

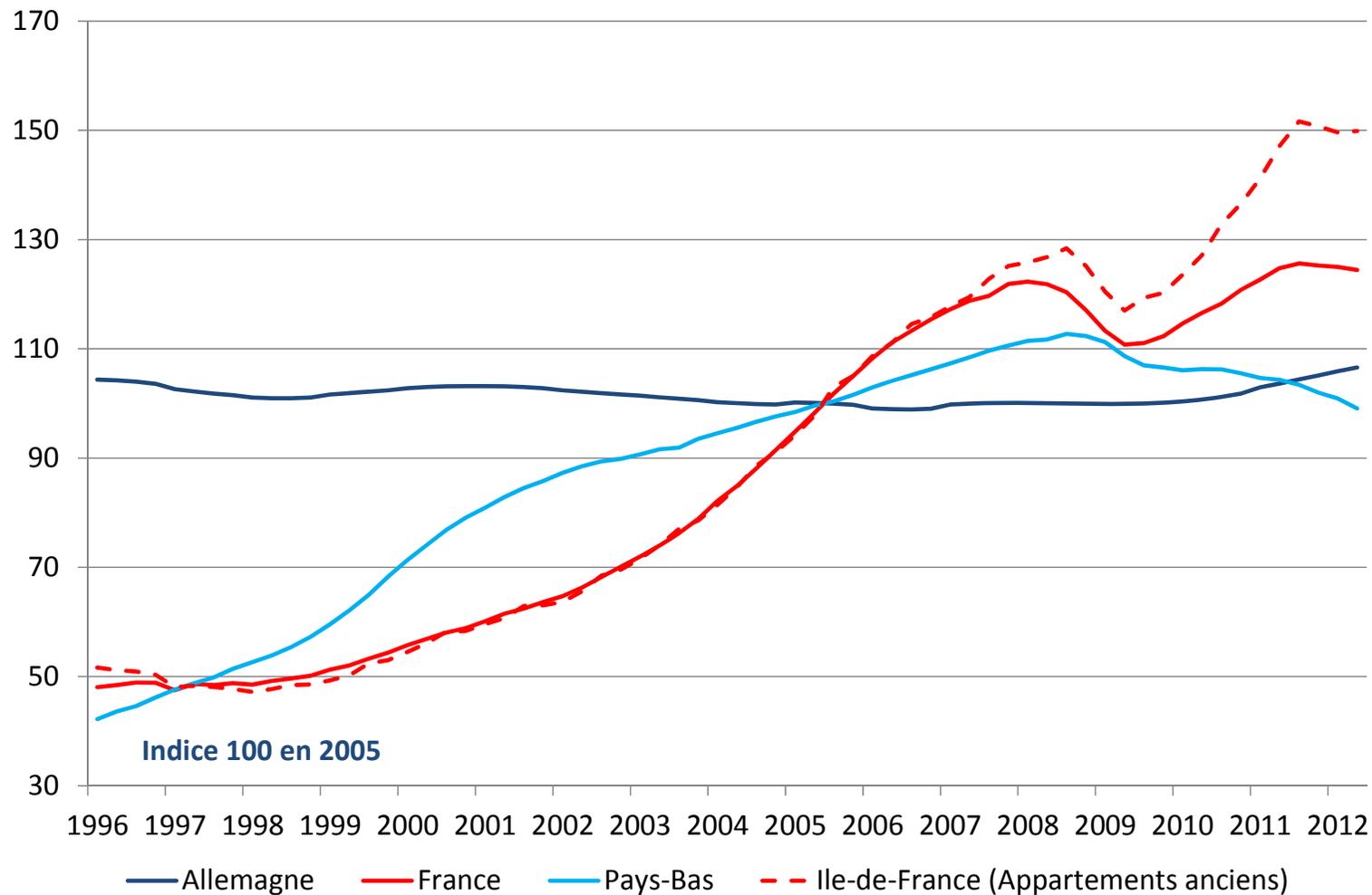
# D'où vient le différentiel de prix avec l'Allemagne ?

Alain Trannoy

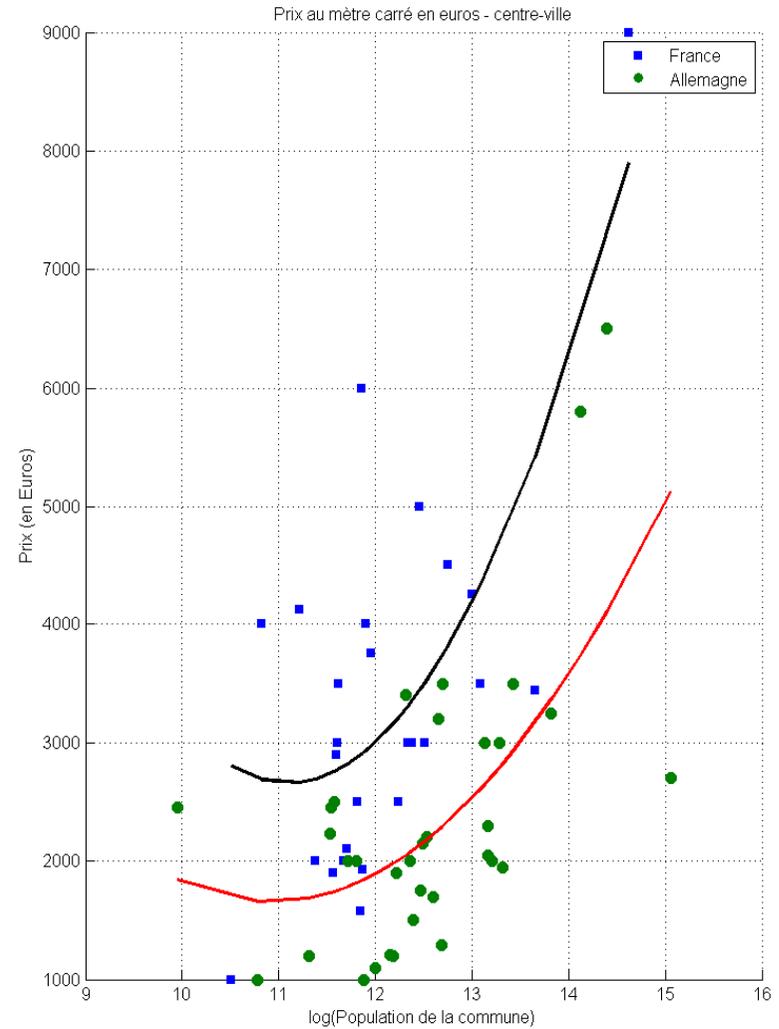
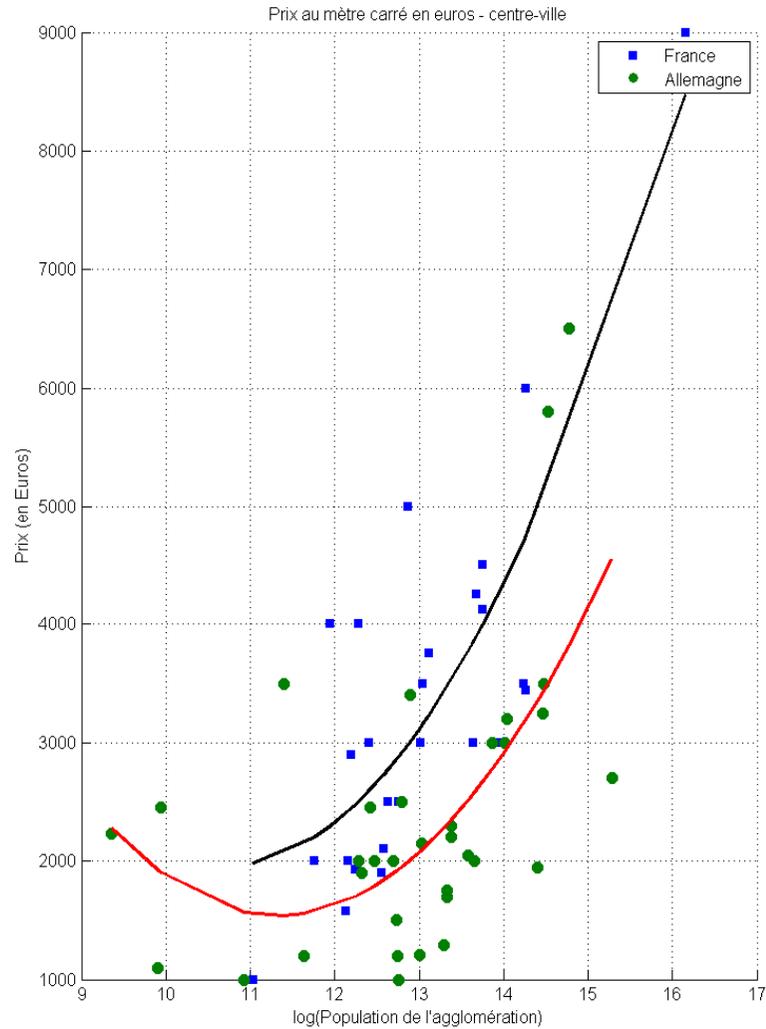
Ecole d'Economie d'Aix-Marseille  
(AMSE) et EHESS

Conseil d'Analyse Economique (CAE)

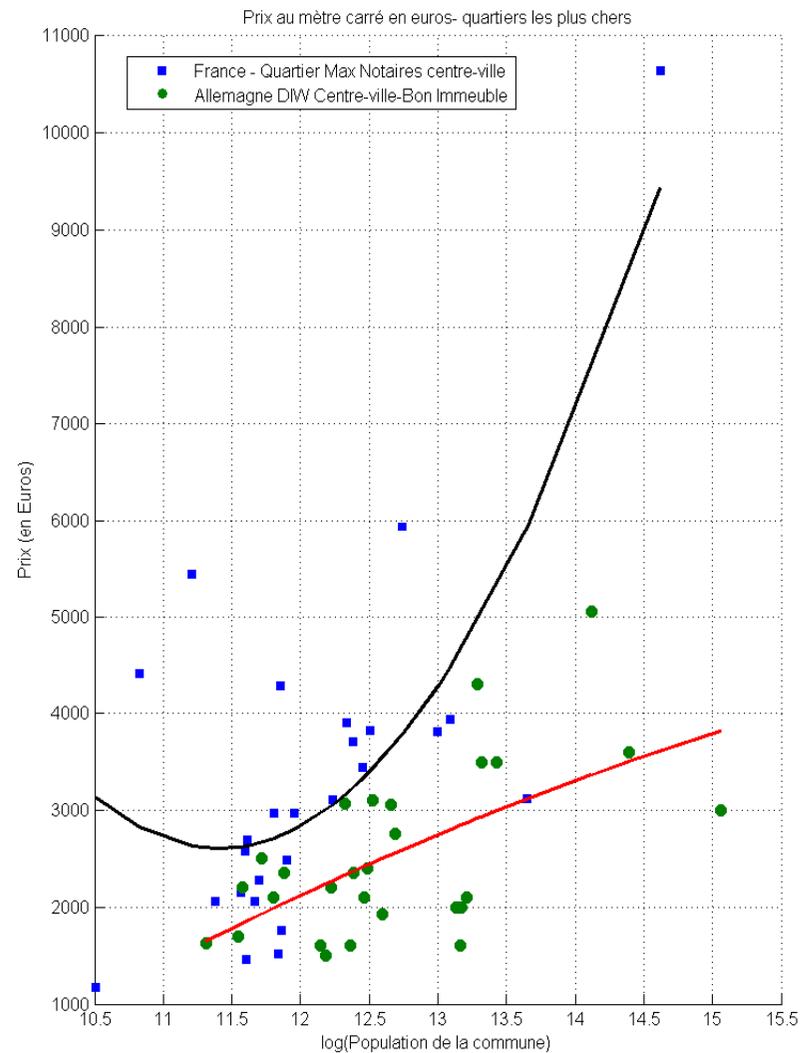
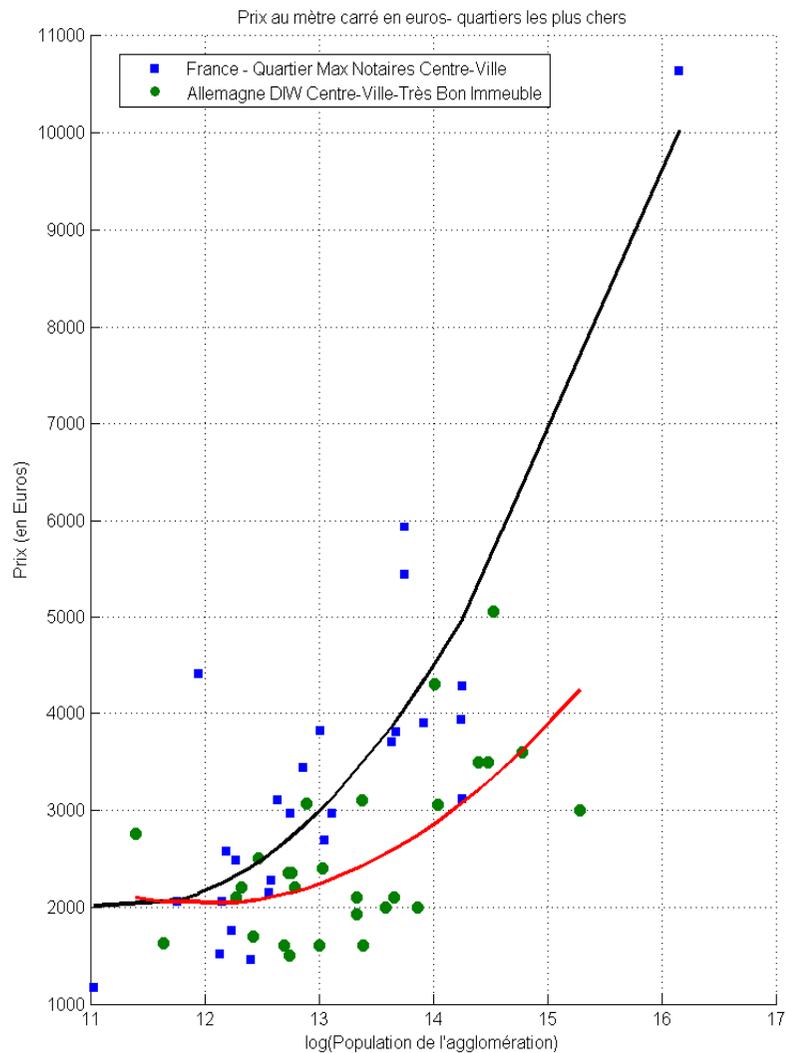
# Une différence en tendance pour les<sup>2</sup> prix dans l'ancien



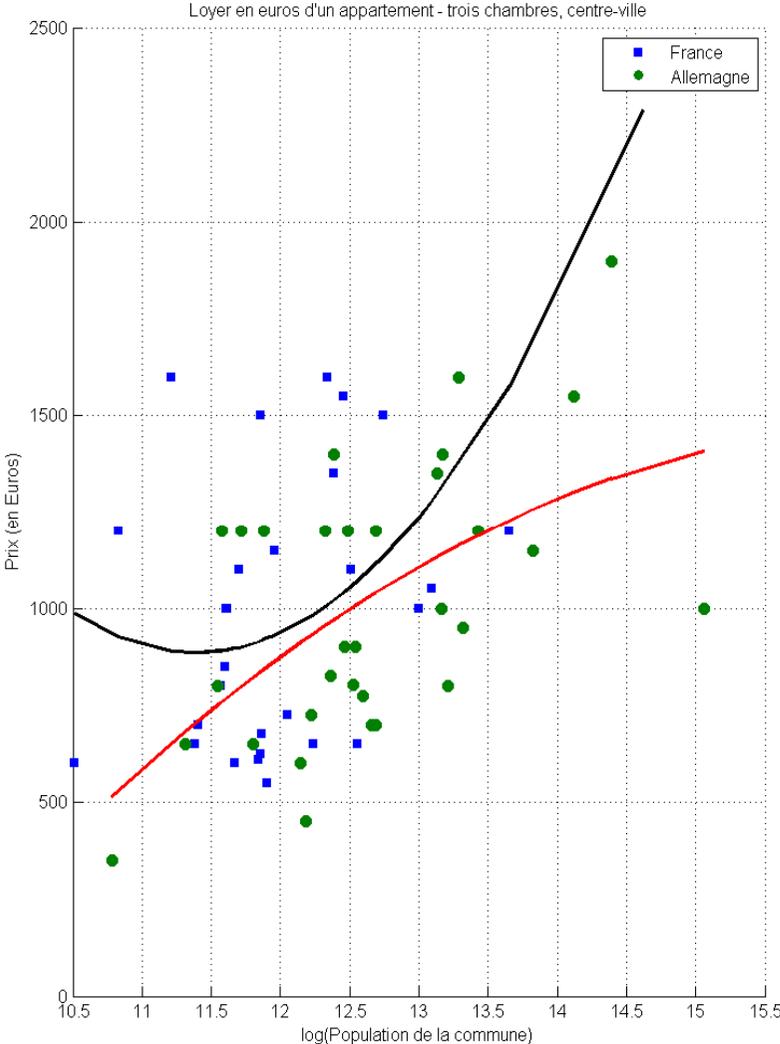
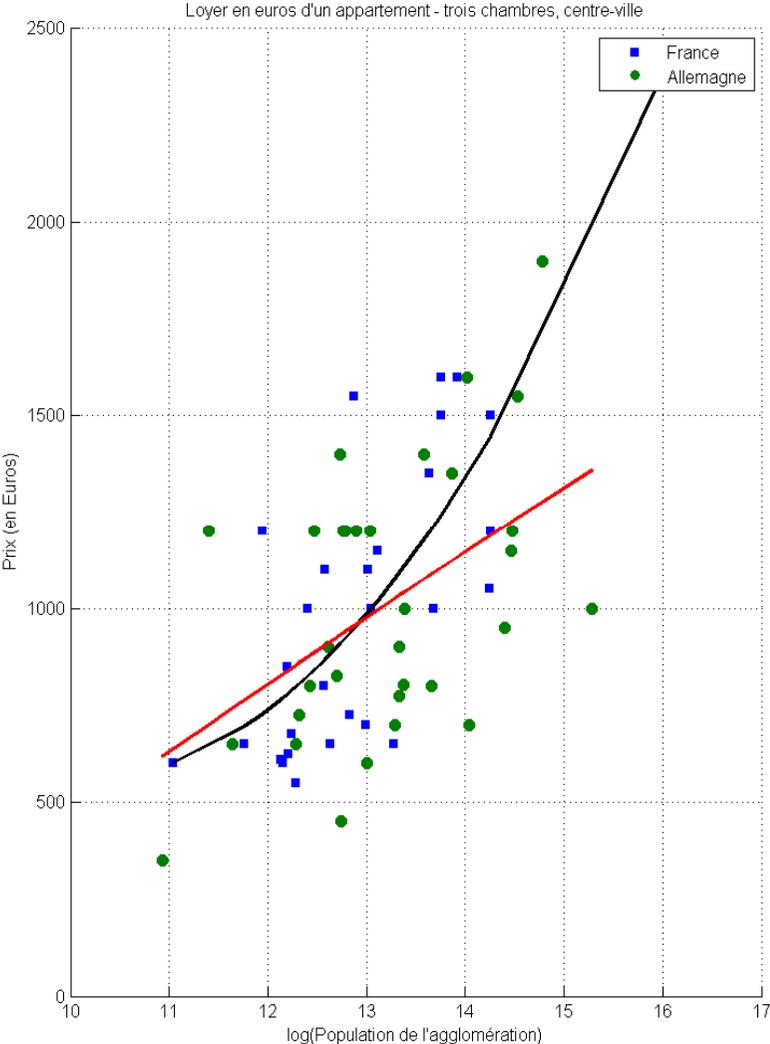
# Une différence dans les prix dans l'ancien en 2010 (centre-ville)



# Différence en coupe sur les prix dans l'ancien en 2010 (quartiers les plus chers)



# Différence en coupe sur les loyers (2010)



# Différence Loyers Lyon-Munich

	2003	2005	2007	2009	2011
LOYERS a MUNICH	8,42	8,72	9,30	9,90	9,79
Croissance par rapport à la colonne précédente	-	3,60 %	6,60 %	6,30 %	-1,10 %
ECART LOYERS LYON MUNICH	18,80 %	-	10,50 %	-	5,20 %

Source OLAP et Mietspiegel Munchen

# Une affaire d'offre et de demande<sup>7</sup>

## 1996-2007 : les prix en France divergent par rapport à l'Allemagne

Demande plus forte	Offre plus restreinte
Croissance démographique et hausse du nombre de ménages	Insuffisance chronique de l'offre en Île-de-France
Hausse des revenus du travail plus forte	Mauvaise gestion de l'offre foncière
Demande étrangère plus dynamique	Hausse du prix de la construction
Politiques de soutien à la demande (TEPA, Scellier, PTZ)	

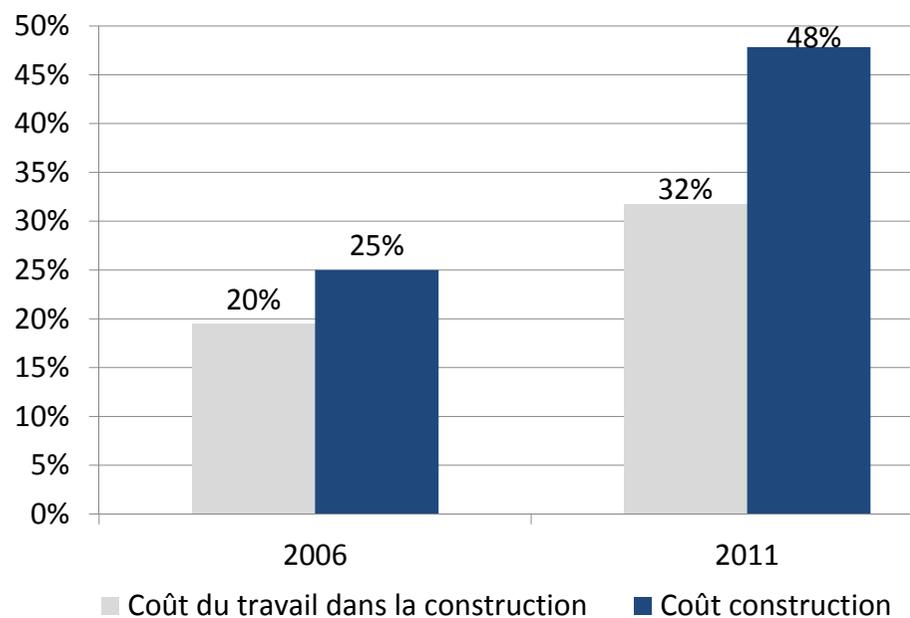
Les conditions de financement ont contribué à la hausse des prix en France et l'ont accompagnée.

## 2009-2012 : le logement comme valeur refuge à cause de la crise

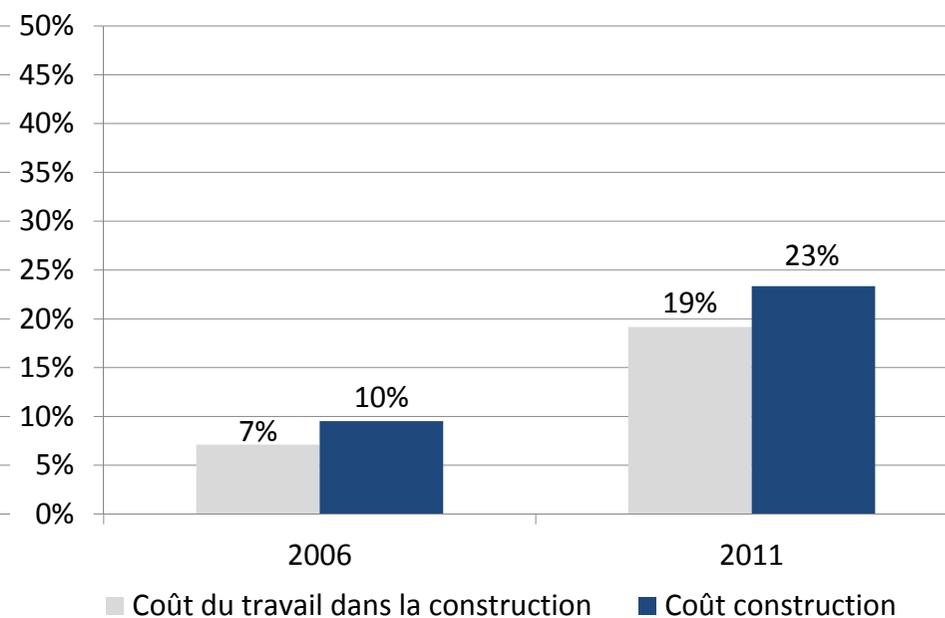
# Le coût de la construction

Hausse des coûts cumulée depuis 2000

## France



## Allemagne



# Une des causes du manque de compétitivité ?

- Une cause du manque de rentabilité des entreprises françaises
- Deux canaux
  - *Canal direct* : hausse du coût du capital (hausse direct et hausse des dividendes): 4,5% de la VA des sociétés non financières selon Philippe Askenazy
  - *Canal indirect* : Une hausse des salaires pour compenser la hausse des prix