

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier II

Vidéo:

Equilibre du marché

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Ajustement du prix foncier. Leçon du cours d'économie. Excédent d'offre. Quantité de sol. Équilibre du marché foncier. Excédent de demandes. Prix foncier. Prix d'équilibres. Leçon précédente. Prix fonciers. Nouvel équilibre. Diminution des prix. Prix élevé. Quantité de sols. Prix.



[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/>
page 1/19



Equilibre du marché

Economie du sol et de l'immobilier II

Prof. Philippe Thalmann

...

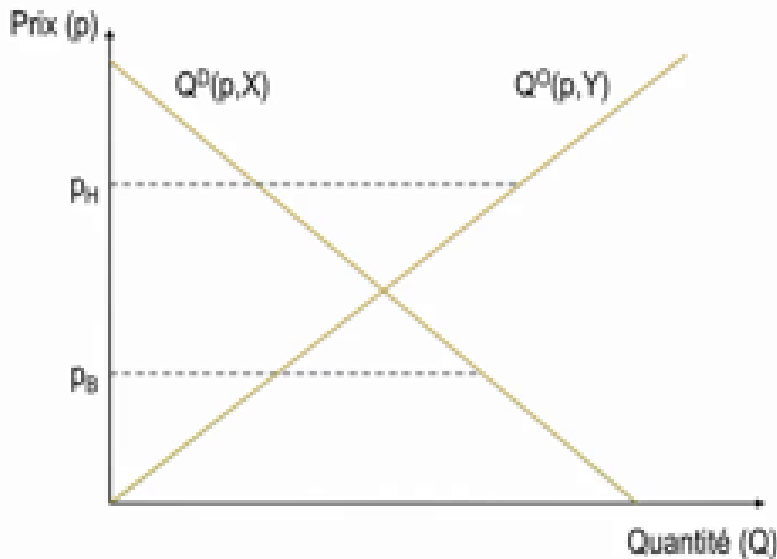
notes

résumé

0m 0s



Vers l'équilibre du marché



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

Un prix faible provoque un **excédent de demande**, qui conduit à une hausse du prix, ce qui résorbe l'excédent de demande

Convergence?

Economie du sol et de l'immobilier

Equilibre du marché Economie du sol et de l'immobilier II Bonjour et bienvenue dans cette leçon du cours d'économie du sol et de l'immobilier, consacrée à l'équilibre du marché foncier. Dans la leçon précédente, il a beaucoup été question de différences entre la quantité de sol que les acheteurs (usagers, investisseurs, développeurs, promoteurs), la quantité de sols que ces acheteurs souhaitent acheter et la quantité de sols que les propriétaires fonciers souhaitent vendre. Cette différence dépend du prix et elle peut se résorber par ajustement du prix foncier. Donc, nous avons là déjà, le début d'une explication de la formation du prix foncier. C'est ce que nous allons développer dans cette leçon, ainsi qu'une explication de comment les prix fonciers, les prix d'équilibres, va changé d'une période, d'une année, à l'autre. Nous avons terminé la leçon précédente par ce schéma. Il montre d'une part comment, en partant d'un prix élevé, on a un excédent d'offre qui conduit

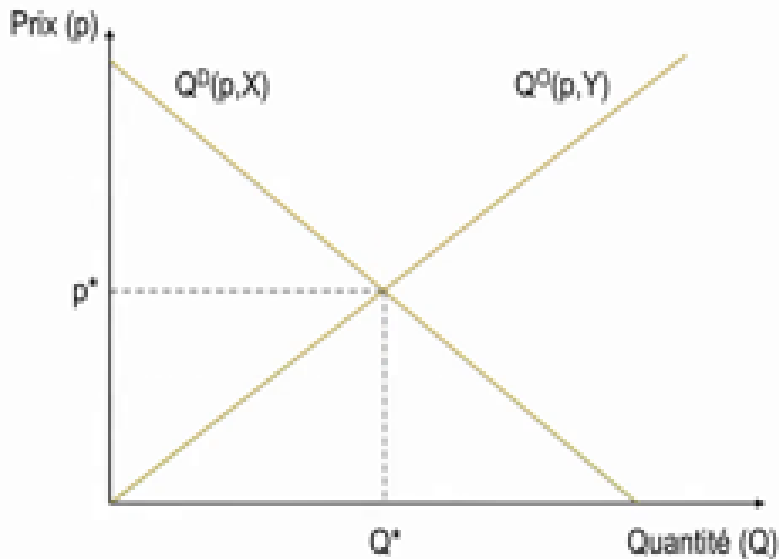
notes

résumé

0m 1s



Equilibre du marché



ÉQUILIBRE

Paire prix-quantité telle qu'à ce prix la quantité que les acheteurs souhaitent acheter est égale à la quantité que les vendeurs souhaitent vendre

Prix d'équilibre: p^*

Quantité d'équilibre: Q^*

Equilibre:

Economie du sol et de l'immobilier

à ce que les propriétaires fonciers consentent à des baisses de prix et que cette baisse de prix va avoir pour effet de résorber l'excédent d'offre. Et puis aussi comment, en partant d'un prix bas, on a un excédent de demandes qui conduit à des acheteurs frustrés qui ne trouvent pas de terrains à ce prix et cela les conduit à augmenter le prix du terrain. Donc, on voit une hausse des prix qui a pour effet de résorber l'excédent de demandes. Ces corrections de prix vont conduire

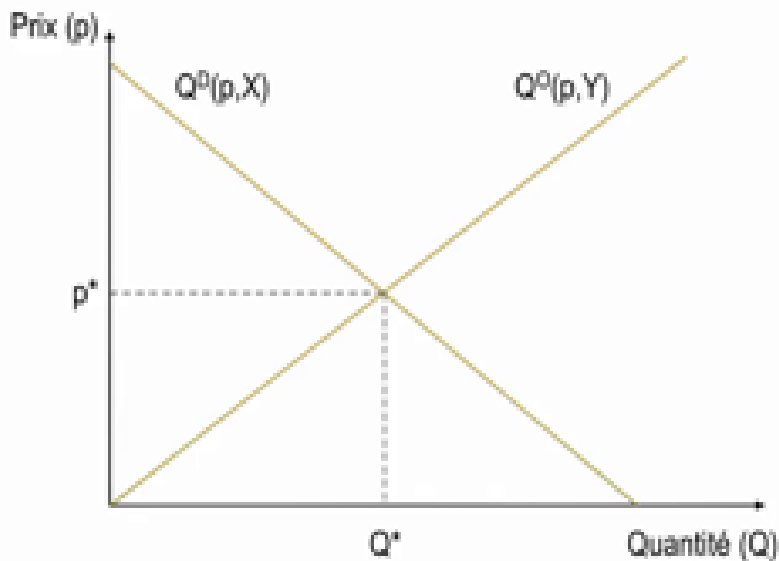
notes

résumé

1m 1s



Equilibre du marché



ÉQUILIBRE

Paire prix-quantité telle qu'à ce prix la quantité que les acheteurs souhaitent acheter est égale à la quantité que les vendeurs souhaitent vendre

Prix d'équilibre: p^*

Quantité d'équilibre: Q^*

Equilibre: $Q^D(p^*, X) = Q^S(p^*, Y)$

Economie du sol et de l'immobilier

effectivement à un équilibre. L'équilibre, par définition, c'est une paire de prix et de quantités telles que à ce prix, la quantité que les acheteurs souhaitent acheter est égale à la quantité que les vendeurs souhaitent vendre. Donc, j'ai représenté cela graphiquement dans le schéma. C'est l'intersection de la croix qui détermine le prix d'équilibre : le prix P étoile et la quantité Q étoile, qui a cette propriété, qui a ce prix. La quantité de sol que les acheteurs souhaitent acheter est égal

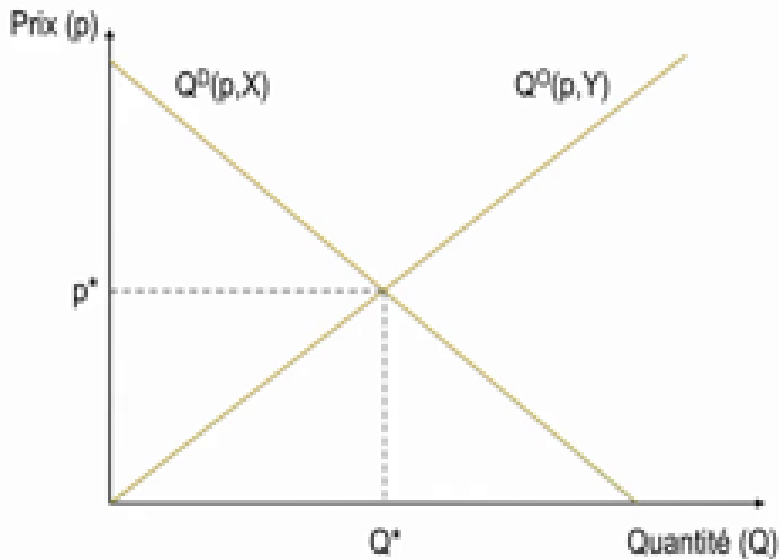
notes

résumé

1m 24s



Equilibre du marché



ÉQUILIBRE

Paire prix-quantité telle qu'à ce prix la quantité que les acheteurs souhaitent acheter est égale à la quantité que les vendeurs souhaitent vendre

Prix d'équilibre: p^*

Quantité d'équilibre: Q^*

Equilibre: $Q^D(p^*, X) = Q^S(p^*, Y)$

Economie du sol et de l'immobilier

à la quantité de sols que les propriétaires fonciers souhaitent vendre.

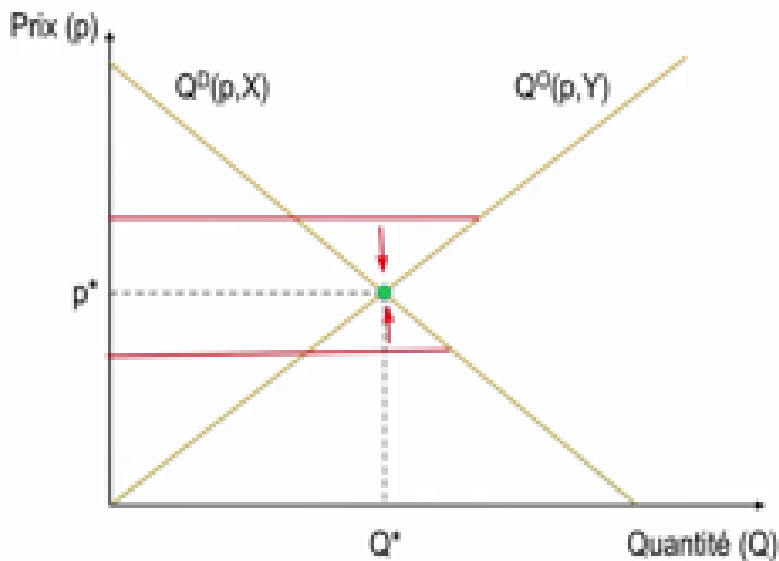
notes

résumé

2m 1s



Stabilité de l'équilibre



Si une perturbation faisait monter le prix au-dessus de p^* , il y aurait **excédent d'offre**, donc pression à la baisse sur le prix et retour à l'équilibre

Si une perturbation faisait descendre le prix en dessous de p^* , il y aurait **excédent de demande**, donc pression à la hausse sur le prix et retour à l'équilibre

Economie du sol et de l'immobilier

Elle correspond à cette quantité Q étoile. Est-ce que cet équilibre est stable ou est-ce qu'on y arrive que pour ainsi dire par hasard ? Eh bien pour répondre, imaginons que nous ayons un prix plus élevé que le prix d'équilibre P étoile (comme ici par exemple). À ce prix élevé, nous avons un excédent d'offre. C'est une situation que nous connaissons, avec l'excédent d'offre, les propriétaires de terrains qui n'arrivent pas à les vendre ajustent le prix vers le bas. Donc, on aura une diminution des prix, on connaît bien la situation. À l'inverse, si le prix était plus bas que le prix d'équilibre, nous aurions un excédent de demandes et quand il y a un excédent de demandes, ce sont les acheteurs qui proposent des prix plus élevés. Donc, on a un ajustement des prix vers le haut et on converge. On revient toujours vers cet équilibre. Donc, on peut dire que l'équilibre du marché est réellement stable. En d'autres termes, le marché ne peut pas rester durablement en déséquilibre, à moins que les prix ne puissent pas s'ajuster. Par exemple, parce qu'il n'y a pas de concurrence ou parce que les prix sont administrés.

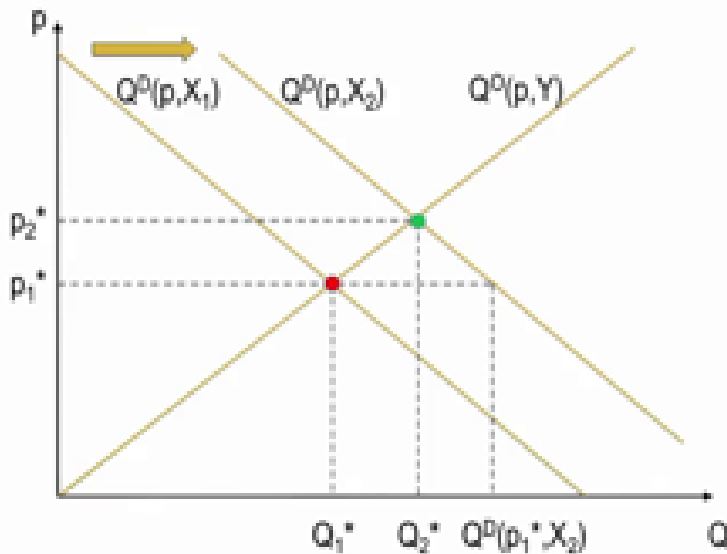
notes

résumé

2m 2s



Perturbation de l'équilibre par hausse de la demande



Une des causes vues dans le cours sur la demande la fait augmenter ;

Au prix d'équilibre initial p_1^* il y a maintenant **excédent de demande**

Pression à la hausse sur le prix

- Convergence vers nouvel équilibre avec prix plus élevé:

Economie du sol et de l'immobilier

Alors attention, la stabilité de l'équilibre ne signifie pas que le prix ne peut pas changer. D'abord, on le voit varier en attendant de rejoindre l'équilibre. C'est ce qui est représenté par les flèches rouges. Ce sont des ajustements de prix qu'on voit dans les annonces ou dans les négociations entre acheteurs et vendeurs avant conclusion du contrat. Donc, ce ne sont pas les prix de transactions. On voit aussi parfois les prix de transactions varier, notamment dans le temps ou dans l'espace. Et pour cela, il faut une perturbation du marché. Il faut que quelque chose déplace l'offre ou la demande ou les deux ensemble.

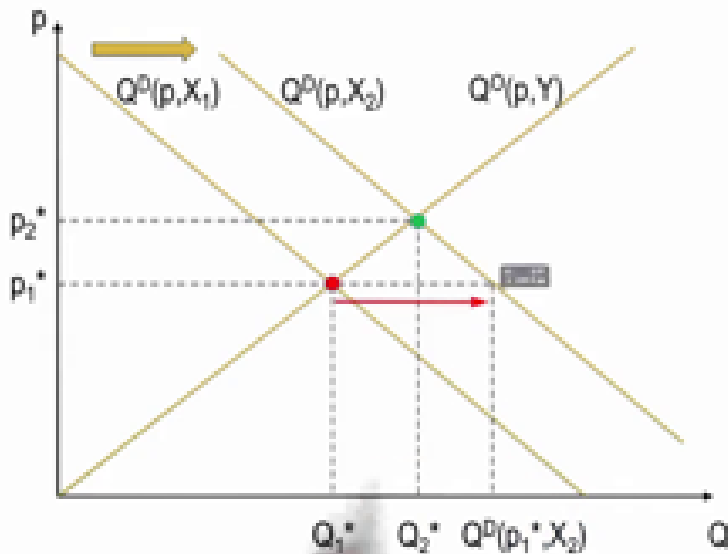
notes

résumé

3m 1s



Perturbation de l'équilibre par hausse de la demande



Une des causes vues dans le cours sur la demande la fait augmenter ;

Au prix d'équilibre initial p_1^* il y a maintenant **excédent de demande**

Pression à la hausse sur le prix

- Convergence vers nouvel équilibre avec prix plus élevé:

Economie du sol et de l'immobilier

Supposons, par exemple, qu'une des causes que nous avons vu dans le cours précédent, dans la leçon précédente sur la demande, une de ces causes l'a fait augmenter, la déplace vers la droite. Alors, à l'équilibre initial qui était cet équilibre pour le prix P_1 étoile, nous avons soudainement une demande plus importante.

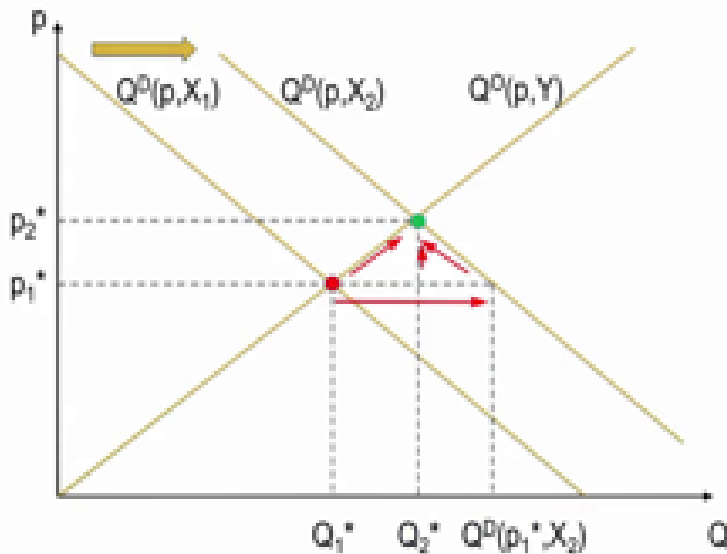
notes

résumé

3m 39s



Perturbation de l'équilibre par hausse de la demande



Une des causes vues dans le cours sur la demande la fait augmenter ;

Au prix d'équilibre initial p_1^* il y a maintenant **excédent de demande**

Pression à la hausse sur le prix

- Convergence vers nouvel équilibre avec prix plus élevé:

Economie du sol et de l'immobilier

Donc, nous allons avoir un excédent de demandes. Et lorsqu'il y a excédent de demandes, on connaît la musique, il y a augmentation du prix, donc diminution de la quantité que les acheteurs souhaitent acheter,

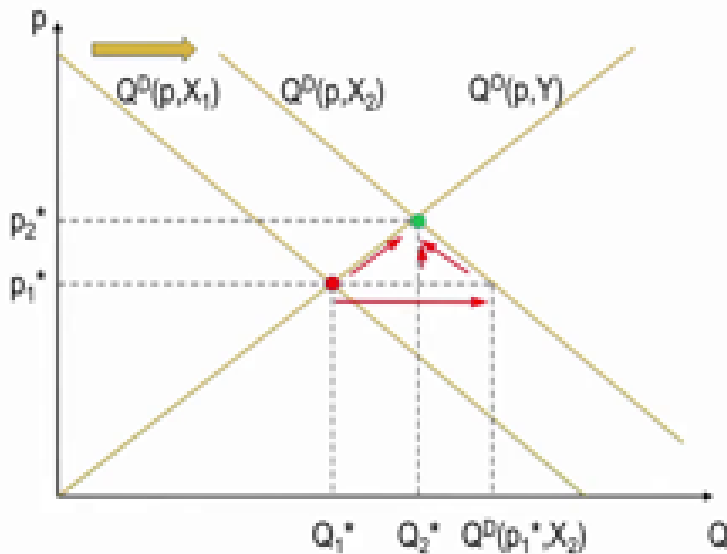
notes

résumé

4m 1s



Perturbation de l'équilibre par hausse de la demande



Une des causes vues dans le cours sur la demande la fait augmenter ;

Au prix d'équilibre initial p_1^* il y a maintenant **excédent de demande**

Pression à la hausse sur le prix

- Convergence vers nouvel équilibre avec prix plus élevé:

$D \nearrow \Rightarrow p^* \nearrow \text{ et } Q^*$

Economie du sol et immobilier

augmentation de la quantité de sols que les producteurs souhaitent vendre et convergence vers un nouvel équilibre. Ce nouvel équilibre est caractérisé par un prix plus élevé mais aussi par une quantité plus élevée. Donc, notre trace a un sigle, la demande a augmenté. La conséquence c'est, d'une part, une augmentation du prix d'équilibre

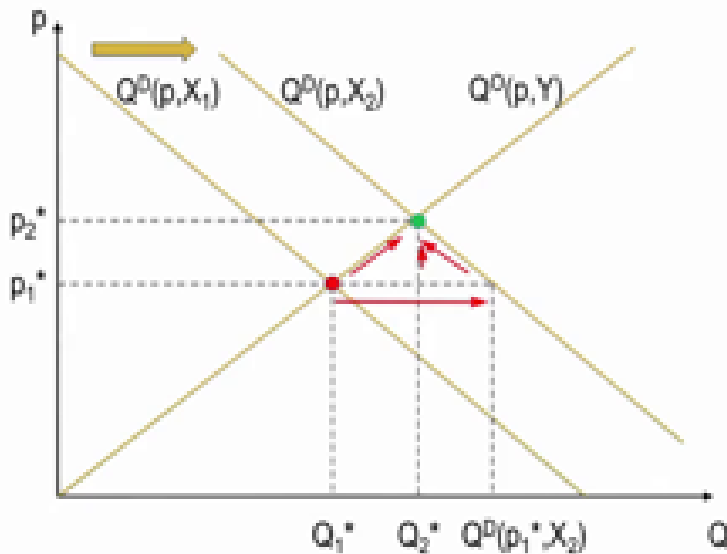
notes

résumé

4m 14s



Perturbation de l'équilibre par hausse de la demande



Une des causes vues dans le cours sur la demande la fait augmenter ;

Au prix d'équilibre initial p_1^* il y a maintenant **excédent de demande**

Pression à la hausse sur le prix

- Convergence vers nouvel équilibre avec prix plus élevé:

$D \nearrow \Rightarrow p^* \nearrow \text{ et } Q^* \nearrow$

Economie du sol et de l'immobilier

mais aussi une augmentation de la quantité d'équilibre.

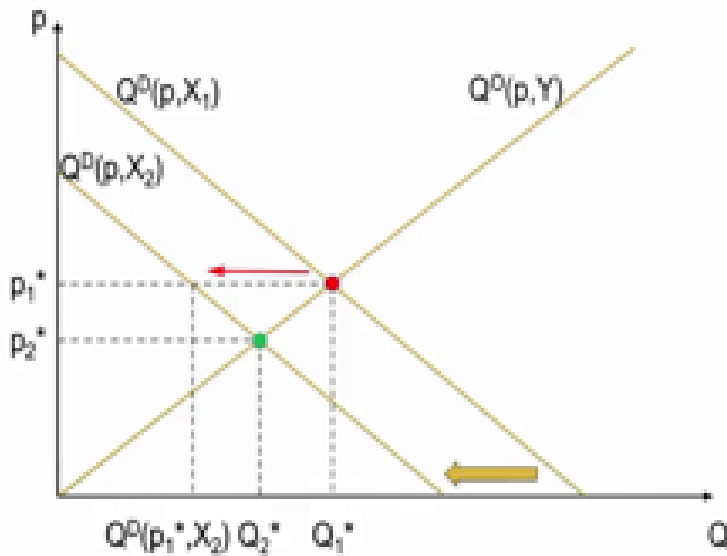
notes

résumé

4m 36s



Perturbation de l'équilibre par baisse de la demande



Cette fois la variation d'un déterminant X de la demande la fait baisser ;

Au prix d'équilibre initial p_1^* il y a maintenant **excédent d'offre**

Pression à la baisse sur le prix

- Convergence vers nouvel équilibre avec prix plus faible:

Economie du sol et de l'immobilier

Supposons maintenant, à l'inverse, que nous avons une diminution de la demande, un déplacement vers la gauche, causé par la modification d'un des déterminants X , qui a pour effet de la faire baisser. Alors, à l'équilibre initial, P_1 étoile nous avons, tout à coup, une demande insuffisante. Donc, nous avons abouti à une offre excédentaire.

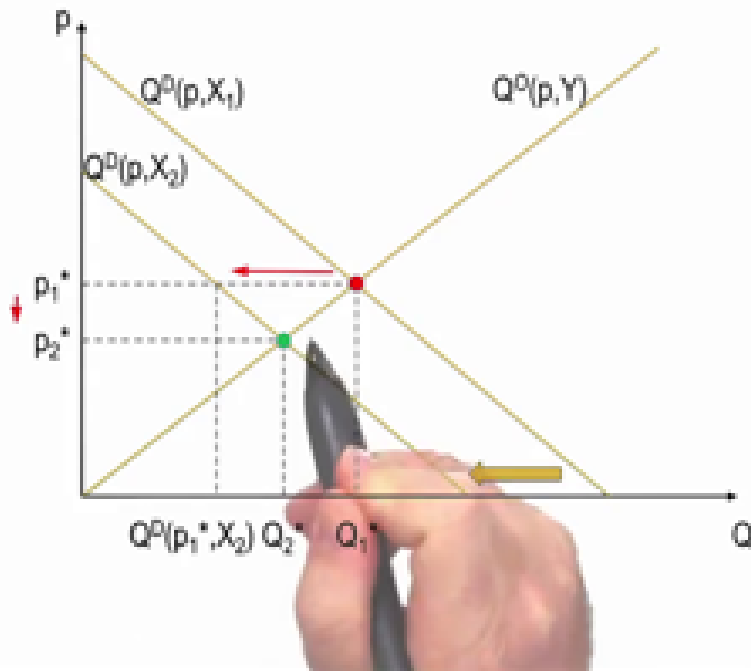
notes

résumé

4m 38s



Perturbation de l'équilibre par baisse de la demande



Cette fois la variation d'un déterminant X de la demande la fait baisser ;

Au prix d'équilibre initial p_1^* il y a maintenant **excédent d'offre**

Pression à la baisse sur le prix

- Convergence vers nouvel équilibre avec prix plus faible:

Lorsqu'il y a offre excédentaire, les vendeurs qui souhaiteraient vendre leurs terrain à ce prix sont frustrés, ne trouvent pas d'acheteurs, ajustent le prix.

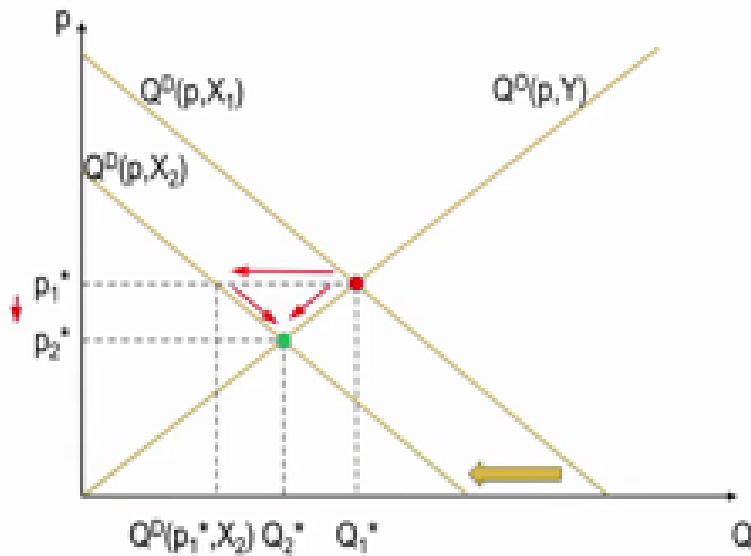
notes

résumé

5m 1s



Perturbation de l'équilibre par baisse de la demande



Cette fois la variation d'un déterminant X de la demande la fait baisser ;

Au prix d'équilibre initial p_1^* il y a maintenant **excédent d'offre**

Pression à la baisse sur le prix

- Convergence vers nouvel équilibre avec prix plus faible:

Economie du sol et de l'immobilier

Donc, on va avoir une diminution du prix. Avec la diminution du prix, une partie de la demande va revenir.

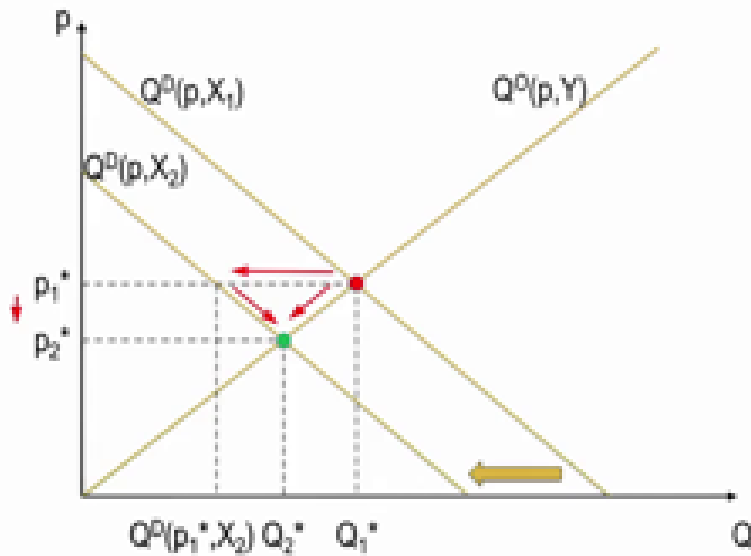
notes

résumé

5m 11s



Perturbation de l'équilibre par baisse de la demande



Cette fois la variation d'un déterminant X de la demande la fait baisser ;

Au prix d'équilibre initial p_1^* il y a maintenant **excédent d'offre**

Pression à la baisse sur le prix

- Convergence vers nouvel équilibre avec prix plus faible:

$D \downarrow \Rightarrow p^* \downarrow \text{ et } Q^*$

Economica et études d'entreprise

Et puis, une partie de l'offre sera découragée et on va converger vers un nouvel équilibre. Un nouvel équilibre caractérisé, suite à la diminution de la demande,

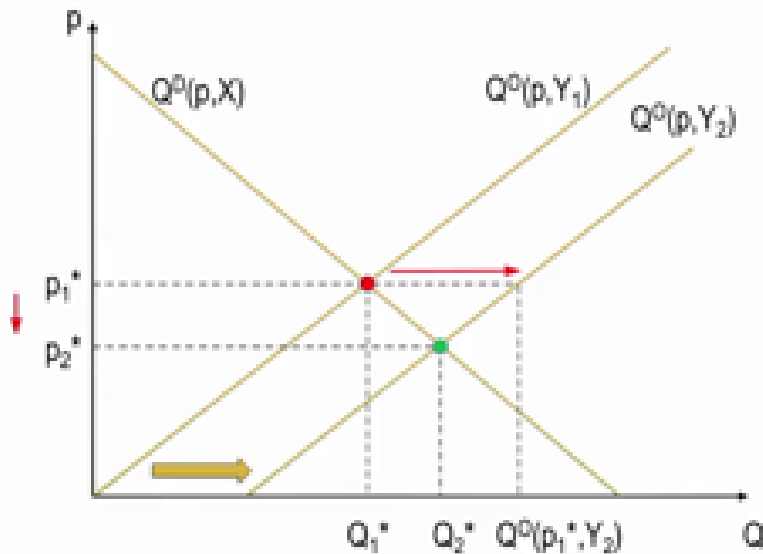
notes

résumé

5m 17s



Perturbation de l'équilibre par hausse de l'offre



Pour une raison ou une autre, plus de propriétaires proposent plus de terrains à la vente ;

Au prix d'équilibre initial p_1^* il y a maintenant **excédent d'offre**

Pression à la baisse sur le prix

- Convergence vers nouvel équilibre avec prix plus faible:

Economie du sol et de l'immobilier

par un prix d'équilibre plus faible et aussi une quantité échangée plus faible. Troisième cas de figure, de perturbation l'équilibre par, cette fois, une augmentation de l'offre. Donc, un des déterminants de l'offre représenté par Y , fait que la quantité de sols que les propriétaires souhaiteraient vendre au même prix a augmenté. Donc, ce déplacement conduit à un excédent d'offre, puisque la demande, elle, n'a pas changé.

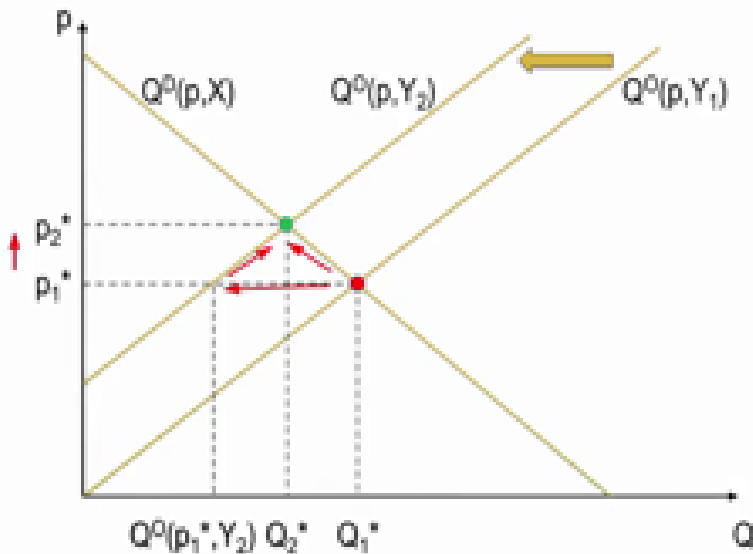
notes

résumé

5m 31s



Perturbation de l'équilibre par baisse de l'offre



Pour les raisons inverses aux précédentes, moins de terrains sont proposés à la vente pour le même prix ;

Au prix d'équilibre initial p_1^* il y a **excédent de demande**

Pression à la hausse sur le prix

- Convergence vers nouvel équilibre avec prix plus élevé:



Lorsqu'il y a excédent d'offre, les propriétaires ajustent les prix vers le bas puisque maintenant, ils ne peuvent plus vendre leurs terrains... Ils souhaiteraient vendre leurs terrains à ce prix P_1 étoilé mais ils trouvent pas d'acheteurs. Ils vont proposer un prix plus bas. Lorsque le prix baisse, la quantité de sols que les acheteurs souhaitent acheter augmente. La quantité de sol que les propriétaires souhaitent vendre diminue et on converge vers un nouvel équilibre causé par l'augmentation de l'offre et qui se caractérise par un prix d'équilibre plus bas et, en même temps, une quantité d'équilibre plus élevée. Quatrième et dernier cas de figure pour cette leçon. C'est celui d'une diminution de l'offre causée de nouveau par une modification, mais cette fois dans l'autre sens, d'un des déterminants représentés par Y. Cela veut dire qu'au prix d'équilibre initial, les propriétaires fonciers souhaitent vendre moins de terrains. La demande n'a pas changé et l'offre a baissé, la quantité de terrains proposée à la vente à ce prix a diminué et donc, nous avons un excédent de demandes, donc des acheteurs frustrés qui vont proposer des prix plus élevés et, avec l'augmentation des prix, on a une partie de l'offre qui revient, donc les propriétaires qui acceptent de nouveau, plus nombreux, de vendre leurs terrains et en même temps, une partie de la demande qui est découragée. Donc, nous avons convergence vers un nouvel équilibre suite à la diminution de l'offre :

notes

résumé

6m 1s





Nous avons vu:

Economie du sol et de l'immobilier

un équilibre caractérisé par un prix de transaction plus élevé et un volume de transactions plus faible. Dans cette leçon, nous avons précisé la notion d'équilibre du marché et nous avons vu que cet équilibre du marché était stable. Nous avons vu que malgré sa stabilité, il peut changer d'une année à l'autre et il le fait sous l'effets de perturbations externes qui se traduisent par des déplacements de l'offre ou de la demande. Dans la leçon suivante, nous verrons les effets de variations simultanées de l'offre et de la demande. Merci d'avoir suivi cette leçon et rendez-vous dans la prochaine ! et rendez-vous dans la prochaine !

notes

résumé

7m 20s

