

Conseil en ingénierie de l'immobilier**CORRECTION****Economie et organisation de l'immobilier**

A partir de vos connaissances et des documents en annexes, vous répondrez aux questions suivantes :

1) Définir la notion de croissance (1 point)

La croissance traduit un phénomène qui modifie quantitativement population et richesses économiques (indicateurs : PIB, revenu/habitant).

2) A partir du document 1 : (3 points)

- rappelez quelle est l'origine de la crise des subprimes,

Hausse sans précédents des prix immobiliers américains de 1990 à 2008 (assouplissement des conditions de crédit ; tensions inflationnistes avec envolée prix du pétrole)

- expliquez comment l'économie réelle a été affectée par la crise immobilière américaine des subprimes. Vous insisterez sur l'impact de cette crise sur les principaux moteurs de la croissance économique.

Effet psychologique (crise de confiance).

Effet de trésorerie pour les banques (créditcrunch) : raréfaction du crédit

Effet de richesse négatif (baisse valeur baisse de la demande)

Crise systémique : crise se propage dans le secteur réel et impacte l'activité économique, puis l'emploi.

Transmission par le canal du canal international.

3) Présentez le document 2, puis déterminez les cycles économiques apparaissant sur ce graphique. (3 points)

Ce document est un graphique représentant l'évolution des prix des logements neufs en Ile de France, les données proviennent de l'ADIL et datent de mars 2016.

Identifier les périodes : crise, récession, croissance, expansion et donner des explications. Citer Krondiateff et Schumpeter.

4) Après avoir lu le document 3, schématisez l'enchaînement des différents événements qui risquent de mener les économies développées à un ralentissement de leur croissance. (1 point)

Croissance chinoise baisse = Hausse des salaires = - exportations

Matières premières baissent

Producteurs pays émergents = consommateurs donc Revenus et pouvoir d'achat en baisse

5) Quelle(s) information(s) pouvez-vous tirer du document 4 ? Qu'en déduisez-vous ? (2 points)

Général : encours positif

Particulier : Europe du Sud : Grèce, Portugal fortement touchés par crise économique ; Espagne /Italie dans une moindre mesure...

ANNEXES

Doc 1

De la crise immobilière à la crise économique

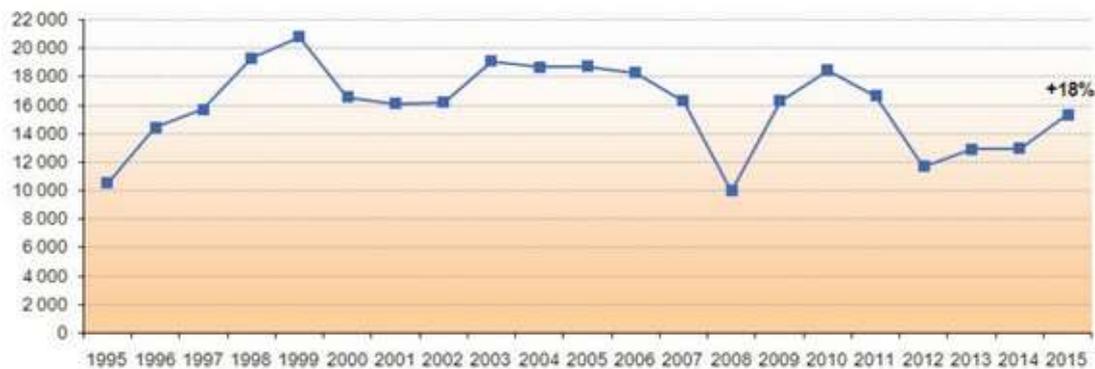
[...] la transmission de la crise (NDLR : immobilière) à l'économie réelle est passée par quatre canaux principaux :

- **l'accès au crédit est devenu plus difficile et coûteux** : les prêteurs, confrontés à un risque de défaut accru, ont fait payer plus cher les emprunteurs et durci leurs conditions d'octroi (augmentation des exigences de garanties, etc.). En France, 30 % des banques déclaraient ainsi avoir durci les conditions d'accès au crédit à l'habitat aux ménages au deuxième trimestre 2008, puis à nouveau au troisième. Ce durcissement a été plus marqué encore dans d'autres pays tels que l'Espagne ou l'Italie ;
- la crise financière a entraîné également une **crise de confiance généralisée**. Les prêts entre banques se sont taris. Les ménages, par crainte du chômage, ont accru leur épargne de précaution. Les entreprises ont restreint leurs investissements, par anticipation d'une baisse des débouchés et de restrictions supplémentaires de crédit. La diminution de la demande s'est ainsi auto-entretenue ;
- la forte contraction du patrimoine financier et immobilier a incité les ménages à restreindre leurs dépenses, selon un **mécanisme « d'effet de richesse » négatif**. La dévalorisation du patrimoine signifie en effet un besoin d'épargne accrue pour financer la consommation future. L'effet passant par ce canal varie fortement d'un pays à l'autre en fonction des comportements d'épargne des ménages (préférence plus ou moins forte pour les actifs risqués, etc.) et des institutions ;
- la réduction de la demande intérieure dans les pays touchés par la crise a entraîné **une contraction du commerce mondial**. La crise économique s'est propagée dans des pays a priori peu touchés directement par la crise financière comme le Japon par le biais des exportations et des ajustements de taux de change qui peuvent être au moins partiellement attribués à la crise. [...]

Jean-Charles Bricongne, Jean-Marc Fournier, Vincent Lapègue et Olivier Monso
INSEE- ÉCONOMIE ET STATISTIQUE N° 438-440, 2010

Document 2 : Evolution des prix des logements neufs en Ile de France

Source : ADIL, mars 2016



Document 3 :

La crise chinoise

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la finance et l'économie mondiale tremblent avec une baisse sensible des principaux indices boursiers. La panique boursière se double d'inquiétudes économiques, à tel point que le célèbre financier Georges Soros redoute le retour du krack de 2008.

Alors qu'est-ce qui menace encore une fois, la stabilité de la croissance ?

Au départ, il y a le ralentissement chinois. En deux décennies, la Chine est devenue l'usine du monde, grâce à sa main-d'œuvre bon marché. Elle a tiré toute l'économie mondiale pendant cette période avec une croissance supérieure à 10 %. Mais cet essor s'est accompagné d'une hausse des salaires, ce qui a rendu les entreprises chinoises moins compétitives, d'où de moindre exportation. Résultat : l'investissement et la production ont subi un coup d'arrêt : la croissance 2015, annoncée à 6,9 % par Pékin, serait en réalité, 2 à 3 fois moins élevée.

Quand l'usine du monde réduit sa cadence, elle a besoin de moins d'énergie. L'effet domino se met en place, les prix des matières premières partent à la baisse, et notamment celui du pétrole.

Effectivement, l'or noir qui culminait à 110 \$ le baril en 2013, est depuis passé sous la barre des 30 \$.

Autres maillons de la réaction en chaîne, les pays émergents : ils étaient les grands pourvoyeurs de matières premières pour la locomotive chinoise, et dans le sillage de leur précieux client, ils calent à leur tour.

Et puis, ces producteurs sont aussi des consommateurs et ils sont friands des produits fabriqués dans les économies développées, tels que l'armement, l'équipement technologique ou les produits de luxe.

Conséquence : leurs problèmes de revenus et donc de pouvoir d'achat, deviennent aussi celui des économies développées.

Document 4 : Evolution des encours de crédit dans l'Union Européenne en 2015 (Source : Le Crédit Foncier)

