

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier II

Vidéo:

Perturbations de l'équilibre

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Augmentation du prix d'équilibre. Travers des déplacements de l'offre. Augmentation de la quantité de terrain. Côté de l'offre. Point vert. Diminution de la quantité. Perturbations du marché foncier. Choc du côté de la demande. Prix d'équilibre baisse. Leçon du cours d'économie. Rendement des placements alternatifs. Quantité de terrain. Augmentation de la quantité. Forte augmentation du prix. Facteur externe.



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



[vers la vidéo](#)

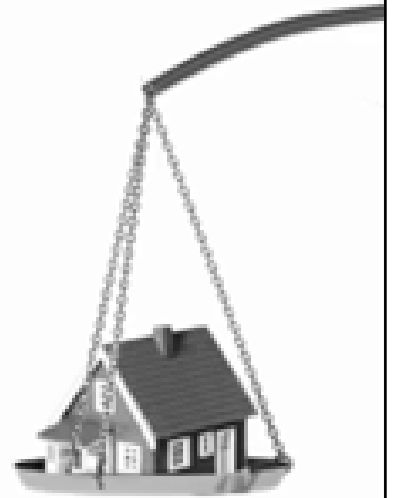
Center for Digital Education. Plus de matériel de soutien pédagogique ici :

<https://www.epfl.ch/education/educational-initiatives/cede/educational-technologies-gallery/boocs-en/>
page 1/15

Perturbations de l'équilibre

Economie du sol et de l'immobilier II

Prof. Philippe Thalmann



...

notes

résumé

0m 0s



Déterminants de la demande et de l'offre



La **demande** de terrain augmente quand...

- placements alternatifs moins intéressants ($r^* \searrow$)
- hausse des revenus anticipés ($R \nearrow$, $PI \nearrow$)
- baisse des coûts de construction ($PC \searrow$)
- anticipation de plus forte hausse des prix fonciers ($PT_1 \nearrow$)

L'**offre** de terrains augmente quand...

- placements alternatifs plus intéressants ($r^* \nearrow$)
- baisse des rentes foncières ($R \searrow$)
- anticipation de moindre hausse des prix fonciers ($PT_1 \searrow$)
- plus de terrains sont mis en zone à bâtir
- augmentation des droits à bâtir

Les déterminants communs aux deux côtés vont déplacer l'offre et la demande!

Economie du sol et de l'immobilier

notes

résumé

0m 1s



Déterminants de la demande et de l'offre



La demande de terrain augmente quand...

- placements alternatifs moins intéressants ($r^* \searrow$)
- hausse des revenus anticipés ($R \nearrow$, $PI \nearrow$)
- baisse des coûts de construction ($PC \searrow$)
- anticipation de plus forte hausse des prix fonciers ($PT_1 \nearrow$)

L'offre de terrains augmente quand...

- placements alternatifs plus intéressants ($r^* \nearrow$)
- baisse des rentes foncières ($R \searrow$)
- anticipation de moindre hausse des prix fonciers ($PT_1 \searrow$)
- plus de terrains sont mis en zone à bâtir
- augmentation des droits à bâtir

Les déterminants communs aux deux côtés vont déplacer l'offre et la demande!

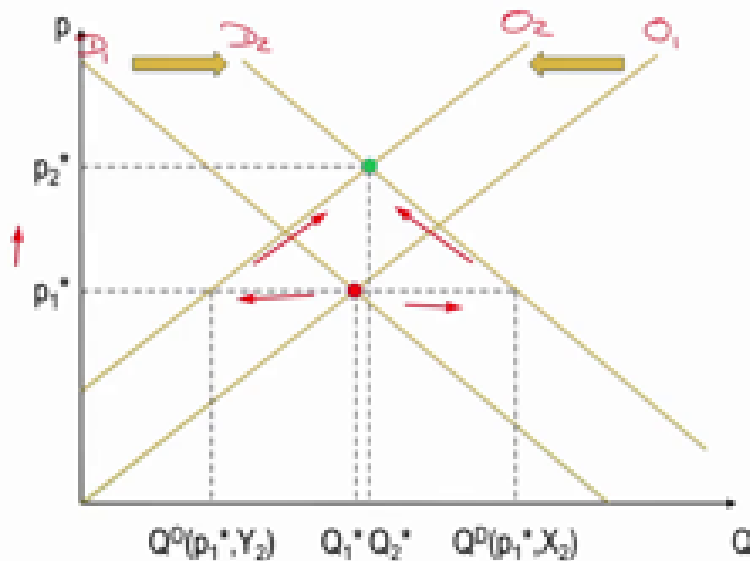
Economie du sol et de l'immobilier

la demande de terrain. Un autre facteur qui augmente la demande de terrain, c'est l'augmentation des revenus anticipés ou des rentes foncières, ou encore la diminution des prix de construction ou finalement, l'anticipation de prix fonciers futurs plus élevés, c'est un peu le côté spéculatif de l'achat de terrain. Du côté de l'offre, il y a aussi la comparaison avec des placements alternatifs puisqu'un propriétaire foncier qui vend son terrain va devoir replacer son argent ailleurs. Si les placements alternatifs offrent des rendements plus élevés, il peut être davantage disposé à vendre son terrain. Si son terrain lui rapporte moins, il va aussi plus volontiers le vendre. S'il anticipe une diminution des prix fonciers futurs, il se dépêchera peut-être de le vendre maintenant. Voilà pourquoi un propriétaire foncier va peut-être moins thésauriser et plus rapidement vendre son terrain sans même que le prix du terrain n'ait changé. Ce sont véritablement des déplacements vers la droite de la courbe d'offre. D'autres facteurs qui déplacent vers la droite la courbe d'offre de terrain, sont simplement davantage de terrains classés en zone à bâtir, ils deviennent constructibles, donc ils s'ajoutent à l'offre, ou aussi l'augmentation des droits à bâtir, puisque ça revient, nous l'avons vu, à compter plus de m^2 équivalents lorsque la densité autorisée est plus élevée. En comparant ces deux côtés, les déterminants de la demande et de l'offre, vous noterez que certains d'entre eux sont communs. Que ce soit le taux d'intérêt du placement alternatif, que ce soit la rente foncière du terrain ou encore les prix fonciers futurs.

notes

résumé

Augmentation de la demande et baisse de l'offre



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

Forte pression à la hausse sur le prix

- Convergence vers nouvel équilibre avec prix plus élevé et effet indéterminé sur la quantité:

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

Economie du sol et de l'immobilier

Ça signifie que lorsqu'un de ces paramètres change, il va affecter à la fois la demande et l'offre. Supposons, par exemple, que le taux de rendement des placements alternatifs diminuent ou que les rentes foncières augmentent. Ce sont des modifications qui rendent plus intéressant l'achat d'un terrain, donc la demande va augmenter, elle va passer de D_1 à D_2 , et en même temps, les propriétaires sont moins disposés à vendre, donc leur offre va diminuer de O_1 à O_2 . La conséquence est que l'équilibre initial, entre la demande initiale et l'offre initiale, n'en est plus un. On a une augmentation de la demande, elle est bien plus élevée, donc elle se déplace vers la droite de la quantité demandée, et une diminution très forte de la quantité proposée à la vente. On a un très grand déséquilibre sous forme d'un excédent de demande qui conduit à une augmentation du prix et va, d'une part, réencourager une partie des propriétaires fonciers à mettre leur terrain en vente et va aussi décourager une partie des acheteurs potentiels d'acheter du terrain. Donc la conséquence d'avoir à la fois une augmentation de la demande et une diminution de l'offre, c'est, d'une part, une très forte augmentation du prix, on le voit très bien sur le schéma, par contre, ce qu'il se passe au niveau de la quantité... c'est un peu indéterminé. On ne peut donc pas dire de façon générale si la quantité échangée va être plus faible ou plus forte qu'avant la perturbation. Ça dépend si le choc du côté de la demande a été plus fort que le choc du côté de l'offre.

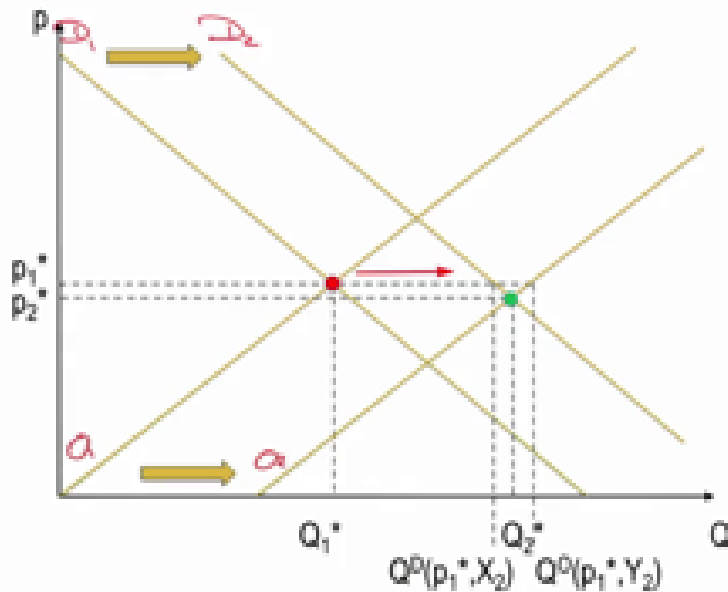
notes

résumé

3m 25s



Augmentation de la demande et de l'offre



Comme les deux côtés augmentent de façon coordonnées, il n'y a pas besoin de fort ajustement du prix

- Convergence vers nouvel équilibre avec quantité plus élevée et effet indéterminé sur le prix:

Economie du sol et de l'immobilier

Dans cet exemple, le choc de la demande est un peu plus fort que celui de l'offre et on a donc une quantité échangée légèrement plus élevée qu'au niveau de l'équilibre initial, mais ça aurait aussi pu se terminer de l'autre côté avec une quantité échangée plus faible. Il arrive aussi bien sûr exactement l'inverse, c'est-à-dire que la demande baisse et que l'offre augmente simultanément. Dans ce cas, on a le schéma inverse, c'est-à-dire que le déplacement se fait de D_{bleu} à D_{rouge} et de O_{bleu} à O_{rouge} , donc du point vert au point rouge, le nouvel équilibre, et on peut lire ceci à l'inverse : si on a une diminution de la demande avec une augmentation de l'offre, on a exactement le résultat opposé, à savoir une forte baisse du prix et puis, un impact sur la quantité qui reste indéterminé. Ce schéma représente une situation, où à la fois la demande et l'offre augmentent. Par exemple, d'un côté, les coûts de construction ont baissé, ce qui favorise une augmentation de la demande, puisque davantage de projets de promotion immobilière deviennent intéressants et puis, peut-être que les droits à bâtir ont augmenté en même temps. Donc on peut mettre plus de terrains à disposition, ce qui conduit à un déplacement de l'offre. Avec le déplacement de la demande accompagnée de l'augmentation de l'offre, les choses se passent relativement bien. On voit que, à cette demande additionnelle pour le prix d'équilibre répond une augmentation des terrains mis en vente qui est presque la même. Ce ne sera pas exactement la même, mais on aura sûrement une augmentation de la quantité échangée et selon si le déplacement de l'offre était plus fort ou plus faible que le déplacement de la demande, on va avoir impact sur les prix à la baisse ou à la hausse.

notes

résumé

5m 1s



Récapitulation (2)



Perturbation	Prix d'équilibre (p')	Quantité d'équilibre (Q')
DEMANDE		
augmente	↗	↗
baisse	↘	↘
OFFRE		
augmente	↘	↗
baisse	↗	↘

Perturbation	Prix d'équilibre (p')	Quantité d'équilibre (Q')
D+O		
augmentent	~	↑
baissent	~	↓
D (O inverse)		
augmente	↑	~
baisse	↓	~

~ = effet indéterminé mais faible

Economie du sol et de l'immobilier

C'est indéterminé, ça dépend de l'importance du choc d'un côté du marché par rapport à l'autre côté du marché. Donc ce qu'on peut dire de façon générale, c'est que lorsque la demande et l'offre augmentent simultanément, on va avoir une forte augmentation de la quantité échangée, par contre l'impact sur le prix est indéterminé. De nouveau, on peut lire le schéma dans l'autre sens, on peut imaginer que ces facteurs évoluent dans l'autre direction, les coûts de construction augmentent, les droits à bâtir diminuent, des terrains sont déclassés, qui retournent en zone agricole par exemple. Donc on aurait une diminution de la demande et de l'offre et la conséquence serait clairement une diminution de la quantité échangée, il suffit de lire le schéma dans l'autre sens, on va du point vert au point rouge, et puis cet effet indéterminé sur le prix du terrain. Donc nous retrouvons ici le tableau vu précédemment

notes

résumé

6m 49s



Récapitulation (2)



Perturbation	Prix d'équilibre (p')	Quantité d'équilibre (Q')
DEMANDE		
augmente	↗	↗
baisse	↘	↘
OFFRE		
augmente	↘	↗
baisse	↗	↘

Perturbation	Prix d'équilibre (p')	Quantité d'équilibre (Q')
D+O		
augmentent	~	↑
baissent	~	↓
D (O inverse)		
augmente	↑	~
baisse	↓	~

~ = effet indéterminé mais faible

Economie du sol et de l'immobilier

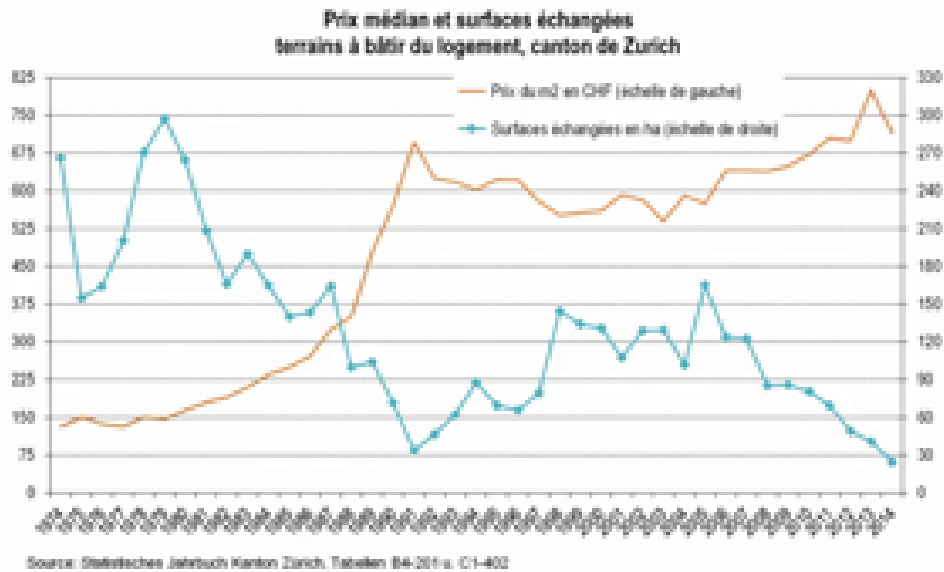
avec les effets d'un déplacement de l'offre ou de la demande sur le prix d'équilibre et la quantité d'équilibre. Et bien de la même façon, lorsqu'il y a un déplacement simultané de l'offre et de la demande dans le même sens, par exemple si les deux augmentent, nous avons un effet très clair d'augmentation de la quantité échangée et de diminution de la quantité échangée lorsque les deux diminuent avec un effet indéterminé sur le prix. Par contre, lorsque la demande augmente et que l'offre diminue, nous avons un effet clair sur le prix d'équilibre qui va augmenter plus que si seule la demande avait augmenté et un effet indéterminé sur la quantité échangée qui dépend de l'importance relative du déplacement de l'offre et de la demande. Par contre, si la demande baisse et que l'offre augmente, on a alors un impact très clair sur le prix d'équilibre, qui va diminuer,

notes

résumé

7m 46s





Economie du sol et de l'immobilier

et un impact indéterminé sur la quantité échangée, un impact qui devrait rester relativement faible. Cette représentation du marché foncier développée dans ces dernières leçons

notes

résumé

8m 37s



Illustration (2)



1974-1983: déplacements équivalents de O&D

1983-1991: forte baisse O, probablement aussi un peu D

1991-2005: augmentation O&D mais plus forte pour O

2005-2014: baisse O&D mais plus forte pour O

Economie du sol et de l'immobilier

devrait nous aider à comprendre non seulement la formation des prix, mais aussi leur évolution dans le temps. Nous allons voir si c'est possible. Vous voyez ici les données de transaction sur les terrains à bâtir dans le canton de Zurich, des données que nous connaissons bien. L'évolution du prix est représentée par cette courbe orange, une très forte augmentation entre 1974 et 1990, suivie d'une baisse relativement faible, et puis, ces dernières années, une nouvelle augmentation. Ce que j'ai aussi représenté sur ce graphique avec un axe temporel, ce sont les surfaces échangées en hectares, le coût total, qui ont fortement fluctué, mais avec une tendance générale à la baisse. Ce schéma représente les mêmes données que le précédent, j'ai simplement croisé prix et quantité. Donc chaque point, chaque petit diamant, correspond à un équilibre du marché, pour une année particulière, fait d'une paire prix-quantité de 1974 à 2014. Ce qu'on voit sur ce schéma, c'est d'abord qu'entre 1974 et 1983 à peu près, nous avons essentiellement des variations de la quantité échangée, d'une année à l'autre, sans qu'il n'y ait vraiment de variation du prix.

notes

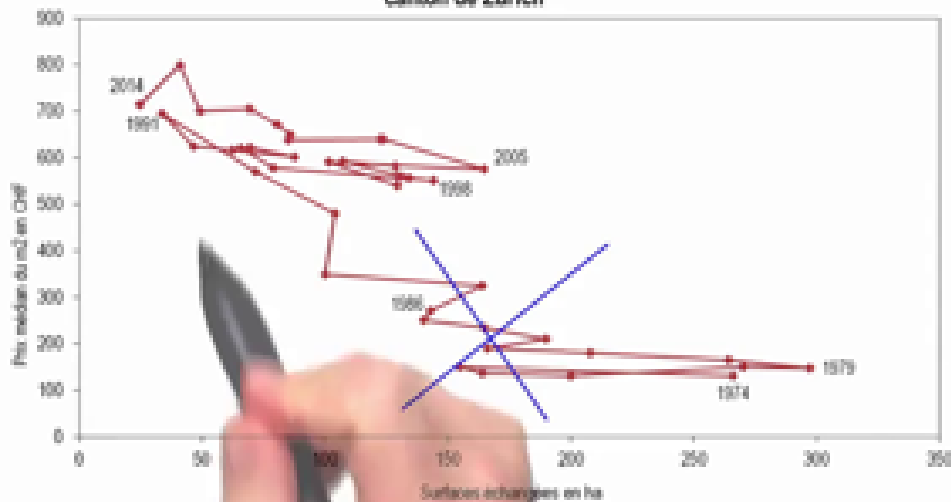
résumé

8m 47s



Illustration (2)

Marché des terrains à bâtir du logement
canton de Zurich



Source: Statistisches Jahrbuch Kanton Zurich, Tabellen 84.201 u. C1.402

1974-1983: déplacements équivalents de O&D

1983-1991: forte baisse O, probablement aussi un peu D

1991-2005: augmentation O&D mais plus forte pour O

2005-2014: baisse O&D mais plus forte pour O

Economie du sol et de l'immobilier

Ça correspond à des déplacements simultanés et dans le même sens de l'offre et de la demande. Par exemple, si je représente l'offre et la demande ainsi en 1979, et bien en 1983 ou en 1975, on avait peut-être une offre ainsi et une demande comme ça. Donc on a un déplacement de la demande vers la gauche, une diminution, et aussi une diminution de l'offre en même temps. Ensuite, entre la période 1983 et 1991, donc entre ce point et celui-ci, nous voyons une diminution assez marquée de la quantité de terrain échangée accompagnée d'une relativement forte augmentation des prix. Ceci peut s'expliquer par un déplacement de l'offre, principalement, donc si je suppose par exemple que, vers 1983-1984, l'offre était ici et que la demande était là,

notes

résumé

10m 13s



Illustration (2)



1974-1983: déplacements équivalents de O&D

1983-1991: forte baisse O, probablement aussi un peu D

1991-2005: augmentation O&D mais plus forte pour O

2005-2014: baisse O&D mais plus forte pour O

Economie du sol et de l'immobilier

et bien ce qu'il s'est passé en 1991, c'est qu'on avait une offre beaucoup plus faible et puis une demande qui peut-être avait aussi un peu baissé par exemple ici, mais manifestement pas autant que l'offre. Donc c'est surtout cette très forte diminution de l'offre qui est décisive, beaucoup plus que la diminution de la demande. Et c'est ça qui a provoqué cette augmentation très forte des prix et, en même temps, une diminution des quantités échangées. Maintenant si je compare 1991 avec 2005,

notes

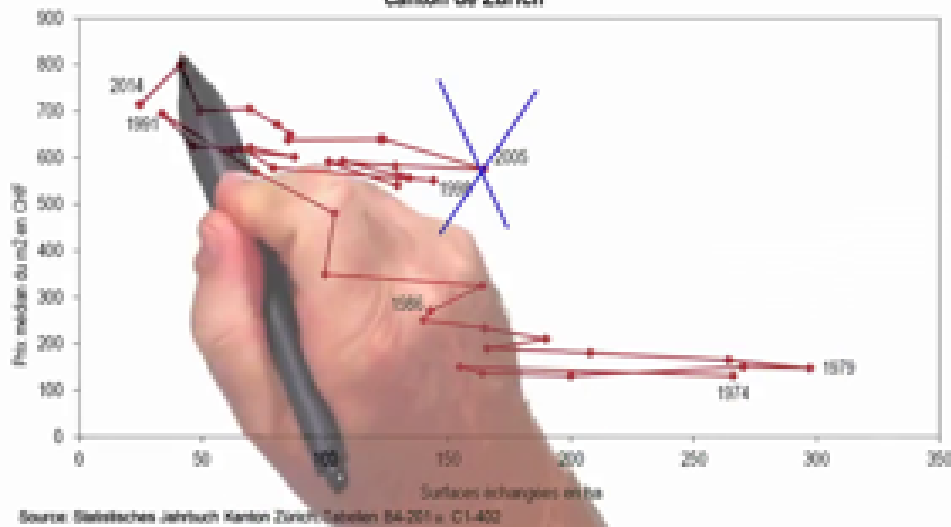
résumé

11m 23s



Illustration (2)

Marché des terrains à bâtir du logement
canton de Zurich



1974-1983: déplacements équivalents de O&D

1983-1991: forte baisse O, probablement aussi un peu D

1991-2005: augmentation O&D mais plus forte pour O

2005-2014: baisse O&D mais plus forte pour O

Economie du sol et de l'immobilier

j'ai de nouveau un déplacement assez plat comme dans la première période, mais avec une légère baisse des prix. Donc, un déplacement similaire de l'offre et de la demande, comme ça... et comme ça, mais probablement une augmentation plus forte de l'offre que de la demande. Et puis finalement, dernière période, de 2005 à 2014, on revient en arrière, donc je dessine les mêmes courbes,

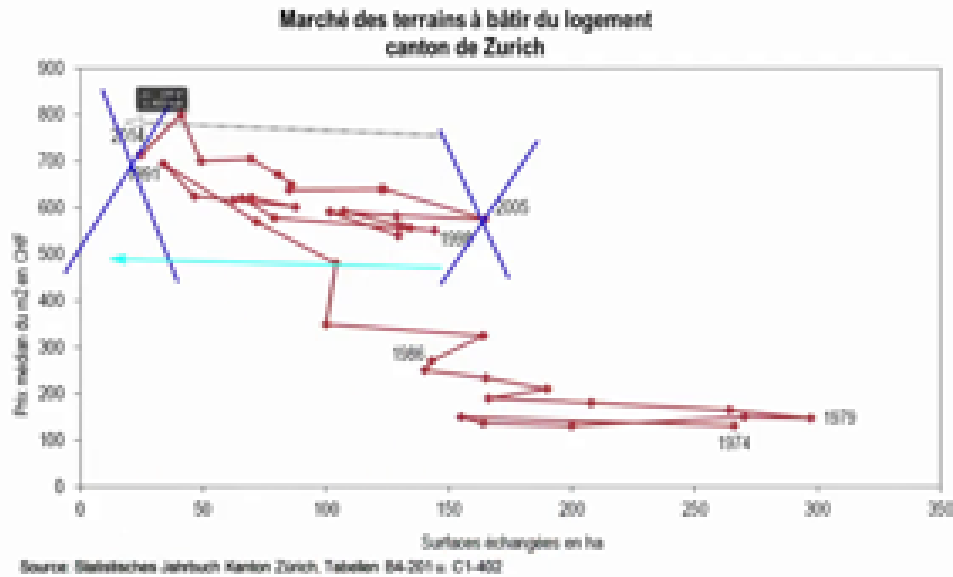
notes

résumé

12m 1s



Illustration (2)



1974-1983: déplacements équivalents de O&D

1983-1991: forte baisse O, probablement aussi un peu D

1991-2005: augmentation O&D mais plus forte pour O

2005-2014: baisse O&D mais plus forte pour O

Economie du sol et de l'immobilier

on a à la fois une diminution de l'offre et de la demande,

notes

résumé

12m 31s





Nous avons vu:

Economie du sol et de l'immobilier

et comme on a une légère augmentation du prix, ça veut dire que l'offre a diminué un peu plus que la demande. Dans cette leçon, nous avons vu les effets sur l'équilibre, donc les prix des transactions et la quantité de terrain échangée, les effets de variations simultanées de l'offre et de la demande. Nous avons aussi vu qu'en observant l'évolution des prix et des quantités ensemble, nous pouvons en déduire si ces déplacements de prix et quantité ont plutôt été causés par des facteurs à observer du côté de la demande ou plutôt ceux qui ont provoqué un déplacement de l'offre, ou les deux ensemble ou les deux en opposition. Cette leçon termine ce module du cours. Dans la première leçon du module suivant, nous allons évaluer les qualités normatives de l'équilibre du marché. Merci d'avoir suivi cette leçon et ce module, et rendez-vous dans le prochain. et rendez-vous dans le prochain.

notes

résumé

12m 42s

