

## **ECONOMIE IMMOBILIERE.**

<b><u>BUDGET DES MENAGES</u></b>	100
CONSOMMATION	20,00%
<b>LOGEMENT</b>	<b>20,00%</b>
EPARGNE	10-15%
RESTE	5-10%

<b><u>TAUX EFFORT LOGEMENT</u></b>	
MOYENNE NATIONALE	20,00%
LOCATAIRE SECTEUR LIBRE	30,00%
LOCATAIRE SECTEUR SOCIAL	24,00%
PROPRIETAIRE PRIMO ACCEDANT	28,00%

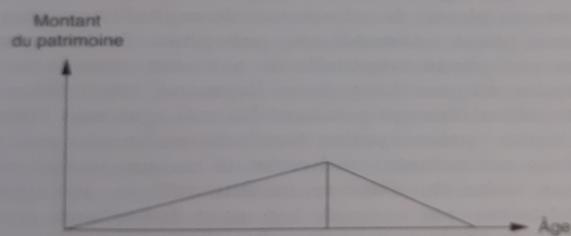
<b><u>IMMOBILIER</u></b> =	bien immobilier durable un actif réel un bien hétérogène un actif peu liquide
----------------------------	--

THEORIE =

- 1964-modèle ALONSO
- 1965-modèle de MAYER
- marchés fonciers-concurrence
- analyse RICARDO -MARX
- 1984- modèle de TOPALOV
- MODIGLIANI

Selon cette hypothèse, au moment où il meurt, la totalité de son patrimoine a disparu. Ce cycle de vie correspond à la courbe du graphique 3.6.

GRAPHIQUE 3.6.  
*Cycle de vie patrimonial de Modigliani*



$t_0$  = entrée dans la vie active  
 $t_1$  = date de la cessation d'activité  
 $t_2$  = date de décès

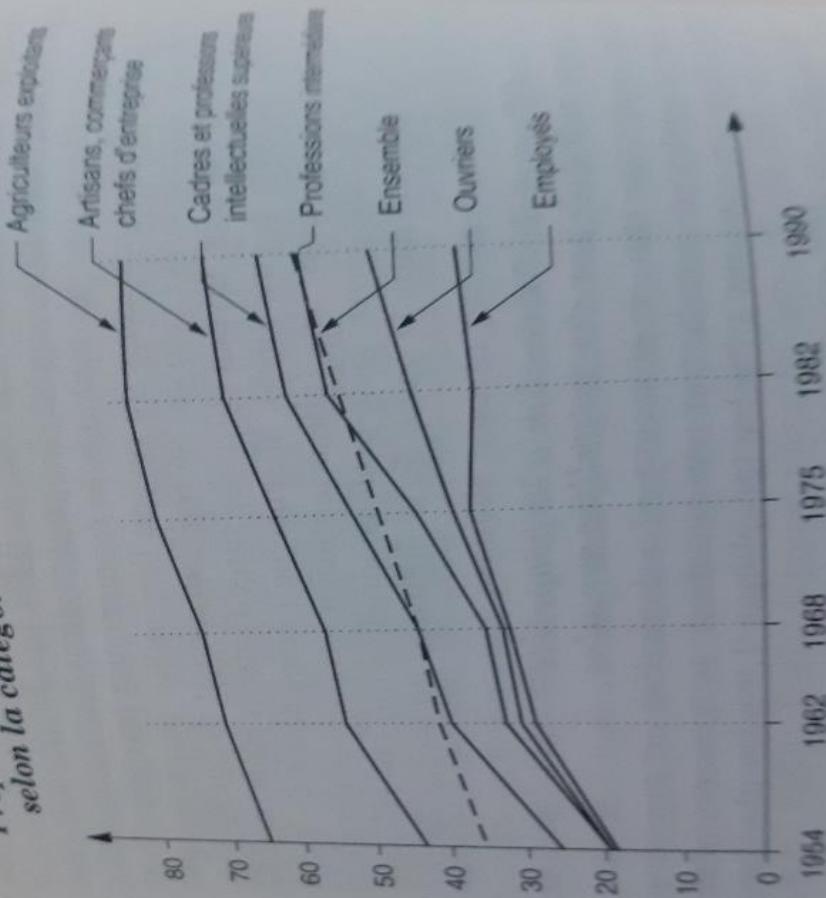
## MODIGLIANI

le PATRIMOINE se réalise durant la vie active, à la retraite l'individu diminue son taux épargne .

sous-jacente à la demande, de l'offre et

GRAPHIQUE 1.8.

*Propriétaires de leur logement  
proportion de ménages socio-professionnelle (1954-1990)  
selon la catégorie socio-professionnelle*



Source : INSEE, Recensement général de la population.

Il y a des inégalités face à la propriété immobilière=

- 1-- 80 % chez les AGRICULTEURS
- 2- 70% CHEF ENTREPRISES
- 3- 60% CADRES
- 8- 40 % EMPLOYES