

Support de cours

Cours:

## Economie du Sol et de l'Immobilier II

Vidéo:

### Autres marchés

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

**Marché du logement. Prix d'équilibre. Marché foncier. Offre de terrain. Côté de l'offre. Marché du sol. Demande de terrain. Part de fonds propres. Nouveaux logements. Modèle du marché. Fonctionnement du marché de la construction. Unité de logement. Marché immobilier. Conditions de l'intérêt. Quantité d'équilibre.**



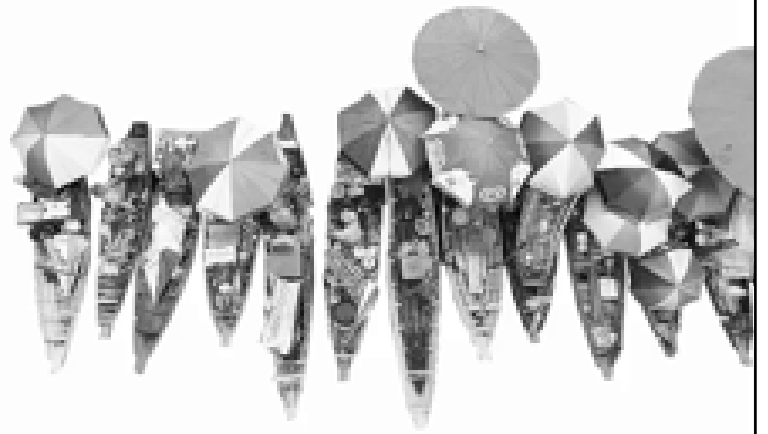
[vers la recherche de séquences vidéo](#)  
(dans Economie du Sol et de l'Immobilier II.)



[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/>



# Autres marchés

## Economie du sol et de l'immobilier II

Prof. Philippe Thalmann

...

notes

résumé

0m 0s



# Le modèle du marché est très général



Economie du sol et de l'immobilier

Bonjour et bienvenue dans cette leçon

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

.....

.....

.....

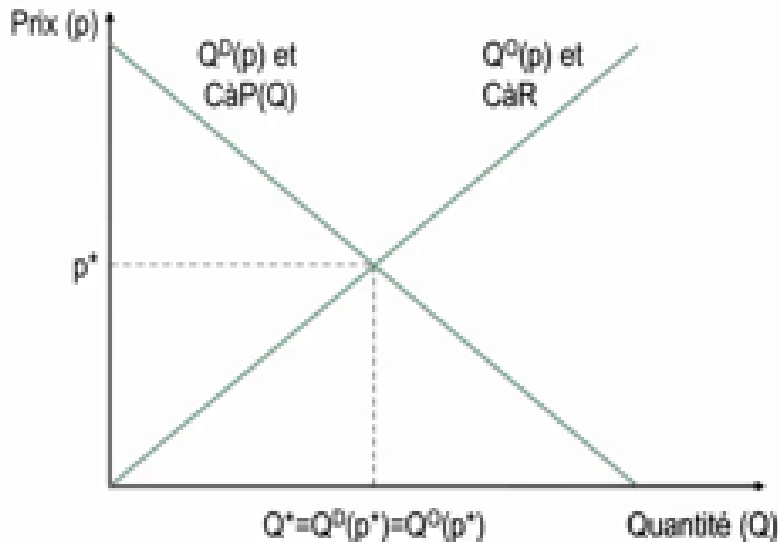
.....

.....

0m 1s



# Marché du logement en propriété – composantes



- Quantité = maisons individuelles et appartements en propriété
- Prix = prix de vente par unité de logement, modulé selon la qualité
- Offre = nouveaux logements et logements existants proposés à la vente, en fonction du prix
- Demande = logements que les ménages souhaitent acheter en fonction du prix

Economie du sol et de l'immobilier

du cours d'économie du sol et de l'immobilier consacré aux autres marchés, autres que le marché foncier, puisque nous avons consacré les deux derniers modules à comprendre comment fonctionne le marché du sol en décrivant la demande de terrain, l'offre de terrain, la confrontation des deux qui détermine le prix d'équilibre, qui détermine aussi la quantité d'équilibre. Nous avons aussi vu comment tout ceci change dans le temps. C'est un modèle du marché que nous avons vu dans le contexte du marché foncier, mais qui s'applique en fait à tous les marchés. C'est ce que nous allons voir dans cette leçon. Nous allons voir comment ce même modèle peut nous aider à comprendre le fonctionnement du marché de la construction, du marché immobilier, du marché du logement, du marché financier, tous ces marchés qui sont aussi intéressants pour comprendre le marché du sol.

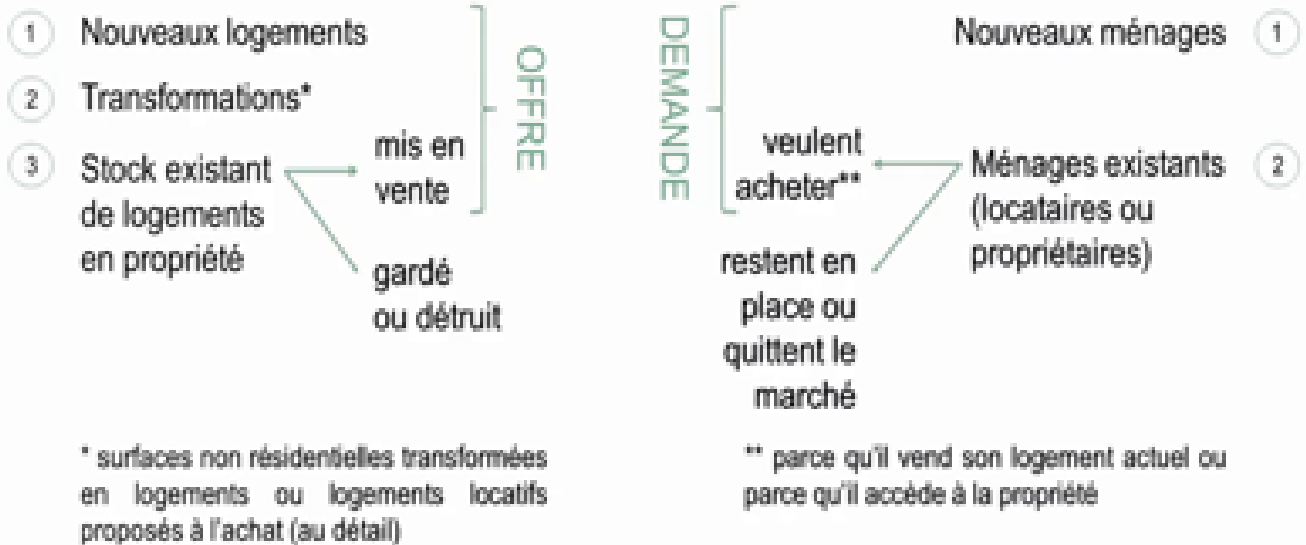
notes

résumé

0m 6s



# Marché du logement en propriété – schéma



Economie du sol et de l'immobilier

Je commence par le marché du logement en propriété. Sur ce marché, la quantité, ça va être les maisons individuelles ou les appartements en propriété qui sont achetés par des personnes qui souhaitent les utiliser pour y habiter. Le prix sur ce marché, ce sera le prix de vente par unité de logement, et bien sûr, on a affaire à un bien hétérogène. Les maisons, les appartements sont très différents des uns des autres, et il va falloir prendre en compte ces diversités, corriger les prix de manière à ce que... de façon un petit peu abstraite sur ce schéma, je puisse représenter vraiment une quantité, par exemple quelque chose comme des mètres carrés ajustés pour la qualité et un prix unitaire par exemple le prix du mètre carré de logements en propriété corrigé pour la qualité. Sur ce marché, l'offre ce sont tous les nouveaux logements et les logements existants qui sont proposés à la vente et plus le prix augmente, plus il y aura de tels logements qui seront proposés à la vente. En face, nous avons la demande qui reprend, donc qui représente tous les logements que les ménages souhaitent acheter en fonction du prix. Plus le prix est faible, plus ils souhaiteront acheter de logements. Du côté de l'offre, nous avons donc les nouveaux logements qui ont été construits. Nous avons aussi des transformations, ils sont donc des surfaces qui sont en principe pas encore résidentiels, mais qui sont transformés en logements.

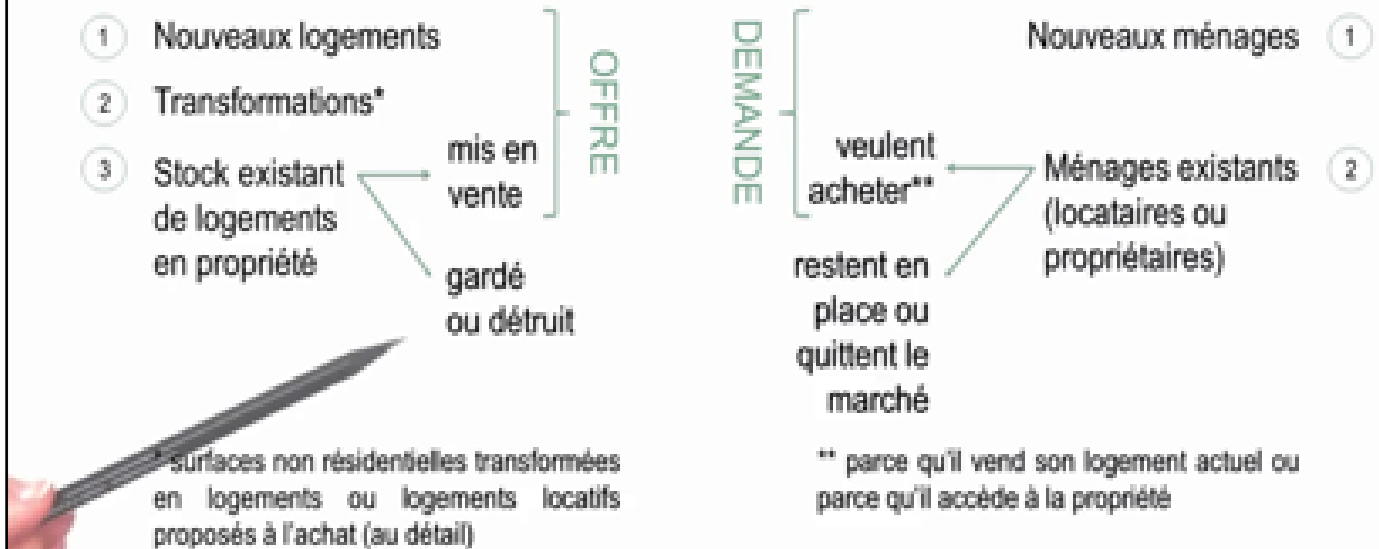
## notes

## résumé

0m 55s



# Marché du logement en propriété – schéma



Economie du sol et de l'immobilier

Ou il peut s'agir de logements locatifs, donc qui étaient loués par des ménages et qui sont dorénavant proposés à l'achat. Et puis, il y aura aussi une partie de stock existant qui sera remis en vente et qui fait partie de cette offre. En revanche, les logements en propriété qui existent et qui ne sont pas proposés à la vente ou qui sont détruits,

notes

résumé

2m 13s



## DETERMINANTS DE L'OFFRE

- Nombre de logements construits
- Prix de revient des logements construits
- Conditions et intérêt pour conversion de/en logement locatif
- Stock préexistant dont les propriétaires envisagent la vente
- Fiscalité des transactions immobilières

## DETERMINANTS DE LA DEMANDE

- Démographie (migrations, formation des ménages)
- Revenus et épargnes disponibles
- Conditions de financement (taux d'intérêt, exigences de fonds propres)
- Frais d'exploitation
- Fiscalité du logement en propriété, aides publiques
- Comparaison avec logement locatif
- Préférences pour habitat

Economie du sol et de l'immobilier

notes

résumé

2m 35s



## DETERMINANTS DE L'OFFRE

- Nombre de logements construits
- Prix de revient des logements construits
- Conditions et intérêt pour conversion de/en logement locatif
- Stock préexistant dont les propriétaires envisagent la vente
- Fiscalité des transactions immobilières

## DETERMINANTS DE LA DEMANDE

- Démographie (migrations, formation des ménages)
- Revenus et épargnes disponibles
- Conditions de financement (taux d'intérêt, exigences de fonds propres)
- Frais d'exploitation
- Fiscalité du logement en propriété, aides publiques
- Comparaison avec logement locatif
- Préférences pour habitat

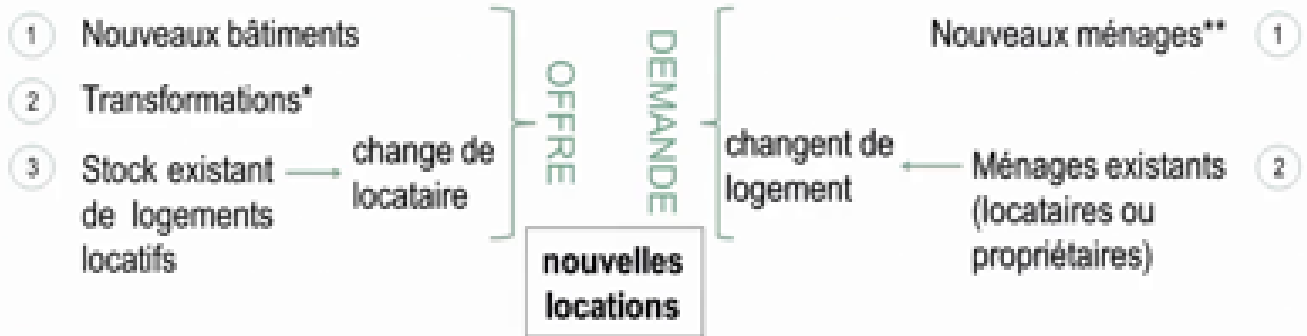
Economie du sol et de l'immobilier

peut décourager ou encourager les ventes d'appartements et de maisons. Du côté de la demande, le déterminant principal, ça va être la démographie,

notes

résumé

# Marché du logement locatif – nouvelles locations



\* bâtiments non résidentiels transformés en logements ou logements en propriété proposés à la location

\*\* split de ménages existants, immigration, transition propriété → location

Economie du sol et de l'immobilier

donc la croissance de la population à travers les migrations et ça va aussi être la formation des ménages. Est-ce que les gens se marient, est-ce que les gens divorcent ? Ce genre de facteurs font qu'il y a plus ou moins de ménages avec la même population. Ensuite, les revenus disponibles vont jouer un rôle puisqu'il y a des exigences de revenus suffisants pour pouvoir obtenir un crédit qui permet d'acheter. Même chose pour l'épargne, il faut qu'il y ait assez d'épargne pour que les acheteurs puissent mettre la part de fonds propres qui est exigée, les conditions de financement, donc cette exigence de fonds propres, mais aussi les taux d'intérêt qui sont demandés pour les crédits qui financent l'acquisition, les frais d'exploitation qui sont pris en compte dans le calcul des personnes qui souhaitent devenir propriétaires, la fiscalité du logement en propriété où c'est un élément des gens qui achètent parce qu'ils pensent de cette façon réduire leurs impôts, peut y avoir des aides publiques à l'acquisition de logement. La comparaison avec le logement locatif puisque finalement c'est une alternative pour la plupart des gens et donc plus le logement locatif est attrayant, moins il y aura de demande pour du logement en propriété et inversement, plus le logement locatif est dissuasif, le marché et le loyer par exemple sont très élevés, à ce moment-là, les gens vont se reporter sur l'acquisition de la propriété et puis finalement de façon très générale, les préférences pour l'habitat, par exemple les sacrifices qu'on est prêt à faire pour pouvoir devenir propriétaire de son logement.

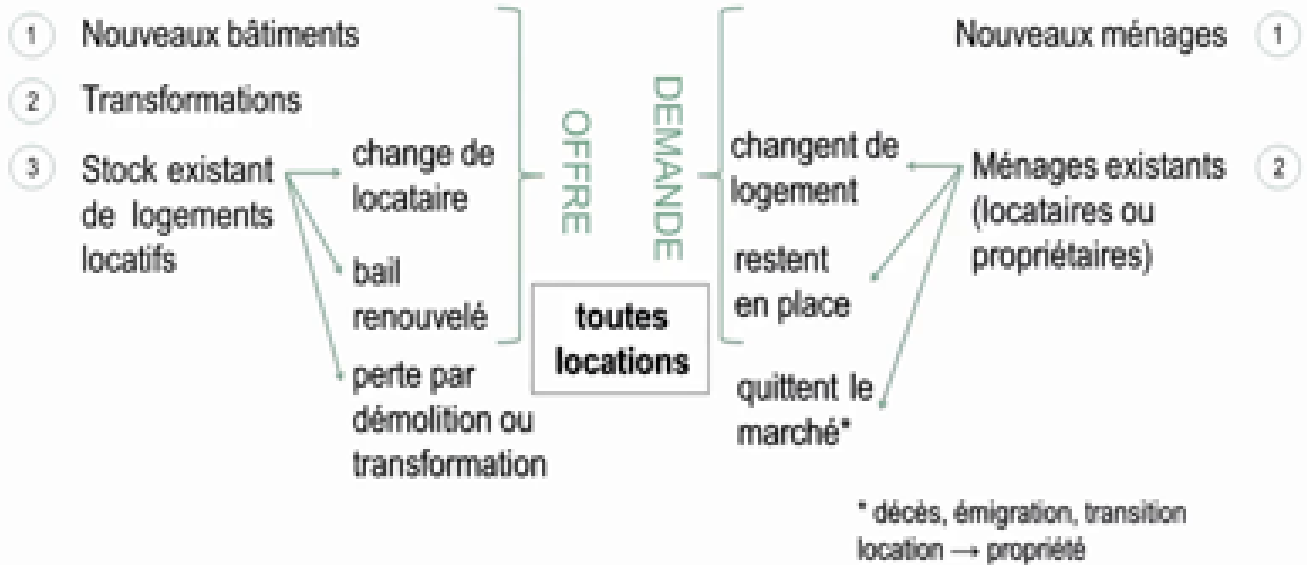
## notes

## résumé

4m 25s



# Marché du logement locatif – toutes locations



Economie du sol et de l'immobilier

Je reprends maintenant le marché du logement locatif. Là aussi du côté de l'offre, on aura des nouveaux bâtiments, on aura aussi des transformations, soit de bâtiments non-résidentiels qui deviennent des appartements mis en location, ou peut-être des logements qui étaient occupés par leur propriétaire et qui sont mis en location, donc une conversion si on veut, de logements en propriété en logements locatifs. Et puis, finalement un élément important qui peut être souvent le plus important, c'est celui de logements qui existent déjà et dont les locataires partent et donc libèrent ces appartements qui sont dorénavant remis sur le marché, font partie de l'offre pour des nouvelles locations. Du côté de la demande, on aura des nouveaux ménages. De nouveau, c'est d'une part de l'immigration, mais c'est aussi des splits de ménages existants, par exemple à travers un divorce ou bien ça peut être la transition de la propriété vers la location. Et puis, les ménages existants qui souhaitent simplement changer de logement, eux aussi vont contribuer à cette demande pour des nouvelles locations. Si on regarde non pas seulement les nouvelles locations,

## notes

## résumé

5m 41s



# Marché du logement locatif – composantes offre



Construction<sup>1</sup>



nouveaux bâtiments

Propriété immobilière non résid.<sup>2</sup>



transformations

Propriété immobilière à usage propre<sup>3</sup>

Propriété immobilière résidentielle  
locative<sup>4</sup>



stock existant  
de logements  
locatifs

change de  
locataire  
bail  
renouvelé  
perte

OFFRE

- 1 Marché de la construction
- 2 Marché immobilier non résidentiel
- 3 Marché immobilier résidentiel à usage propre
- 4 Marché immobilier locatif

Economie du sol et de l'immobilier

mais toutes les locations, donc l'ensemble des contrats qui sont signés, qui sont renouvelés sur une certaine période, et bien on aura en plus une partie de baux simplement renouvelés avec les mêmes locataires, donc ce sont des locataires qui restent en place et qui font partie de ce marché qui comprend toutes les locations. Et ce qui va manquer, ce qui va sortir de ce marché, et bien, ce sont les appartements qui sont démolis ou transformés et du côté de la demande, ce sont des ménages qui quittent le marché.

notes

résumé

6m 39s



# Marché du logement locatif – composantes offre



- 1 Marché de la construction
- 2 Marché immobilier non résidentiel
- 3 Marché immobilier résidentiel à usage propre
- 4 Marché immobilier locatif

Economie du sol et de l'immobilier

Avec ce schéma, on voit déjà les liens avec d'autres marchés. Par exemple, si je prends les nouveaux bâtiments qui contribuent bien sûr à l'offre de logements locatifs, mais aussi précédemment de logements en propriété, et bien ces nouveaux bâtiments, c'est le résultat de ce qui s'est fait sur le marché de la construction. Les transformations, c'est lié à la propriété immobilière non-résidentielle, donc au marché immobilier non-résidentiel qui pourrait ne pas être très favorable et pousser certains propriétaires à préférer convertir leur bureau, par exemple leur surface commerciale ou parfois même les surfaces industrielles, les lofts, convertir tout ça en logements. Et puis, il y a... le marché immobilier résidentiel à usage propre, c'est-à-dire c'est le marché que nous avons vu précédemment où les ménages sont propriétaires du logement qu'ils occupent. Et bien selon les conditions sur ce marché, certains pourraient choisir de mettre en location leur appartement ou leur maison,

## notes

## résumé

7m 10s



# Marché du logement locatif – composantes offre



Construction<sup>1</sup>



nouveaux bâtiments

Propriété immobilière non résid.<sup>2</sup>



transformations

Propriété immobilière à usage propre<sup>3</sup>

Propriété immobilière résidentielle  
locative<sup>4</sup>



stock existant  
de logements  
locatifs

change de  
locataire  
bail  
renouvelé  
perte

OFFRE

- 1 Marché de la construction
- 2 Marché immobilier non résidentiel
- 3 Marché immobilier résidentiel à usage propre
- 4 Marché immobilier locatif

Economie du sol et de l'immobilier

donc de les proposer aussi dans l'offre sur le marché de logements locatifs. Et puis, finalement il y a bien sûr le marché locatif lui-même qui alimente aussi l'offre à travers ce stock existant de logements existants

notes

résumé

8m 1s



## DETERMINANTS DE L'OFFRE

- Stock existant et nouveau
- Prix de revient de production
- Comparaison avec autres affectations et coûts de transformation
- Conditions de financement
- Frais de gestion et d'exploitation
- Fiscalité de l'immobilier locatif, aides publiques

*Loyer requis =  $PI \times i + C$  (leçon 44)*

**Réglementation:** droit du bail, contraintes pour transformations-démolitions-constructions

## DETERMINANTS DE LA DEMANDE

- Démographie
- Revenus disponibles
- Comparaison avec logement en propriété
- Préférences pour habitat

Economie du sol et de l'immobilier

qui sont remis en location suite à un changement de locataire ou qui sont simplement... ou le bail est simplement renouvelé avec le même locataire. Donc on voit que les déterminants de l'offre, ça va être d'une part le stock existant surtout si on regarde le marché de l'ensemble des contrats et pas seulement des nouveaux contrats de baux. Et puis aussi les nouveaux logements, donc les nouveaux appartements qui viennent sur le marché contribuent à cette offre. Donc la quantité de logements construits va être un déterminant important de l'offre de logements locatifs. Le prix de revient de production puisque ça va se répercuter en exigence de loyer de la part des propriétaires-bailleurs. La comparaison avec d'autres affectations des surfaces,

## notes

## résumé

8m 11s



- Marché des biens immobiliers résidentiels à usage propre: voir marché du logement en propriété
- Marché des biens immobiliers résidentiels locatifs:
  - Quantité = nombre de logements ou surfaces proposés à la vente (lots)
  - Prix = prix unitaire corrigé pour la qualité
  - Offre = quantité existante ou neuve que leurs propriétaires envisagent de vendre
  - Demande = quantité que des investisseurs (futurs propriétaires-bailleurs) souhaitent acheter, ou des développeurs envisageant une transformation
- Marchés des biens immobiliers non résidentiels...

Économie du sol et de l'immobilier

notes

résumé

8m 49s



- Economic role of the firm: mobility

notes

- Marché de la construction de logements à usage propre:
  - Quantité = nombre de logements ou surfaces produits (comme mesure de la prestation de construction)
  - Prix = prix unitaire de la prestation de construction corrigé pour la qualité
  - Offre = quantité que les prestataires de services de construction proposent de construire (fiction de l'entreprise intégrale)
  - Demande = quantité que les maîtres d'ouvrage souhaitent construire (promoteurs ou usagers)
- Marché de la construction d'immeubles résidentiels locatifs:
  - Demande = quantité que les maîtres d'ouvrage souhaitent construire (promoteurs ou investisseurs)
- Marchés de la construction d'immeubles non résidentiels...

Economie du sol et de l'immobilier

notes

résumé

11m 1s



- Marché de la construction de logements à usage propre:
  - Quantité = nombre de logements ou surfaces produits (comme mesure de la prestation de construction)
  - Prix = prix unitaire de la prestation de construction corrigé pour la qualité
  - Offre = quantité que les prestataires de services de construction proposent de construire (fiction de l'entreprise intégrale)
  - Demande = quantité que les maîtres d'ouvrage souhaitent construire (promoteurs ou usagers)
- Marché de la construction d'immeubles résidentiels locatifs:
  - Demande = quantité que les maîtres d'ouvrage souhaitent construire (promoteurs ou investisseurs)
- Marchés de la construction d'immeubles non résidentiels...

Economie du sol et de l'immobilier

marché de la construction de logements à usage propre, et bien la quantité ça va être le nombre de logements ou de surfaces-- si vous voulez on peut mesurer en mètres carrés-- produits pour être destinés à l'achat et par leurs utilisateurs. Le prix, c'est le prix unitaire

notes

résumé

## DETERMINANTS DE L'OFFRE

- Prix fonciers
- Disponibilité foncière
- Prix des produits intermédiaires (matériaux, fournitures, énergie)
- Prix du travail
- Exigences de marges (activités alternatives)

## DETERMINANTS DE LA DEMANDE

- Prix immobiliers
- Quantité de biens immobiliers demandés sur le marché immobilier
- Conditions de financement (taux d'intérêt, exigences de fonds propres)

Economie du sol et de l'immobilier

notes

résumé

13m 13s



## DETERMINANTS DE L'OFFRE

- Prix fonciers
- Disponibilité foncière
- Prix des produits intermédiaires (matériaux, fournitures, énergie)
- Prix du travail
- Exigences de marges (activités alternatives)

## DETERMINANTS DE LA DEMANDE

- Prix immobiliers
- Quantité de biens immobiliers demandés sur le marché immobilier
- Conditions de financement (taux d'intérêt, exigences de fonds propres)

Économie du sol et de l'immobilier

demande, du côté des maîtres d'ouvrage qui souhaitent obtenir de nouvelles surfaces, et bien ce qui va être les principaux déterminants, ce sont les prix immobiliers, c'est-à-dire le prix auquel ils pourront revendre, valoriser ces surfaces. Ça va être la quantité de biens immobiliers qui est demandé sur le marché immobilier correspondant.

### notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

### résumé

.....

.....

.....

.....

Quantité = montant des crédits accordés

Prix = taux d'intérêt corrigé pour la qualité du débiteur et les conditions du crédit

## OFFRE

Définition: quantité de crédit que les instituts de crédit proposent en fonction du taux d'intérêt

Déterminants:

- propres conditions de financement (taux d'intérêt, disponibilité)
- appréciation des risques
- placements alternatifs

## DEMANDE

Définition: quantité de crédit que les débiteurs (développeurs, investisseurs, accédants à la propriété) souhaitent emprunter en fonction du taux d'intérêt

Déterminants:

- prix immobiliers
- volume des opérations immobilières
- fonds propres

Economie du sol et de l'immobilier

Puis ça va aussi être les conditions de financement, puisqu'il va falloir qu'ils achètent, qu'ils financent les travaux de construction. Donc taux d'intérêt, exigences de fonds propres principalement.

notes

résumé

15m 25s





Nous avons vu:

- Que le modèle du marché s'applique à d'autres bien que le sol

Economie du sol et de l'immobilier

Finalement, laissez-moi encore évoquer les marchés financiers, il y a bien sûr le marché foncier, mais nous l'avons déjà abondamment traité. Sur le marché financier, ce qu'on mesure comme quantité, ça peut être le montant des crédits accordés. Ce qu'on mesure comme prix, ça va être le taux d'intérêt, là aussi on a une certaine hétérogénéité des crédits, et donc il faut que ce prix ou ce taux d'intérêt tienne compte de cette qualité, que ce soit un taux d'intérêt corrigé pour la qualité du débiteur ou des conditions de crédit, par exemple la durée du crédit ou les garanties qui ont été apportées par l'emprunteur, par le débiteur. L'offre et la demande. Du côté de l'offre, par définition c'est la quantité de crédit que les instituts de crédit proposent en fonction du taux d'intérêt. Et les déterminants, c'est leurs propres conditions de financement de ces instituts de crédit, donc par exemple les taux que les instituts de crédit doivent payer sur les dépôts bancaires, sur nos livrets d'épargne, si vous voulez, qui financent leurs propres crédits, qu'ils vont donner plus loin, la disponibilité de cet argent, l'appréciation des risques, et puis les possibilités de placements alternatifs. D'ailleurs à qui d'autres elles pourraient en fait prêter cet argent. Du côté de la demande, nous parlons ici de crédits qui servent à financer des acquisitions d'immeubles ou des travaux. Et bien, c'est la quantité de crédits demandée par ceux qui empruntent. En fonction du taux d'intérêt, ça va dépendre des prix immobiliers, ça va dépendre du volume des opérations immobilières. Ça va dépendre aussi des fonds propres, puisque les fonds propres sont une alternative à l'obtention de crédit. J'espère vous avoir convaincu dans cette leçon que le modèle du marché que nous avons vu abondamment pour le marché foncier, et bien qu'il s'applique aussi à d'autres marchés qui sont pertinents, qui sont en relation avec le marché foncier. Et puis nous

notes

résumé

15m 37s



