

FICHE MÉTHODE 6 ■ RELIER DES DOCUMENTS

Objectif : établir des liens entre des documents factuels et/ou analytiques

DOCUMENT 1

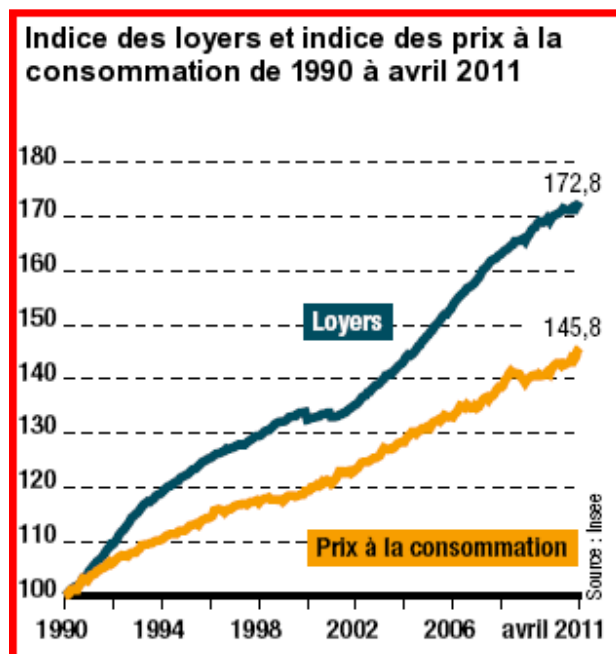
L'une des fonctions essentielles du prix est de fournir de l'information : il constitue un signal, simple à défaut d'être juste, sur la rareté et la désirabilité. Sur un marché non réglementé, le prix ne peut pas trop s'écarter durablement de l'équilibre entre l'offre et la demande ; un prix élevé indique une offre insuffisante à satisfaire une demande soutenue. Ce n'est pas le prix qui crée la rareté : c'est la rareté qui entraîne un prix élevé. Le prix est donc avant tout un thermomètre : il ne crée pas la fièvre, il la révèle.

Certes, [...] le prix de marché peut ne pas tenir compte de tous les éléments pertinents. [...] La « vraie » valeur peut apparaître profondément injuste, notamment lorsque le bien en question peut être indispensable à une vie qualifiée de « normale ». C'est évidemment le cas du prix des logements : dans de nombreuses villes, les loyers représentent des charges absurdement élevées pour des ménages aux revenus modestes.

Pourtant, si le problème est bien réel, le blocage des loyers ne constitue pas la bonne réponse : briser un thermomètre n'a jamais fait baisser la fièvre... Car si un prix élevé révèle une pénurie, sa grande vertu est malgré tout d'inciter à une augmentation de l'offre. Lorsque les conditions le permettent, des loyers élevés rentabilisent la construction de logements neufs, et la rénovation de logements anciens.

■ **Pierre-Yves Geoffard**, « Du contrôle des loyers comme technique de destruction urbaine », *Libération*, 10 juillet 2012.

DOCUMENT 2



■ Source : **Manuel Domergue**, « Faut-il encadrer les loyers ? », *Alternatives économiques* n° 303, juin 2011.

DOCUMENT 3

Le sentiment de stagnation du niveau de vie qui domine chez les Français depuis de longues années est en bonne partie lié au coût du logement. [...] Tandis que les locataires dépensaient, après déduction des aides publiques, 18 % de leur revenu pour leur logement en 1988, ce taux d'effort net est passé à 22 % en 2006. Dans le secteur privé, selon l'Insee, le taux d'effort net des locataires dépassait même 30 % pour les ménages gagnant moins que le revenu médian. Et pas moins de 37 % des ménages locataires du secteur privé consacrent plus du tiers de leurs revenus à leur loyer.

■ **Manuel Domergue**, « Faut-il encadrer les loyers ? », *Alternatives économiques* n° 303, juin 2011.

DOCUMENT 4

Les adversaires de l'encadrement des loyers craignent qu'une baisse de la rentabilité locative entraîne une dégradation, voire une diminution du parc locatif privé. Ils agitent notamment le spectre de l'entre-deux-guerres, quand les loyers étaient bloqués. Mais la rentabilité d'un logement ne se résume pas au montant des loyers. Il faut aussi tenir compte de la plus-value éventuelle réalisée au moment de sa revente, c'est-à-dire la rentabilité « différée ». Avec cette méthode, le sociologue Loïc Bonneval a calculé que les rendements étaient restés élevés dans l'entre-deux-guerres, à 6,5 %. De plus, l'encadrement des loyers a un effet en retour sur le niveau des prix à l'achat. Si l'Etat annonce que les loyers ne progresseront plus indéfiniment, les investisseurs seront moins enclins à acheter des logements à prix d'or. Les prix de l'immobilier se modéreront et... rétabliront les rendements locatifs par rapport au prix d'achat. Dans l'entre-deux-guerres, « *les rendements nets sont restés élevés, constate ainsi Loïc Bonneval, car les prix des immeubles se sont ajustés à ceux des loyers* ».

■ **Manuel Domergue**, « Peut-on encadrer les loyers à l'allemande ? », *Alternatives économiques* n° 313, mai 2012.

Étape 1 Identifier la nature d'un document

- Un document factuel présente des faits : il cite des données chiffrées, relate des exemples, historiques ou d'actualité.
- Un document analytique présente une analyse : il expose un mécanisme, une théorie.
- Un même document peut contenir à la fois des éléments factuels et des éléments analytiques.

1. Classez les documents 1 à 4 en deux catégories : d'une part, le ou les documents factuel(s), d'autre part, le ou les document(s) analytique(s).

.....

.....

2. Avez-vous rencontré des difficultés pour opérer cette classification ? Si oui, lesquelles et pourquoi ?

.....

.....

Étape 2 Mettre en relation un document factuel avec un document analytique

Un document factuel permet d'illustrer, de nuancer ou d'infirmier un mécanisme ou une théorie exposé(e) dans un document analytique.

1. Quel passage du document 1 peut-il être illustré par des éléments tirés des documents 2 ou 3 ?

.....

.....

.....

2. Rédigez cette mise en relation entre les documents 1 et 2, puis entre les documents 1 et 3 en utilisant des connecteurs logiques parmi les propositions suivantes : *cependant, ainsi, en effet, néanmoins, donc, car*.

.....
.....
.....
.....
.....

Étape 3 Mettre en relation deux documents analytiques

Des documents analytiques peuvent se compléter, se nuancer ou s’opposer, totalement ou partiellement.

1. Comparez les titres des articles indiqués en source des documents 1 et 4. Quelle information pouvez-vous en tirer ?

.....
.....

2. Quelle est la thèse de l’auteur du document 1 concernant l’encadrement des loyers ? Vous justifierez l’usage des connecteurs « Certes » et « Pourtant » soulignés dans le document.

.....
.....
.....

3. Quel rapport pouvez-vous établir entre les passages surlignés dans les documents 1 et 4 ?

.....
.....
.....
.....

4. Quelle est la position de l’auteur du document 4 sur la thèse du document 1 ? Vous justifierez l’usage des connecteurs « Mais » et « De plus » soulignés dans le document.

.....
.....
.....
.....

FICHE MÉTHODE 6 ■ RELIER DES DOCUMENTS : CORRIGÉ

Étape 1 Identifier la nature d'un document

1. Documents factuels : documents 2 et 3. Documents analytiques : documents 1 et 4.
2. Il peut apparaître plus difficile de classer le document 4 qui s'appuie entre autres sur des éléments factuels (l'exemple de l'entre-deux-guerres) pour argumenter.

Étape 2 Mettre en relation un document factuel avec un document analytique

1. Le deuxième paragraphe quand l'auteur évoque le problème posé par le prix du logement, bien indispensable : « dans de nombreuses villes, les loyers représentent des charges absurdement élevées pour des ménages aux revenus modestes. ». Le « problème est bien réel » au début du troisième paragraphe.

2. **Documents 1 et 2** : Le prix élevé des logements est aujourd'hui un problème réel pour de nombreux ménages. Depuis une vingtaine d'années, les loyers ont en effet augmenté beaucoup plus vite que l'ensemble des prix à la consommation : alors que les prix à la consommation augmentaient de 45,8 % de 1990 à avril 2011, les loyers étaient eux en hausse de 72,8 % sur la même période. Néanmoins, le blocage des loyers n'est pas la solution.

Documents 1 et 3 : Les loyers représentent aujourd'hui des charges élevées pour les ménages, notamment les plus modestes. Ainsi, les ménages locataires dans le secteur privé et gagnant moins que le revenu médian consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. Cependant, le blocage des loyers n'est pas la solution.

Étape 3 Mettre en relation deux documents analytiques

1. Le titre du document 1 révèle l'opposition de l'auteur au contrôle des loyers alors que le titre du document 2 pose la question sans nous donner d'information sur la position de l'auteur.

2. L'auteur est contre l'encadrement des loyers. Il reconnaît que le prix élevé des logements est un vrai problème, source d'injustice pour les ménages aux revenus modestes (« Certes »), mais bloquer les loyers ne ferait, dit-il, qu'aggraver la pénurie de logement (« Pourtant »).

3. Le passage du document 1 considère que les loyers élevés sont à la fois le signe de la rareté et un signal qui incite à la hausse de l'offre (c'est rentable pour les propriétaires de construire ou de rénover pour mettre en location) ; le passage du document 4 reprend cet argument des opposants à l'encadrement des loyers en le présentant *a contrario* : bloquer les loyers diminuerait l'offre de logements (par manque de rentabilité pour les propriétaires).

4. L'auteur du document 4 conteste la thèse du document 1. La première critique est introduite par « Mais » : la rentabilité pour un propriétaire doit se calculer sur toute la durée du placement, en tenant compte de la plus-value à la revente. La deuxième critique commence par « De plus » : le rendement locatif dépend du loyer au regard du prix d'achat.