

Marion **GIRARD**
Anne **REIMAT**



Économie de l'immobilier



- Définition des concepts clés
- La référence sur les dernières tendances du secteur
- Exercices corrigés

+ EN LIGNE



Pour les étudiants

- QCM interactifs avec corrigés
- Vrais/faux interactifs avec corrigés
- Exercices corrigés

deboeck **B**
SUPÉRIEUR

ESPI FORMER
À L'IMMOBILIER
DE DEMAIN

Marion **GIRARD**
Anne **REIMAT**

Économie de l'immobilier

Ressources numériques

Selon les chapitres, vous aurez accès à :

- des QCM interactifs corrigés
- des vrais/faux interactifs corrigés
- des exercices complémentaires corrigés

Repérez les ressources numériques dans votre livre



lienmini.fr/ressourcesnum-dbs

Accédez directement à votre ressource :

Flashez le code avec votre
téléphone ou votre tablette



Tapez l'URL
dans votre navigateur



L'accès aux ressources numériques associées à cet ouvrage est **personnel et incessible**. Il est soumis aux conditions d'utilisation en vigueur accessible sur le site De Boeck Supérieur et peut être interrompu à tout moment, sans garantie de maintien ou de compensation.

Pour toute information sur notre fonds et les nouveautés dans votre domaine de spécialisation, consultez notre site web : **www.deboecksuperieur.com**

Illustration de couverture : khunkornStudio – stock.adobe.com

© De Boeck Supérieur s.a., 2025

Rue du Bosquet, 7 – B1348 Louvain-la-Neuve

Tous droits réservés pour tous pays.

Il est interdit, sauf accord préalable et écrit de l'éditeur, de reproduire (notamment par photocopie) partiellement ou totalement le présent ouvrage, de le stocker dans une banque de données ou de le communiquer au public, sous quelque forme ou de quelque manière que ce soit.

Dépôt légal :

Bibliothèque nationale, Paris : août 2025

Bibliothèque royale de Belgique, Bruxelles : 2025/13647/121

ISSN : 2030-2061

ISBN : 978-2-8073-6684-8

SOMMAIRE

Introduction	5
Sigles et acronymes	7

PARTIE 1

INTRODUCTION

CHAPITRE 1	
La place de l'immobilier dans l'économie	13
CHAPITRE 2	
Les trois dimensions de l'immobilier et leurs interactions	27

PARTIE 2

LA DEMANDE ET LES BESOINS EN IMMOBILIER

CHAPITRE 3	
Panorama de la demande de logement en France	49
CHAPITRE 4	
La demande en immobilier non résidentiel	67
CHAPITRE 5	
Financiarisation de l'immobilier et demande des investisseurs financiers	91

PARTIE 3

L'OFFRE ET LA PRODUCTION EN IMMOBILIER

CHAPITRE 6	
Panorama de l'offre de logement en France	115
CHAPITRE 7	
Le marché de la promotion privée en France : acteurs, activités et enjeux	133

CHAPITRE 8

Le logement social : une offre réglementée aux enjeux politiques et financiers	153
---	------------

CHAPITRE 9

L'activité d'intermédiation et les nouveaux métiers de l'immobilier	173
--	------------

PARTIE 4

FORMATION DES PRIX ET ÉCHANGES SUR LES MARCHÉS IMMOBILIERS

CHAPITRE 10

Analyse de marché et évolution des prix immobiliers	191
--	------------

CHAPITRE 11

Cycles économiques et cycles immobiliers	211
---	------------

CHAPITRE 12

Formation du prix des biens et estimation	233
--	------------

CHAPITRE 13

L'intervention des pouvoirs publics sur les marchés du logement	247
--	------------

PARTIE 5

OUVERTURES ET PERSPECTIVES

CHAPITRE 14

Immobilier et environnement	269
--	------------

CHAPITRE 15

L'innovation dans le secteur de l'immobilier	287
---	------------

Bibliographie	303
----------------------------	------------

Glossaire	311
------------------------	------------

Les contributeurs	315
--------------------------------	------------

Table des matières	317
---------------------------------	------------

INTRODUCTION

Cet ouvrage en économie de l'immobilier est né du souhait de pouvoir disposer d'un manuel accessible, destiné aux étudiants et enseignants des différents parcours en immobilier de l'enseignement supérieur, mais aussi aux professionnels de l'immobilier. L'immobilier est omniprésent dans la vie économique et se présente sous de multiples formes. Il représente l'essentiel du patrimoine de la nation, qu'il soit détenu par les ménages, les entreprises ou les administrations publiques. Il supporte l'activité de production (locaux d'activité, bureaux, locaux commerciaux, entrepôts logistiques, *data centers*...), il héberge les ménages (maisons et appartements) et participe largement à leur bien-être (bâtiments nécessaires à la santé, l'enseignement, les loisirs, la culture, le sport, la vie en société).

L'économie de l'immobilier, que l'on peut définir très simplement comme la branche de l'économie qui s'intéresse à l'immobilier, est par conséquent un vaste champ, et différents choix pertinents peuvent être opérés pour la présenter. Dans ce manuel, nous avons eu la volonté de privilégier une approche peu formalisée, et de proposer une vision claire et simple des différents enjeux et notions, avec des exemples nombreux, des exercices et cas pratiques variés pour les illustrer.

Ce manuel a été rédigé par un collectif d'enseignants-chercheurs en économie, tous impliqués dans des formations professionnalisantes aux métiers de l'immobilier, et spécialistes des différentes questions immobilières traitées. Nous profitons de cette introduction pour les remercier pour leur contribution professionnelle à cette rédaction. Nous remercions également Lolita Gillet pour son aide précieuse et sa relecture attentive.

Cet ouvrage cherche à répondre à différentes questions essentielles. Pourquoi l'immobilier est-il un objet important à étudier en économie? Quelle est la place de l'immobilier dans l'économie? Quels sont les enjeux liés à l'immobilier, pour les ménages, les entreprises, les pouvoirs publics? Quelles sont les différentes formes de l'immobilier? Quelles sont les interactions entre l'immobilier et l'économie? Comment fonctionnent les différents marchés liés à l'immobilier? Quelles tendances nouvelles émergent?

L'ouvrage est organisé en cinq grandes parties. La partie introductive est consacrée à la place de l'immobilier dans l'économie nationale (chapitre 1) et aux trois

dimensions de l'immobilier et à leurs interactions (chapitre 2). La deuxième partie s'intéresse aux besoins et à la demande en immobilier, qu'ils émanent des ménages (chapitre 3), des entreprises (chapitre 4) ou des investisseurs (chapitre 5). La troisième partie aborde la question de l'offre et de la production en immobilier. Un panorama global de l'offre en immobilier est proposé (chapitre 6), puis les secteurs de la promotion immobilière (chapitre 7) et du logement social (chapitre 8) sont abordés, avant de mettre l'accent sur les nouveaux métiers et entreprises de l'immobilier (chapitre 9). La quatrième partie analyse les échanges sur les marchés de l'immobilier à travers les mécanismes de formation des prix (chapitres 10 et 12), les cycles immobiliers (chapitre 11) et le rôle des politiques publiques (chapitre 13). La cinquième et dernière partie ouvre des perspectives attachées aux enjeux de l'immobilier de demain, en traitant du développement durable (chapitre 14) et des innovations amenées à transformer le monde de l'immobilier (chapitre 15). Les chapitres sont complémentaires, mais chacun peut se lire isolément, et la lecture peut se faire dans un ordre différent de celui proposé en fonction des besoins des lecteurs. Nous souhaitons à nos lecteurs une agréable lecture et une immersion enrichissante dans le monde passionnant de l'économie de l'immobilier.

Marion Girard, Anne Reimat

SIGLES ET ACRONYMES

ACPR : Autorité de contrôle prudentiel et de résolution
ACV : Action cœur de ville
ACV : Analyse du cycle de vie
Ademe : Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ADIL : Agence départementale pour l'information sur le logement
AIFM : Alternative Investment Fund Managers
AL : Aides au logement
ALF : Allocation de logement familiale
ALS : Allocation de logement social
ALUR (loi) : Accès au logement et urbanisme rénové
ANAH : Agence nationale pour l'habitat
ANCOLS : Agence nationale de contrôle du logement social
ANCT : Agence nationale de la cohésion des territoires
ANIL : Agence nationale pour l'information sur le logement
ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine
APL : Aide personnalisée au logement
APUR : Atelier parisien d'urbanisme
ARM : Adjustable Rate Mortgage
BBC : Bâtiment basse consommation
BCE : Banque centrale européenne
BIM : Building Information Modeling
BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method
BRS : Bail réel solidaire
BTP : Bâtiment et travaux publics
CBD : Central Business District (Quartier central des affaires)
CDC : Caisse des dépôts et consignations
CDO : Collateralized Debt Obligation

CEE : Certificat d'économie d'énergie

CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

CGEDD : Conseil général de l'environnement et du développement durable (depuis 2022 : Inspection générale de l'environnement et du développement durable, IGEDD)

CGI : Code général des impôts

CGLLS : Caisse de garantie du logement locatif social

CITE : Crédit d'impôt pour la transition énergétique

CNCC : Centre national des centres commerciaux

CPP : Concurrence pure et parfaite

CREDOC : Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie

CRM : Customer Relationship Management

DAL : Droit au logement

DALO : Droit au logement opposable

DPE : Diagnostic de performance énergétique

DVF : Demandes de valeurs foncières

ELAN (loi) : Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

EHPAD : Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes

ENAF : Espaces naturels, agricoles et forestiers

ESG : Environnement, social, gouvernance

ESH : Entreprise sociale pour l'habitat

FED : Federal Reserve System

FEVAD : Fédération du e-commerce et de la vente à distance

FFC : Fédération française des constructeurs

FLD : Fondation pour le logement des défavorisés

FIA : Fonds d'investissement alternatif

FIBRA : Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (équivalent des REIT)

FPI : Fédération des promoteurs immobiliers

FSL : Fonds solidarité logement

GES : Gaz à effet de serre

GLA : Gross Leasable Area, ou Surface locative utile

HBM : Habitation à bon marché
HQE : Haute qualité environnementale
HLM : Habitation à loyer modéré
IA : Intelligence artificielle
IFOP : Institut français d'opinion publique
IGEDD : Inspection générale de l'environnement et du développement durable
(ex-Conseil général de l'environnement et du développement durable, CGEDD)
INED : Institut national des études démographiques
Insee : Institut national de la statistique et des études économiques
IRL : Indice de référence des loyers
ISR : Investissement socialement responsable
LEED : Leadership in Energy and Environmental Design
LLI : Logement locatif intermédiaire
MBS : Mortgage-Backed Security
NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain
OBSCO : Observatoire société et consommation
OFS : Organisme foncier solidaire
OPCI : Organismes de placement collectif immobilier
OPERAT : Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire
OPH : Office public de l'habitat
OPPCI : OPCI destinés aux professionnels
ORIE : Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Île-de-France
PDALP : Plan départemental d'action pour le logement des personnes
PEEC : Participation des employeurs à l'effort de construction
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
PLH : Programme local de l'habitat
PLI : Prêt locatif intermédiaire
PLS : Prêt locatif social
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUS : Prêt locatif à usage social
PSLA : Prêt social location accession

PTZ : Prêt à taux zéro

PME : Petites et moyennes entreprises

QCA : Quartier central des affaires (Central Business District)

QPV : Quartier prioritaire de la politique de la ville

RE 2020 : Réglementation environnementale 2020

REIT : Real Estate Investment Trusts

RLS : Réduction de loyer solidarité

RMBS : Residential Mortgage-Backed Securities

SATT : Société d'accélération du transfert de technologies

SC : Société civile

SCoT : Schéma de cohérence territoriale

SCPI : Société civile de placement immobilier

SDES : Service des données et études statistiques

SEM : Société d'économie mixte

SIIC : Société d'investissement immobilier cotée

SRU : Solidarité et renouvellement urbain

TLV : Taxe sur les logements vacants

TRI : Taux de rendement interne

USH : Union sociale pour l'habitat

UHPC : Ultra-High Performance Concrete (Béton ultra-haute performance)

VEFA : Ventes en l'état futur d'achèvement

VLM : Valeur locative de marché

WMS : Warehouse Management System (Système de gestion d'entrepôt)

ZAC : Zone d'aménagement concerté

ZAN : Zéro artificialisation nette

ZFU : Zone franche urbaine

ZUP : Zone à urbaniser en priorité

PARTIE 1

⋮ INTRODUCTION

SOMMAIRE

- 1** La place de l'immobilier dans l'économie
- 2** Les trois dimensions de l'immobilier et leurs interactions

La place de l'immobilier dans l'économie

Abdelkader Aguir, Anne Reimat, Ines Trojette

Objectifs du chapitre

- **Appréhender** les différentes formes de l'activité liée à l'immobilier
- **Évaluer** son importance dans l'activité économique (valeur ajoutée, emploi, consommation) et analyser la répartition du patrimoine total en France
- **Comprendre** les liens entre la croissance économique et l'immobilier
- **Comparer** ces dynamiques avec celles d'autres pays

SOMMAIRE

1 Immobilier et patrimoine économique	14
2 Immobilier et croissance économique	16
3 L'emploi dans l'immobilier	19
4 Le logement, premier poste de consommation des ménages	20
5 Éléments de comparaisons internationales	22

INTRODUCTION

Le secteur immobilier joue un rôle majeur dans l'économie française car il recouvre de multiples activités et génère de la création de richesses. Il agit en tant que moteur de croissance, il constitue un support essentiel d'investissement national et représente la principale dépense des ménages. Avec la formule « quand le bâtiment va, tout va », Martin Nadaud, député maçon du XIX^e siècle, soulignait déjà les liens – toujours robustes – entre le secteur du bâtiment et la santé économique d'un pays.

L'immobilier englobe aussi bien le résidentiel (habitation) que l'ensemble des bâtiments nécessaires à la vie économique tels les bureaux, les commerces, les bâtiments industriels et logistiques, les bâtiments publics et les terrains. Cette diversité explique la complexité du repérage de l'immobilier dans la comptabilité nationale car il se décline en de multiples dimensions : construction, services immobiliers et effets économiques indirects.

1 IMMOBILIER ET PATRIMOINE ÉCONOMIQUE

Le patrimoine total de la France (privé et public) est constitué d'actifs non financiers et d'actifs financiers (Insee, 2024). Les actifs non financiers incluent les actifs immobiliers (constructions et terrains bâtis), des actifs professionnels, comme les machines et les équipements, les stocks, ainsi que d'autres actifs produits (objets de valeur, par exemple) et non produits (ressources naturelles, terrains non bâtis). Les actifs financiers comprennent le numéraire (monnaie) et les dépôts auprès des banques, les créances et les crédits, les titres tels que les actions et les obligations. Fin 2023, le patrimoine total net (c'est-à-dire déduction faite des passifs financiers (dettes)) de l'ensemble de l'économie s'élève à 18 674 milliards d'euros. Le patrimoine immobilier national, quant à lui, représente 15 102 milliards d'euros (voir tableau 1.1). Toutefois, son montant peut varier de façon importante d'une année sur l'autre en fonction des fluctuations des prix immobiliers (Insee Première, 2023). Il est détenu principalement par les ménages (57 %), les entreprises non financières (25,5 %) et les administrations publiques (15,8 %).

Pour les ménages, le patrimoine immobilier constitue environ les deux tiers du patrimoine net et la quasi-totalité de leur patrimoine non financier.

La détention d'actifs immobiliers par les ménages répond à plusieurs motifs. Elle permet d'éviter de payer un loyer (propriétaires occupants), de se constituer un patrimoine (avec un objectif de legs par exemple) et de générer des revenus

(investissement locatif, notamment pour compléter une retraite). L'accumulation d'actifs immobiliers peut aussi alimenter un effet richesse (voir encadré En pratique ci-dessous) et favoriser ainsi la consommation.

Milliards d'euros 2023	Ensemble de l'économie nationale	Ménages*	Entreprises (sociétés non financières)	Administrations publiques
Actifs non financiers immobiliers (A) Dont :	15 102	8 910	3 512	2 390
– logements	6 018	4 847	1 030	85
– bâtiments non résidentiels	957	88	376	385
– autres ouvrages de génie civil	1 782	145	632	1 005
– terrains bâtis	6 346	3 829	1 473	916
Actifs non financiers autres** (B)	3 982	848	2 646	400
Actifs non financiers (A+B)	19 084	9 758	6 157	2 790
Actifs financiers (C)	42 081	6 924	14 547	1 703
Ensemble des actifs (A + B + C)	61 166	16 722	20 704	7 153
Passifs financiers***	– 42 491	– 2 115	– 17 408	– 3 707
Patrimoine total (valeur nette)	18 674	14 567	3 297	786

* Y compris entrepreneurs individuels (EI) et institutions sans but lucratif au service des ménages (ISBLSM).

** Y compris autres terrains (terrains cultivés, autres terrains, cf. comptes nationaux).

*** Y compris solde produits dérivés.

Sources : d'après Insee Première, 2024 (n° 2028), Banque de France, comptes nationaux, comptes de patrimoine.

TABLEAU 1.1. L'immobilier dans le patrimoine

EN PRATIQUE

L'EFFET RICHESSE

Lorsque les prix immobiliers augmentent, les ménages peuvent se sentir plus « riches », même s'ils n'ont pas l'intention de vendre le bien immobilier qu'ils occupent ou dont ils sont propriétaires, et même si leurs revenus n'ont pas augmenté. Ce sentiment d'être plus riches peut les encourager à consommer davantage, ou à s'endetter pour consommer, éventuellement en utilisant leur patrimoine immobilier en garantie. Cet impact potentiel sur la consommation est qualifié d'effet richesse.

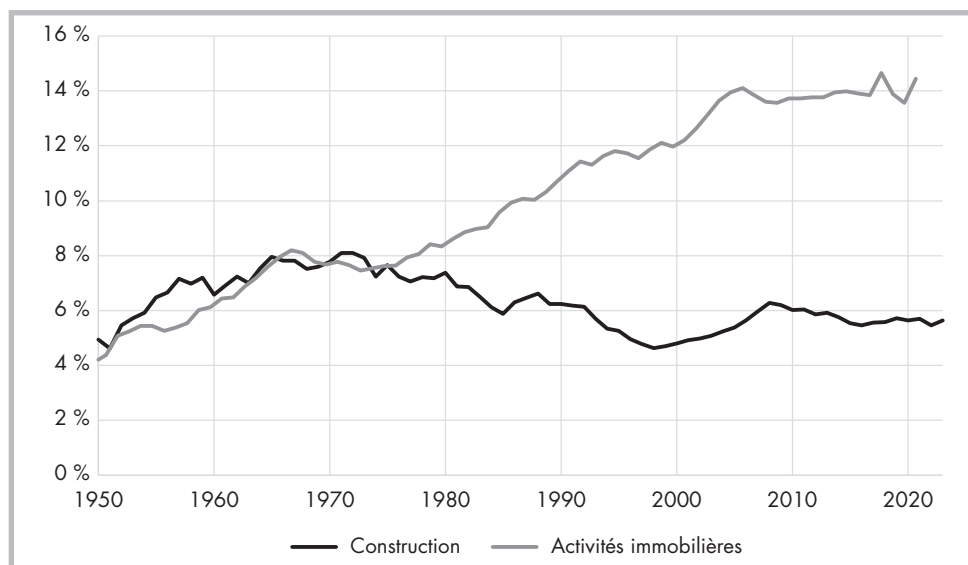
Pour les entreprises, le patrimoine immobilier représente une moindre part du patrimoine non financier, car le poids des autres actifs non financiers (machines, équipements, droits de propriété intellectuelle...) est également important. Les entreprises possèdent à leur actif des logements et des terrains (voir chap. 5, investissement immobilier) ainsi que des bâtiments non résidentiels utiles à leur activité.

Les administrations publiques, quant à elles, détiennent essentiellement des ouvrages de génie civil (ponts...), des bâtiments non résidentiels et des terrains bâtis.

2 IMMOBILIER ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE

Le secteur immobilier contribue de façon importante à la production de valeur ajoutée, qui mesure les richesses produites par une branche d'activité, après déduction des consommations intermédiaires, c'est-à-dire des biens et des services disparaissant dans le processus de production (valeur ajoutée = production ou chiffre d'affaires – consommations intermédiaires).

L'immobilier se compose de deux grandes branches (voir figure 1.1) : les activités de construction et les activités immobilières (services), correspondant aux sections F et L de la nomenclature d'activités française.



Source : Insee, comptes nationaux annuels, 2020.

FIGURE 1.1. Construction et activités immobilières (en % de la valeur ajoutée totale)

La figure 1.1 souligne l'importance de la construction et des activités immobilières dans la valeur ajoutée de la France depuis 1950.

La construction porte sur la réalisation de logements neufs, d'infrastructures et de bâtiments commerciaux. Elle représente près de 6 % de la valeur ajoutée totale (voir tableau 1.2) et génère un chiffre d'affaires plus de trois fois supérieur à sa valeur ajoutée (Insee, 2024, caractéristiques des secteurs marchands).

Branche d'activité	2013	En %	2023	En %
Agriculture, sylviculture et pêche	28,9	1,5	49,1	1,9
Industrie	260,5	13,7	378,2	14,9
Construction	112,1	5,9	143,1	5,6
Services marchands	1 066,2	56,3	1 429,4	56,3
Dont activités immobilières	262,3	13,8	369,3	14,6
Services non marchands	426,7	22,5	536,8	21,2
Ensemble	1 894,3	100,0	2 536,6	100,0

Source : Insee, comptes nationaux.

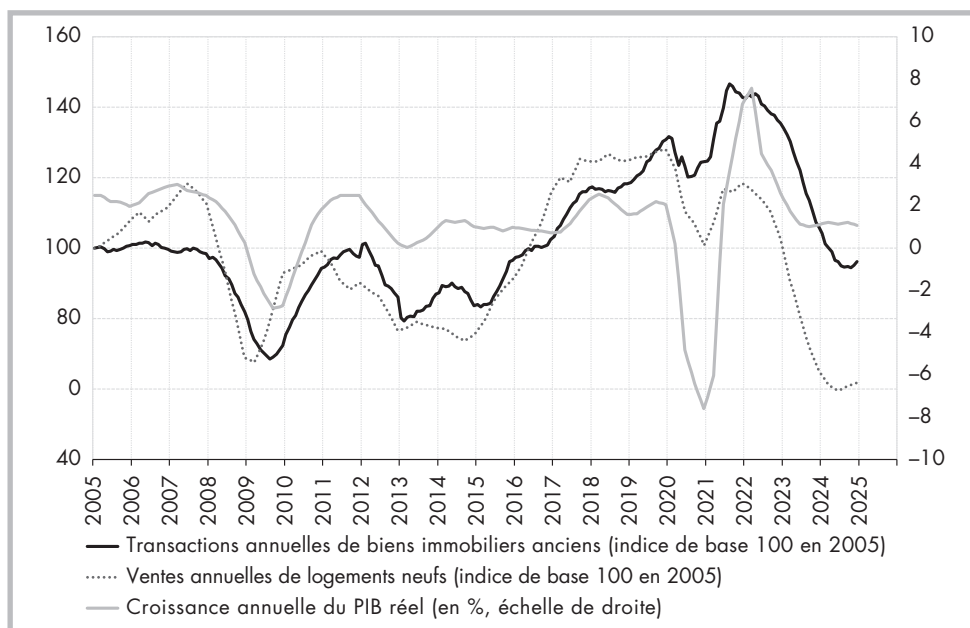
TABLEAU 1.2. Valeur ajoutée par branche (en milliards d'euros courants)

Les services liés aux activités immobilières comprennent les activités immobilières pour compte de tiers (assurées notamment par les agences), les activités de marchands de biens et l'activité de location. Ces services représentent environ 15 % de la valeur ajoutée totale (voir tableau 1.2). Ce chiffre important est notamment dû au fait que la branche des activités immobilières inclut les loyers. En effet, en comptabilité nationale, l'usage d'un bien immobilier est considéré comme un service, dont le producteur est le propriétaire du bien immobilier, et dont le consommateur est l'occupant. Si le service est produit par un bailleur, la valeur du service est mesurée par le loyer versé, il s'agit d'un loyer réel, tandis que si le service est produit par un propriétaire occupant, on impute un loyer reflétant le loyer qu'il acquitterait pour le même logement sur le marché locatif privé, on parle alors de **loyer imputé**¹ (voir section 4).

L'évaluation de la contribution du secteur immobilier au produit intérieur brut (PIB) est de ce fait complexe. Hors loyers, la contribution des services immobiliers à la valeur ajoutée retombe à 4 % environ. D'autres estimations, menées notamment

¹ Les termes grisés sont repris dans le glossaire.

par Ernest & Young Advisory et la Fondation Palladio (2024), chiffrent la contribution de l'immobilier au PIB à 10 % – 11 %. Le périmètre retenu est toutefois différent de celui de la comptabilité nationale (filière de l'immobilier et de la ville) et n'enregistre pas les loyers imputés et réels.



Source : d'après données IGEDD.

FIGURE 1.2. Croissance du PIB et transactions dans le neuf et l'ancien

L'activité immobilière peut également se lire dans le volume des transactions réalisé chaque année (voir figure 1.2). Les transactions ont atteint un premier record de ventes dans l'ancien fin 2019 (un million de ventes en décembre 2019 en glissement annuel), puis un deuxième record à l'été 2021 (1,2 million). Les transactions ont ensuite chuté dans un contexte de difficultés du marché dues à la hausse des taux d'intérêt et à l'inflation, qui impactent les décisions d'investissement. Les ventes dans le neuf suivent la même tendance mais elles sont plus sensibles à l'évolution des coûts de construction et des politiques publiques.

Au-delà de sa contribution directe au PIB, le rôle de l'immobilier dans l'économie est accentué par les effets indirects et induits, ce qui en fait un moteur du dynamisme de l'économie, déjà repéré par Martin Nadaud au XIX^e siècle (voir encadré À retenir, p. 19).



À RETENIR

« Quand le bâtiment va, tout va ! »

Martin Nadaud (1815-1898), originaire d'une famille modeste de la Creuse, est arrivé à Paris en 1830 pour travailler comme maçon. Il est élu député de la Creuse à l'Assemblée législative le 13 mai 1849. Il aurait prononcé la formule « vous le savez, à Paris, lorsque le bâtiment va, tout profite de son activité » le 7 mai 1850 à l'Assemblée nationale, ensuite popularisée par la presse sous la forme « Quand le bâtiment va, tout va ! ». Cette citation peut recevoir plusieurs interprétations. Elle peut soit signifier que la bonne santé du secteur du bâtiment est la condition de la bonne santé de l'économie tout entière, soit qu'il génère des effets d'entraînement pour toute l'économie (effet multiplicateur), ou encore qu'il est le dernier secteur à retrouver la croissance après une période économique difficile.

(<https://www.grandsudinsolite.fr/1389-23-creuse-la-maison-martin-nadaud.html>)

Les **effets indirects** recouvrent les effets d'entraînement du secteur immobilier sur d'autres secteurs d'activité économique, comme l'extraction de matériaux, l'équipement de la maison, ou encore les services financiers. Les **effets induits** se réfèrent quant à eux aux revenus générés par l'immobilier (salaires, profits, loyers) réinjectés dans l'économie par le biais de la consommation et de l'épargne.

L'immobilier représente au total un secteur stratégique pour l'économie et la croissance globales, d'autant plus qu'il est essentiellement domestique et faiblement délocalisable.

3 L'EMPLOI DANS L'IMMOBILIER

Le secteur immobilier joue un rôle essentiel pour le marché de l'emploi. Construction et activités immobilières engagent plus de deux millions de personnes, fournissant de 8 à 10 % des emplois.

La construction est le plus gros pourvoyeur d'emplois dans l'immobilier, fournissant environ deux millions d'emplois (plus si l'on raisonne en équivalent temps plein) au sein de 565 000 entreprises (Insee, données 2022, emploi salarié et non salarié par secteur d'activité). Quelques grands opérateurs sont présents sur ce marché (voir chapitre 7), mais les entreprises du secteur sont essentiellement des microentreprises et des petites et moyennes entreprises (PME), lesquelles emploient

70 % des effectifs salariés. Les effectifs totaux se partagent entre salariés (1,6 million) et non-salariés (environ 0,4 million). Les emplois dans la construction incluent une forte proportion de travailleurs manuels qualifiés et non qualifiés ainsi qu'un volume important de fonctions précaires lié à la nature cyclique de l'activité et au recours aux contrats à durée déterminée. Ils coexistent avec des profils qualifiés et très qualifiés (ingénieurs, techniciens, experts, architectes, chefs de projet). L'accélération de la digitalisation et la mobilisation autour de l'environnement ont créé de nouveaux profils et de nouveaux postes dans la gestion énergétique des bâtiments et la production de matériaux durables (voir chapitre 9).

Les activités immobilières emploient quant à elles environ 350 000 salariés et 65 000 travailleurs indépendants, pour quelque 280 000 entreprises. Les micro-entreprises y sont largement majoritaires. Les professions les plus représentées sont celles d'agent immobilier, de gestionnaire d'actifs immobiliers, d'expert en évaluation.

L'immobilier génère également un volume d'emplois indirects important dans des secteurs connexes, ceux des matériaux de construction, des services financiers (assurances, prêts immobiliers), des services juridiques, de l'ameublement et la décoration.

4 LE LOGEMENT, PREMIER POSTE DE CONSOMMATION DES MÉNAGES

Le logement occupe une place majeure dans le budget des ménages (Boutchenik *et al.*, 2024). Le poste «Logement, chauffage, éclairage» représente plus de 404 milliards d'euros en 2023, soit 27,3 % de la consommation finale des ménages (voir tableau 1.3). Si on y ajoute les dépenses liées à l'équipement du logement (4 %), cette part grimpe à 31,3 %. Le logement constitue ainsi le premier poste de consommation des ménages, bien loin devant les transports (12,9 %) et l'alimentation (15,9 %, y compris boissons et tabac). Ce poids connaît une augmentation notable et ininterrompue depuis les années 1960 (voir tableau 1.3).

Les dépenses liées au logement recouvrent en grande partie des **dépenses contraintes** ou **dépenses pré-engagées**. Il s'agit de dépenses acquittées de façon périodique (généralement chaque mois), difficilement négociables à court terme, car dépendantes d'un contrat (de bail, d'électricité...).

Les **loyers imputés** s'élèvent à 213,7 milliards (dont environ 87 % pour les seules résidences principales et 13 % pour les résidences secondaires) et représentent

plus de la moitié des dépenses de logement. Les **loyers réels** ou **effectifs** constituent environ 18 % des dépenses de logement.

Type de dépense	1963 En % de la conso. finale	2003 En % de la conso. finale	2023 Valeur (milliards d'euros courants)	2023 En % de la conso. finale
Alimentation, boissons, tabac	28,9	17,8	235,6	15,9
Articles d'habillement et chaussures	12,8	5,2	44,2	3,0
Logement, chauffage, éclairage	14,4	23,6	404,3	27,3
Dont :				
– Loyers réels			73,1	18,1 %
– Loyers imputés			213,7	52,9 %
– Entretien et réparation du logement			32,9	8,1 %
– Électricité, gaz et autres combustibles			61,5	15,2 %
– Autres (dont eau)			23,1	5,7 %
Équipement du logement	8,2	5,5	59,0	4,0
Santé et éducation	2,8	4,2	66,7	4,5
Transport	10,7	13,9	191,8	12,9
Communications	1,6	3,3	52,9	3,6
Loisirs et culture	6,9	9,4	102,6	6,9
Hôtels, cafés et restaurants	5,3	6,8	126,0	8,5
Autres biens et services et correction territoriale (tourisme)	8,4	10,3	198,5	13,3
Dépense de consommation des ménages	100,0	100,0	1 481,6	100,0

Source : Insee, comptes nationaux, base 2020. Champ : France.

TABLEAU 1.3. La consommation des ménages

Les **charges** (8 % de la dépense de logement) comprennent les dépenses d'entretien et de réparation des logements entreprises régulièrement et permettant de maintenir le logement en bon état de fonctionnement, sans changer la performance, la capacité de l'habitation ou la durée de vie prévue. Le poste Eau recouvre l'alimentation en eau, la collecte et l'évacuation des eaux usées, les diverses charges de copropriété (jardinage, ménage des parties communes, entretien des ascenseurs...). Le poste Électricité, gaz et autres combustibles (15 % de la dépense de logement) inclut toute la consommation d'énergie liée au logement.

Le **taux d'effort** des ménages mesure le poids des dépenses liées au logement dans le revenu des ménages. Il dépend du statut d'occupation du logement et du

revenu des ménages (voir tableau 1.4). Les propriétaires accédants, qui remboursent leur prêt immobilier, présentent un taux d’effort supérieur aux propriétaires non accédants, qui ont terminé le remboursement de leur prêt. Les locataires du parc locatif privé réalisent l’effort le plus élevé en moyenne. Les ménages modestes (revenus inférieurs au premier quartile), en particulier les locataires du secteur libre et les propriétaires en cours d’accession, montrent les taux d’effort les plus élevés. Le niveau le plus faible se situe chez les ménages aisés (revenus supérieurs au 3^e quartile) ayant terminé le remboursement de leur crédit immobilier. Le taux d’effort dépend aussi de la composition des ménages. Les familles monoparentales et les personnes seules qui, outre des revenus en moyenne plus faibles, ne peuvent bénéficier d’effet de mutualisation des dépenses liées au logement, affichent des taux d’effort élevés.

2022	Revenu				
Statut d’occupation du logement	Inférieur au 1 ^{er} quartile	Entre le 1 ^{er} et le 2 ^e quartile	Entre le 2 ^e et le 3 ^e quartile	Supérieur au 3 ^e quartile	Ensemble
Locataires du secteur libre	44,7	30,3	26,7	21,1	28,2
Locataires du secteur social	29,1	24,3	21,1	18,3	24,6
Propriétaires accédant	43,8	32,1	28,7	23,9	27,1
Propriétaires non accédant	23,8	14,0	10,1	7,1	10,1
Total	33,6	23,9	20,6	16,1	20,5

Source : Insee, 2023, enquête « Statistiques sur les ressources et les conditions de vie ».

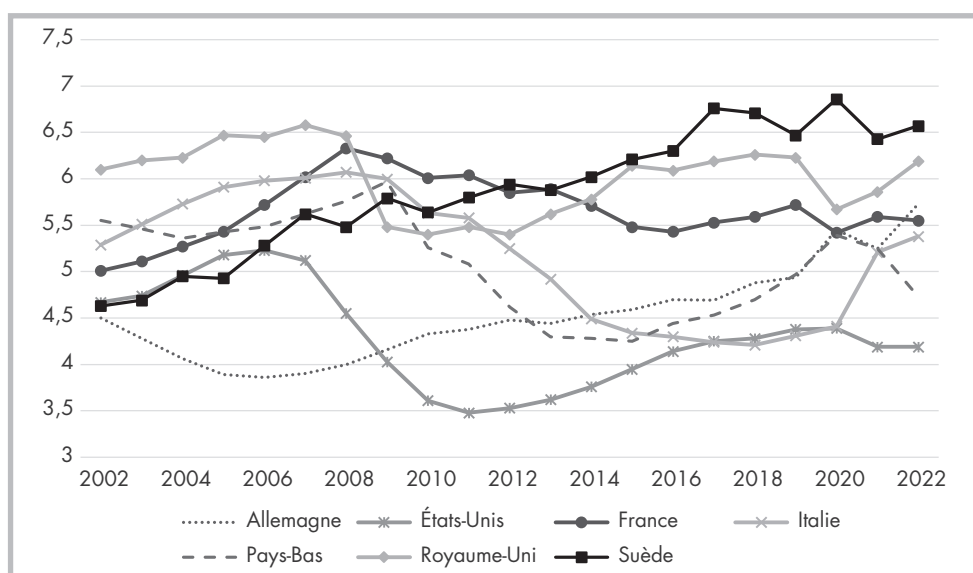
TABLEAU 1.4. Taux d’effort net en logement selon le statut d’occupation et le revenu (en %)

Cet indicateur doit néanmoins être complété par le reste à vivre pour évaluer la soutenabilité des dépenses de logement. En effet, des ménages aux revenus élevés pourront supporter une part plus importante de leur revenu consacrée au logement, tandis que des ménages aux revenus plus faibles, même avec un taux d’effort moins élevé, bénéficieront d’un reste à vivre insuffisant.

5 ÉLÉMENTS DE COMPARAISONS INTERNATIONALES

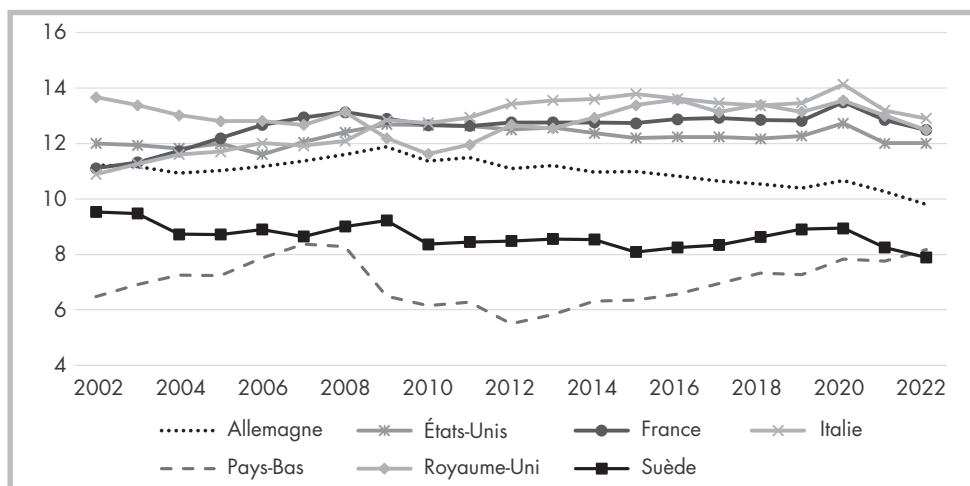
Les comparaisons internationales concernant la contribution de l’immobilier à l’économie doivent être interprétées avec une grande prudence, compte tenu des difficultés d’enregistrement statistique de l’immobilier (Bosvieux, 2018, 2023).

La figure 1.3 montre les contributions de la construction à la valeur ajoutée des pays entre les années 2002 et 2022. Les pays qui reportent le plus de richesses créées par cette activité sont la Suède et le Royaume-Uni, tandis que les États-Unis dégagent comparativement une faible valeur ajoutée, de l'ordre de 4 %. On note que le retour au niveau observé antérieurement à la crise économique et financière de 2008-2009 n'est pas atteint. D'une manière générale, ces différences peuvent provenir de facteurs structurels qui impactent l'industrie de la construction, comme des contraintes réglementaires ou une demande insuffisante. Les dynamiques démographiques, qui engendrent des besoins contrastés en biens immobiliers, jouent également un rôle.



Source : OCDE (2024), valeur ajoutée par activité (indicateur).

FIGURE 1.3. Valeur ajoutée par la construction (% de la valeur ajoutée totale)



Source : OCDE (2024), valeur ajoutée par activité (indicateur).

FIGURE 1.4. Valeur ajoutée par les services immobiliers (en % de la valeur ajoutée totale)

La figure 1.4 indique que l'Italie, le Royaume-Uni et la France ont les activités immobilières les plus développées (rappelons toutefois que sont intégrés les loyers réels et imputés). Les Pays-Bas et la Suède affichent un niveau nettement inférieur. Cette disparité reflète le poids différent des loyers d'un pays à l'autre, les variations du taux d'intermédiation des transactions (c'est-à-dire la part des transactions conclues grâce à l'intervention d'un professionnel de l'immobilier) et des marges attendues par les professionnels (voir chapitre 9).

RÉSUMÉ

- Le secteur immobilier occupe une place importante dans l'économie française. Le patrimoine immobilier est détenu essentiellement par les ménages, les entreprises et les administrations publiques. Pour les ménages, l'immobilier représente près des deux tiers du patrimoine net.
- Par ailleurs, le secteur immobilier contribue à environ 20 % de la valeur ajoutée (6 % pour le secteur de la construction et 14 % pour les activités immobilières), mais sa contribution au PIB reste difficile à estimer. Pour cela, l'immobilier emploie plus de deux millions de personnes.
- Du côté des ménages, les dépenses liées au logement (loyers réels et imputés, charges, chauffage, électricité) occupent la première place dans leur budget, ce qui représente 27,3 % de la consommation finale.
- Enfin, l'activité de construction et les activités immobilières varient d'un pays à un autre, reflétant des réglementations différentes et des dynamiques socio-démo-économiques contrastées.

Mots-clés : valeur ajoutée, loyers imputés, croissance, taux d'effort, effet richesse, patrimoine, dépense pré-engagée, propriétaire accédant.

Exercice

L'immobilier dans le patrimoine des ménages

À partir des statistiques sur les taux de détention d'actifs patrimoniaux selon les caractéristiques des ménages (Insee, Banque de France), répondez aux questions suivantes :

- a. Définir la notion de patrimoine.
- b. Dans quelle tranche d'âge le taux de détention d'un patrimoine immobilier est-il le plus élevé ? le moins élevé ?
- c. Quel est le type de ménage qui a le plus faible taux de détention de sa résidence principale ?
- d. Quelle catégorie socioprofessionnelle (CSP) a le plus fort taux de détention d'un autre logement en plus de sa résidence principale ?
- e. Dans quelle tranche d'âge le taux de détention d'un autre logement en plus de sa résidence principale s'observe-t-il ?
- f. Quelles sont les CSP qui ont le plus fort taux de détention d'un patrimoine professionnel ?

- g. Quel est le produit d'épargne financière préféré des Français ?
- h. Quel type de ménage montre le plus fort taux de détention d'un produit d'épargne logement ?

Correction

Correction basée sur les données de l'INSEE (2024),
Les revenus et le patrimoine des ménages, données 2021,
cf. tableau en ligne



www.lienmini.fr/6848-c2

- a. Patrimoine des ménages : ensemble des actifs (essentiellement actifs immobiliers, financiers, professionnels) détenus par les ménages.
- b. Tranche d'âge dans laquelle le taux de détention de patrimoine immobilier est le plus élevé : les plus de 70 ans, 73,4 % ; le moins élevé : les moins de 30 ans, 19,8 %.
- c. Type de ménage présentant le plus faible taux de détention d'un patrimoine immobilier : les familles monoparentales (37 %).
- d. Les professions libérales, suivies des retraités anciens cadres ou professions libérales, sont les CSP qui détiennent le plus un autre logement (résidence secondaire, logement loué ou vacant) que leur résidence principale.
- e. Le taux de détention le plus élevé d'un autre logement s'observe dans la tranche d'âge 50-59 ans.
- f. CSP présentant un fort taux de patrimoine professionnel : il s'agit des professions indépendantes, elles détiennent du patrimoine professionnel pour leur activité : les agriculteurs (exploitation agricole), 97,1 % ; les artisans, commerçants, chefs d'entreprises, 78,2 % (locaux d'exploitation, matériel...) ; les professions libérales (dentistes, médecins, avocats, architectes...), 68,9 %.
- g. Le produit d'épargne financière préféré des Français est un livret défiscalisé (83,4 % des ménages en détiennent un (livret A)).
- h. Les ménages montrant le plus fort taux de détention d'un produit d'épargne logement sont les couples avec enfants.

Testez vos connaissances



www.lienmini.fr/6848-1



www.lienmini.fr/6848-exe1

Les trois dimensions de l'immobilier et leurs interactions

Anne Reimat

Objectifs du chapitre

- **Identifier** les trois dimensions de l'immobilier
- **Analyser** les caractéristiques de ces trois dimensions
- **Comprendre** les relations entre les différents marchés de l'immobilier
- **Connaître** et utiliser le modèle de DiPasquale et Wheaton

SOMMAIRE

1 Les trois dimensions de l'immobilier et leurs caractéristiques	28
2 Les interactions entre ces trois dimensions : le modèle de DiPasquale et Wheaton	32
3 Évaluer l'impact de politiques immobilières	40

INTRODUCTION

Un marché peut se définir comme un mécanisme d'échanges volontaires de biens et de services entre offreurs et demandeurs. Le *marché immobilier* est une expression générique qui recouvre en réalité une multitude de marchés distincts (voir chapitre 11). Pour mieux les appréhender, une distinction entre les trois fonctions clés de l'immobilier – service, actif et produit – peut être opérée, car les marchés liés présentent des logiques de fonctionnement différentes (1). Toutefois, ces trois marchés sont en relation et forment un système interdépendant. Dès lors, des modifications affectant un de ces marchés sont appelées à se répercuter sur les autres. Le modèle de DiPasquale et Wheaton permet de visualiser comment ces différents marchés interagissent (2) et comment une politique donnée se propage aux différents marchés (3).

1 LES TROIS DIMENSIONS DE L'IMMOBILIER ET LEURS CARACTÉRISTIQUES

Le marché immobilier englobe en réalité une grande diversité de marchés à la fois en termes d'usages (habitation, commerces, entrepôts, bureaux...) et de localisation des biens (différentes échelles et zones géographiques : ville/campagne, quartiers, métropoles, villes moyennes...). On peut également distinguer un marché pour les biens neufs, et un autre pour les biens anciens, ou encore un marché pour les terrains nus et un marché pour les bâtis. Chacun a sa cohérence propre.

Un autre axe, privilégié ici pour analyser les marchés immobiliers, se réfère aux trois grandes fonctions ou dimensions assurées par l'immobilier (Cornuel, 2013) : offrir un service d'usage des biens immobiliers, permettre la valorisation et l'échange des biens immobiliers, et enfin produire de nouveaux biens immobiliers qui s'ajoutent aux stocks existants.

1.1 Un service

La dimension de service correspond à la mise à disposition de surfaces à usage d'habitation, de bureaux, de commerce, de logistique ou autres, par des propriétaires bailleurs (ménages ou entreprises) ou occupants.

Cette demande en espaces dépend de la croissance de la population (nombre et taille des ménages...) et de l'activité économique (nombre et type d'entreprises :

activités artisanales, commerciales, industrielles, agricoles...) (voir chapitres 3, 4 et 5). Elle résulte également de l'évolution des usages. Par exemple, le développement du télétravail réduit la demande d'espaces de bureaux; le *coworking* augmente la demande d'espaces de travail partagés; le *coliving* transforme les espaces de logement; les résidences destinées à des publics particuliers, comme les étudiants ou les personnes âgées, modifient la demande en proposant des services connexes à ceux du logement et des espaces communs (salle de sport, réfectoire, buanderie, salle de loisirs et détente...).

Sur le plan de l'offre, la quantité et la qualité des espaces mis à disposition des usagers dépendent d'un stock assez rigide à court et à moyen terme. Les nouveaux espaces émanent en effet de processus de construction longs (le délai entre le dépôt de permis de construire et la livraison de la construction est difficilement compressible), tandis que la rénovation d'espaces très dégradés peut s'étaler sur plusieurs années (voir chapitres 6, 7 et 8).

Les différents biens immobiliers offrent donc un « service d'usage de l'espace » aux usagers, et la mise à disposition de ce service par les propriétaires de ces biens est rémunérée par le loyer. Sur ce marché, les locataires échangent par conséquent un loyer avec des propriétaires pour le droit à l'usage de l'espace. Dans le cas d'un propriétaire occupant, il n'y a pas d'échange de loyer, toutefois le propriétaire acquitte des frais liés à l'usage de son bien qui s'apparentent à un loyer (charges, taxes, remboursement de crédit).

Compte tenu de la particularité du service immobilier pour les ménages – il s'agit d'un service de première nécessité, correspondant à la couverture d'un besoin primaire – les conditions dans lesquelles l'usage de l'espace se réalisent sont très encadrées. En France existent ainsi des baux types pour les locaux à usage d'habitation, et le droit au logement vient tempérer le droit des propriétaires à user de leur bien comme ils l'entendent. De même, l'usage des locaux professionnels (commerces, bureaux...) est réglementé afin de permettre la continuité de l'activité économique.

Certains biens immobiliers ne sont pas utilisés ou sont sous-utilisés, on parle alors de vacance locative. Elle s'observe dans certaines zones pour le logement, les locaux commerciaux ou les bureaux, et peut avoir différentes causes (déséquilibre offre/demande, offre inadaptée, loyers surévalués, vétusté...).

1.2 Un actif

La deuxième dimension de l'immobilier est celle de l'actif. En économie, un actif est un bien acquis dans le but de constituer un patrimoine et de générer des revenus. La comptabilité nationale distingue deux grands types d'actifs, les actifs financiers et les actifs non financiers dont l'immobilier représente l'essentiel (voir chapitre 1). Les actifs immobiliers constituent une part majeure du patrimoine national. Les constructions et les terrains bâtis sont ainsi valorisés à plus de 15 100 milliards d'euros en 2023 (voir chapitre 1).

Du point de vue d'un investisseur, un actif immobilier rapporte un rendement (un loyer, diminué des charges), à comparer avec les rendements fournis par d'autres actifs (actifs financiers comme dépôts bancaires, actions ou obligations). Selon la théorie du portefeuille, la diversification des actifs réduit les risques, sans forcément compromettre les rendements ; les investisseurs cherchent à optimiser l'arbitrage risque/rendement en maximisant le rendement espéré pour un niveau de risque, ou en minimisant les risques pour un niveau donné de rendement. Toutefois, un actif immobilier présente des particularités. Si les actifs immobiliers peuvent faire l'objet de transactions sur le marché immobilier, ils sont moins **liquides** que les actifs financiers. Leur échange donne lieu à des délais importants et des coûts de transaction élevés. Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) permettent de rendre plus liquides les actifs immobiliers, mais la détention d'immobilier est alors indirecte (voir encadré À retenir et chapitre 5).

Un actif immobilier est susceptible de générer une **plus-value** (ou **moins-value**) pour le propriétaire si les prix de marché ont évolué favorablement (ou *défavorablement*) pendant la durée de détention. Il s'agit de la différence entre le prix de vente du bien immobilier et le prix d'acquisition, ou de la valeur estimée dans l'acte de donation ou de succession. Les plus-values viennent s'ajouter aux rendements (loyers) perçus par les propriétaires pendant la détention du bien.



À RETENIR

Le cas de la pierre papier, les SCPI

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont des organismes de placement collectif qui permettent d'investir indirectement dans l'immobilier. Les SCPI réunissent l'épargne de multiples investisseurs afin d'acquérir et de gérer des biens immobiliers. Les investisseurs qui acquièrent des parts de SCPI

Aborder l'immobilier par le prisme de l'économie

Anne Reimat

est enseignante-chercheuse en économie, elle a rejoint l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières (ESPI) et le laboratoire ESPI Research in Real Estate (ESPI2R) après avoir exercé en tant qu'économiste consultante marchés et maître de conférences-HDR.

Marion Girard

est enseignante-chercheuse en économie au sein de l'Ecole Supérieure des Professions Immobilières (ESPI) et du laboratoire ESPI Research in Real Estate (ESPI2R). Ses travaux portent sur les formes urbaines et les dynamiques socio-spatiales des territoires.

Quelles sont les différentes dimensions de l'immobilier ? Quels sont ses enjeux pour les ménages, les entreprises, les investisseurs, les pouvoirs publics ? Comment fonctionnent les marchés liés à l'immobilier ? Quelles sont les tendances émergentes ?

Ce manuel aborde les notions clés du secteur de l'immobilier et analyse ses enjeux actuels. Il traite les questions essentielles (l'offre et la demande, les échanges sur le marché immobilier, le rôle des politiques publiques et environnementales) avec de nombreux exemples, des cas pratiques concrets, ainsi que des focus sur les points importants à retenir. Des exercices à la fin de chaque chapitre, ainsi que des quiz en ligne permettent d'évaluer les connaissances.

Cet ouvrage s'adresse aux étudiants en BTS Professions immobilières, BTS Notariat, bachelor, licence ou master en immobilier, ainsi qu'aux professionnels du secteur immobilier souhaitant approfondir leurs connaissances du fonctionnement de ce marché.

Dans la même collection



RESSOURCES NUMÉRIQUES



Testez vos connaissances grâce aux QR codes en fin de chapitre (QCM, vrais/faux interactifs et exercices corrigés).

23€90

ISBN : 978-2-8073-6684-8



deboeck
SUPÉRIEUR

www.deboecksuperieur.com



Dans le cadre du Système Européen de Transfert de Crédits (E.C.T.S.), ce manuel couvre les niveaux Licence et Master.