

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier I

Vidéo:

Le point de vue de l'utilisateur

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Jouissance du terrain. Moindre coût. Propriétaire foncier. Rente foncière. Prix d'achat. Cas d'achat. Coût de la location du terrain. Placement financier. Coût d'opportunité. Condition d'arbitrage. Prix d'acquisition du terrain. Année de la façon suivante. Plus de valeur. Cout de la location du terrain. Taux d'intérêt.



[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/>



Le point de vue de l'utilisateur

Economie du sol et de l'immobilier I

Prof. Philippe Thalmann

...

notes

résumé

0m 0s





- En tant que le locataire il paie la rente foncière R_1 (par exemple 45)

Economie du sol et de l'immobilier

Bonjour. Dans cette leçon nous allons nous intéresser à un troisième acteur. Après l'investisseur, après le propriétaire foncier, ce sera l'utilisateur, c'est à dire la personne qui a la jouissance du terrain et qui en échange de ce privilège paie la rente foncière. Parfois l'utilisateur peut s'éviter de payer la rente foncière en achetant le terrain. Il a donc le choix entre acheter et louer. C'est un choix qui est assez courant, que nous avons aussi en tant qu'habitant puisque nous pouvons choisir d'acheter un logement ou de louer un logement. Parfois on peut choisir d'acheter une voiture ou de louer une voiture, d'acheter une machine, louer une machine, et cette comparaison entre location et achat va nous intéresser dans cette leçon. Un exemple va nous permettre de voir que la comparaison entre location et achat n'est pas triviale. Notre utilisateur, s'il est locataire, doit payer la rente foncière, disons 45.

notes

résumé

0m 1s



Acheter ou louer?

J'achète

Je paie le prix P_0



Je loue

Je paie la rente R_1



Je place le reste de mon argent au taux i



----- QUELLE EST LA SOLUTION LA PLUS AVANTAGEUSE? -----

Economie du sol et de l'immobilier

Par contre s'il achète, il doit payer le prix d'achat, disons 1500. Et la question c'est comment comparer 45 avec 1500, c'est à dire comment poser l'arbitrage entre ces deux options, location et achat.

notes

résumé

1m 1s



Acheter ou louer?



Economie du sol et de l'immobilier

Ce schéma illustre le problème. Si j'achète le terrain pour en profiter, si j'achète un appartement eh bien je paye une somme conséquente. Par contre, si je loue, eh bien je paie une rente foncière, un loyer, beaucoup plus faible. Et en plus j'ai la possibilité de placer cet argent

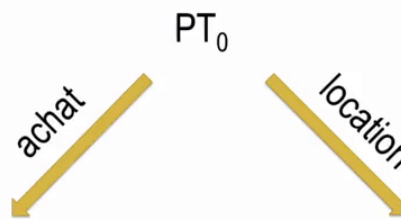
notes

résumé

1m 15s



Si l'utilisateur a les moyens d'acheter



F_0

F_1

Economie du sol et de l'immobilier

dans un placement financier qui rapporte un taux d'intérêt i . La question c'est : laquelle de ces deux solutions est la plus avantageuse? Je suppose ici que l'utilisateur a vraiment les moyens d'acheter le terrain. Donc il dispose d'un fond qui contient la somme nécessaire pour l'option d'achat. Alors s'il choisit d'acheter le terrain, le fond va évoluer sur une année

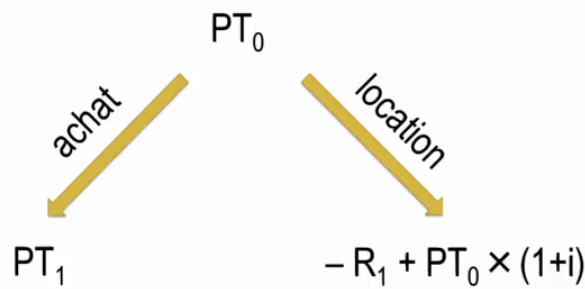
notes

résumé

1m 35s



Si l'usager a les moyens d'acheter



ARBITRAGE : $PT_1 = -R_1 + PT_0 \times (1+i)$



Economie du sol et de l'immobilier

de la façon suivante : il va être au bout d'une année propriétaire d'un terrain qui vaut dorénavant PT_1 . Par contre, s'il prend le terrain en location, premier effet c'est qu'il doit payer la rente foncière, notée R_1 . En revanche, son argent il l'a placé dans un placement financier dans lequel il a gagné des intérêts, donc cet argent vaut dorénavant, au terme d'une année, le montant investi majoré du taux d'intérêt. Par hypothèse d'arbitrage, l'usager compare ces deux options. Il va choisir celle qui lui permet d'acquérir la jouissance du terrain au moindre coût. En l'occurrence c'est celle qui lui permet d'avoir le plus de valeur dans son fond au terme d'une année. Il va comparer ces deux montants et va choisir le plus grand des deux. On a arbitrage et équilibre lorsque ces deux sommes sont équivalentes. C'est à dire lorsque la valeur du fond en cas d'achat est égale à la valeur de son fond s'il n'avait pas acheté, s'il avait laissé son argent dans un placement financier et qu'en contrepartie il a payé la rente foncière pour bénéficier

notes

résumé

2m 1s



La même condition que pour les autres



$$PT_0 = \frac{R_1 + PT_1}{1 + i}$$

A ce prix, il est équivalent...

- de prendre en location ou d'acheter le terrain (**usager**)
- d'acheter le terrain ou de placer son argent ailleurs (**investisseur**)
- de garder ou de vendre le terrain (**propriétaire foncier**)

Economie du sol et de l'immobilier

quand même de la jouissance du terrain. On voit que cette condition d'arbitrage l'équilibre de l'arbitrage va dépendre de tous les paramètres : du prix d'acquisition du terrain, du prix futur du terrain, de la rente foncière, et bien sûr du rendement du placement financier. Et on peut exprimer cette condition comme étant une condition sur le prix du terrain de la façon suivante : j'isole PT_0 , qui va être égal à R_1 la rente foncière plus la valeur du terrain dans une année, divisé par 1 plus le taux d'intérêt. Cela signifie que si l'usager peut acheter le terrain à un prix plus faible que ce montant, il a intérêt à le faire. En revanche s'il doit payer plus que ce montant, il a meilleur temps de prendre le terrain en location et de placer son argent au taux d'intérêt i . Nous avons ainsi défini un prix d'équilibre en ce qu'il rend l'usager indifférent entre acheter un terrain et le prendre en location. En fait c'est une condition qui nous est bien familière, c'est exactement la même qui avait rendu indifférent

notes

résumé

3m 13s



Ce que cette analyse nous montre encore



- Il y a potentiellement un autre type d'acheteurs pour le terrain – les usagers – qui vont faire concurrence aux investisseurs...
- L'utilisateur est aussi un peu investisseur: il regarde PT_1 et $PT_0 \times i$

Economie du sol et de l'immobilier

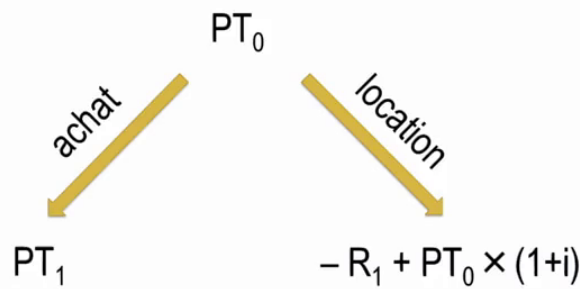
l'investisseur entre acheter le terrain et placer son argent dans un placement financier. Et c'est aussi le même prix pour lequel le propriétaire foncier a tout autant intérêt à vendre le terrain qu'à le conserver.

notes

résumé

4m 13s





Conséquences économiques de l'acquisition du terrain = $F_1 - F_0$

- Achat: $PT_1 - PT_0$
- Location: $-R_1 + PT_0 \times i$

Economie du sol et de l'immobilier

Cette analyse nous a montré qu'il y a encore un autre type d'acquéreur pour les terrains. À côté des investisseurs qui recherchent le revenu de la rente foncière, et peut être la plus-value, l'appréciation du terrain, eh bien il y a l'utilisateur, pour lequel l'intérêt d'acquérir le terrain c'est justement de ne pas devoir payer la rente foncière. Alors son intérêt c'est bien sûr d'acquérir la possibilité de jouir du terrain, d'utiliser le terrain mais malgré cela, dans son calcul interviennent les mêmes éléments que pour l'investisseur. L'utilisateur va aussi prendre en compte l'appréciation, ou non, du terrain, et il va aussi prendre en compte le rendement qu'il pourrait obtenir avec son argent s'il le laisse dans un placement financier plutôt que de l'utiliser pour acheter le terrain. La conséquence économique pour l'utilisateur de l'acquisition du terrain selon

notes

résumé

4m 24s



Le coût d'opportunité de l'argent

Conséquences économiques : **Achat** : $PT_1 - PT_0$ **Location** : $-R_1 + PT_0 \times i$

Location avantageuse si :

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

$$R_1 < PT_0 \times i - (PT_1 - PT_0)$$

Si on considère que la location du terrain coûte R_1 , alors l'achat du terrain "coûte"...

→ $PT_0 \times i$ est **coût d'opportunité** de l'argent engagé pour acheter le terrain

Et si l'utilisateur n'a pas les fonds suffisants pour acheter le terrain?

Economie du sol et de l'immobilier

s'il l'achète ou le loue peut être mesurée par la variation de la valeur de son fond. En cas d'achat, la variation de la valeur du fond est la différence entre le prix du terrain au terme d'une année - terrain dont il est dorénavant propriétaire - et le montant investi pour acquérir le terrain. En cas de location, c'est la différence entre ce montant et le montant initial, donc égal moins la rente foncière plus le revenu du placement financier. Si je compare ces deux conséquences économiques de l'acquisition du terrain, par l'achat et par la location eh bien je trouve que la location est avantageuse si ce montant est plus faible que celui-ci. C'est écrit ici. En d'autres termes, condition sur le niveau de la rente foncière, la location est avantageuse si la rente foncière est plus petite que PT_0 fois i , donc le revenu financier du placement de l'argent dans le placement financier, moins la variation du prix du terrain. Normalement on considère que le coût de la location du terrain est la rente foncière donc on compare ce coût de la location du terrain avec quoi ? On compare bien sûr avec la variation du prix du terrain, qu'on peut quasiment prendre en déduction du coût de l'acquisition, mais aussi ce terme, PT_0 fois i , revenu du placement financier, qui apparaît comme un coût alors que c'est un revenu, pourquoi? Eh bien parce que c'est un coût d'opportunité, c'est le coût d'opportunité de l'argent que l'utilisateur a engagé pour acheter le terrain s'il a choisi l'option de l'achat. Un coût d'opportunité ce n'est pas un vrai coût c'est un coût au sens du manque à gagner comme nous l'avons vu précédemment dans une autre leçon. Rappelez-vous la leçon sur la thésaurisation, il y avait aussi un coût à thésauriser, qui était exactement le même coût d'opportunité de ne

notes

résumé

5m 13s



Le coût d'opportunité de l'argent

Conséquences économiques : **Achat** : $PT_1 - PT_0$ **Location** : $-R_1 + PT_0 \times i$

Location avantageuse si :

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

$$R_1 < PT_0 \times i - (PT_1 - PT_0)$$

Si on considère que la location du terrain coûte R_1 , alors l'achat du terrain "coûte"...

→ $PT_0 \times i$ est **coût d'opportunité** de l'argent engagé pour acheter le terrain

Et si l'utilisateur n'a pas les fonds suffisants pour acheter le terrain?

Economie du sol et de l'immobilier

pas pouvoir placer le produit de la vente dans un placement financier. Alors jusqu'ici nous avons supposé que l'utilisateur a les fonds, a l'argent suffisant

notes

résumé

Nous avons vu:



Economie du sol et de l'immobilier

pour acheter le terrain. Ce n'est pas forcément le cas et nous verrons dans la leçon suivante comment traiter le problème lorsque l'utilisateur doit faire appel à des fonds de tiers, donc à de l'argent emprunté pour acheter le terrain. Dans cette leçon nous avons vu que l'utilisateur du terrain peut choisir bien sûr de le louer, mais peut aussi éventuellement choisir de l'acheter. Et s'il compare ces deux options, il fait finalement les mêmes calculs que l'investisseur qui choisit d'acheter ou non le terrain, ou le propriétaire foncier qui choisit de vendre ou non son terrain. Nous avons aussi constaté qu'il y a un coût à l'achat d'un terrain qui n'est pas le prix d'achat lui-même mais qui est le coût d'opportunité du revenu auquel on renonce lorsqu'on place son argent pour l'acquisition du terrain plutôt que de le placer dans un placement financier où il rapporterait de l'intérêt. Nous avons supposé dans cette leçon que l'utilisateur avait assez d'argent pour payer le prix du terrain. Ce n'est pas forcément le cas, si ce n'est pas le cas, il va peut-être emprunter de l'argent, obtenir de l'argent de tiers, c'est ce que nous allons voir dans le module suivant. Merci d'avoir suivi cette leçon et rendez-vous dans le module prochain. et rendez-vous dans le module prochain.

notes

résumé

7m 25s

