

CONCLUSION GENERALE

"That is not said right", said the Caterpillar.

"Not quite right, I'm afraid," said Alice, timidly : some . of the words have got altered,"

"It is wrong from beginning to end", said the Caterpillar, decidedly; and there was silence for some minutes.

Chapitre 5, Advice from a Caterpillar,
Lewis CARROLL, *Alice in Wonderland*.

Comment conclure un travail qui n'est en réalité qu'une longue introduction ? Il ne peut être question au terme de ces certaines de pages que de dresser un bilan provisoire de nos recherches en économie immobilière.

Nous avons, au cours de la première partie, défini l'objet et la problématique de cette nouvelle branche de l'économie urbaine. L'économie immobilière a comme objet d'investigation l'analyse des espaces construits (urbains, dans le cas le plus fréquent) du point de vue de l'économiste. Cela veut dire que seront essentiellement étudiées les conditions générales de production des espaces construits urbains, leur localisation et leur prix.

Seuls les deux premiers points ont été abordés dans notre travail, dans un but de simplification du problème. En effet la question des prix n'est qu'une spécification des deux questions précédentes, ce qui peut être précisé rapidement.

Nous avons vu au cours du chapitre 3 que la conjoncture déterminait un montant global de production, en réalité l'évolution conjoncturelle permet aussi de préciser les types de logements qui seront produits, c'est-à-dire par grandes catégories de financement, autrement dit en classes de prix. Le promoteur ensuite recherche une localisation, beaucoup plus précise que celle que nous avons étudiée au chapitre 4, convenant aux types (classe de prix) de logements produits. C'est d'ailleurs cette relation entre le type de logement, son prix et les caractéristiques de localisation qui permettrait de répondre à notre interrogation sur l'évolution conjoncturelle des localisations. Les différences constatées entre le secteur locatif et le secteur destiné à la vente vont dans le sens d'une telle interprétation.

Quant à la problématique retenue, elle peut se résumer en quelques lignes. A notre sens seule la prise en compte de manière déterminante du système d'offre des espaces construits peut en rendre parfaitement intelligible l'analyse. Ce système d'offre est dominé par un agent particulier: le promoteur immobilier, c'est pourquoi nous avons fait des références constantes à son mode de comportement.

Notre travail avait donc comme ambition de combler une lacune importante de l'économie urbaine, que les économistes du National Bureau of Economic Research (NBER) dénonçaient en ces termes en 1972 : "Existing models have concentrated on explaining or projecting the determinants of housing demand and thereby have alighted the determinants of supply...". Nous pensons que les résultats théoriques et empiriques développés tout au long de notre recherche répondent à cette attente.

Nous avons pu montrer que si les tendances à long terme de la production totale ou de la localisation de celle-ci peuvent s'expliquer en terme de demande ou plus généralement d'activité (résidentielle, industrielle, de gestion, etc...) ce n'est pas le cas des fluctuations à court terme. Les explications en terme de demande sont dans ce cas totalement inefficaces. A ces explications nous avons substitué un modèle général de comportement du promoteur immobilier axé sur la question du financement à court terme du stock de logement et plus généralement sur ses prévisions concernant l'évolution des conditions financières et économiques de la nation ou de la région.

L'essentiel de notre thèse consiste finalement à montrer la détermination financière en dernière instance de la production des infrastructures urbaines, que ce soit au niveau du promoteur (crédits) ou de l'Etat (budget).

Pour terminer nous voudrions rappeler que nous avons eu le souci constant d'être toujours très près des faits. Nous avons essayé de lier la théorie, la recherche méthodologique et l'investigation empirique. Le lecteur averti connaît les difficultés qu'entraîne une telle ambition et notre espoir est que le jugement porté sur ce travail sera plus clément que celui du "Caterpillar" vis à vis d'Alice, dans son pays des merveilles, dans la mesure où nous avons essayé d'éviter ce qu'il lui reproche : d'avoir commencé par la fin.