

Support de cours

Cours:

## Economie du Sol et de l'Immobilier I

Vidéo:

### Le point de vue du propriétaire foncier

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

**Détermination du prix. Condition d'arbitrage. Leçons précédentes. Leçon prochaine. Revenu du placement financier. Condition d'équilibre. Prix du terrain. Rente foncière du terrain. Points de vue de l'acheteur. Taux d'intérêt. Propriétaire de ce terrain. Prix d'équilibre. Prochain leçon. Prix minimum acceptable. Propriétaire d'un terrain.**



[vers la recherche de séquences vidéo](#)  
(dans Economie du Sol et de l'Immobilier I.)



[vers la vidéo](#)

Center for Digital Education. Plus de matériel de soutien pédagogique ici :

<https://www.epfl.ch/education/educational-initiatives/cede/educational-technologies-gallery/boocs-en/>  
page 1/10



# Le point de vue du propriétaire foncier

## Economie du sol et de l'immobilier I

Prof. Philippe Thalmann

...

notes

résumé

0m 0s



# N'oublions pas qu'il y a aussi un vendeur



Economie du sol et de l'immobilier

Bonjour Jusqu'ici, nous nous sommes concentrés sur l'investisseur et son choix d'acheter ou non un terrain, ainsi que sur la détermination du prix qu'il consentait à payer pour ce terrain. Mais pour que l'investisseur puisse acheter un terrain, il faut que le propriétaire de ce terrain accepte de le lui vendre. Pour qu'il y ait une transaction, il faut un acheteur et un vendeur, et il faut qu'ils s'entendent sur le prix, pour autant, bien sûr, qu'il s'agisse d'une transaction libre et volontaire. Or, dans ce cours, nous ne nous intéresserons qu'à ce type de transaction.

## notes

## résumé

0m 1s



## VENDRE OU NE PAS VENDRE?

Le propriétaire d'un terrain a le choix de le vendre au prix  $PT_0$  ou de le conserver:

1. s'il le conserve, il touche la rente foncière  $R_1$  et la plus-value  $PT_1 - PT_0$
2. s'il le vend, il peut placer le produit de la vente au taux  $i$  et donc toucher  $PT_0 \times i$



Condition pour qu'il soit avantageux de vendre le terrain (**arbitrage**):

$$PT_0 \times i \geq R_1 + PT_1 - PT_0$$

Condition d'équilibre:

$$PT_0 = \frac{R_1 + PT_1}{1 + r^*}$$

Economie du sol et de l'immobilier

Le propriétaire d'un terrain a le choix de le vendre à un prix qu'on va noter  $PT$  indice zéro, mais il peut aussi choisir de le conserver. S'il le conserve, il touche la rente foncière du terrain et la plus-value. Par contre, s'il le vend, il peut placer le produit de la vente au taux d'intérêt  $i$  et donc toucher prix du terrain multiplié par le taux d'intérêt. La condition pour qu'il soit avantageux de vendre le terrain, la condition d'arbitrage, est donnée par cette inégalité : à gauche, vous avez le revenu du placement financier,

notes

résumé

0m 37s





## ACHETER? / VENDRE?

Nous avons trouvé la même **condition d'arbitrage** que pour celui qui envisage d'acheter l'immeuble

Acheteur et vendeur sont faits pour s'entendre!

Dans la réalité, les frais liés à l'achat et la vente d'immeubles compliquent l'analyse

Economie du sol et de l'immobilier

à droite le revenu complet du placement foncier (la rente foncière et la plus-value). Il existe un prix du terrain pour lequel ces deux options sont équivalentes, un prix pour lequel nous avons ici une égalité. Ce prix d'équilibre, on l'obtient en isolant le prix du terrain,  $PT0$  dans cette équation, pour obtenir cette condition d'équilibre,  $\text{prix du terrain} = \text{rente foncière} + \text{prix futur} / (1 + \text{taux de rendement requis})$ . Vous avez certainement reconnu cette formule : c'est la même condition d'arbitrage que pour l'investisseur qui envisage d'acheter le terrain. Donc, acheteur et vendeur sont faits pour s'entendre : ils font les mêmes calculs, et arrivent à peu près au même résultat.

## notes

## résumé

1m 13s



## PRIX MINIMUM ACCEPTABLE

Arbitrage et condition d'équilibre permettent de calculer **un prix** du terrain pour lequel cet investissement et l'investissement alternatif sont équivalents

Par exemple, si  $PT_0 = \frac{R_1 + PT_1}{1 + r^*}$   le propriétaire est parfaitement indifférent entre garder ou vendre son terrain

- Il a intérêt à vendre à n'importe quel prix dépassant cette valeur
- La condition ci-dessus définit donc un **prix minimum** pour le vendeur

Economie du sol et de l'immobilier

Dans la réalité, on le verra, les frais liés à l'achat et à la vente vont compliquer l'analyse et la comparaison. Avant de parler de frais de transaction et de confronter les points de vue de l'acheteur et du vendeur, il faut encore préciser un petit peu les concepts et la notation. Commençons par le vendeur : le propriétaire foncier. Nous venons de voir que, par arbitrage et condition d'équilibre, on peut déterminer un prix pour lequel il est juste indifférent entre conserver son terrain ou le vendre, et investir la somme ainsi dégagée dans un placement financier. Ce prix d'équilibre est donné par cette équation.

### notes

### résumé

2m 1s



## PRIX MINIMUM ACCEPTABLE

Le prix minimum du vendeur est celui qui le rend indifférent entre vendre et conserver son terrain : il est noté  $PT_0^V$

La condition d'arbitrage définit  $PT_0^V = \frac{R_1 + PT_1}{1 + r^*}$

- Le propriétaire a intérêt à vendre à tout prix
- Par analogie avec le consentement à payer de l'acheteur, on définit le **consentement à recevoir du vendeur** =  $PT_0^V$

Economie du sol et de l'immobilier

La conséquence, c'est qu'il a intérêt à vendre à n'importe quel prix qui dépasse cette valeur, parce qu'à ce moment-là il obtient davantage du placement financier que ce qu'il obtient en conservant la propriété du terrain. Cette condition définit donc un prix minimum acceptable pour le vendeur. Le prix minimum du vendeur, c'est celui qui le rend indifférent entre vendre et conserver son terrain, et on va le noter  $PT_0$ , puisque c'est le prix d'aujourd'hui pour le terrain, avec un indice  $V$  pour « point de vue du vendeur ». La condition d'arbitrage, qui définit donc l'égalité des rendements fonciers et alternatifs,

### notes

### résumé

2m 37s



## PRIX MAXIMUM ACCEPTABLE

Arbitrage et condition d'équilibre permettent de calculer **un prix** du terrain pour lequel cet investissement et l'investissement alternatif sont équivalents

Même condition que pour le vendeur: si  $PT_0 = \frac{R_1 + PT_1}{1 + r^*}$



l'investisseur est parfaitement indifférent entre acheter le terrain ou placer son argent ailleurs

- L'acheteur a intérêt à acheter à n'importe quel prix inférieur à cette valeur
- La condition ci-dessus définit donc un **prix maximum** de l'acheteur

Economie du sol et de l'immobilier

permet également de déterminer ce prix minimum acceptable du vendeur et on pourra dire que le propriétaire a intérêt à vendre à tout prix  $PT_0$  qui dépasse ce prix minimum acceptable vendeur. Par analogie avec le consentement à payer de l'acheteur, on va appeler cela « le consentement à recevoir du vendeur ». Prenons maintenant le point de vue de l'acheteur. Lui aussi compare placement foncier et placement alternatif/placement financier, de façon à déterminer un prix du terrain pour lequel ces deux alternatives sont équivalentes. Nous avons vu dans les leçons précédentes que la condition est que le prix du terrain soit égal à la rente foncière augmentée du prix futur divisé par 1 plus le taux de rendement requis.

### notes

### résumé

3m 13s



## PRIX MAXIMUM ACCEPTABLE

Le prix maximum de l'acheteur est celui qui le rend indifférent entre acheter le terrain ou placer son argent ailleurs : il est noté  $PT_0^A$

La condition d'arbitrage définit  $PT_0^A = \frac{R_1 + PT_1}{1 + r^*}$

- L'investisseur a intérêt à acheter à tout prix 
- Le **consentement à payer de l'acheteur** =  $PT_0^A$

Economie du sol et de l'immobilier

Donc, l'investisseur est parfaitement indifférent entre acheter le terrain à ce prix ou placer la même somme ailleurs. En revanche, s'il peut obtenir le terrain pour un prix inférieur, il a évidemment intérêt à acheter le terrain. Donc cette condition définit un prix maximum pour l'acheteur. Je reprends la même chose en précisant la notation. On va noter prix pour le terrain maximum du point de vue de l'acheteur avec un indice A, défini par la condition d'arbitrage que nous venons de voir, et puis la règle : l'investisseur a intérêt à acheter le terrain

### notes

### résumé

4m 1s





Nous avons vu:

à tout prix  $PTO$  inférieur à ce prix maximum acceptable pour lui, qui est son consentement à payer. Dans cette leçon, nous avons découvert le concept du consentement à payer de l'acheteur, qu'on appelle aussi « prix maximum de l'acheteur », et le consentement à recevoir du vendeur, que nous avons appelé « prix minimum du vendeur ». Nous avons enfin observé que le calcul fait par l'acheteur et le vendeur pour déterminer leur consentement respectivement à payer ou à accepter était fondamentalement le même. Dans la leçon prochaine, nous parlerons de thésaurisation par le vendeur. Merci, et à la prochain leçon. Merci, et à la prochain leçon.

notes

résumé

4m 37s

