

## AP n°6 Entraînement EC2

**Pour la partie 2 (Étude d'un document),** il est demandé au candidat de répondre à la question en adoptant une démarche méthodologique rigoureuse de présentation du document, de collecte et de traitement de l'information.

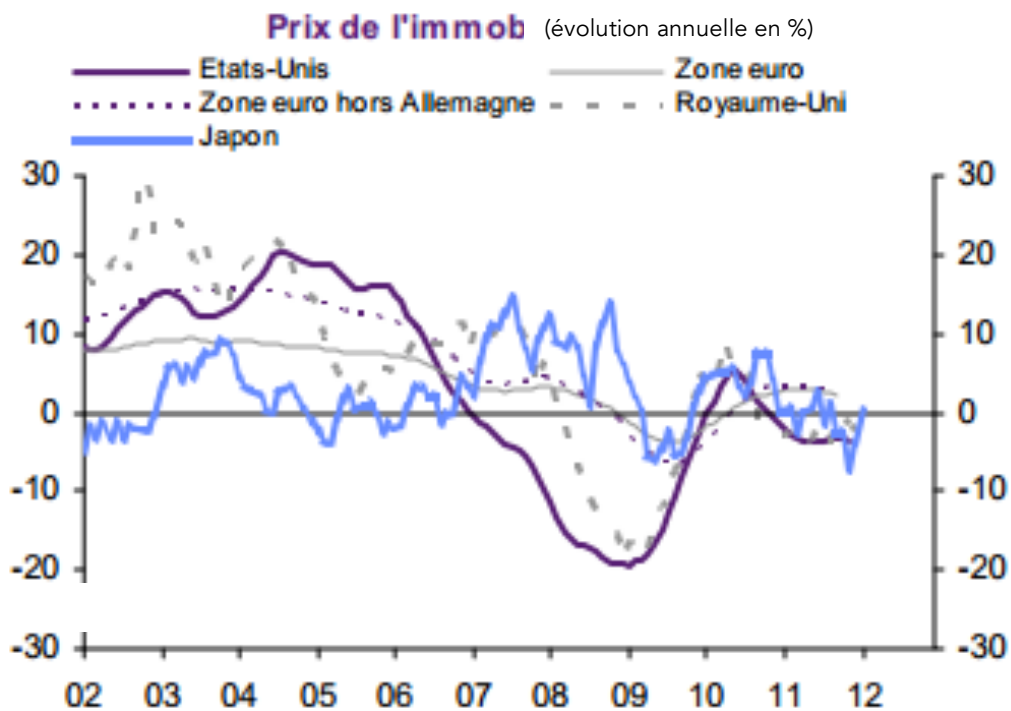
**Barème :**

Présentation du doc.	/ 1
Lectures des données	/ 1
Tâche	/ 2

**Pénalités :** si aucune ou trop peu de données, si l'information n'est pas ou mal hiérarchisée.

**Bonus (777) :** petits calculs

✍ Après avoir présenté le document, vous comparerez les évolutions des prix de l'immobilier des différents pays de 2002 à 2012.



Source : Patrick Artus, Flash Economie de Natixis, 2014.

## Éléments de correction de l'AP6 : l'EC2

Le document est un graphique intitulé « Prix de l'immobilier », il a été publié en 2014 par Patrick Artus pour Natixis. Les prix de l'immobilier, de 2002 à 2012, de cinq pays ou zones sont représentés et exprimés en % d'évolution annuelle : les Etats-Unis, la zone euros (avec et sans l'Allemagne), le Royaume-Uni et le Japon. Une donnée positive indique une hausse annuelle des prix de l'immobilier quand une donnée négative indique une baisse.

De façon globale sur la période 2002-2012, on remarque que les prix de l'immobilier augmentent mais de moins en moins. Ainsi, en 2002, hors Japon, les prix immobilier de la zone euro, Etats-Unis et Royaume-Uni connaissent des hausses annuelles de 10 à 18% contre 0 à 2% en 2011-2012.

Le Japon et l'Allemagne connaissent des évolutions divergentes des Etats-Unis, Royaume-Uni et Zone euro. En effet, de 2002 à 2010, le Japon connaît des variations de prix immobilier inverses de celles des autres pays. De 2002 à 2007, alors que la tendance est à la hausse importante des prix immobiliers chaque année pour le Royaume-Uni, les Etats-Unis et la zone euro hors Allemagne, le Japon connaît soit des baisses de prix soit de légères hausses : -2 à -3% annuel en 2002-2003 et 2005-2007 alors que les autres zones connaissent des hausses annuelles comprises entre 8 et 30% ! Inversement de 2007 à 2010, alors que le Japon connaît des hausses de prix immobilier de 5 à 12% par an en moyenne, les Etats-Unis et le Royaume-Uni connaissent des baisses annuelles allant jusqu'à 20% en 2009.

Royaume-Uni et Etats-Unis connaissent des évolutions synchronisées et plus importantes que celles la zone euro et du Japon, bien que les hausses de prix entre 2002 et 2005 aient été plus importantes au Royaume-Uni (30% maximum en 2003 contre 20% maximum pour les USA en 2005 ; soit des maximums 1/3 plus forts (777) au RU).

La zone euro connaît des hausses plus fortes sans l'Allemagne car, du fait de sa démographie en déclin, les prix de l'immobilier en Allemagne restent modérés alors qu'ils augmentent dans le reste de la zone euro. Ainsi, de 2002 à 2007, on note un écart de 1 à 2 points de % (777) entre la hausse des prix de la zone euro avec ou sans l'Allemagne.

Pour les Etats-Unis, qui sont le pays duquel est partie la crise des *subprimes* (crise du crédit immobilier) qui s'est propagée au reste du monde, les prix de l'immobilier baissent dès 2007 et atteignent leur maximum en 2009 avec 20% de baisse de prix immobilier par rapport à 2008 où ces derniers avaient déjà baissé de 10% environ. Il faut attendre 2010 pour que les prix immobilier américains recommencent à croître mais la reprise est brève puisqu'on assiste à une baisse annuelle de l'ordre de 5% dès 2011.

A contrario pour la zone euro (avec et sans l'Allemagne) et le Royaume-Uni, les prix de l'immobilier recommencent à croître autour de 5% par an dès 2011.

Enfin le Japon connaît lui aussi, comme les USA, une baisse des prix immobilier en 2012 par rapport à 2011, de l'ordre de 10% par an.

### Rappel

- Hiérarchiser les infos du général au particulier
- Périodiser
- Effectuer de petits calculs (écarts en points de % et CM)
- S'appliquer à faire au moins une phrase de lecture rigoureuse de données
- Couvrir toutes les pays/zones et toutes les périodes
- Ne pas utiliser le mot « courbe » et « taux d'évolution » pour décrire le graphique
- Chiffrer systématiquement les évolutions repérées avec des données %
- Le rendu doit être digeste c'est-à-dire qu'un lecteur novice doit pouvoir comprendre et retenir les évolutions pertinentes
- Ne pas oublier de répondre à la tâche, ici « comparer les évolutions ».
- En EC2, expliquer les causes et conséquences est hors sujet