

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier II

Vidéo:

Restriction de quantité

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Prix minimum. Surplus initial. Quantité de terrain. Prix maximum. Prix vendeur. Gain de surplus important. Prix acheteur faible. Prix d'équilibre. Prix vendeur élevé. Grand triangle. État fixe. Prix. Montant total. Économie de marché. Quantité minimale.



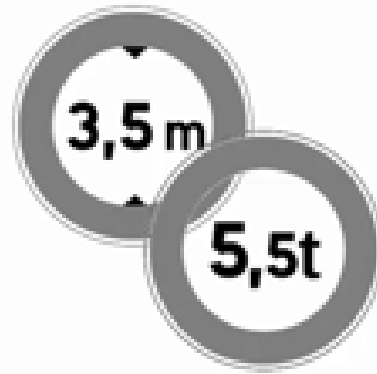
[vers la recherche de séquences vidéo](#)
(dans Economie du Sol et de l'Immobilier II.)



[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/>



Restriction de quantité

Economie du sol et de l'immobilier II

Prof. Philippe Thalmann

...

notes

résumé

0m 0s





Economie du sol et de l'immobilier

Bienvenue dans cette deuxième leçon de l'économie du sol et de l'immobilier

notes

résumé

0m 1s





Economie du sol et de l'immobilier

consacrée aux restrictions aux échanges. Dans la leçon précédente,

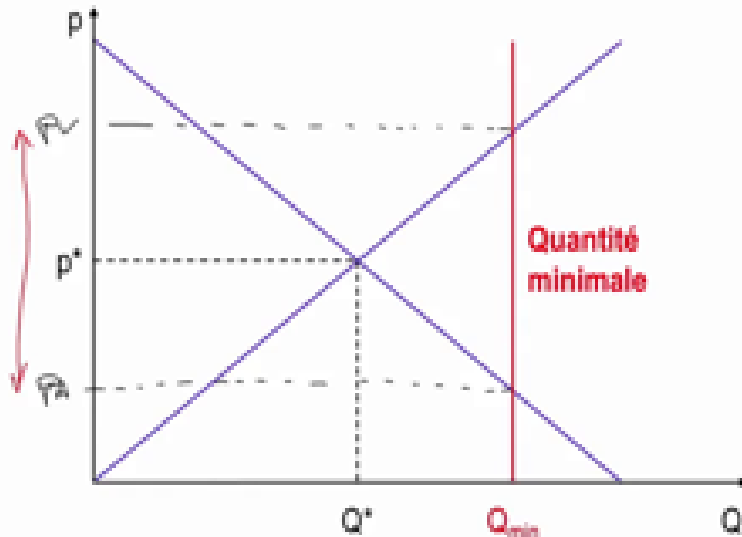
notes

résumé

0m 5s



Quantité minimale (1)



- L'Etat fixe une **quantité minimale** de sol qui doit être vendue
- Pour que cette obligation soit effective, il faut $Q_{\min} > Q^*$
- Conséquences:
 - Pour que les acheteurs achètent librement $Q_{\min}$, il faut un prix faible: p_A au maximum
 - Pour que les vendeurs vendent librement $Q_{\min}$, il faut un prix élevé: p_V au minimum
 - Solution: l'Etat prend à sa charge $p_V - p_A$ (subvention)

Economie du sol et de l'immobilier

les restrictions aux échanges portaient sur les prix, donc un prix minimum ou un prix maximum. Dans cette leçon, nous allons voir des restrictions sur les quantités échangées, soit une quantité minimale, soit une quantité maximale. Troisième type d'intervention publique : l'État fixe une quantité minimale de sols qui doit être vendue. Il fixe un objectif de vente, il veut d'une façon ou d'une autre, obliger les propriétaires fonciers à vendre au moins cette quantité, et obliger les acheteurs à acheter au moins cette quantité. Dans une économie de marché, la seule manière d'y arriver, donc sans contraindre par la force les acheteurs et les vendeurs, la seule façon d'y arriver, c'est, d'une part, d'offrir un prix suffisamment élevé aux vendeurs pour qu'ils veuillent vendre cette quantité, donc il faut un prix vendeur relativement élevé pour qu'ils acceptent de vendre cette quantité de terrain et puis, de l'autre côté, il faut demander aux acheteurs un prix suffisamment bas pour qu'ils aient réellement envie d'acheter tous ces terrains. Donc on a un prix acheteur faible pour que la demande soit suffisante et un prix vendeur élevé, plus élevé que le prix d'équilibre pour que l'offre de terrain soit aussi suffisante et corresponde à cette quantité minimale. Comment c'est possible d'avoir deux prix différents? Comment les vendeurs peuvent-ils obtenir un prix plus élevé que ce que payent les acheteurs ? La seule solution, c'est que l'État prenne à sa charge la différence entre prix de vente et prix d'achat. Donc il faut que l'État prenne à sa charge ce différentiel qui est représenté par la différence entre le prix d'achat et le prix de vente, de façon à ce que l'acheteur paie le prix d'achat, l'État ajoute la subvention, et le vendeur obtient vraiment le prix de vente qui arrive à le convaincre de vendre cette quantité, d'aller jusqu'à vendre cette quantité de terrain visée.

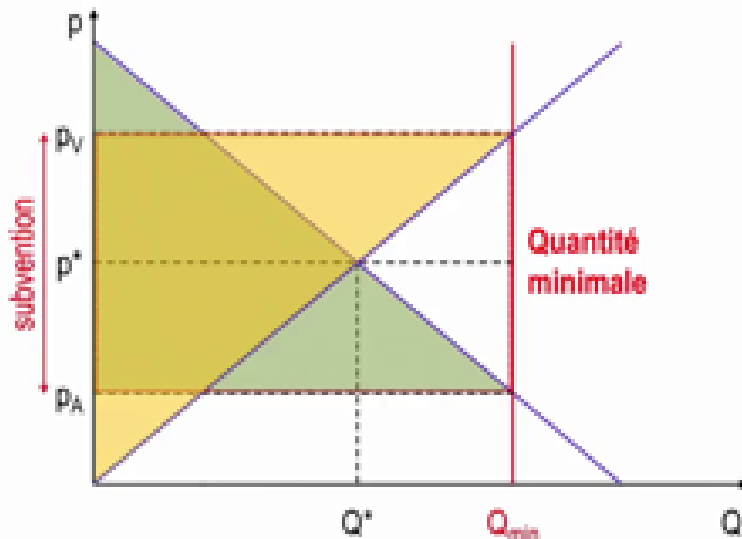
notes

résumé

0m 14s



Quantité minimale [2]



• Conséquences normatives:

- Gain de surplus pour les acheteurs: ils peuvent acheter plus et à un prix plus faible ($p_A < p^*$)
- Gain de surplus pour les vendeurs: ils peuvent vendre plus et à un prix plus élevé ($p_V > p^*$)
- Montant de la subvention (rectangle traitillé rouge) = $(p_V - p_A) \times Q_{\min}$
- Pour évaluer l'effet net sur les surplus, il faut soustraire la subvention des surplus acheteur et vendeur

Economie du sol et de l'immobilier

D'un point de vue normatif, ça semble être une solution formidable,

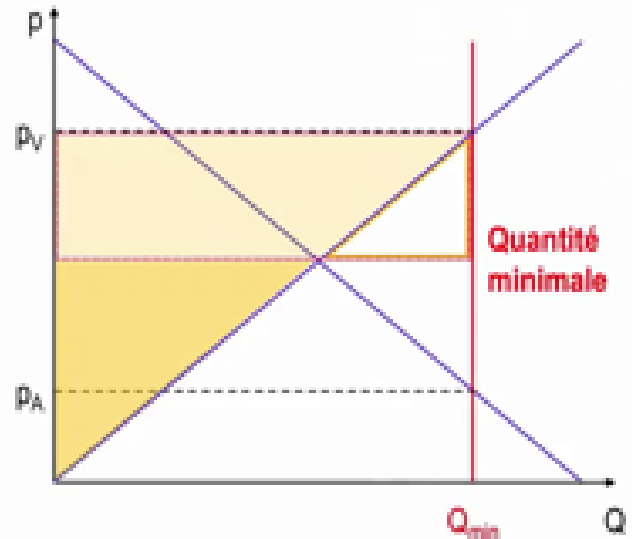
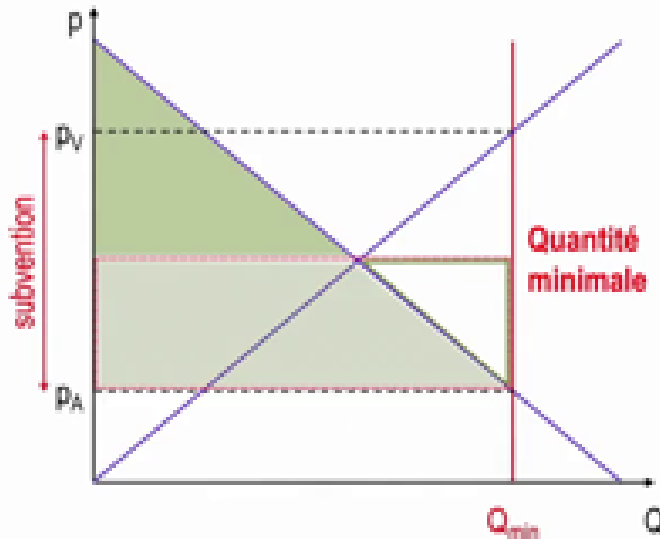
notes

résumé

2m 1s



Quantité minimale (3)



Economie du sol et de l'immobilier

puisque l'on a, d'une part, des acheteurs qui réalisent une excellente affaire, ils peuvent acheter, bien plus de terrains qu'à l'équilibre, ils peuvent les acheter à un prix bien moindre, donc leur surplus initial correspondant à ce triangle au dessus du prix d'équilibre a été amplifié pour devenir ce grand triangle correspondant à la quantité de sols qu'ils peuvent acheter à ce prix très faible. Puis, de l'autre côté, on a aussi un gain de surplus important pour les vendeurs puisqu'ils peuvent vendre plus de terrains et peuvent les vendre plus cher. Donc leur surplus initial, c'était ce triangle, leur nouveau surplus, c'est le grand triangle jaune considérablement plus grand. Donc tout le monde est gagnant dans cette opération. Mais attention ! N'oublions pas que quelqu'un a dû rendre ceci possible. Si ça a été possible, c'est parce que l'État a versé cette subvention sur chaque transaction, une subvention dont le montant total correspondant au produit de la quantité de sols vendus, puisque chaque m^2 bénéficie de la subvention, et du montant de la subvention par m^2 . Et donc, le montant total de la subvention c'est ce rectangle entre pointillés rouges. Et si on veut vraiment évaluer l'effet net sur les surplus en intégrant l'effet pour les contribuables, et bien il faut soustraire la subvention des surplus obtenus par les acheteurs et par les vendeurs.

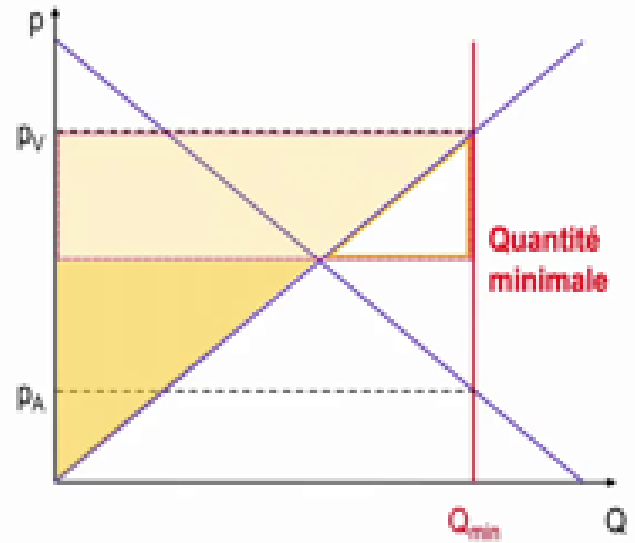
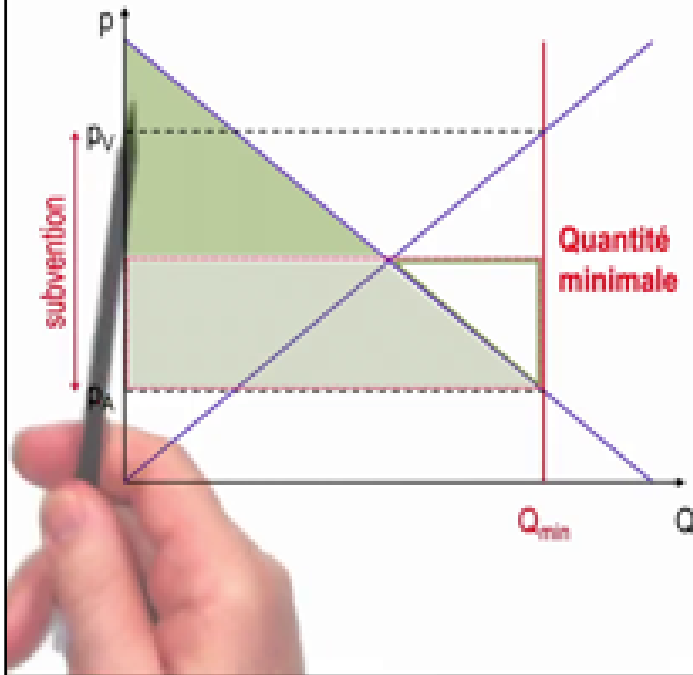
notes

résumé

2m 3s



Quantité minimale (3)



Economie du sol et de l'immobilier

Cette soustraction du montant de la subvention des deux surplus, je vais la faire en deux parties. D'abord, du côté des acheteurs. Ensuite, je la ferai pour le côté des vendeurs. Donc ici vous retrouvez

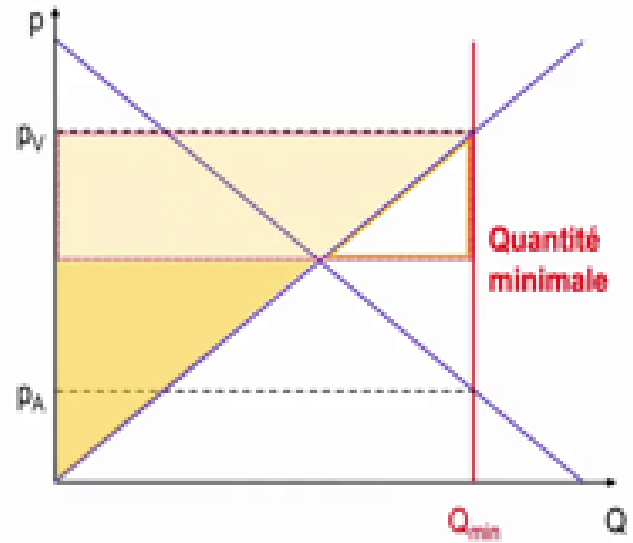
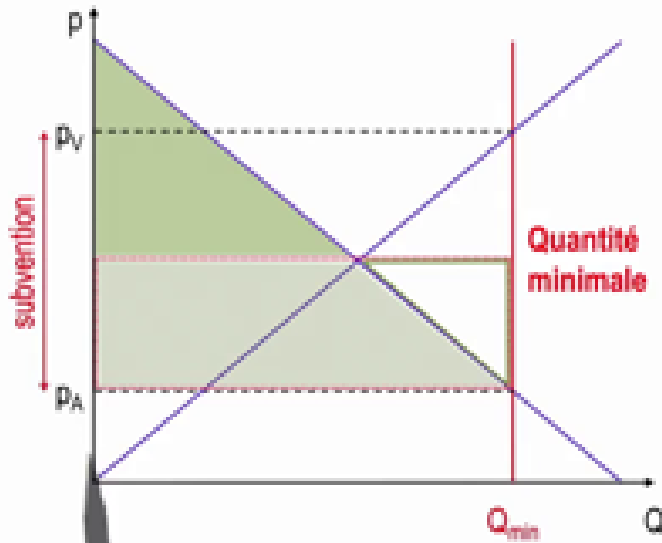
notes

résumé

3m 31s



Quantité minimale (3)



Economie du sol et de l'immobilier

le grand surplus acheteurs rendu possible par ce prix très faible parce que [inaudible] acheter beaucoup de terrains, et bien à ce surplus on va soustraire la partie inférieure de la subvention, donc la partie de la subvention qui permet vraiment d'abaisser le prix par rapport au prix d'équilibre

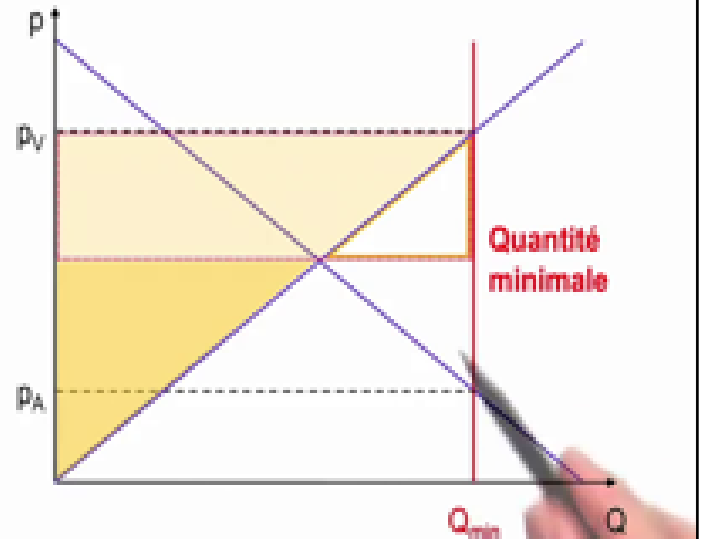
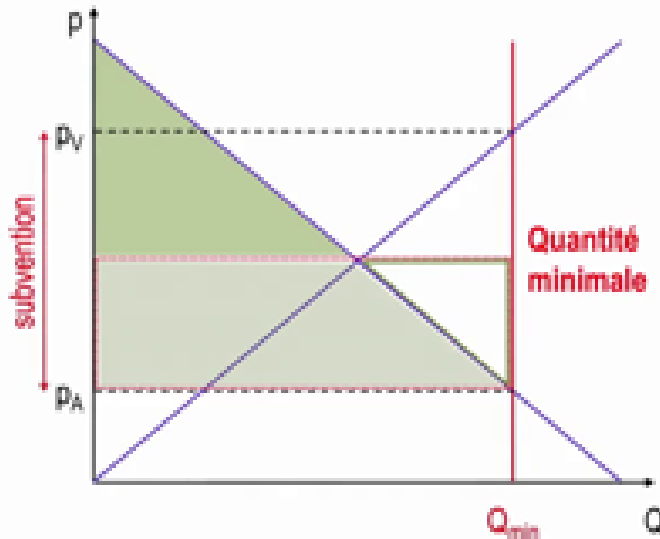
notes

résumé

3m 43s



Quantité minimale (3)



Economie du réel et de l'immobilier

à ce niveau inférieur, le prix acheteur, et bien si je soustrais ce rectangle, que reste-t-il ? Il reste le rectangle supérieur qui est celui que les acheteurs avaient à l'équilibre du marché, et puis, en négatif, donc il faut déduire ce petit triangle, puisque c'est de l'argent qui a été versé aux acheteurs sous forme de subvention sans que ça s'ajoute à leur surplus. Du côté des vendeurs, c'est similaire. On retrouve le grand surplus des vendeurs rendu possible par la subvention qui a pour effet d'augmenter le prix que les vendeurs obtiennent pour leurs terrains. Et à ce surplus, il faut soustraire la partie de la subvention qui a permis effectivement d'augmenter le prix par rapport au prix d'équilibre. Donc c'est ce rectangle ici. Eh bien, si je soustrais ce rectangle du grand triangle jaune, que reste-t-il ? Il reste le triangle inférieur qui correspond au surplus des acheteurs à l'équilibre du marché, et puis, en déduction ce triangle, qui est la subvention pour laquelle les vendeurs n'ont pas de grain de surplus, puisque c'est la subvention qui a été versée

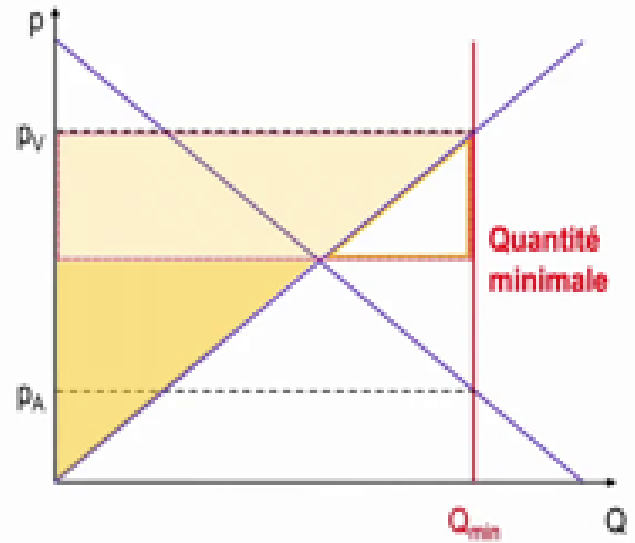
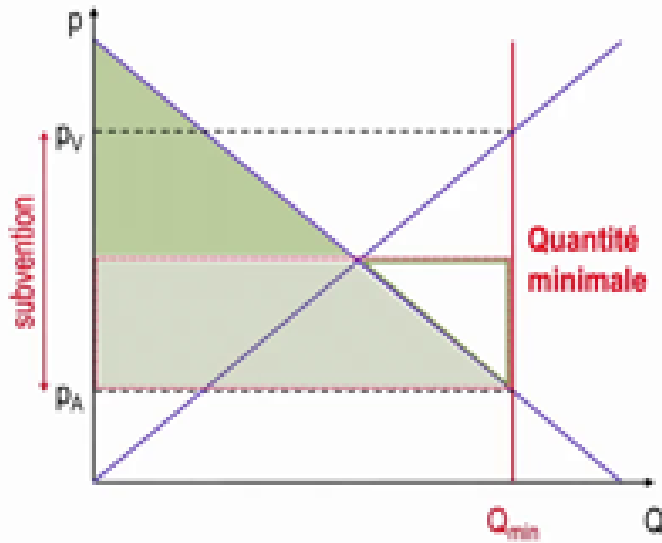
notes

résumé

4m 1s



Quantité minimale (3)



Economie du sol et de l'immobilier

juste pour les amener à accepter de vendre

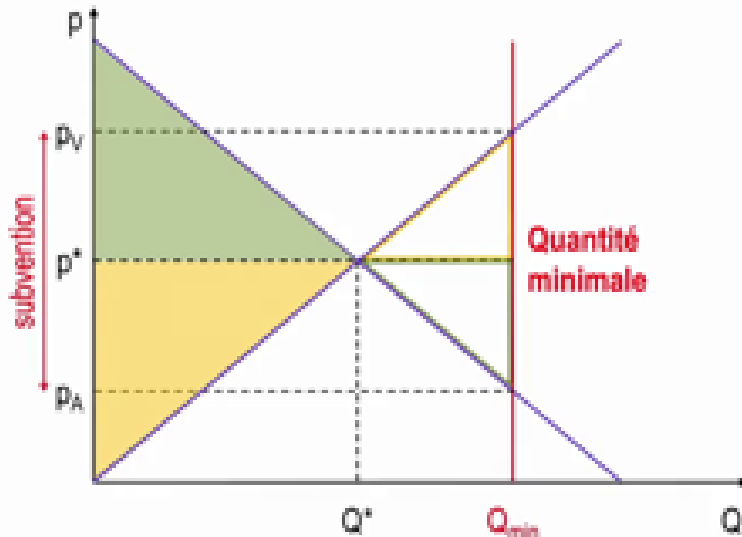
notes

résumé

5m 13s



Quantité minimale (4)



- Conséquences normatives:
 - Finalement, le surplus total, subvention déduite, est amputé des deux triangles à droite de Q^* par rapport au surplus total de l'équilibre du marché libre
 - Les acheteurs et vendeurs sont gagnants, mais pas assez pour justifier le sacrifice imposé aux contribuables
 - Même résultat si l'autorité introduit simplement la subvention à la même hauteur que $p_V - p_A$

Economie du sol et de l'immobilier

pour boucher la différence entre leur consentement à recevoir, le prix minimum et le prix d'équilibre qu'ils auraient obtenu sans intervention de l'Etat. Ici, je fusionne les deux schémas précédents, donc je retrouve le surplus des acheteurs déduction faite de la subvention qui leur revient directement, qui est ce triangle vert rempli, moins le triangle en blanc et ce triangle en blanc qu'il faut soustraire de leur surplus et bien ça reflète simplement le fait que l'effort financier qui a été fait pour acquérir ces terrains entre Q^* et Q_{min} et bien cet effort financier, qui est le prix payé + la subvention dépasse le montant de la valeur que les acheteurs eux-mêmes attachent à ces terrains. Du côté des vendeurs, on a ce triangle jaune qui est leur surplus le même que s'ils vendaient leurs terrains au prix d'équilibre, mais quand on enlève la subvention qu'ils ont reçue,

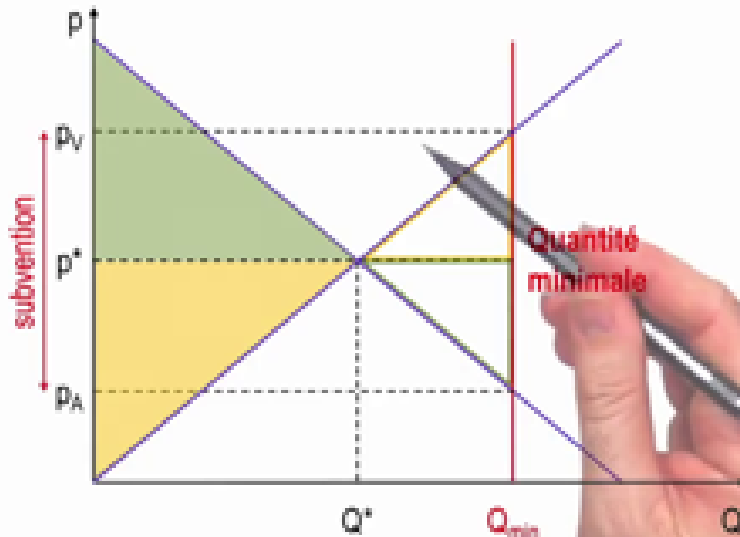
notes

résumé

5m 14s



Quantité minimale (4)



Conséquences normatives:

- Finalement, le surplus total, subvention déduite, est amputé des deux triangles à droite de Q^* par rapport au surplus total de l'équilibre du marché libre
- Les acheteurs et vendeurs sont gagnants, mais pas assez pour justifier le sacrifice imposé aux contribuables
- Même résultat si l'autorité introduit simplement la subvention à la même hauteur que $p_V - p_A$

Economie du sol et de l'immobilier

eh bien il reste ce triangle jaune qui correspond au fait qu'ils cèdent des terrains qui ont pour eux une valeur plus grande que ce qu'ils obtiennent vraiment à savoir, le prix moins

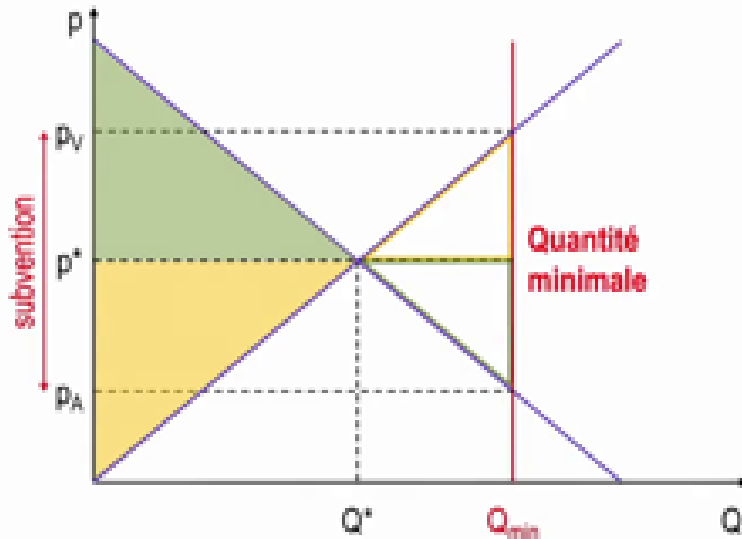
notes

résumé

6m 13s



Quantité minimale (4)



- Conséquences normatives:
 - Finalement, le surplus total, subvention déduite, est amputé des deux triangles à droite de Q^* par rapport au surplus total de l'équilibre du marché libre
 - Les acheteurs et vendeurs sont gagnants, mais pas assez pour justifier le sacrifice imposé aux contribuables
 - Même résultat si l'autorité introduit simplement la subvention à la même hauteur que $p_V - p_A$

Economie du sol et de l'immobilier

la subvention versée par le contribuable.

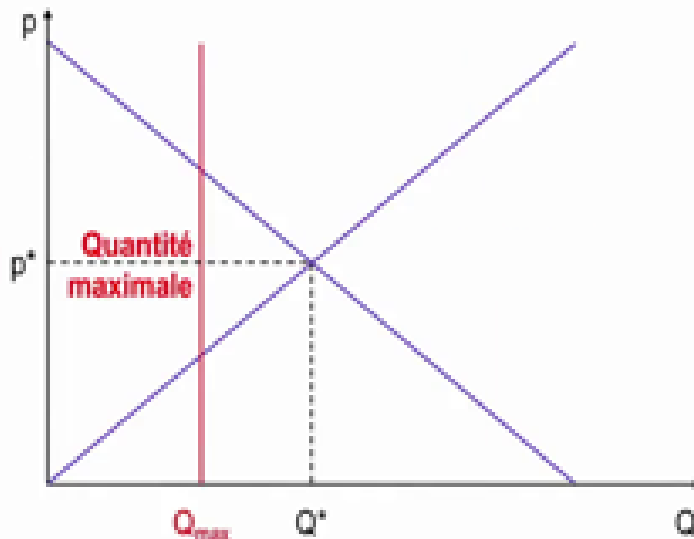
notes

résumé

6m 25s



Quantité maximale (1)



- L'Etat fixe une **quantité maximale** de sol qui peut être vendue
- Pour que cette obligation soit effective, il faut $Q_{max} < Q^*$
- Conséquences:
 - Si le prix est p_A , il faut rationner l'offre
 - Si le prix est p_V , il faut rationner la demande
 - Solution: l'Etat prélève une taxe égale à $p_A - p_V$

Economie du sol et de l'immobilier

Donc si on veut, la valeur créée pour à la fois les vendeurs et les contribuables, si je retire ce qu'ont dû payer les contribuables, et bien cette valeur nette est inférieure au consentement à recevoir donc au prix minimum de ces terrains pour les vendeurs. Donc au total, on a un surplus acheteurs et vendeurs correspondant à ce grand triangle, comme à l'équilibre du marché, moins ces triangles bordés de vert et de jaune. Les acheteurs et les vendeurs sont donc gagnants, mais, dans l'ensemble, acheteurs, vendeurs et contribuables sont perdants. Ce qui veut dire que les gains de surplus pour les acheteurs et les vendeurs ne justifient pas l'effort fourni par les contribuables. Notez que ce que j'ai tenté d'expliquer pour une contrainte de quantité minimale imposée par l'État, eh bien elle s'applique de la même façon si, au lieu d'imposer une quantité minimale, l'État décidait de verser une subvention dans le but d'avoir plus de transactions sur les terrains. Donc si on était parti directement de la subvention, qui permet de créer un différentiel entre le prix que paient les acheteurs et le prix que paient les vendeurs, permettant ainsi d'avoir plus de transactions, de se déplacer vers la droite par rapport à l'équilibre du marché, eh bien, l'effet de la subvention est exactement le même que ce que j'ai décrit ici pour une contrainte de quantité minimale échangée.

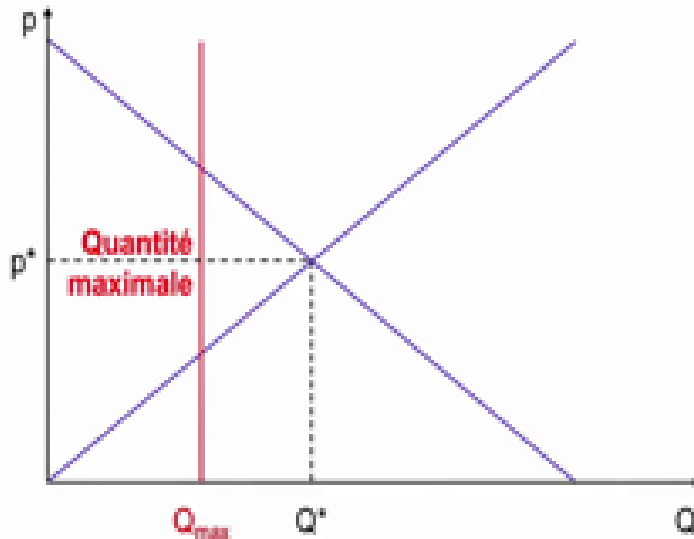
notes

résumé

6m 26s



Quantité maximale (1)



- L'Etat fixe une **quantité maximale** de sol qui peut être vendue
- Pour que cette obligation soit effective, il faut $Q_{max} < Q^*$
- Conséquences:
 - Si le prix est p_A , il faut rationner l'offre
 - Si le prix est p_V , il faut rationner la demande
 - Solution: l'Etat prélève une taxe égale à $p_A - p_V$

Economie du sol et de l'immobilier

Supposons maintenant, comme quatrième mesure d'intervention de l'État, qu'il souhaite limiter les échanges. Qu'il veut imposer une quantité maximale de terrains qui peuvent être vendus, peut-être parce qu'il veut freiner l'étalement urbain

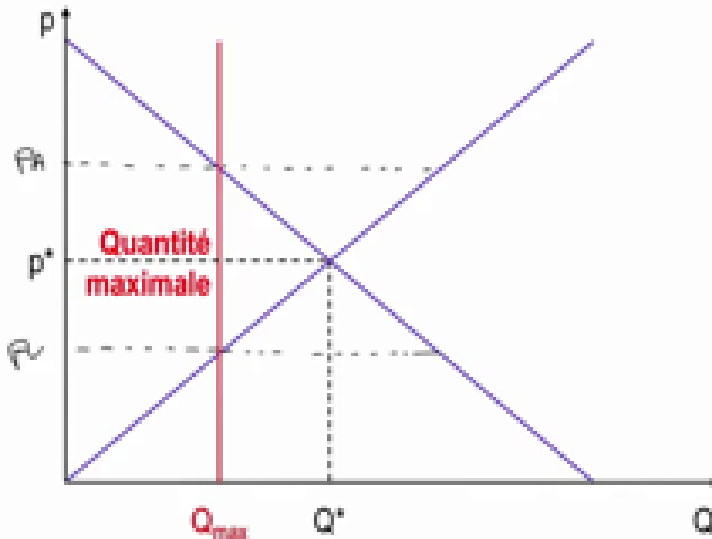
notes

résumé

7m 59s



Quantité maximale (1)



- L'Etat fixe une **quantité maximale** de sol qui peut être vendue
- Pour que cette obligation soit effective, il faut $Q_{max} < Q^*$
- Conséquences:
 - Si le prix est p_A , il faut rationner l'offre
 - Si le prix est p_V , il faut rationner la demande
 - Solution: l'Etat prélève une taxe égale à $p_A - p_V$

Economie du sol et de l'immobilier

ou parce qu'il veut simplement freiner la croissance démographique sur son territoire. Il impose cette quantité maximale devant être inférieure à la quantité d'équilibre pour que ça soit une véritable contrainte. Ce n'est pas si simple de rationner, parce qu'il veut aussi que ce soient les propriétaires fonciers dont le consentement à recevoir est le plus faible qui vendent leurs terrains et pas à n'importe qui, mais aux acheteurs dont le consentement à payer est le plus élevé. Pour s'assurer que ce soient bien ces acheteurs au consentement à payer élevé, qui obtiennent ces terrains, qui les achètent, une façon de le faire serait d'avoir un prix relativement élevé, donc on aurait un prix acheteur à ce niveau, et à ce prix, effectivement, seuls les acheteurs qui ont des consentements à payer très élevés vont acheter un terrain. Le problème, c'est qu'à ce prix très élevé, il y a beaucoup de vendeurs, et donc il faut, dans ce cas là, rationner la vente, il faut contrôler qui a le droit de vendre son terrain, et ce ne sont pas forcément ceux qui ont les consentements à recevoir les plus faibles, qui vont pouvoir vendre leurs terrains. Ce problème là, on peut le résoudre avec un prix de vente très faible. Si le prix de vente se trouve à ce niveau relativement faible, représenté ici, effectivement, seuls les propriétaires fonciers prêts à céder leurs terrains, donc qui attachent peu de valeur à leurs terrains, vont les vendre. Mais alors, cette fois-ci le problème est du côté des acheteurs, il va falloir bien rationner les acheteurs pour que ça ne soit pas n'importe qui disposé à payer plus que ce prix qui achète le terrain, mais bien effectivement les acheteurs qui ont les consentements à payer les plus élevés. La solution, dans ce cas là, eh bien ça serait d'avoir deux prix : un prix élevé pour les acheteurs pour que ce

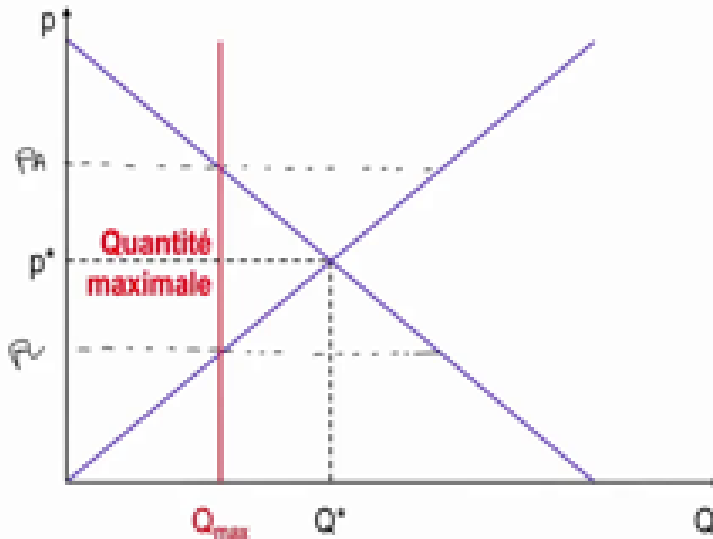
notes

résumé

8m 13s



Quantité maximale (1)



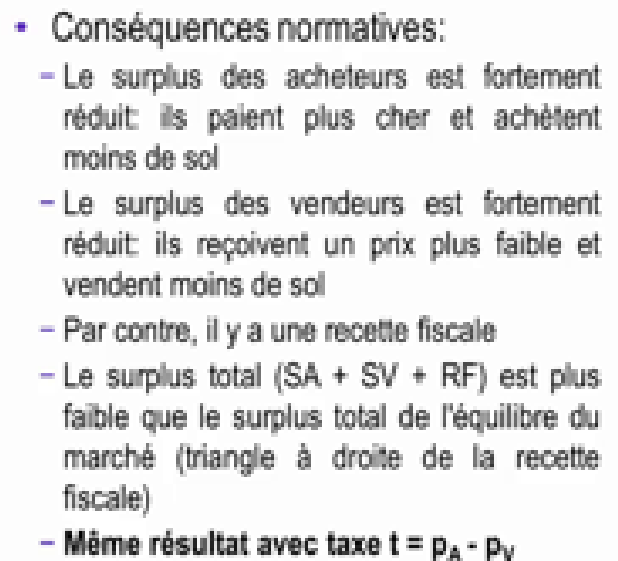
- L'Etat fixe une **quantité maximale** de sol qui peut être vendue
- Pour que cette obligation soit effective, il faut $Q_{max} < Q^*$
- Conséquences:
 - Si le prix est p_A , il faut rationner l'offre
 - Si le prix est p_V , il faut rationner la demande
 - Solution: l'Etat prélève une taxe égale à $p_A - p_V$

Economie du sol et de l'immobilier

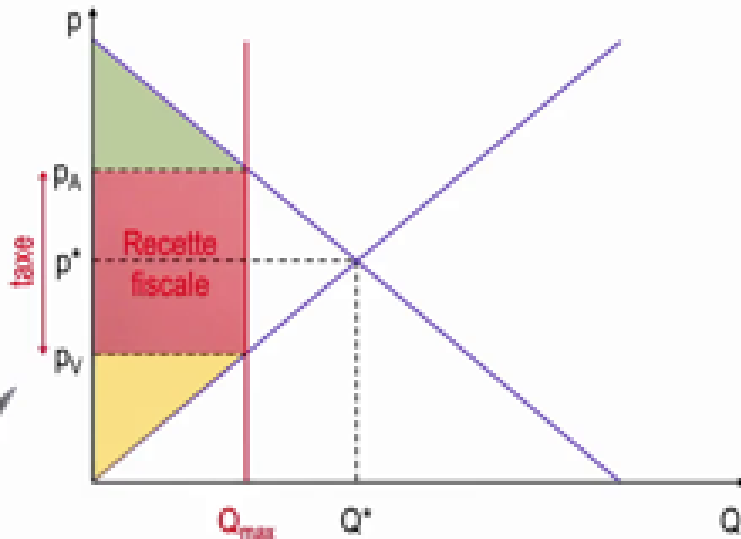
soient bien eux qui achètent et pas plus que la quantité visée et un prix vendeurs relativement faible pour que ce soient ces propriétaires fonciers qui vendent leurs terrains et qu'ils ne vendent pas plus que la quantité maximale. Deux prix, ça veut dire, dans le cas précédent, il s'agissait une subvention, le prix des acheteurs étant plus faible que le prix reçu par les vendeurs. Ici, c'est l'inverse, les acheteurs paient plus

notes

résumé

[illegible]

Quantité maximale (2)



- Conséquences normatives:
 - Le surplus des acheteurs est fortement réduit: ils paient plus cher et achètent moins de sol
 - Le surplus des vendeurs est fortement réduit: ils reçoivent un prix plus faible et vendent moins de sol
 - Par contre, il y a une recette fiscale
 - Le surplus total ($SA + SV + RF$) est plus faible que le surplus total de l'équilibre du marché (triangle à droite de la recette fiscale)
 - Même résultat avec taxe $t = p_A - p_V$

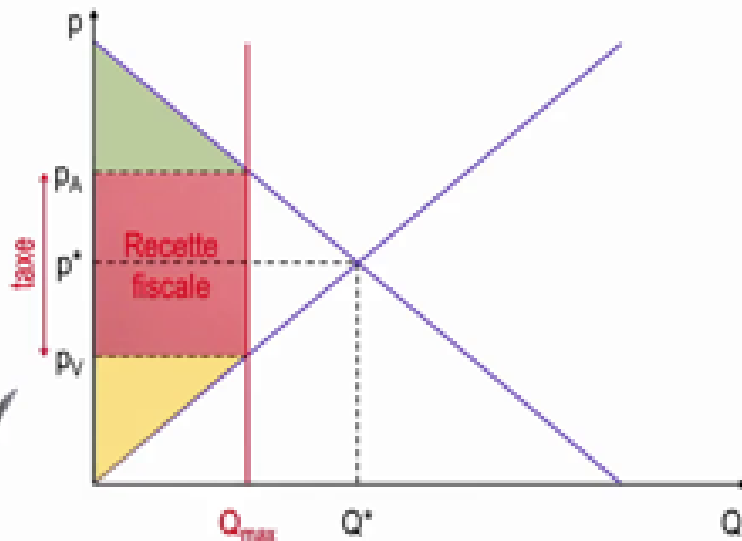
Economie du sol et de l'immobilier

égale à la quantité échangée multipliée par le taux de la taxe prélevée pour chaque transaction. De même qu'avant on avait soustrait le montant total de la subvention des surplus acheteurs et vendeurs, ici on va additionner la recette fiscale au surplus des acheteurs et des vendeurs, ce qui fait que le surplus total, parfois on dit aussi surplus social, correspondant à ce trapèze Par rapport à l'équilibre du marché, l'équilibre libre du marché, qui avait un surplus total correspondant à ce grand triangle, eh bien, on a perdu ce triangle ici, perdu pour tout le monde, qui correspond au fait que des transactions mutuellement avantageuses, on avait un consentement à payer dépassant les consentements à recevoir, eh bien ces transactions ne sont plus possibles ne sont plus autorisées. J'ai représenté ici la solution avec la taxe, mais on aurait aussi pu obtenir cet objectif donc de ne pas vendre plus que la quantité Q_{max} de terrains, on aurait pu l'obtenir en imposant un prix acheteur élevé. En fait on aurait imposé un prix minimum sur les terrains, et là, on aurait eu ce qu'on avait avant, c'est-à-dire on aurait eu bien un surplus réduit pour les vendeurs mais par contre, un gain de surplus pour ceux qui ont pu continuer à vendre, et on aurait aussi imposé cette quantité maximale à travers un prix plafond, prix maximum que les vendeurs peuvent obtenir pour leurs terrains qui est aussi ce que paient les acheteurs et à ce moment là on aurait eu comme surplus des acheteurs un grand trapèze comme dans la situation, la première, et puis on aurait eu le même petit triangle pour les vendeurs. Ce que j'ai décrit là c'est le résultat d'une contrainte sur la quantité de terrains qui peut être vendue, une contrainte qui est imposée quand même à travers les prix, soit un prix plafond, soit un prix plancher, soit une taxe qui introduit

notes

résumé

Quantité maximale (2)



- Conséquences normatives:
 - Le surplus des acheteurs est fortement réduit: ils paient plus cher et achètent moins de sol
 - Le surplus des vendeurs est fortement réduit: ils reçoivent un prix plus faible et vendent moins de sol
 - Par contre, il y a une recette fiscale
 - Le surplus total ($SA + SV + RF$) est plus faible que le surplus total de l'équilibre du marché (triangle à droite de la recette fiscale)
 - Même résultat avec taxe $t = p_A - p_V$

Economie du sol et de l'immobilier

un différentiel entre prix acheteur et prix vendeur parfois l'autorité ne va imposer un maximum de transactions, mais va taxer les transactions foncières Bien, dans ce cas-là, le résultat est exactement le même qu'ici, c'est-à-dire on a ce mécanisme toute taxe va créer un différentiel

notes

résumé



Nous avons vu:

- Toute les interférences publiques réduisent le surplus total

Economie du sol et de l'immobilier

entre le prix payé par les acheteurs et le prix reçu par les vendeurs, que la taxe soit prélevée du côté des acheteurs ou des vendeurs ça ne fait pas de différence, et le résultat est donc le même qu'ici avec une perte de ce total qui est la contre partie de la possibilité d'obtenir une recette fiscale. On nous dit parfois que les impôts coûtent plus cher que la recette, ça correspond à quoi ? ça correspond au fait que la recette c'est le rectangle rouge c'est un transfert des acheteurs de terrains et les vendeurs de terrains dans la caisse publique mais qui a un coût additionnel correspondant à ce triangle perdu pour tout le monde. Nous avons vu dans cette leçon que toute intervention de l'État sur un marché sur un marché libre conduit à une destruction de surplus. Parfois plutôt à la charge des vendeurs, parfois à celle des acheteurs, mais dans tous les cas il y a une diminution du surplus total donc ça vient du fait que l'intervention va empêcher des transactions mutuellement avantageuses donc des transactions pour lesquelles un acheteur était prêt à payer plus que la demande d'un autre vendeur ne pouvant vendre, ou alors conduire à des transactions qui ne devraient pas avoir lieu parce que le montant que l'acheteur est prêt à payer est inférieur au montant que demande le vendeur mais c'est compensé par une subvention, par un apport d'argent par les contribuables. Donc c'est ça la raison pour laquelle les interventions publiques réduisent le surplus total. Il faut donc avoir de bonnes raisons d'intervenir, raisons que nous verrons dans la leçon suivante. Notez quand même encore qu'avant que le rôle que les prix jouent même lorsque l'État essaie de réguler les marchés par des contraintes de quantités, donc même quand il imposait une quantité minimale de transactions ou une quantité maximale de transactions de terrains, dans ces deux

notes

résumé

14m 25s



