

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier II

Vidéo:

Imperfections des marchés

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Imperfections du marché. Bons terrains. Bons acheteurs. Équilibre du marché. Propriétaires fonciers. Leçon du cours d'économie. Coûts externes. Coût privé de la renonciation. Point de vue de la société. Intervention de l'état. Maximisation des surplus. Consentement social. Taxe égale. Meilleurs résultats possibles. Deuxième cas de figure.



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



[vers la vidéo](#)

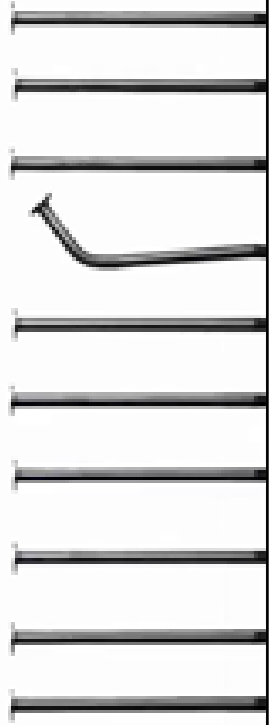
Center for Digital Education. Plus de matériel de soutien pédagogique ici :

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

Imperfections des marchés

Economie du sol et de l'immobilier II

Prof. Philippe Thalmann



...

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

0m 0s



.....

.....

.....

.....

.....

Le marché n'aboutit pas toujours au meilleur résultat



Economie du réel et de l'immobilier

Bonjour

notes

résumé

0m 1s



Le marché n'aboutit pas toujours au meilleur résultat



Economie du sol et de l'immobilier

et bienvenue dans cette leçon du cours d'économie du sol et de l'immobilier consacrée aux imperfections du marché. Jusqu'ici nous avons vu que le marché a de belles propriétés,

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

.....

.....

.....

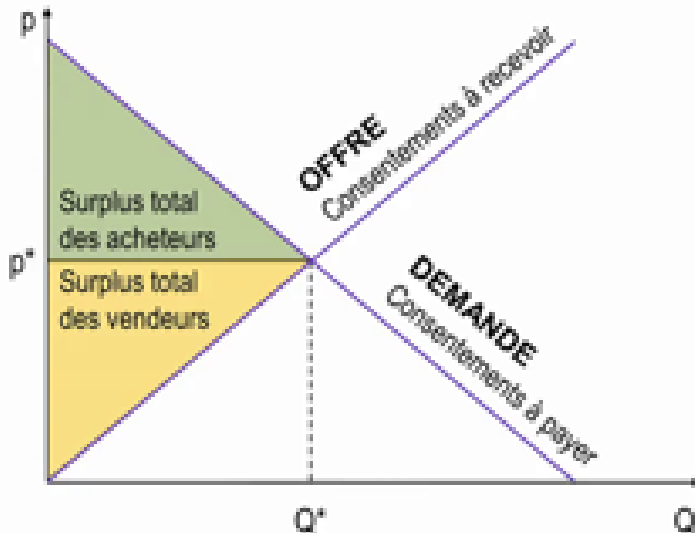
.....

.....

0m 6s



Rappel: pourquoi le marché aboutit au meilleur résultat



- La demande représente les CàP
- L'offre représente les CàR
- A l'équilibre, offre = demande → CàP le plus faible = CàR le plus élevé
- Les propriétaires aux CàR les plus faibles vendent leurs terrains aux acheteurs avec les CàP les plus élevés

Economie du sol et de l'immobilier

il garantit que les bons terrains sont vendus aux bons acheteurs, ceux qui leur attachent la plus grande valeur. De cette façon l'équilibre du marché garantit la maximisation des surplus : de meilleurs résultats possibles, de meilleurs gains possibles, pour les acheteurs et pour les vendeurs. On devine bien que dans un tel contexte, toute intervention de l'état ne peut que détruire des surplus, ne peut que conduire à un résultat moins favorable c'est ce que nous avons vu dans la leçon précédente. En fait, il y a quand même souvent de bonnes raisons pour que l'état intervienne. Ce sont des raisons qui font que l'intervention de l'état est parfaitement justifiée en d'autres termes, que l'équilibre du marché n'est pas si parfait que ça. C'est ce que nous allons voir dans cette leçon. Pour comprendre comment le marché peut conduire à un résultat imparfait il convient de se rappeler pourquoi, en règle générale, le marché aboutit au meilleur résultat possible. Ça vient d'une part du fait qu'il organise les acheteurs par ordre décroissant de consentement à payer. Il le fait puisque la sélection se fait par les prix. A chaque prix, seuls les acheteurs qui ont des consentements à payer plus élevés que ce prix vont acheter les terrains. A mesure que le prix baisse, on va voir apparaître des acheteurs avec des consentements à payer plus faibles, c'est bien ça qui fait que nos acheteurs sont organisés, sont ordonnés par ordre décroissant de consentements à payer. Seuls ceux qui ont les consentements à payer les plus élevés vont être servis en premier. De la même façon, du côté de l'offre, le marché organise les vendeurs par ordre croissant de consentements à recevoir. Il fera vendre leur terrain à des propriétaires qui leur attachent le moins de valeur dans un premier temps.

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

0m 17s



Et si intérêt privé $\neq$ intérêt collectif?



- Le cœur de l'argument de l'optimalité de l'équilibre du marché, c'est que ce qui est bon pour l'individu est bon pour la collectivité
- Aucun égard pour les "perdants"
- Aucun égard pour les conséquences des échanges pour ceux qui n'y participent pas

Economie du sol et de l'immobilier

Et à mesure que le prix augmente, il y aura des vendeurs avec des consentements à recevoir plus élevés, qui attachent plus de valeur à leur terrain qui vont aussi vendre leur terrain. De cette façon-ci le marché ordonne les acheteurs par ordre de consentement à payer décroissant et ordonne les propriétaires fonciers par consentement à recevoir croissant l'offre et la demande représentent ces consentements à recevoir et consentements à payer respectivement. A l'équilibre, on aura égalité entre l'offre et la demande, la quantité offerte, la quantité demandée ça veut aussi dire qu'on aura égalité entre le consentement à payer le plus faible parmi tous les acheteurs égalité avec le consentement à recevoir le plus élevé de tous les vendeurs. En d'autres termes, on est sûrs, à l'équilibre du marché que les consentements à payer sont les plus élevés et sont supérieurs au consentement à recevoir le plus élevé parmi ceux de tous les vendeurs et on est aussi sûrs que tous les propriétaires qui ont vendu leur terrain sont ceux qui ont les consentements à recevoir les plus faibles. C'est ça qui maximise le différentiel entre les consentements à payer et les consentements à recevoir. Si on veut, ce sont les propriétaires au consentement à recevoir les plus faibles, à l'équilibre du marché, parmi tous les propriétaires fonciers, qui vont vendre leur terrain aux acheteurs qui ont les consentements à payer les plus élevés parmi tous les acheteurs potentiels. C'est bien ça qui fait que le marché maximise le surplus total, surplus des acheteurs et surplus des vendeurs. Quand on a montré que le marché maximise le surplus des acheteurs et des vendeurs, on n'a pas vraiment montré qu'il est optimal d'un point de vue de la société. Cette équivalence vient du fait qu'on considère que ce qui est bon pour les individus est aussi bon pour

notes

résumé

2m 1s



Et si intérêt privé $\neq$ intérêt collectif?



- Le cœur de l'argument de l'optimalité de l'équilibre du marché, c'est que ce qui est bon pour l'individu est bon pour la collectivité
- Aucun égard pour les "perdants"
- Aucun égard pour les conséquences des échanges pour ceux qui n'y participent pas

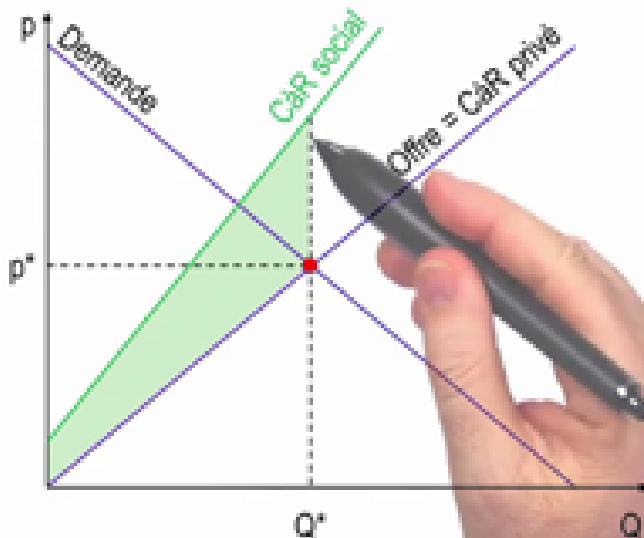
Economie du sol et de l'immobilier

la collectivité. Ce qui est bon pour les acheteurs de terrain et ce qui est bon pour les propriétaires de terrain, c'est aussi ce qui est bon pour nous tous. Or, notez quand même que l'équilibre du marché n'a aucun égard pour les perdants. Par exemple, tous ces acheteurs qui ne peuvent pas acheter parce que les terrains sont trop chers, ou tous ces propriétaires fonciers qui ne peuvent pas vendre parce que les prix sont trop bas. Ils sont laissés hors de cette analyse.

notes

résumé

Cas 1: CàR social $\neq$ CàR privé (1)



- Supposons que la mise à disposition des terrains implique des coûts pour la collectivité: **coûts externes**
- Les ajouter aux CàR privés détermine la courbe **CàR social**
- A l'équilibre du marché (p^*, Q^*), le total des coûts pour la collectivité correspond à la **surface en vert clair**
- Pour les terrains entre Q^{**} et Q^* , CàR social $\geq$ CàP
- Volume optimal des ventes = Q^{**}

Economie du sol et de l'immobilier

Il n'ont pas d'incidence sur le surplus. "Tant pis pour eux" j'ai envie de dire, à l'équilibre du marché. Notez aussi que cette analyse n'a aucun égard pour des acteurs qui ne participeraient pas aux échanges. On ne regarde que les intérêts des acheteurs et des vendeurs sur ce marché foncier mais parfois des transactions ont des impacts aussi pour des individus qui ne sont pas actifs directement dans ces transactions. On n'a pas du tout pris ça en compte. Supposons par exemple que la mise à disposition des terrains implique des coûts pour la collectivité : des équipements, des impacts défavorables sur les terrains voisins, des pertes de qualité naturelle des sols, etc. On appelle ça des coûts externes. Ces coûts externes peuvent être ajoutés au consentement à recevoir privé qui est quelque part le coût pour le propriétaire foncier de céder son terrain, de renoncer à son terrain. On arrive ainsi à ce qu'on appelle un consentement à recevoir social. Je vais employer ce terme 'social' pour désigner la même chose que 'collectif.' C'est l'intérêt général par opposition à individuel ou privé qui va désigner l'intérêt particulier. A l'équilibre du marché, caractérisé comme d'habitude par un prix d'équilibre P^* et une quantité d'équilibre Q^* . Pour cet équilibre du marché, on a en fait des coûts pour la collectivité correspondants à cette surface en vert clair. En effet sur chacune de ces transactions, sur chaque terrain vendu, il y a un coût externe correspondant à ce différentiel entre la ligne verte et la ligne violette. Si j'additionne tous ces différentiels, j'obtiens cette surface verte qui est un ensemble de coûts pour la collectivité, de coûts qui n'ont pas été pris en compte par les acteurs du marché ni du côté de la demande ni du côté de

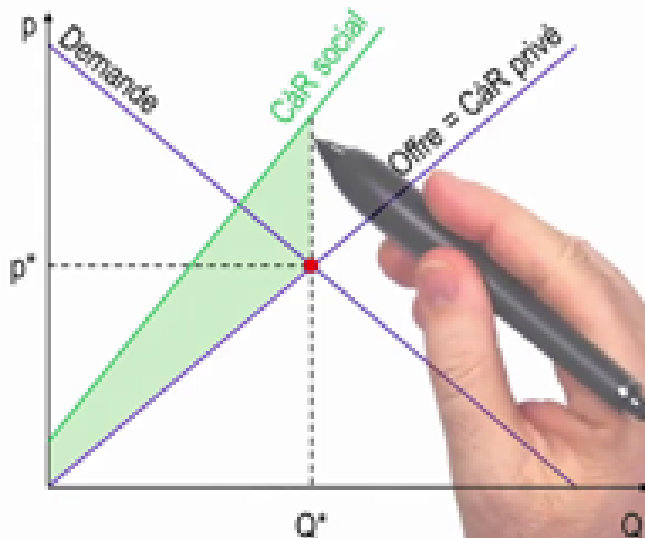
notes

résumé

4m 13s



Cas 1: CàR social $\neq$ CàR privé (1)



- Supposons que la mise à disposition des terrains implique des coûts pour la collectivité: **coûts externes**
- Les ajouter aux CàR privés détermine la courbe **CàR social**
- A l'équilibre du marché (p^*, Q^*), le total des coûts pour la collectivité correspond à la **surface en vert clair**
- Pour les terrains entre Q^{**} et Q^* , CàR social $\geq$ CàP
- Volume optimal des ventes = Q^{**}

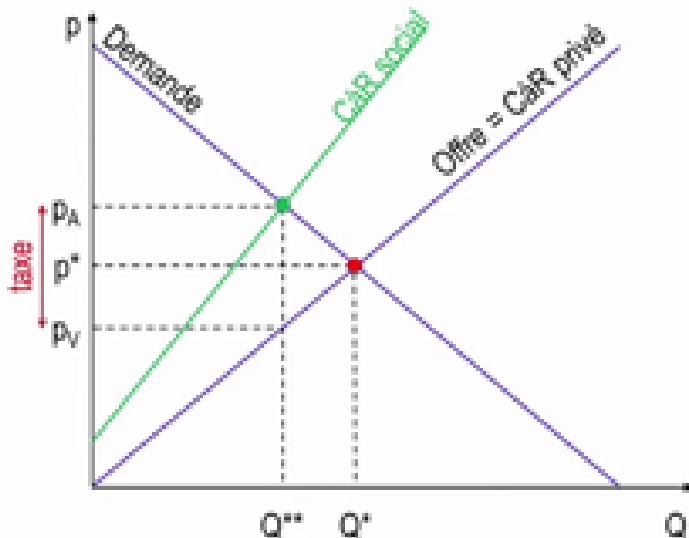
Economie du sol et de l'immobilier

l'offre. Avec ces coûts, on va très vite se retrouver à avoir un consentement à recevoir social

notes

résumé

Cas 1: CàR social $\neq$ CàR privé (2)



- Pour la collectivité, il faut limiter les échanges à Q^{**}
- Moyens:
 - Imposer Q^{**} comme maximum aux échanges
 - Imposer une taxe égale à $p_A - p_V$
- A l'inverse, le CàR social pourrait être plus faible que le CàR privé
- Dans ce cas, il faut une subvention pour augmenter les ventes
- Taxe et subvention internalisent les coûts et bénéfices externes

Economie du sol et de l'immobilier

une sorte de prix minimum à obtenir sur une transaction pour couvrir à la fois le coût privé de la renonciation au terrain et les coûts externes de la transaction. Ce consentement à recevoir social dépasse le consentement à payer des acheteurs. Pour toutes les transactions qui se situent au-delà de ce point, que je vais noter Q^{**} pour tous ces terrains entre Q^{**} et Q^* on a un consentement à recevoir social plus élevé que le consentement à payer des acheteurs et ça, on sait que ce n'est pas bon. On sait que les transactions qui devraient avoir lieu sont des transactions pour lesquelles la valeur attachée au terrain par les acheteurs dépasse ce qu'il faut donner de l'autre côté pour compenser le transfert ou la renonciation au terrain. Le volume optimal des ventes qui prend en compte les coûts externes c'est cette quantité Q^{**} . La leçon de cette analyse, c'est qu'il faudrait pour la collectivité, limiter les échanges à cette quantité Q^{**} . Il faut obtenir moins de transactions. C'est quelque chose que nous avons vu dans la leçon précédente, où on avait aussi dans une des interventions de l'état un plafond aux échanges. Une manière d'y arriver, c'est soit d'imposer Q^{**} comme maximum, on n'a pas le droit d'échanger plus que ça, ou alors en introduisant une taxe égale à la différence entre le prix à faire payer aux acheteurs pour ne pas qu'ils n'aient pas envie d'acheter plus que la quantité Q^{**} et le prix qu'on peut donner au vendeur pour qu'il n'ait pas envie de vendre plus que la quantité Q^{**} . Cette taxe, c'est le différentiel entre ces deux prix. Maintenant, on peut aussi imaginer une situation inverse, à savoir qu'un consentement à recevoir social serait plus faible que le consentement à recevoir privé. Il n'y aurait pas de coût externe, mais

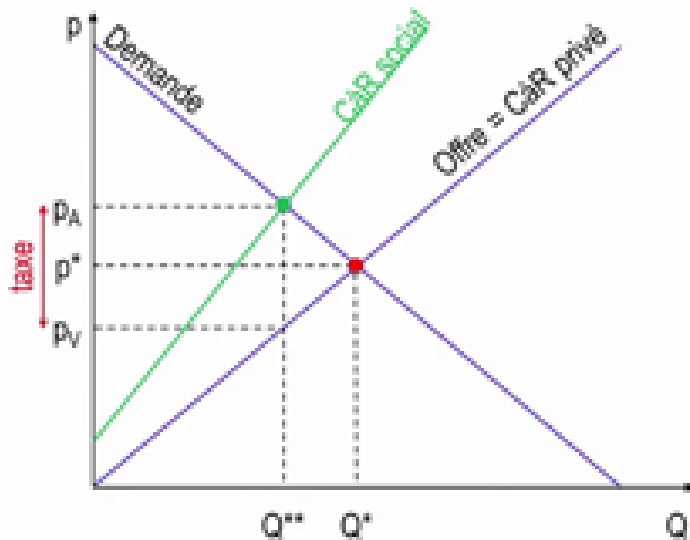
notes

résumé

6m 13s



Cas 1: CàR social $\neq$ CàR privé (2)



- Pour la collectivité, il faut limiter les échanges à Q^{**}
- Moyens:
 - Imposer Q^{**} comme maximum aux échanges
 - Imposer une taxe égale à $p_A - p_V$
- A l'inverse, le CàR social pourrait être plus faible que le CàR privé
- Dans ce cas, il faut une subvention pour augmenter les ventes
- Taxe et subvention internalisent les coûts et bénéfices externes

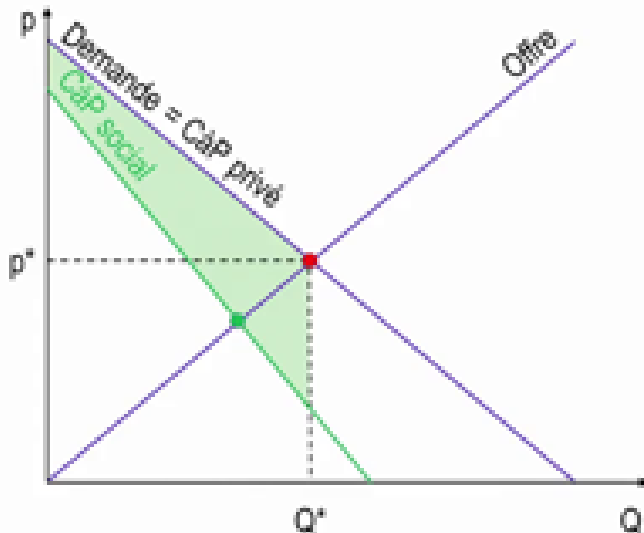
Economie du sol et de l'immobilier

des avantages externes à la cession et au développement des terrains. Dans ce cas, il faut aller d'un équilibre comme celui-ci vers un équilibre comme celui-là. Donc on aura une situation inverse, il faudra une subvention pour augmenter les ventes,

notes

résumé

Cas 2: CàP social < CàP privé (1)



- Supposons que la valeur des terrains soit plus faible du point de vue de la collectivité que du point de vue des acheteurs individuels
- A l'équilibre du marché (p^*, Q^*), le différentiel correspond à la surface en vert clair
- Pour les terrains entre Q^{**} et Q^* , CàP social $\leq$ CàR
- Volume optimal des ventes = Q^{**}

Economie du sol et de l'immobilier

pour qu'on puisse faire payer moins pour l'achat des terrains aux acheteurs que ce qu'obtiennent les propriétaires fonciers qui vont vendre leur terrain. La taxe décourage des transactions lorsqu'il y a des coûts externes. La subvention encourage des transactions additionnelles lorsqu'il y a des bénéfices externes de ces transactions. On peut dire que la taxe internalise les coûts externes, comme si elle amenait les vendeurs, les propriétaires fonciers à prendre en compte ces coûts additionnels, alors que la subvention internalise les bénéfices externes. Elle permet aux vendeurs de profiter aussi de ces retombées positives d'une transaction foncière. Deuxième cas de figure : cette fois c'est la valeur des terrains qui est plus faible du point de vue de la collectivité que du point de vue des acheteurs individuels. Le consentement à payer social est plus faible que le consentement à payer privé. Pourquoi ? Peut-être parce qu'il y a des coûts de développement pour la collectivité qu'on va soustraire des consentements à payer, au lieu de les ajouter au consentement à recevoir. Ça peut être les mêmes que précédemment. Après tout, les coûts externes du développement peuvent être attribués au vendeur comme à l'acheteur. Deuxième raison pour laquelle le consentement à payer du point de vue de la collectivité est plus faible que le consentement à payer privé : ça peut être que les acheteurs surévaluent les terrains. Ils se trompent, peut-être parce qu'ils surévaluent la demande pour les surfaces qu'ils entendent construire avec ces terrains. Typiquement c'est une situation où il y a momentanément une pénurie de logements et beaucoup de développeurs vont se lancer dans la construction de logements mais sans qu'il y ait coordination, sans que chacun prenne en compte le fait qu'il n'est pas le seul à répondre. On peut se retrouver dans ce cas-là avec

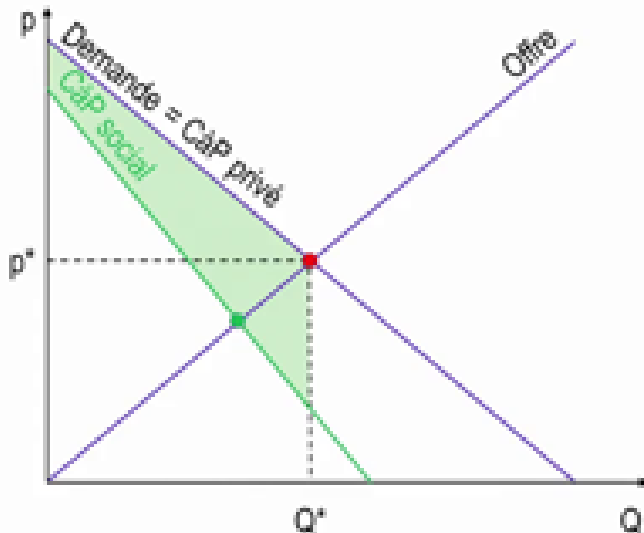
notes

résumé

8m 25s



Cas 2: CàP social < CàP privé (1)



- Supposons que la valeur des terrains soit plus faible du point de vue de la collectivité que du point de vue des acheteurs individuels
- A l'équilibre du marché (p^*, Q^*) , le différentiel correspond à la surface en vert clair
- Pour les terrains entre Q^{**} et Q^* , CàP social $\leq$ CàR
- Volume optimal des ventes = Q^{**}

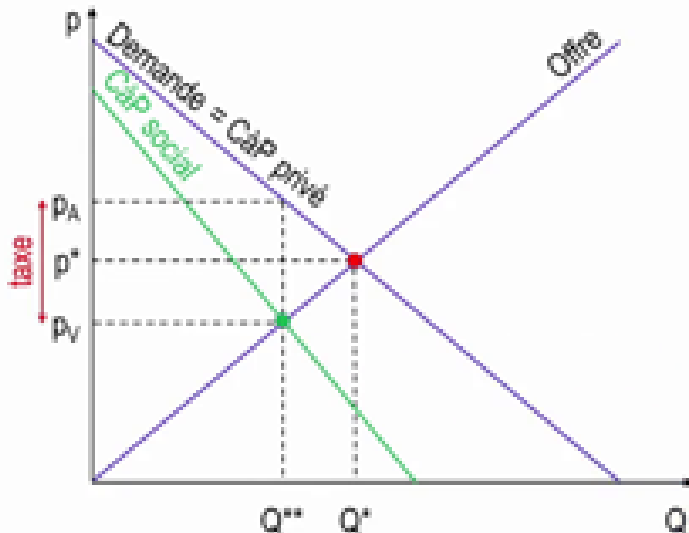
Economie du sol et de l'immobilier

tout à coup un excédent de logements proposés. Ce risque d'excédent, la collectivité, si elle avait les moyens, pourrait prendre ça en compte et modérer les consentements à payer. Si elle-même devait réaliser l'ensemble des logements permettant de répondre à cette forte demande, son consentement à payer serait plus faible que le consentement à payer des acheteurs qui individuellement pensent être seuls à répondre et à profiter de cette forte demande de logements.

notes

résumé

Cas 2: CàP social < CàP privé (2)



- Pour la collectivité, il faut limiter les échanges à Q^{**}
- Moyens:
 - Imposer Q^{**} comme maximum aux échanges
 - Imposer une taxe égale à $p_A - p_V$

Economie du sol et de l'immobilier

Peut-être aussi que les acheteurs sont engagés dans une bulle spéculative qu'ils sont prêts à payer cher pour des terrains parce qu'ils pensent pouvoir les revendre plus cher. Clairement du point de vue de l'intérêt public, ces consentements à payer sont excessifs. A l'équilibre du marché, représenté par le point rouge, on a un différentiel entre consentement privé et consentement social qui cumulé sur l'ensemble des transactions correspond à la surface en vert clair. Pratiquement pour toutes les transactions qui se font entre cette quantité Q^{**} et la quantité Q^* , donc pour tous ces terrains-là, on peut dire qu'on a un consentement à payer collectif qui est plus faible que le consentement à recevoir de vendeurs. Il faut comparer la ligne verte avec la ligne bleue de l'offre. On voit que le consentement à payer, la valeur d'utilisation de ces terrains du point de vue de l'intérêt public est plus faible que le montant qu'il faut donner au propriétaire... que la valeur de ces terrains pour les propriétaires eux-mêmes. On voit donc que si il y a un consentement à payer social plus faible que le consentement à payer privé, le marché conduit à trop de transactions. Il faut limiter les échanges de terrain à la quantité Q^{**} comment le faire ? En imposant un maximum aux échanges, en mettant des quotas sur le nombre de terrains qui peuvent être vendus ou les mètres carrés qui peuvent être vendus ou alors en créant artificiellement un différentiel entre le prix que paye les acheteurs qu'ils vont comparer avec leur consentement à payer privé qui serait là-haut et le prix que reçoivent les vendeurs et qu'ils vont comparer avec leur consentement à recevoir. Avec ce différentiel de prix, on arrive à obtenir ce Q^* comme un équilibre de marché. Ce différentiel on l'obtient avec une taxe égale justement à ce

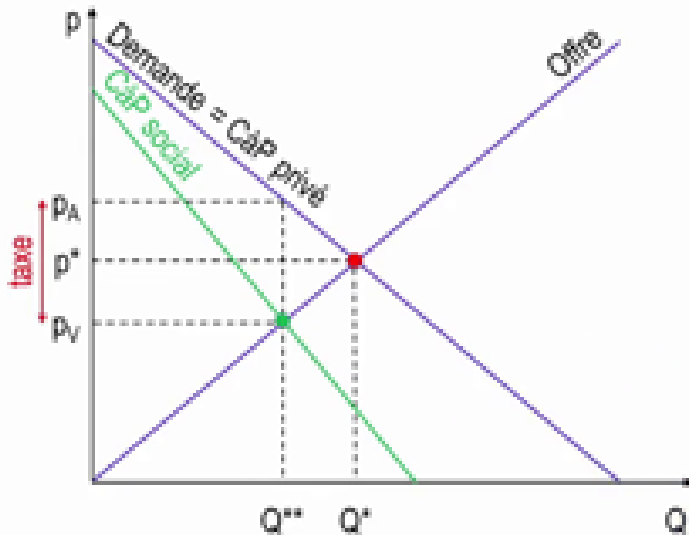
notes

résumé

10m 37s



Cas 2: CàP social < CàP privé (2)



- Pour la collectivité, il faut limiter les échanges à Q^{**}
- Moyens:
 - Imposer Q^{**} comme maximum aux échanges
 - Imposer une taxe égale à $P_A - P_V$

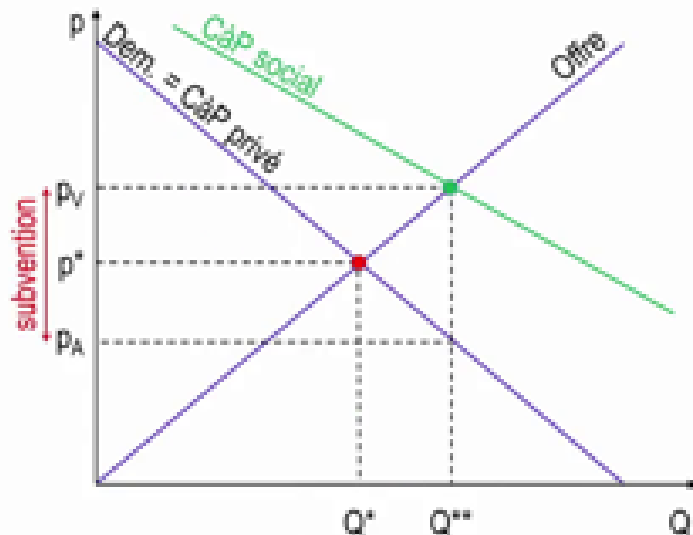
Economie du sol et de l'immobilier

prix acheteur qui détermine comme quantité d'achat Q^*

notes

résumé

Cas 3: CàP social > CàP privé



- Bénéfices externes, à ajouter au CàP privé (ou bénéfice privé)
- Pour la collectivité, il faut pousser les échanges à Q^{**}
- Moyens:
 - Imposer Q^{**} comme minimum aux échanges
 - Offrir une subvention égale à $P_V - P_A$
- Taxe et subvention corrigent les évaluations des acteurs

Economie du sol et de l'immobilier

et puis ce prix vendeur qui détermine comme quantité vendue la quantité Q^{**}

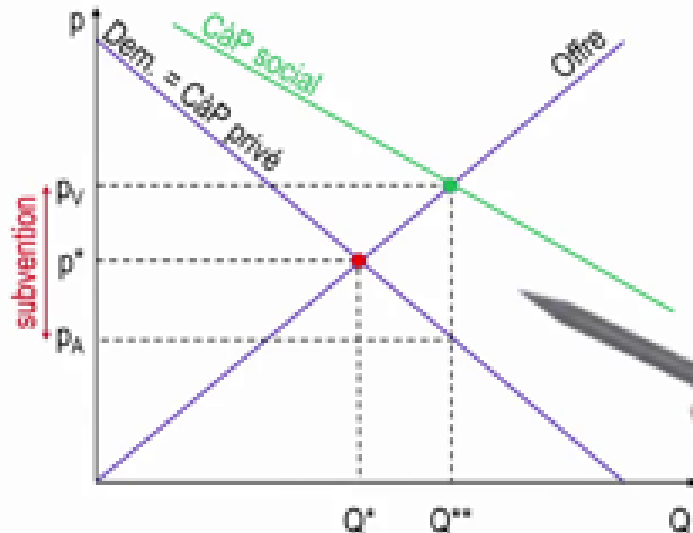
notes

résumé

12m 37s



Cas 3: CàP social > CàP privé



- **Bénéfices externes**, à ajouter au CàP privé (ou bénéfice privé)
- Pour la collectivité, il faut pousser les échanges à Q^{**}
- Moyens:
 - Imposer Q^{**} comme minimum aux échanges
 - Offrir une subvention égale à $p_V - p_A$
- Taxe et subvention corrigent les évaluations des acteurs

Economie du sol et de l'immobilier

Là aussi, on peut avoir le cas de figure inverse où le consentement à payer social est plus élevé que le consentement à payer privé peut-être parce que les promoteurs cette fois construisent trop peu ils sous-estiment la demande de surface nécessaire pour répondre à la croissance démographique. La collectivité souhaiterait que davantage de terrains soient achetés par des promoteurs et mis en construction et développés. Le guide pour la collectivité, c'est la ligne en vert alors que le marché privé lui, son consentement à payer correspond à la demande ordinaire. L'équilibre du marché, l'intersection entre la demande et l'offre ce point Q^* correspond à une quantité trop faible. Il faudrait aller plus loin il faudrait qu'il y ait plus de terrains qui soient achetés par des promoteurs et construits. Comment y arriver ? Imposer Q^{**} comme minimum aux échanges. On a vu dans la leçon précédente que ce n'est pas évident. Comment faire pour obliger les acheteurs à acheter plus que ce qu'ils souhaitent acheter ? Ce qui peut fonctionner, c'est d'avoir un différentiel de prix entre le prix que payent les acheteurs (suffisamment bas pour qu'ils aient vraiment envie d'acheter Q^{**}) et le prix que reçoivent les vendeurs

notes

résumé

12m 39s





- La poursuite de l'intérêt personnel sur un marché libre ne garantit pas l'intérêt collectif
 - coûts et bénéfices externes
 - erreurs de jugement
- Le marché foncier est particulièrement exposé à ces imperfections

Economie du sol et de l'immobilier

(suffisamment élevé pour qu'ils aient vraiment envie de vendre cette quantité Q^{**}) pour avoir ce différentiel il faut avoir une subvention puisque les vendeurs reçoivent plus que ce que payent les acheteurs. Il faut une subvention correspondant à ce différentiel. Là encore, vous voyez que la subvention, comme avant la taxe, permet de corriger les évaluations que se font les acteurs de l'opportunité d'acheter et de développer des terrains. La poursuite de l'intérêt personnel sur un marché libre ne garantit pas l'intérêt collectif. Deux cas de figure. Premier cas de figure : celui où les acteurs de ces échanges ne prennent pas en compte les conséquences de leurs transactions pour des tiers qui, eux, ne peuvent pas être représentés dans la transaction. on parlait de coûts externes ou d'avantages externes. Ça peut être négatif ou positif. Deuxième cas de figure : les acteurs qui participent aux transactions se trompent. Ça, simplement parce que c'est difficile parfois d'évaluer

notes

résumé

13m 49s





Nous avons vu:

- Le résultat du marché n'est pas toujours optimal

Economie du sol et de l'immobilier

la nécessité ou l'opportunité d'acheter ou de vendre des terrains. Je pense que le marché foncier est particulièrement exposé à ce genre d'imperfections vu que les opérations sur le marché foncier ont presque toujours des retombées pour des parcelles, pour des terrains voisins, pour la collectivité. Aussi parce que les transactions immobilières engagent l'avenir puisqu'une telle transaction, c'est renoncer à un potentiel de faire autre chose avec ce terrain pour un propriétaire. C'est aussi, pour un promoteur, le début d'un processus de plusieurs années, l'amenant finalement à mettre sur le marché des logements ou d'autres types de bâtiments. Manifestement, on s'attend à des imperfections et on s'attend à ce que l'autorité, la collectivité essaye d'intervenir sur ce marché, essaye d'améliorer le résultat. La question qui se pose, c'est est-ce que le régulateur peut vraiment faire mieux ? Ne risque-t-il pas lui aussi de se tromper ? Ne risque-t-il pas lui aussi de ne pas prendre suffisamment en compte les intérêts de la collectivité ? Ne risque-t-il pas de trop prendre en compte les intérêts de quelques voisins, de quelques acteurs qui savent le mieux défendre leurs intérêts ? Dans cette leçon, nous avons vu

notes

résumé

14m 49s





Nous avons vu:

- Le résultat du marché n'est pas toujours optimal
- Les interférences publiques peuvent être nécessaires et augmenter le surplus total

Economie du sol et de l'immobilier

que le résultat du marché n'est pas toujours optimal, donc que les interventions du régulateur, de la collectivité peuvent se justifier. Elles peuvent même être nécessaires. Elles peuvent conduire à augmenter le surplus total et pas forcément le détruire comme on l'avait vu dans la leçon précédente mais avec la précaution qu'on n'est pas sûr que les régulateurs fassent vraiment mieux que le marché libre. Ce que j'ai dit là, dans ces leçons successives sur les qualités de l'équilibre du marché foncier et les défauts possibles du marché foncier s'applique en fait à beaucoup d'autres marchés. Ça s'applique aussi au marché immobilier. Ça s'applique aussi au marché du logement. On peut transposer ça à d'autres marchés. Avec ça, j'ai terminé ce module. Dans le module suivant, nous allons justement voir les interactions entre ces différents marchés entre le marché foncier, le marché du logement et le marché immobilier. Merci d'avoir suivi cette leçon et rendez-vous dans la prochaine. et rendez-vous dans la prochaine.

notes

résumé

15m 58s

