

**THÈSE PRÉSENTÉE A L'UNIVERSITÉ D'ORLÉANS
POUR OBTENIR LE GRADE DE
DOCTEUR DE L'UNIVERSITÉ D'ORLÉANS**

PAR

Asma BEN SAAD LAKHAL

ÉCOLE DOCTORALE SHS

Discipline : Sciences Economiques

**Etudes sur le rôle de l'immobilier dans la stabilité
économique et financière en France**

Soutenue Publiquement

Le 09 Février 2018 à 14h00

Université d'Orléans, salle des thèses, Collegium U.F.R DEG

MEMBRES DU JURY :

Mme. Raphaëlle BELLANDO	Professeur, Université d'Orléans
M. Christophe BLOT	Directeur adjoint au Département analyse et prévision (OFCE) Professeur, Université de Paris Nanterre
M. Jean-Baptiste DESQUILBET	Professeur, Université de Lille
M. Jean-Paul POLLIN	Professeur, Université d'Orléans
Mme. Loredana URECHE-RANGAU	Professeur, Université de Picardie Jules Verne

RÉSUMÉ

La présente thèse vient contribuer aux débats d'actualités sur le rôle de l'immobilier dans la conjoncture économique ainsi que dans la stabilité du système financier. Après avoir mis en évidence l'ampleur des crises immobilières, nous évaluons l'impact d'un choc des prix immobiliers sur le cycle économique (chapitre1). Nous montrons, qu'en France, l'effet de richesse immobilière est plus important que l'effet de richesse boursière. Nous concluons que les prix immobiliers impactent significativement le cycle économique. Ensuite, nous mesurons l'incidence de l'activité dans le secteur immobilier sur l'activité économique dans l'ensemble (chapitre2). Il ressort de notre étude empirique que l'investissement résidentiel ne joue qu'un rôle mineur dans les fluctuations conjoncturelles en France. Celles-ci sont dominées par les évolutions du solde commercial et la consommation des ménages. Enfin, nous étudions la place de l'immobilier résidentiel dans la stabilité du système financier français (chapitre3). Nous analysons l'interaction dynamique entre le marché de crédit à l'habitat et l'évolution des prix immobiliers. Cette interaction engendre une spirale déstabilisante qui explique la formation de la bulle immobilière. Nous sommes conduits à évaluer l'efficacité des politiques monétaire et macroprudentielle à contrôler les évolutions des prix immobiliers. Nos résultats montrent que le taux d'apport personnel est l'instrument le plus approprié à atteindre cet objectif.

**LABORATOIRE D'ECONOMIE D'ORLÉANS
LEO - UMR 7322**