

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier II

Vidéo:

Marché foncier

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Formation des prix. Economie du sol. Prix du sol. Leçon du cours d'économie. Quantité du sol. Marché foncier. Prix du terrain. Offre excédentaire. Prix élevé. Notion d'équilibre du marché. Leçon suivante. Déterminants propres. Excédent de demande. Cœur de l'analyse économique. Prix d'un bien.



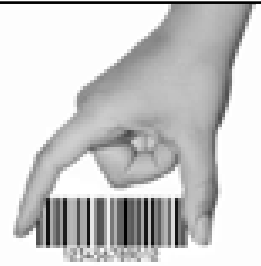
[vers la recherche de séquences vidéo](#)
(dans Economie du Sol et de l'Immobilier II.)



[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/>



Marché foncier

Economie du sol et de l'immobilier II

Prof. Philippe Thalmann



...

notes

résumé

0m 0s



Les deux côtés du marché se rencontrent



Economie du sol et de l'immobilier

Marché foncier Economie du sol et de l'immobilier II

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

0m 1s



.....

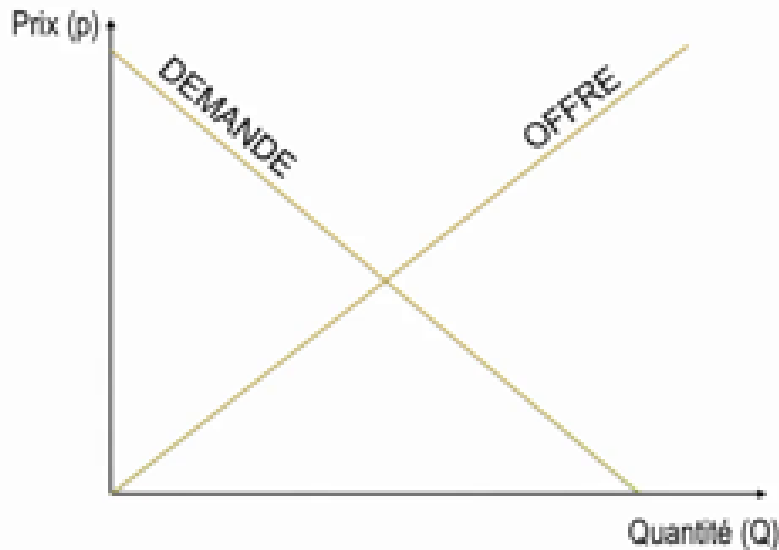
.....

.....

.....

.....

Offre + demande = marché



Acheteurs et vendeurs dans le même repère, qui représente le marché

MARCHÉ

Lieu (physique ou virtuel) où se rencontrent l'offre et la demande et où est fixé le prix d'un bien ou d'un service

Economie du sol et de l'immobilier

Bonjour et bienvenue dans cette leçon du cours d'économie du sol et de l'immobilier consacrée au marché foncier. La croix qu'on obtient lorsqu'on représente l'offre et la demande dans le même repère. C'est un peu le cœur de l'analyse économique puisqu'on va mettre ensemble les deux côtés du marché. On aura ainsi un moyen d'analyser la formation des prix ainsi que leur évolution. La voici, cette fameuse croix qui est obtenue en représentant dans le même repère : quantité du sol / prix du sol, à la fois la demande et l'offre, donc les acheteurs et les vendeurs. Les acheteurs avec une pente négative : plus le prix est élevé, moins ils souhaitent acheter le terrain. Les vendeurs, l'offre, avec une pente positive :

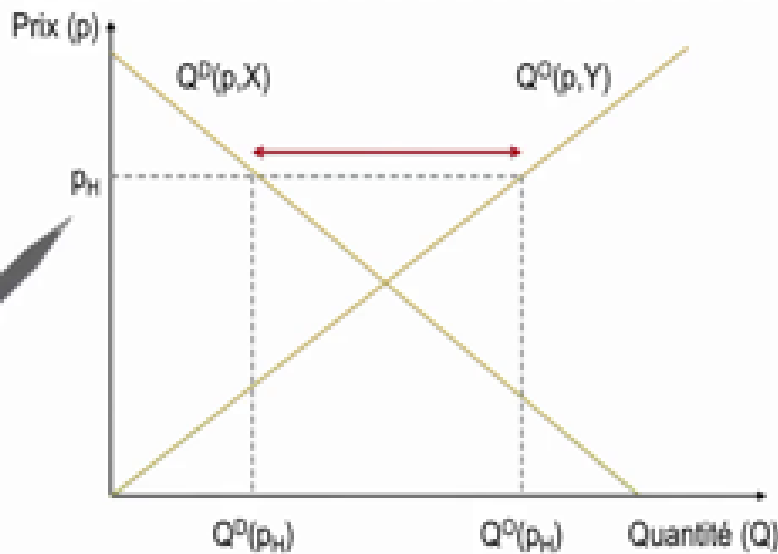
notes

résumé

0m 6s



Confrontation offre – demande



La **demande**, qui dépend des déterminants X, diminue avec le prix

L'**offre**, qui dépend des déterminants Y, augmente avec le prix

Pour un prix élevé (p_H) l'offre dépasse la demande

→ **Offre excédentaire**
 $= Q^O(p_H) - Q^D(p_H)$

Economie du sol et de l'immobilier

plus le prix du terrain est élevé plus ils souhaitent vendre. Le marché justement, c'est ce lieu physique ou virtuel, où se rencontrent l'offre et la demande et ainsi se fixe le prix d'un bien ou d'un service. La demande dépend de ces déterminants propres, X, qui sont des déterminants externes et le déterminant interne représenté dans le graphique, qui est le prix du terrain. Encore une fois, prix du terrain plus faible, quantité demandée plus élevée. Même chose pour l'offre, elle a aussi ses déterminants représentés par la lettre Y à côté du prix du terrain dont l'influence ou l'effet est représenté dans ce schéma. Plus le prix du terrain est élevé, plus la quantité de sol que les propriétaires souhaitent vendre est élevée. Supposons maintenant que le prix du terrain est donné,

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

0m 49s



.....

.....

.....

.....

.....

.....

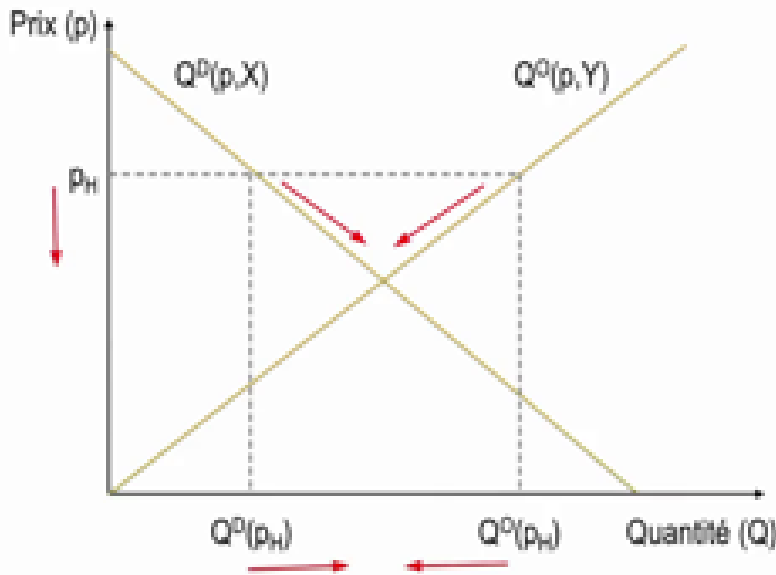
.....

.....

.....

.....

Conséquences d'une offre excédentaire



Les propriétaires qui ne trouvent pas d'acheteurs pour leurs terrains vont baisser leur prix

- Cette baisse de prix va provoquer une augmentation de la demande
- Ceci provoque aussi une diminution de l'offre

→ L'offre excédentaire se résorbe

Economie du sol et de l'immobilier

et qu'il se trouve à un niveau relativement élevé. Prix haut. A ce prix, on peut lire sur la courbe de demande, la quantité de sol que les acheteurs souhaitent acheter. C'est cette quantité ici. C'est représenté par ce segment. Et puis on peut aussi lire la quantité de sol que les propriétaires fonciers souhaitent vendre, représenté par ce segment beaucoup plus grand. On a donc plus d'offres que de demandes, plus de terrains proposés à la vente que d'acheteurs qui souhaitent acheter des terrains. On a ce qu'on appelle une offre excédentaire. L'offre excédentaire, c'est la différence entre la quantité de sol que les propriétaires souhaitent vendre et la quantité de sol que les acheteurs souhaitent acheter pour un certain prix, pour ce prix haut. Une offre excédentaire, ça signifie des propriétaires déçus, qui ne peuvent pas vendre ce terrain à ce prix élevé puisqu'ils ne trouvent pas d'acheteurs. Qu'est-ce qu'ils vont faire ? Ils vont ajuster leurs prix. Ils vont proposer une réduction de prix pour trouver un acheteur. On verra une baisse des prix fonciers. La conséquence de cette baisse des prix fonciers, la conséquence recherchée, c'est que la demande augmente. On a donc un déplacement de la quantité que les acheteurs souhaitent acheter qui est simplement représentée par la courbe de demande. En même temps, il faut bien voir que lorsque le prix du sol baisse, ça va décourager quelques propriétaires fonciers de vendre leurs terrains. On a bien un déplacement aussi, le long de la courbe d'offre qui conduit à son tour, à une diminution de la quantité de sol proposée à la vente à un prix qui a, entre temps, diminué. Donc augmentation de sol que les acheteurs souhaitent acheter. Diminution de la quantité de sol que les propriétaires souhaitent vendre. On a une convergence l'un

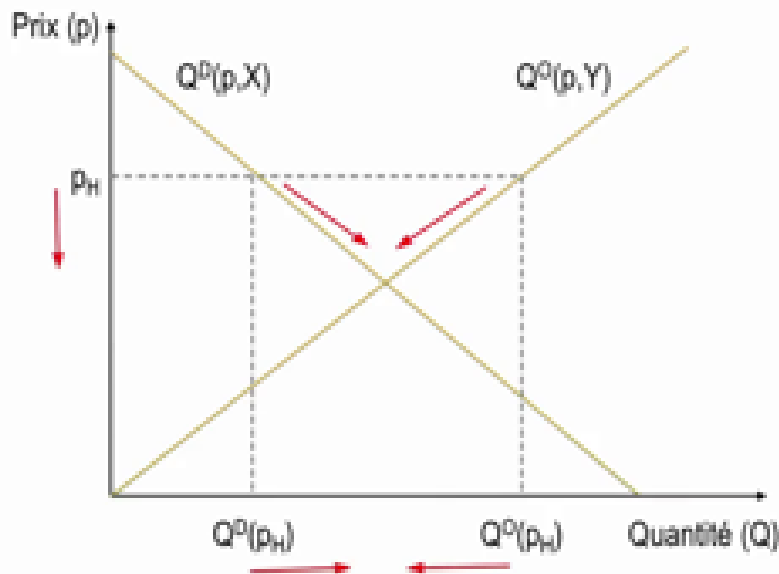
notes

résumé

1m 37s



Conséquences d'une offre excédentaire



Les propriétaires qui ne trouvent pas d'acheteurs pour leurs terrains vont baisser leur prix

- Cette baisse de prix va provoquer une augmentation de la demande
- Ceci provoque aussi une diminution de l'offre

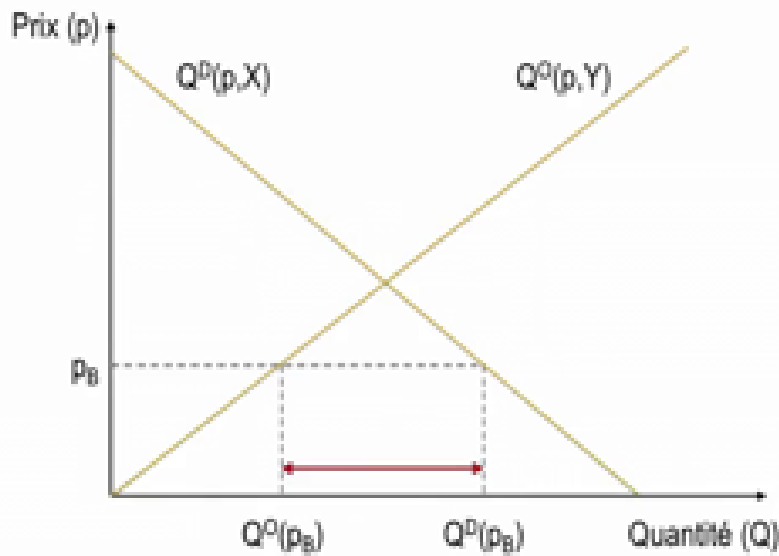
→ L'offre excédentaire se résorbe

vers l'autre.

notes

résumé

Confrontation offre – demande (2)



Pour un prix faible (p_B) la demande dépasse l'offre

→ **Demande excédentaire**
 $= Q^D(p_B) - Q^O(p_B)$

Economie du sol et de l'immobilier

On a une diminution de l'offre excédentaire qui va tendre à se résorber.

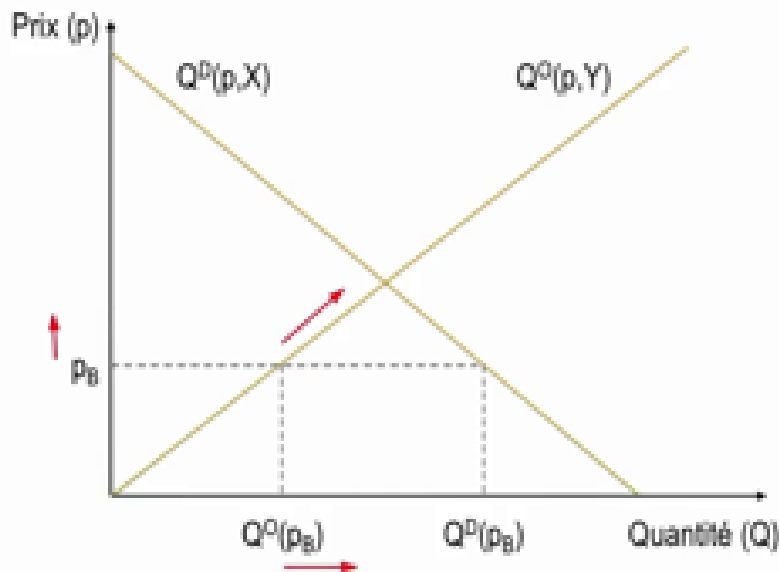
notes

résumé

3m 13s



Conséquences d'une demande excédentaire



Les acheteurs potentiels qui ne trouvent pas de terrain vont proposer un prix plus élevé pour les terrains proposés à la vente

- Cette hausse de prix va provoquer une augmentation de l'offre
- Elle provoque aussi une diminution de la demande

→ La demande excédentaire se résorbe

Economie du sol et de l'immobilier

Situation inverse maintenant, avec un prix du sol plutôt bas. A ce prix, la quantité de sol que les acheteurs souhaitent acheter représentée sur la courbe de demande est bien plus élevée que la quantité de sol que les propriétaires fonciers souhaitent vendre. Cette fois, nous avons un excédent de demande, une demande excédentaire qui est la différence entre ces deux quantités pour ce prix du terrain relativement bas. Cette fois, ce sont les acheteurs potentiels qui sont frustrés, qui ne trouvent pas de terrain à ce prix très favorable et qui vont donc proposer des prix plus élevés pour avoir la chance d'acheter des terrains. On voit donc une augmentation des prix fonciers qui va conduire l'effet recherché, c'est à dire une augmentation de l'offre de terrain. On peut la représenter ici.

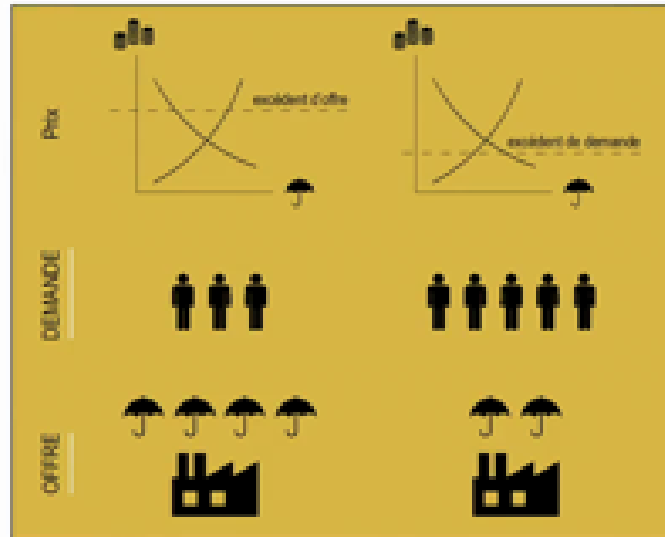
notes

résumé

3m 19s



Offre et demande excédentaire



Economie du sol et de l'immobilier

La quantité de terrain que les propriétaires consentent à vendre augmente, à un prix plus élevé mais en même temps, il y a un autre effet qui est que à ce prix du terrain plus élevé, il y aura une partie de la demande qui sera découragée et on aura donc une diminution de la quantité demandée de terrain. Augmentation de la quantité de terrain proposée à la vente, diminution de la quantité de terrain que les acheteurs souhaitent acheter. La demande excédentaire diminue, voire va se résorber complètement.

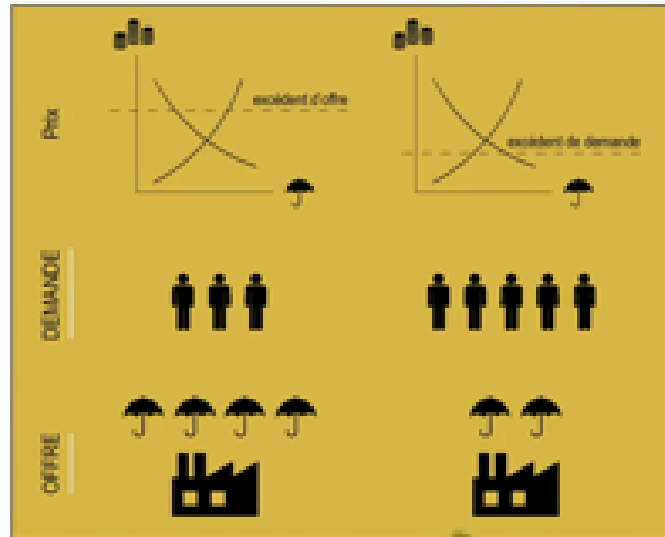
notes

résumé

4m 1s



Offre et demande excédentaire



Economie du sol et de l'immobilier

Tout ceci est aussi joliment illustré par ce schéma, celui du marché des parapluies. Supposez que le prix des parapluies est très élevé. A ce moment-là nous aurons relativement peu d'acheteurs et beaucoup d'entreprises qui produiront des parapluies. Nous aurons une offre excédentaire. A l'inverse, pour un prix des parapluies plus faible, nous avons beaucoup de personnes qui souhaitent en acheter.

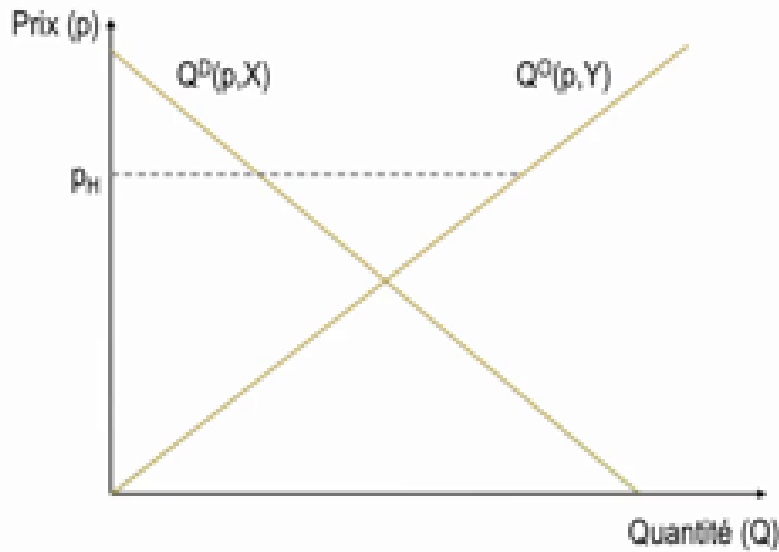
notes

résumé

4m 29s



Vers l'équilibre du marché



Un prix élevé provoque un **excédent d'offre**, qui conduit à une baisse du prix

Economie du sol et de l'immobilier

et puis peu d'entreprise pour lesquelles il est rentable d'en produire et donc nous avons un excédent de demande.

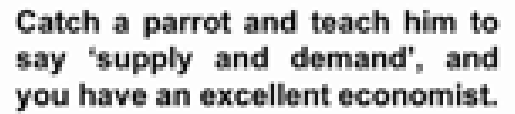
notes

résumé

4m 49s



For more information, contact your local McGraw-Hill representative or visit our website at www.mhhe.com



notes

4m 55s





Nous avons vu:

Economie du sol et de l'immobilier

mais ça reflétait l'importance de cette croix magique de l'offre et de la demande dont nous verrons tout le potentiel dans les leçons suivantes.

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

.....

.....

5m 37s



.....

.....



Nous avons vu:

- Le marché, lieu de rencontre de l'offre et de la demande

Economie du sol et de l'immobilier

Dans cette leçon nous avons donc précisé la notion de marché

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

.....

.....

.....

.....

.....

5m 47s



qui est le lieu de rencontre de l'offre et de la demande, des vendeurs et des acheteurs. Nous avons aussi appris ou découvert les concepts d'offres excédentaires et de demandes excédentaires et comment ces déséquilibres conduisent à des ajustements du prix. Dans la prochaine leçon, nous verrons, nous développerons ce concept d'équilibre du marché où il n'y a plus ni offre excédentaire, ni demande excédentaire. Merci d'avoir suivi cette leçon et rendez-vous dans la prochaine. et rendez-vous dans la prochaine.

5m 50s

