

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier II

Vidéo:

Variations des surplus

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Baisse du prix d'équilibre. Variation des surplus. Augmentation de l'offre. Surplus des acheteurs. Prix d'équilibre. Augmentation de la demande. Côté des propriétaires fonciers. Équilibre du marché. Augmentation de surplus. Tableau similaire. Côté des acheteurs. Premier temps. Premier effet. Cas de hausse du prix. Déplacement de l'équilibre du point.



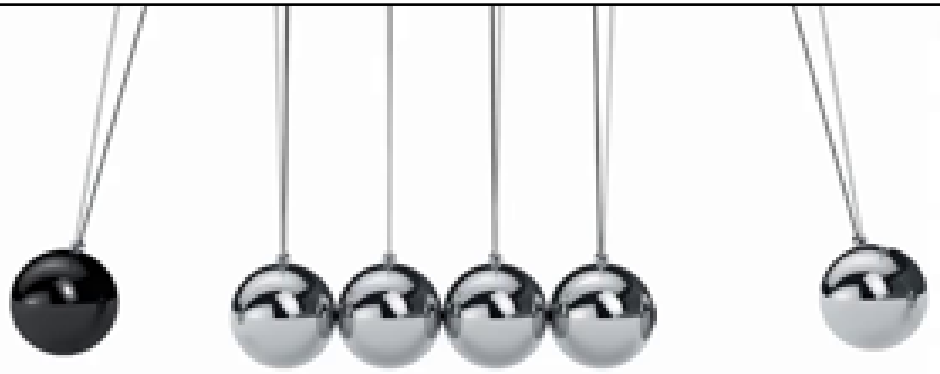
[vers la recherche de séquences vidéo](#)
(dans Economie du Sol et de l'Immobilier II.)



[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



Variation des surplus

Economie du sol et de l'immobilier II

Prof. Philippe Thalmann

...

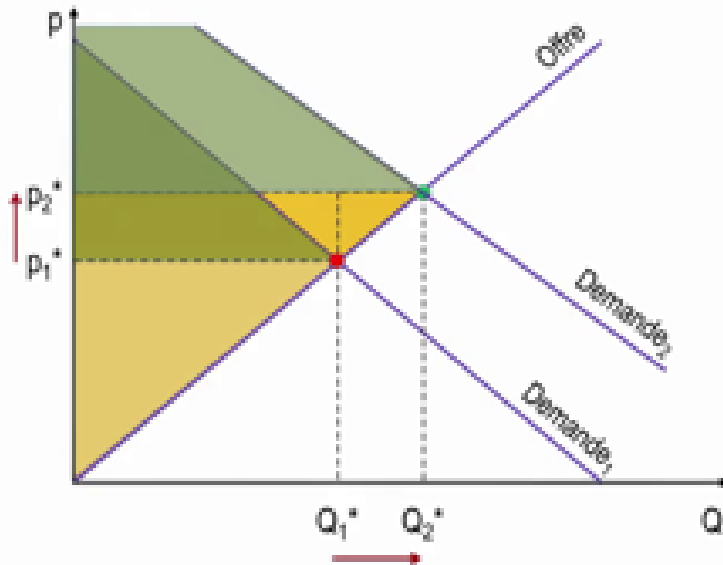
notes

résumé

0m 0s



Augmentation de la demande



- Supposons que pour une raison ou une autre la demande augmente
- Les vendeurs profitent clairement du fait que les acheteurs acceptent dorénavant de payer plus pour leurs terrains
- Pour les acheteurs, leur surplus peut augmenter ou diminuer, du fait de deux effets opposés:
 - Hausse favorable de leur CàP
 - Hausse défavorable du prix d'équilibre

Economie du sol et de l'immobilier

Bonjour et bienvenue dans cette leçon du cours d'économie du sol et de l'immobilier consacrée à la variation des surplus. Nous avons vu que les surplus dépendent de l'équilibre du marché mais l'équilibre du marché peut changer, peut se déplacer. Ce que nous allons voir, c'est comment cela va affecter les surplus des acheteurs et des vendeurs. Commençons par une baisse du prix d'équilibre. Supposons que le prix d'équilibre baisse du niveau $P1^*$ au niveau $P2^*$, par exemple, suite à une augmentation de l'offre. Dans un premier temps, tous les acheteurs qui achetaient déjà un terrain au prix $P1^*$ vont en profiter puisqu'ils vont payer moins pour le terrain qu'ils achètent. Donc on a cette surface un peu plus sombre qui correspond à une augmentation de surplus pour tous les acheteurs initiaux. Ensuite, nous avons des acheteurs additionnels qui pourront acheter des terrains à ce prix plus faible et qui vont aussi réaliser un surplus représenté par ce triangle. Il peut aussi s'agir des acheteurs de la première série, qui achetaient au prix $P1^*$ mais qui dorénavant à un prix plus faible, vont acheter plus de terrains ou un deuxième terrain. On voit comment le surplus total des acheteurs qui était représenté par le premier triangle s'agrandit par ces deux facteurs par ces deux phénomènes : gain de surplus pour ceux qui achetaient déjà et nouveau surplus pour ceux qui sont des nouveaux acheteurs. Supposons maintenant l'évolution inverse : l'offre diminue et passe de ce niveau 1 à ce niveau 2 avec la conséquence que le prix d'équilibre augmente. Il passe, lui, de $P1^*$ à $P2^*$. Il y aura moins d'échange. Du côté des acheteurs, deux effets. Premier effet : tous ceux qui ont acheté au début ne vont pas pouvoir continuer d'acheter. Certains vont renoncer parce que le prix devient trop cher.

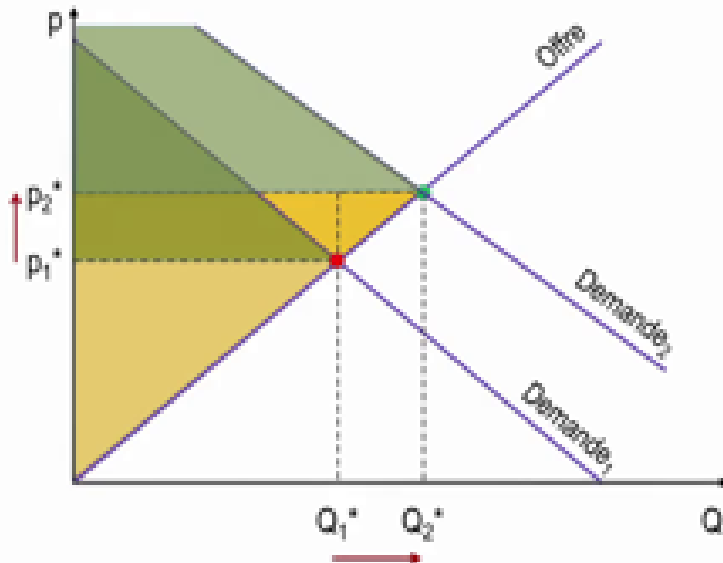
notes

résumé

0m 1s



Augmentation de la demande



- Supposons que pour une raison ou une autre la demande augmente
- Les vendeurs profitent clairement du fait que les acheteurs acceptent dorénavant de payer plus pour leurs terrains
- Pour les acheteurs, leur surplus peut augmenter ou diminuer, du fait de deux effets opposés:
 - Hausse favorable de leur CàP
 - Hausse défavorable du prix d'équilibre

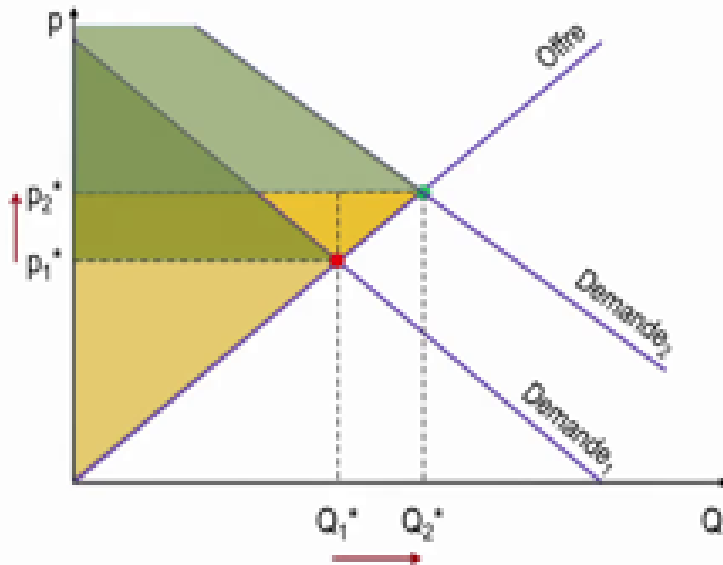
Economie du sol et de l'immobilier

Leur consentement à payer est trop faible par rapport au nouveau prix. Eux, ils perdent du surplus représenté par ce triangle. Ceux qui continuent d'acheter vont devoir le faire à un prix plus élevé donc ils perdent le surplus correspondant à ce rectangle. Au total, on a une baisse du surplus des acheteurs en cas de hausse du prix qui est due d'une part à la baisse de surplus pour tous les acheteurs qui restent acheteurs et puis aussi à la destruction de surplus pour les acheteurs qui sont dorénavant évincés du marché. Regardons maintenant ce qui se passe du côté des propriétaires fonciers donc du côté des vendeurs. Supposons que nous ayons une augmentation de la demande qui passe de ce niveau *D1* (Demande 1) au niveau Demande 2 avec pour effet un déplacement de l'équilibre du point rouge au point vert avec un prix plus élevé. Pour les vendeurs, cela a deux effets : d'une part ceux qui vendaient déjà au prix $P1^*$ pourront vendre à un prix plus élevé et vont donc réaliser un surplus additionnel représenté par le rectangle et en plus, nous aurons dorénavant des vendeurs qui vont vendre leur terrain à ce prix plus élevé et réaliser un surplus représenté par le triangle. A l'inverse, en cas de baisse de la demande, donc déplacement de l'équilibre du point rouge à ce point vert avec un prix d'équilibre plus bas nous avons d'une part, des vendeurs qui continueront de vendre leurs terrains mais à prix plus faible et donc qui perdent du surplus représenté par le rectangle. Et puis nous aurons aussi des vendeurs qui vont renoncer ou ces vendeurs-là qui vont vendre moins de terrain destruction de surplus représentée par ce triangle. Maintenant, je mets les deux choses ensemble. Je regarde à la fois ce qui se passe du côté des acheteurs

notes

résumé

Augmentation de la demande



- Supposons que pour une raison ou une autre la demande augmente
- Les vendeurs profitent clairement du fait que les acheteurs acceptent dorénavant de payer plus pour leurs terrains
- Pour les acheteurs, leur surplus peut augmenter ou diminuer, du fait de deux effets opposés:
 - Hausse favorable de leur CàP
 - Hausse défavorable du prix d'équilibre

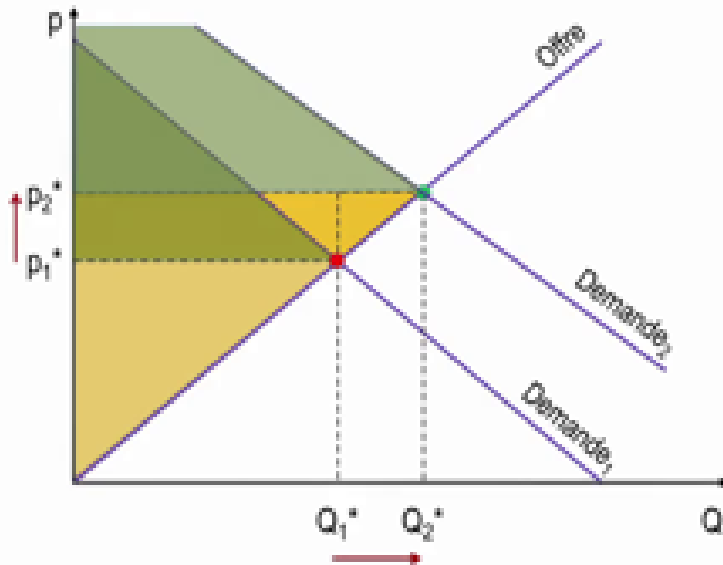
Economie du sol et de l'immobilier

et ce qui se passe du côté des vendeurs. Commençons par le mécanisme d'une augmentation de l'offre qui passe de ce niveau à un niveau plus élevé. Pour le même prix, la quantité de terrains proposés à la vente augmente. On voit très vite que c'est une modification du marché qui profite aux acheteurs puisque suite à la baisse du prix leur surplus a augmenté de ce triangle initial à un triangle bien plus grand. avec encore une fois, tous les acheteurs qui obtiennent du surplus additionnel du fait qu'ils payent un prix plus faible et puis en plus des acheteurs additionnels. Clairement, les acheteurs profitent de l'augmentation de l'offre du fait que les propriétaires acceptent de façon générale de céder leur terrain à un prix plus faible. Pour les propriétaires le résultat est beaucoup moins clair. Leur surplus total peut très bien augmenter comme il peut diminuer du fait de deux effets opposés, d'une part il y a un effet favorable qui est la diminution de leur consentement à recevoir, la diminution du coup. Ils peuvent maintenant vendre leur terrain à un prix plus faible et faire une bonne affaire. Mais en même temps, le prix a aussi baissé. On a un effet favorable du fait de la baisse des coûts qui est représentée par le déplacement de l'offre. Et puis un effet défavorable qui est lié à la diminution du prix d'équilibre, du prix auquel ils vendent leur terrain. Prenons maintenant le cas d'une augmentation de la demande. La demande se déplace vers la droite. Le phénomène est tout à fait favorable aux vendeurs puisque dorénavant ils pourront vendre plus de terrains à un prix plus élevé. Leur surplus initial... le triangle ici devient un surplus plus important représenté par le triangle orangé plus grand. Du côté des acheteurs, ce n'est

notes

résumé

Augmentation de la demande



- Supposons que pour une raison ou une autre la demande augmente
- Les vendeurs profitent clairement du fait que les acheteurs acceptent dorénavant de payer plus pour leurs terrains
- Pour les acheteurs, leur surplus peut augmenter ou diminuer, du fait de deux effets opposés:
 - Hausse favorable de leur CàP
 - Hausse défavorable du prix d'équilibre

Economie du sol et de l'immobilier

pas clair puisque leur surplus initial était ce triangle et le nouveau surplus est un autre triangle qui pourrait très bien être plus petit. On a deux phénomènes qui s'opposent pour les acheteurs. D'une part, on a une augmentation de leur consentement à payer, donc une valorisation, la valeur qu'ils attachent au terrain, ce qui est favorable pour eux et de réaugmenter leur surplus. Mais en même temps, il y a une augmentation du prix. Ils achètent plus cher les terrains. Peut-être bien qu'une partie de ces suppléments qu'ils sont prêts à payer

notes

résumé

Récapitulation



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

~ = effet indéterminé mais faible

Economie du sol et de l'immobilier

ils vont devoir la céder aux propriétaires fonciers. Ils ne pourront pas en profiter eux-mêmes. Ce tableau résume ce que nous venons de voir et représente tous les cas de figure où nous avons une modification du marché soit provoquée par un choc du côté de la demande ou une modification du côté de l'offre. Donc, on peut avoir une augmentation de la demande, une baisse de la demande une augmentation de l'offre, une baisse de l'offre. Dans les deux premières colonnes, nous avons les effets sur l'équilibre lui-même sur le prix d'équilibre, la quantité d'équilibre. Nous avons eu ça dans une leçon précédente. Et puis, dans les deux colonnes suivantes, les effets pour les surplus des acheteurs et des vendeurs respectivement. Nous voyons que lorsque le choc s'opère du côté de la demande nous avons un effet clair du côté des vendeurs, pour les vendeurs, les surplus des vendeurs. Et nous avons un effet indéterminé pour les surplus des acheteurs eux-mêmes. Si le choc intervient du côté de l'offre, cette fois, c'est pour les surplus des acheteurs que l'effet est clair alors que l'effet est ambigu pour les surplus des vendeurs. Notez aussi que l'augmentation du prix peut être favorable au vendeur, augmente leur surplus lorsque cette augmentation est due à une augmentation de la demande. Une augmentation du consentement à payer des acheteurs. Par contre, si l'augmentation des prix a été causée par une diminution de l'offre, par une augmentation des consentements à recevoir, des exigences de prix des propriétaires fonciers, l'impact sur les surplus des vendeurs eux-mêmes est indéterminé.

notes

résumé

5m 37s





- Le surplus d'un côté du marché dépend surtout de ce qui change de l'autre côté

Economie du sol et de l'immobilier

Une augmentation de prix n'est pas forcément favorable aux propriétaires. L'idée est assez simple. Si le prix d'équilibre augmente parce que les propriétaires doivent obtenir un prix plus élevé pour leur terrain alors la hausse du prix en soi ne leur garantit pas un surplus plus élevé. On peut imaginer la situation suivante. Supposez que chaque propriétaire doit dorénavant verser une taxe de 10 par m² de terrain qu'il vend. S'il n'obtient pas une hausse de prix de 10 au moins, alors il sera en fait perdant. Si le terrain augmente de 8, on réalise que le prix a augmenté mais les surplus ont diminué. De façon similaire, une baisse du prix n'est pas forcément favorable aux acheteurs. Son effet est indéterminé, si elle a été causée par une diminution des consentements à payer des acheteurs, si les acheteurs attachent moins de valeur au terrain et qu'ils obtiennent un prix plus faible, ça ne veut pas dire forcément que leur surplus va augmenter.

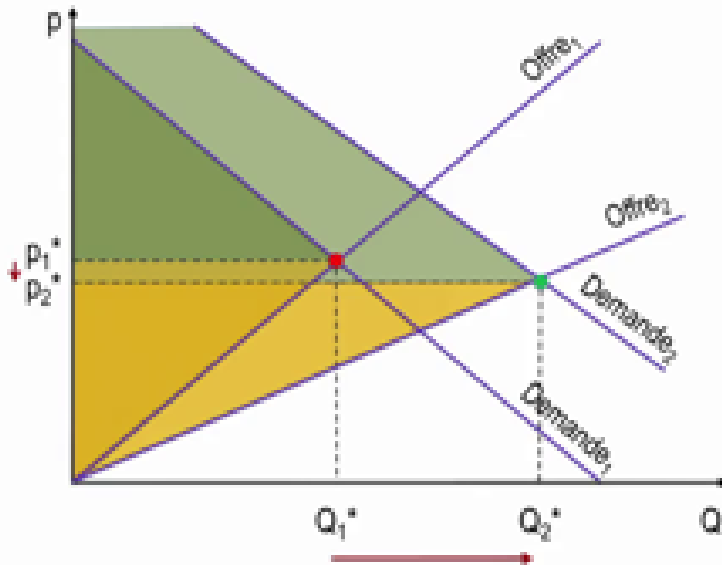
notes

résumé

7m 1s



Augmentation de la demande et de l'offre



- Supposons que la demande et l'offre augmentent ensemble
- L'effet est surtout d'augmenter la quantité Q^* ; l'effet sur p^* est indéterminé
- L'effet sur les surplus est clair:
 - Celui des acheteurs augmente car leurs $CàP$ sont élevés avec un prix peu changé
 - Celui des vendeurs augmente car leurs $CàR$ sont plus faibles avec un prix peu changé

Economie du sol et de l'immobilier

Ainsi le surplus, d'un côté du marché dépend surtout de ce qu'il se passe de l'autre côté du marché. On n'avait déjà vu ça dans le compte à rebours. Si vous vous souvenez, on avait vu que si le promoteur peut payer plus pour le terrain parce qu'il obtient un prix plus élevé pour l'immeuble achevé ou parce que les coûts de construction ont baissé il ne va pas vraiment en profiter lui-même. C'est surtout le propriétaire foncier qui va en profiter qui va pouvoir vendre son terrain plus cher.

notes

résumé

7m 58s



Récapitulation (3)



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

~ = effet indéterminé mais faible

Economie du sol et de l'immobilier

Supposons maintenant que la demande et l'offre augmentent ensemble, les deux se déplacent. Dans ce cas, l'effet va être surtout d'augmenter la quantité puisque l'équilibre passe de ce point rouge à ce point vert avec une quantité plus élevée et un effet sur le prix qui est indéterminé. J'ai représenté une diminution de prix, mais ça aurait très bien pu être une augmentation du prix. L'effet sur les surplus est clair. Celui des acheteurs augmente du triangle ici à un triangle beaucoup plus grand pourquoi ? Parce que leurs consentements à payer sont plus élevés avec un prix qui n'a pas beaucoup changé. De même, le surplus total des vendeurs va aussi augmenter. Finalement, pour les mêmes raisons, leurs consentements à recevoir sont plus faibles et le prix n'a pratiquement pas changé. Supposons maintenant qu'on a du mouvement opposé entre l'offre et la demande. La demande augmente, elle se déplace vers la droite. L'offre diminue, elle se déplace vers la gauche. L'effet va être surtout d'augmenter le prix parce ce qu'on va passer de ce point rouge à ce point vert l'augmentation du prix d'équilibre, l'effet sur la quantité est indéterminé cette fois. L'effet sur les surplus est également indéterminé. On a d'une part un consentement à payer plus élevé pour les acheteurs puisque la demande a augmenté mais le prix aussi a augmenté. Du côté des vendeurs, on a un consentement à recevoir plus élevé donc les vendeurs doivent obtenir des prix plus élevés et ils vont obtenir un prix plus élevé.

notes

résumé

8m 25s



Récapitulation (3)



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

~ = effet indéterminé mais faible

Economie du sol et de l'immobilier

Si je résume ces résultats dans le tableau similaire au précédent où nous avons cette fois des mouvements opposés ici ou des mouvements parallèles de l'offre et de la demande, si les deux augmentent, nous avons une augmentation de la quantité d'équilibre

notes

résumé

9m 49s



Récapitulation (4)



- Le cas le plus favorable est celui où la demande et l'offre augmentent ensemble: vive la croissance!

Economie du sol et de l'immobilier

augmentation du surplus des acheteurs, augmentation du surplus des vendeurs
C'est la situation la plus favorable. Si par contre, la demande et l'offre diminuent, c'est exactement l'inverse. Surplus acheteur et surplus vendeur vont diminuer. Si l'offre et la demande évoluent en sens inverse, l'impact sur le prix est clairement déterminé. L'impact sur la quantité ne l'est pas, ni non plus les impacts sur les surplus. Ce qu'on peut retenir

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

10m 1s



.....

.....

.....

.....

.....

Nous avons vu:



c'est que le cas le plus favorable est celui où l'offre et la demande augmentent ensemble. Dans ce cas-là, les surplus de tout le monde augmentent. On a envie de dire : "vive la croissance !" Par contre si l'offre et la demande varient en sens opposé, la seule chose qui est assurée c'est qu'il va y avoir une forte modification du prix. Mais l'impact sur la quantité est changée. L'impact sur le surplus peut être finalement très faible. Dans cette leçon, nous avons vu

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

10m 26s



.....

.....

.....

.....

.....



Nous avons vu:

- Comment les surplus changent selon ce qui perturbe le marché

comment les surplus changent selon ce qui perturbe le marché.

notes

résumé

10m 49s



selon si la perturbation vient de l'offre ou de la demande. Nous avons aussi vu qu'une modification de prix peut être favorable ou défavorable selon ce qui l'a provoquée. Une augmentation du prix n'est pas forcément favorable pour les vendeurs, une baisse du prix n'est pas forcément favorable pour les acheteurs. Dans la prochaine leçon, nous allons nous intéresser aux restrictions sur les échanges et les conséquences de nouveau pour les surplus. Merci d'avoir suivi cette leçon et rendez-vous dans la prochaine. et rendez-vous dans la prochaine.

10m 51s

