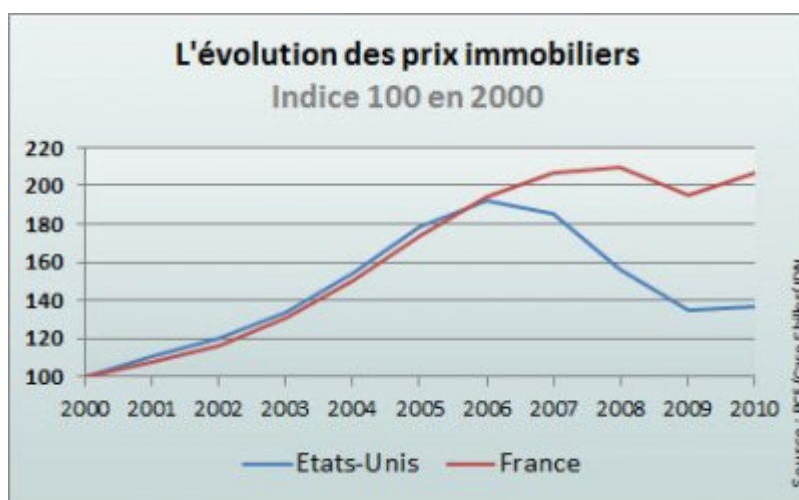
II - LA BULLE IMMOBILIERE EN FRANCE

⁵ Vincent Bénard (vincent@benard.com) est collaborateur scientifique de l'Institut Turgot, pour lequel il vient de publier une étude intitulée "Logement: crise publique, remèdes privés", téléchargeable sur le site www.turgot.org

Section 1 – La bulle immobilière des années 2000

L'ensemble du marché immobilier français a connu une hausse considérable du prix des logements entre 1997 et 2007. Les chiffres ont affiché une hausse de 150% à 200% pendant ces dix années, une hausse répartie selon l'emplacement géographique du bien immobilier en question.

Ces caractéristiques de la bulle immobilière française des années 2000 sont résumées dans le schéma suivant. Ce premier schéma⁶ montre que l'évolution du prix de l'immobilier en France a atteint un tel point qu'elle a dépassé celle des Etats Unis.



Quant à la possibilité d'évolution de cette bulle immobilière dans les années 2000, le Journal économique Le Monde a affirmé que « *La bulle immobilière française est loin d'être résorbée : les prix sont élevés et l'endettement des Français est à son plus haut, passé de 50 % du revenu disponible en 1998, à 74 % aujourd'hui* »⁷. C'est la raison pour laquelle cette bulle existe encore jusqu'à l'heure actuelle.

⁶ Source : Journal du Net, En France, la bulle n'a jamais éclaté, 31 août 2011

⁷ Source : Journal Le Monde, 23 avril 2010

Section 2 – La bulle immobilière actuelle

-Une bulle caractérisée par une forte demande en logements

Le tableau suivant montre que la demande en logements en France ne cesse de croître au fil des années :

DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENTS JUSQU'EN 2010⁸

(EN MILLIERS DE LOGEMENTS ANNUELS)

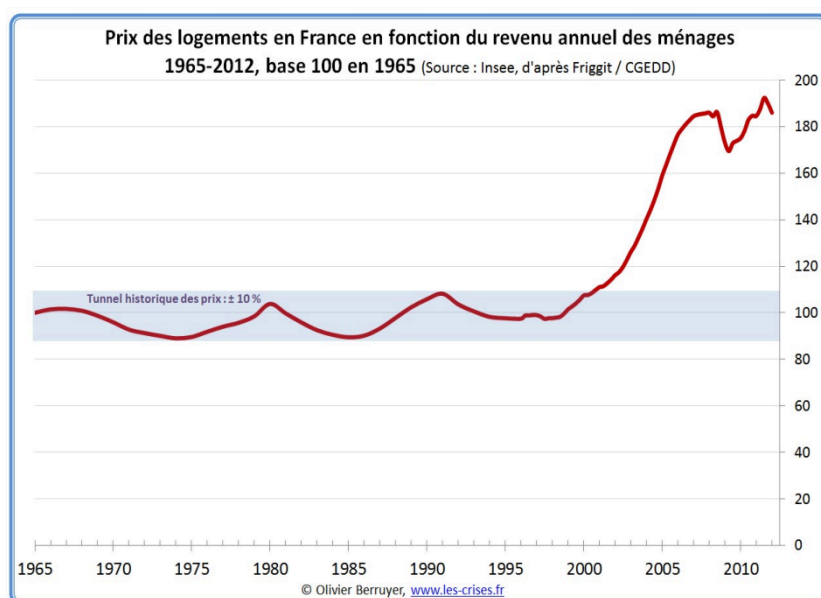
		1990-1999	2000-2004	2005-2009	moyenne 2000-2009
DEMANDE DE :					
Résidences principales	Accroissement annuel du nombre de ménages, issu de la projection tendancielle du nombre de ménages réalisée par l'INSEE après chaque recensement	252	240	216	228
Logements vacants	Hypothèse d'un taux de vacance stable à 7%	11	20	18	19
Résidences secondaires et logements occasionnels	Hypothèses sur l'évolution du taux apparent de ces catégories par rapport au nombre	10	29	26	28

⁸ Source : INSEE Première - n°875 - décembre 2002 - La demande potentielle de logements - A. Jacquot.

	de résidences principales				
Variations du parc		273	290	260	275
Renouvellement du parc (destructions, solde des pertes/gains de l'usage d'habitation, fusions/éclatements)	Hypothèses de niveau	32	30	30	30
DEMANDE POTENTIELLE DE LOGEMENTS NEUFS		304	320	290	305

-Une forte variation vers la hausse du prix des logements par rapport à celle des revenus

Le graphe suivant montre la variation du prix des logements par rapport à celle des revenus⁹.
Ce graphe montre que les logements ne cessent de connaître la hausse, ce qui caractérise la bulle immobilière française.



⁹ <http://www.les-crises.fr/immobilier-en-france/#!prettyPhoto>

III – LA SITUATION ACTUELLE SUR LE MARCHE FRANCAIS

Section 1 – Le marché

Si on parle du marché immobilier français à l'heure actuelle, on détecte plus de 100.000 logements à vendre en France. Toutefois, cette multiplicité des offres ne semble guère affecter le prix à mètre carré, la hausse des prix des immeubles, que ces derniers soient nouveaux ou anciens, est maintenue.

Plusieurs raisons expliquent cette persistance de la hausse du prix de l'immobilier malgré la multiplicité des offres, qui se résume en une bulle immobilière :

-La localisation de la majorité des biens immobiliers mis en vente

Aux termes des statistiques mises à disposition par le ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie dans son Enquête de commercialisation des logements neufs, plus de la moitié des biens immobiliers présents sur le marché de l'offre est géographiquement concentrée au niveau de deux principales Régions : notamment dans les régions Île-de-France, Provence-Alpes-Côte-D'azur.

Alors qu'il est constaté que c'est justement dans ces deux Régions que les frais relatifs aux coûts de constructions sont les plus élevés et que les formalités administratives sont les plus rigoureuses et donc coûteuses.

C'est ce qui explique le maintien d'un prix relativement élevé des biens immobiliers, malgré la hausse de la demande, il semble impossible aux promoteurs de baisser le prix compte tenu du prix de revient qu'ils investissent dans la construction et dans l'entretien de l'immeuble.

-La multiplication des normes de construction et d'entretien d'immeubles fait alourdir les frais administratifs, donc les prix de vente

-Le dynamisme géographique dans une Région fait augmenter le prix des immeubles dans cette Région

Section 2 – Les conséquences de la bulle immobilière

Aussi, compte tenu de ce qui a été développé précédemment, la présence d'une bulle immobilière, présentant des caractéristiques propres, est certaine, en France. Mais les questionnements qui subsistent sont ceux de savoir : comment va évoluer cette bulle ? Quels seront ses éventuelles conséquences sur le comportement des investisseurs et des acheteurs immobiliers ?

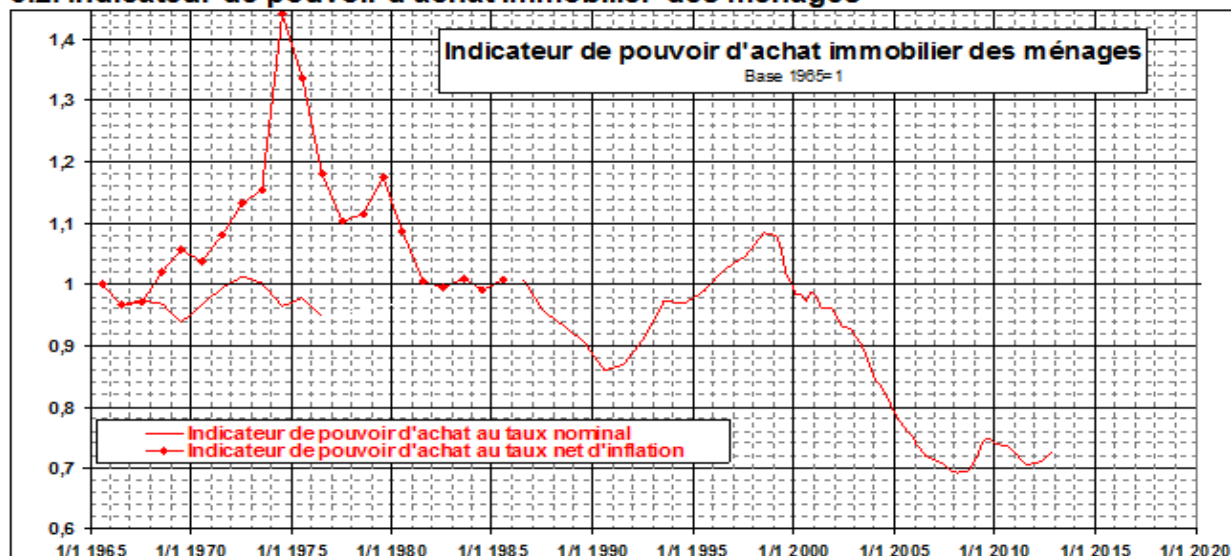
1 – Un pouvoir d'achat extrêmement bas

Avec la bulle immobilière, l'accès à la propriété sera difficile pour une grande partie de la population. Il est constaté que plus le prix de l'immobilier baisse, plus le pouvoir d'achat augmente, et plus le prix de l'immobilier augmente, plus le pouvoir d'achat diminue, car cette hausse du prix de l'immobilier ne s'accompagne pas d'une corolaire augmentation des revenus.

Le schéma ci-dessous montre l'évolution de ce pouvoir d'achat immobilier des ménages au fil des années¹⁰ :

¹⁰ Source : <http://www.immobilier-danger.com/Comment-evolue-la-bulle-611.html>

3.2. Indicateur de pouvoir d'achat immobilier des ménages



Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés et Banque de France. L'indicateur de pouvoir d'achat immobilier reflète la quantité de logement ancien que, pour un taux d'effort (mensualité rapportée au revenu) donné, peut acheter un ménage qui, en 1965, finançait l'achat pour un quart par la revente d'un logement, pour un quart par la réalisation d'une épargne financière et pour la moitié par un emprunt sur 15 ans à taux et mensualités fixes. On suppose que, depuis 1965, l'épargne financière a crû comme le revenu par ménage. En période de forte inflation (1968-1985), on utilise le taux d'intérêt net d'inflation, ce qui constitue une vue de l'esprit (notamment parce que ce taux peut être négatif) mais rend compte, dans une certaine mesure, de l'effet des anticipations d'inflation (supposées égales à l'inflation sur les 12 derniers mois) sur le taux d'effort initial accepté par les emprunteurs et les prêteurs. Les aides publiques ne sont pas prises en compte (leur impact est faible par rapport aux fluctuations de l'indicateur). Cf. § 2.3.3. de [2].

Cette graphique montre qu'à l'heure actuelle, le pouvoir d'achat immobilier des ménages est à son niveau le plus bas, et c'est la première et principale conséquence de la bulle immobilière. La seule façon de relancer ce pouvoir d'achat est de faire éclater la bulle immobilière.

Une autre question surgit : la bulle immobilière va-t-elle finir par éclater ?

2 - Conséquences de l'éclatement de la bulle immobilière

En effet, l'expérience de l'éclatement de la bulle immobilière a été déjà vécue par tous les pays du monde via l'éclatement de la bulle immobilière aux Etats Unis, se traduisant par la crise des subprimes.

Un éclatement de la bulle qui va entrainer des conséquences en cascade.

-La dépréciation des actifs des Banques, premiers investisseurs dans les acquisitions immobilières

En effet, les banques américaines se sont montrées trop « généreuses » avec les particuliers. Ces derniers ont droit d'accéder à des prêts de consommation, et dans ce cadre, les banques exigent essentiellement (et même uniquement) une hypothèque immobilière. Les Banques n'ont pas pris la peine d'analyser la question de la solvabilité des ménages dans leurs demandes de crédits de consommation, mais une fois qu'ils possédaient un bien immobilier pouvant être hypothéqué, ils ont désormais libre accès aux crédits à la consommation. Une facilité de crédit qui a naturellement suscité l'enthousiasme des ménages aux crédits à la consommation.

Et après quelques années, les conséquences négatives de tel phénomène ont commencé à prendre le dessus. Les consommateurs ont fait face au gonflement de leurs dettes, et il se trouve qu'ils sont insolvables par rapport aux prêts qu'ils ont consentis, exposés devant l'impossibilité de payer leurs mensualités, gonflés au fil des années (à noter que les crédits accordés par les Banques étaient principalement des crédits à remboursement sur le long terme).

Et devant telle insolvabilité, les banques ne peuvent rien faire que prendre possession des garanties, conformément aux procédures légalement admises.

C'est ainsi que les banques ont saisi les premières hypothèques, et rapidement le marché américain s'était rempli de « ventes immobilières ». Et comme le veut la Loi de l'offre et de la demande, quand l'offre est excessivement supérieure à la demande, le prix du bien en question ne peut que chuter, c'est la dépréciation d'actifs. Et c'est ce qui s'est produit aux Etats Unis. Le prix des immeubles a été dérisoire, et cela a entraîné le déficit de tous les acteurs dans ces opérations immobilières, le premier de ces acteurs étant la Banque. C'est la crise immobilière aux Etats Unis, ou la célèbre crise des subprimes, qui a aussi eu de graves répercussions sur l'économie mondiale, et est un des contextes de la crise de 2007.

Cette expérience relate aussi les dangers économiques d'une revente des immeubles par les emprunteurs, dans le cas où ils se trouveront dans l'impossibilité de rembourser les prêts immobiliers consentis avec les Banques.

Mais force est de préciser que les conséquences d'un éventuel éclatement de la bulle immobilière ne sont pas que négatives. En effet, cet éclatement peut apporter un nouveau souffle d'égalité sociale.

En effet, avec un éclatement de la bulle immobilière, la partie de la population qui n'avait pas accès au logement, faute de moyens, retrouveront la possibilité financière d'acquérir des biens immobiliers, avec la chute du prix de l'immobilier.

CONCLUSION

Le secteur de l'immobilier a fait depuis toujours l'objet de débats controversés, notamment en France. En effet, des mesures incitatives sont constatées de la part de l'Etat : l'encouragement des Banques à effectuer des taux d'intérêts bas quand il s'agit de prêts immobiliers, des aides et même des exonérations fiscales de toutes les formes.

Autant de mesures qui font que les français ressentent actuellement un sentiment d'attachement à la pierre. On constate ainsi sur le marché, une hausse continue de la demande, et de même, un accroissement considérable des offres. Selon la Loi de l'offre et de la demande, cette situation devrait normalement conduire à une baisse du prix de l'immobilier.

Pourtant, ce n'est pas ce qui se constate sur le marché, malgré la multiplicité des demandes, les offres se maintiennent à un niveau élevé, nombreuses en sont les raisons : procédures administratives lourdes et onéreuses, concentration des offres au niveau des régions les plus attractives, ... Aussi, la bulle immobilière se maintient. Et cela emporte des conséquences considérables, sur le comportement des investisseurs qui craignent un éclatement de la bulle, et sur la réaction de la population française.

Face à cette situation, quel serait l'avenir du secteur immobilier français ?

BIBLIOGRAPHIE

Anne-Juliette Bessone, Benoît Heitz et Jean Boissinot, « "Marché immobilier : voit-on une bulle immobilière" »

Didier Cornuel, « L'hypothèse de bulle immobilière », Revue de l'OFCE, vol. 70, no 2, 2003, p. 155-191

Peter Thal Larsen, « De nouveaux outils contre les bulles sont nécessaires »

Jacques Friggit, « Le prix des logements en 2004 : quelques anormalités historiques », Urbanissimo, no 78, 2004

Les Échos : « Immobilier : la crise américaine peut toucher la France », no 123, septembre 2006

La soutenabilité des prix de l'immobilier aux États-Unis et en Europe de Gilles Moëc, Bulletin de la Banque de France • N° 148 • Avril 2006

La hausse des prix immobiliers en France. Bulletin de la Banque de France, n°129, Octobre 2004.

Dynamique des prix des logements : quel rôle des facteurs financiers ? Bulletin de la Banque de France, n°133, Janvier 2005

Housing supply and housing bubbles ; Glaeser Gyourko Saiz

The Economics of Money, Banking and Financial Markets ; Mishkin

L'exubérance rationnelle de l'immobilier ; Le Bayon S, Pelereaux H

Monetary policy and the housing bubble ; Jane Dorko, Brian Doyle