

## Présentation

En lien avec l'actualité, l'IDEP (Institut D'Économie Publique) a décidé de consacrer cette troisième édition des Rencontres du Logement aux notions de **bulles et cycles immobiliers**.

Une bulle immobilière est une bulle spéculative caractérisée par une hausse rapide de la valeur des biens immobiliers basée sur l'anticipation d'une plus-value due à la revente du bien. Très intimement liée à des aspects spéculatifs et psychologiques, l'augmentation des prix évolue alors sans rapport avec les fondamentaux économiques tels que l'évolution du coût de production des logements du côté de l'offre ou, du côté de la demande, les salaires, le chômage, l'inflation ou les besoins en logement dus à la croissance de la population, à la décohabitation ou encore à la croissance économique générale (loyers, taux d'intérêt, rendement de portefeuilles boursiers, etc). Le marché revient, sur le long terme, à sa valeur d'équilibre, tiré par les fondamentaux. Le dégonflement de la bulle peut être lent, comme c'est souvent le cas pour les marchés immobiliers, ou rapide ; la correction des prix prend alors la forme d'un krach immobilier. Les raisons de la formation d'une bulle immobilière peuvent être nombreuses et leur articulation avec des bulles sur d'autres marchés d'actifs est encore mal comprise.

Indépendamment des bulles spéculatives, le marché immobilier, soumis à la loi de l'offre et de la demande, est fortement cyclique. Son internationalisation, liée à la titrisation et à l'intervention d'acteurs « internationaux » tels que les fonds de pension, entraîne un phénomène nouveau, la synchronisation des cycles.

D'une manière plus générale, il s'agit de mieux saisir lors des **3<sup>e</sup> Rencontres du Logement** l'importance de l'immobilier dans le cycle économique global.

Les Rencontres du Logement ont une double vocation : stimuler la production scientifique et créer un espace de rencontre entre décideurs et chercheurs dans le domaine de l'économie du logement.



## Rencontres du Logement - Idep

Institut d'Économie Publique

Centre de la Vieille-Charité

2 Rue de la Charité

13236 Marseille Cedex 2

Tél. +33 491 140 770

[www.idep-fr.org](http://www.idep-fr.org)

Marseille > 22 - 23 octobre 2009

*Appel à communications*

**Rencontres du Logement**

**# 3**

**Bulles et Cycles  
Immobiliers**

Institut D'Économie Publique  
[EHESS, CNRS, Universités d'Aix-Marseille]

**idep**  
recherche valorisation expertise



## 3<sup>e</sup> Rencontres du Logement - Bulles et cycles immobiliers

### Comité scientifique

- Barthélémy Fabrice, Thema, Université de Cergy.
- Bertrand Philippe, Greqam, Université de la Méditerranée.
- Bono Pierre-Henri, Idep.
- Cavaillès Jean, Inra, Cesaer.
- Davidson Russell, Mc Gill et de la Méditerranée, Greqam-Idep.
- Flachaire Emmanuel, Greqam, Université Paul Cézanne.
- Goffette-Nagot Florence, Gate, Université de Lyon.
- Gravel Nicolas, Université de la Méditerranée, Greqam-Idep.
- Jacquot Alain, Ministère de l'Ecologie - CGDD/SOeS.
- Jayet Hubert, Université Lille 1 - Médée - Idep.
- Laferrère Anne, Insee-Crest.
- Mouillart Michel, Paris X.
- Napoleone Claude, Inra Avignon.
- Nappi-Choulet Ingrid, Essec.
- Renard Vincent, Cnrs, École Polytechnique.
- Trannoy Alain, Ehess, Greqam-Idep.
- Tütin Christian, Université Paris XII.
- Wasmer Etienne, Science-Po, Crest, Ofce.

### Comité d'organisation

- Bono Pierre-Henri, Idep.
- Doazan Yves, Cnrs, Idep.
- Renard Vincent, Cnrs, École Polytechnique.
- Trannoy Alain, Ehess, Greqam-Idep.

### Informations Pratiques

- Les 3<sup>e</sup> Rencontres du Logement se dérouleront dans les locaux de l'Idep, centre de la Vieille-Charité à Marseille du **jeudi 22 octobre au vendredi 23 octobre 2009**.
- Les deux langues de travail seront le **français** et l'**anglais**.
- Les soumissions, qui prendront au moins la forme d'un résumé de quatre pages ou, de préférence, d'une version complète de l'article, doivent parvenir au coordinateur scientifique au plus tard le **1er juillet 2009**.
- Le programme définitif du colloque sera rendu public au plus tard le 15 septembre 2009.
- Les propositions doivent être envoyées (si possible par courrier électronique) à Pierre-Henri Bono : **pierre-henri.bono@univmed.fr**

### Propositions de communications

**Thème principal** - Les propositions de communications pourront aborder, notamment, les thèmes suivants :

- Bulle immobilière et fondamentaux économiques : les liens avec la croissance économique, l'inflation et le chômage.
- Bulle immobilière et phénomènes démographiques, immigration, demande touristique, reprise de la fécondité, décohabitation.
- Liens entre marchés : immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise, terrains à bâtir, terres agricoles, marchés de propriété occupante et marchés locatifs.
- Bulle immobilière et comportements des acteurs financiers : maturité des prêts, taux d'intérêts, taux d'apport personnel, plafond des remboursements, rôle et impact des sociétés de placements immobiliers.
- Géographie de la bulle immobilière (interdépendance des marchés locaux, interdépendance des marchés nationaux).
- Bulle immobilière et cycles économiques.
- Rôle de l'économie financière, mathématisation des outils de gestion de placement et spéculation sur les indices.
- Bulle immobilière et rôle des dispositifs étatiques (emprunt à taux zéro, Robien, etc.), allègements fiscaux DOM-TOM, etc.
- Cycles immobiliers de moyen terme.
- Saisonnalité des prix immobiliers.
- Relation entre la tendance de long terme des prix et les cycles courts.
- Cycle immobilier et accession à la propriété.



#### Les tables rondes

La double orientation académique et professionnelle retenue dès la première édition sera une nouvelle fois reconduite lors de cette troisième édition. La manifestation prendra la forme d'échanges entre les chercheurs, les décideurs et les professionnels du secteur sous forme de tables rondes au cours d'une après-midi et d'un dîner débat.

Les deux tables rondes auront pour thèmes :

- **Cycle immobilier et cycle boursier.**
- **Impact des restrictions de crédit sur le marché immobilier.**

Sans exclure les études théoriques, Les 3<sup>e</sup> Rencontres du Logement mettront un accent particulier sur les études appliquées mesurant l'impact et les conséquences des différentes politiques mises en œuvre.

#### Les autres thèmes :

Les contributions aux 3<sup>e</sup> Rencontres du Logement consacreront, comme lors des éditions précédentes, une partie de leurs travaux à des thèmes généraux de l'économie du logement :

- Formation des prix de l'immobilier, théorie hédonique.
- Macroéconomie du logement.
- Fiscalité immobilière.
- Immobilier et finance.
- Endettement et marché immobilier.
- Marché locatif.
- Logement et conditions de vie.
- Valorisation du foncier.
- Politique du logement en France, en Europe et dans le monde.

Les papiers sur ces sujets ne seront pas considérés comme prioritaires pour l'inclusion dans le programme.

#### Les conférences invitées

**Anthony Murphy**, Hertford College, Oxford

**François Ortalo-Magné**, Wisconsin School of Business

#### Le dîner débat

**Jacques Friggit**, invité d'honneur, Conseil général de l'environnement et du développement durable :

« **L'évolution à long terme des prix immobiliers** » (titre provisoire).

