

ED 544 : INTER-MED

AVIS DE PRESENTATION DE TRAVAUX EN VUE DE L'OBTENTION DU DOCTORAT

Madame Bator ANNE soutiendra sa thèse le **17 juillet 2025 à 9h00 à Université de Perpignan Via Domitia 52 Avenue Paul Alduy 66860 Perpignan Cedex**, salle **Y. Guittou**, un doctorat de l'Université de Perpignan Via Domitia, spécialité **Sciences économiques**.

TITRE DE LA THESE : Évolution des besoins en logement en Occitanie (EBLO) : compétitivité, attractivité et valorisation des territoires

RESUME : Cette thèse se situe à l'intersection de l'économie de la production et de l'économie du logement. Elle part d'un paradoxe observé à l'échelle nationale : l'offre de logements croît plus rapidement que la demande, tandis que l'indice des prix du logement continue de progresser. Or, selon la théorie économique, une hausse plus rapide de l'offre devrait entraîner une baisse des prix, et non l'inverse. Cette contradiction évoque le paradoxe de Braess et suggère que le marché du logement est inefficace au niveau national, notamment dans la répartition du logement entre les ménages. À l'échelle régionale — en particulier en Occitanie — les travaux consacrés à l'efficacité du marché du logement demeurent rares, et l'absence d'un indice de prix officiel complique l'analyse des dynamiques locales. La thèse poursuit deux objectifs majeurs. Le premier est d'analyser l'efficacité du secteur du logement, tant sur le plan théorique que par une application empirique à l'Occitanie. Le second est d'évaluer l'évolution des indices de prix des logements dans cette même région. Les chapitres 1 et 2 posent les fondements théoriques de l'analyse d'efficacité. Le chapitre 3 mesure empiriquement l'efficacité du marché du logement dans les départements d'Occitanie. À partir de données nationales, le chapitre 4 étudie la relation entre l'évolution du parc de logement et celle de l'indice des prix des logements. Enfin, le chapitre 5 construit cet indice à l'échelle départementale en Occitanie. L'analyse révèle une inefficacité du marché du logement régional, marquée par de fortes disparités départementales. Ces inefficacités se traduisent par une inadéquation entre les prix et les fondamentaux du marché, indiquant que le problème ne réside pas dans une pénurie de logements, mais dans l'incapacité des mécanismes de prix à assurer une allocation efficace des logements entre les ménages.

Directeur de thèse :

Walter BRIEC, - Université de Perpignan Via Domitia

Laboratoire où la thèse a été préparée : Centre du Droit Economique et du Développement Yves Serra

Le jury sera composé de :

M. Giannis KARAGIANNIS, Professeur des universités, Université of Macédoine (**Rapporteur**)
M. Stephane VIGEANT, Professeur des universités, LEM UMR 9221 Université de Lille (**Rapporteur**)
M. Walter BRIEC, Professeur des universités, Université de Perpignan Via Domitia (**Directeur de thèse**)
M. Hervé BLANCHARD, Professeure des universités, Université de Perpignan (**CoDirecteur de these**)
M. Stephane MUSSARD, Professeure des universités, Université de Nîmes (**Examineur**)
M. Arnaud ABAD, Chargé de recherche, INRAE Beta-Nancy (**Examineur**)
Mme Audrey DUMAS, Maîtresse de conférences, Université de Perpignan (**Examineur**)