

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier II

Vidéo:

Liens entre deux marchés

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Prix du terrain. Marché de la construction. Équilibre du marché. Prix immobilier. Multitude de vendeurs. Côté de la demande. Marché immobilier. Acheteur marginal. Résultat de l'offre. Taux d'effort. Sortes d'entreprises intégrales. Revenu disponible. Marché foncier. Prix maximum. Marché des nouveaux logements.



[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/>



Liens entre deux marchés

Economie du sol et de l'immobilier II

Prof. Philippe Thalmann

...

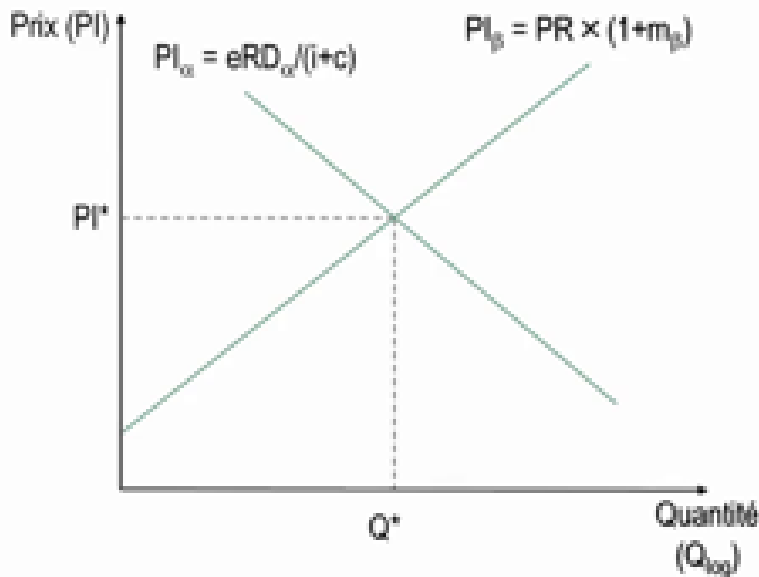
notes

résumé

0m 0s



Marché du logement en propriété (pour commencer)



DEMANDE:

Par hypothèse, un ménage peut dépenser au plus une proportion e de son revenu disponible (RD) pour les coûts annuels de son logement
 Coûts annuels = coût du capital + charges non financières = $PI \times (i+c)$
 → Condition: $PI \times (i+c) \leq e RD_d$
 → CàP:

OFFRE:

CàR:

Economie du sol et de l'immobilier

Bienvenue dans cette leçon du cours d'économie du sol et de l'immobilier consacrée au lien entre les marchés. Nous avons terminé la leçon précédente en notant qu'on trouve les mêmes dimensions économiques dans différents marchés, plusieurs marchés, mais pas avec la même fonction. Par exemple le prix du terrain, c'est le résultat de l'offre et de la demande, de la confrontation de l'offre et de la demande sur le marché foncier. Mais c'est aussi un déterminant de l'offre sur le marché de la construction, marché de la construction sur lequel se détermine le prix de revient de la construction, le prix de revient des immeubles qui lui même va être un déterminant important de l'offre sur le marché immobilier. Donc on voit qu'il y a ces liens qui vont se faire d'un marché à l'autre, et dans cette leçon j'aimerais vous proposer un petit modèle simple qui va permettre de mieux appréhender ces liens entre les marchés et de comprendre aussi comment les perturbations et les chocs sur un marché vont se répercuter sur les autres marchés. Je commence par la fin de la chaîne de valeur qui va des terrains jusqu'aux logements à usage propre. C'est un marché immobilier qui est confondu avec le marché de l'usage puisque celui qui achète un logement à usage propre achète en même temps un bien immobilier et son usage. Pour simplifier je ne vais considérer que le marché des nouveaux logements. Donc il n'y aura pas de logements remis en vente. Alors du côté de la demande, nous avons donc des ménages qui souhaitent acheter un logement, et je vais faire l'hypothèse qu'ils peuvent dépenser au plus une certaine proportion 'e', comme "taux d'effort", si vous voulez, de son revenu disponible, pour supporter les coûts annuels de son logement. Les coûts annuels du logement, c'est le coût du capital, et ça va

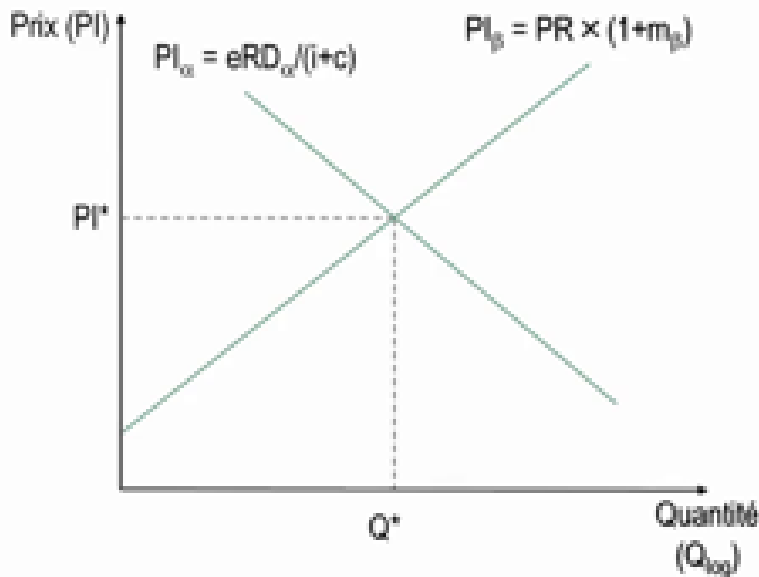
notes

résumé

0m 1s



Marché du logement en propriété (pour commencer)



DEMANDE:

Par hypothèse, un ménage peut dépenser au plus une proportion e de son revenu disponible (RD) pour les coûts annuels de son logement
 Coûts annuels = coût du capital + charges non financières = $PI \times (i+c)$
 → Condition: $PI \times (i+c) \leq e RD_{\alpha}$
 → CàP:

OFFRE:

CàR:

Economie du sol et de l'immobilier

être les charges non-financières, ce qui est représenté ici par cette somme ou ce produit. Et donc la condition, eh bien, c'est que ce prix immobilier multiplié par 'coût du capital' et 'proportion' ou taux de charges ne dépasse pas une certaine proportion 'e' du revenu disponible. Bien sûr j'ai une diversité de ménages, ces ménages je vais les identifier en fonction de leur revenu disponible, par la lettre ou par l'indice ' α '. Le consentement à payer, c'est le prix qu'un ménage α peut mettre au maximum pour son logement sachant qu'il doit remplir cette condition.

notes

résumé

Equilibre du marché du logement en propriété



Demande: consentement à payer

$$Pl_{\alpha} = eRD_{\alpha}/(i+c)$$

Offre: consentement à recevoir

$$Pl_{\beta} = PR \times (1+m_{\beta})$$

Equilibre:

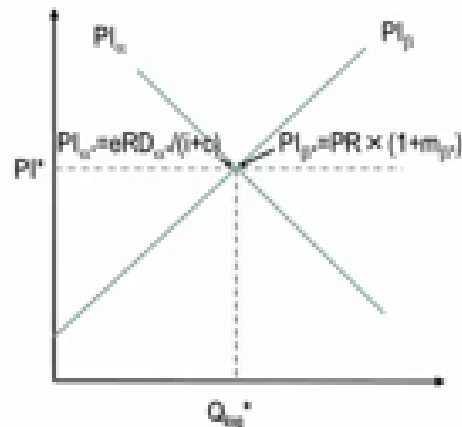
$$Pl_{\alpha^*} = Pl_{\beta^*} = Pl^*$$

$$Pl_{\alpha^*} = eRD_{\alpha^*}/(i+c)$$

$$Pl_{\beta^*} = PR \times (1+m_{\beta^*})$$

α^* : acheteur «marginal»

β^* : vendeur «marginal»



Economie du sol et de l'immobilier

Donc, le prix maximum que le ménage α peut payer, c'est égal, en utilisant cette condition ci-dessus, c'est égal à la part du revenu qu'il peut consacrer au coût du logement, multiplié par son revenu, mais divisé bien sûr par le taux d'intérêt et le taux de charges non financières. Donc voilà le consentement à payer des acheteurs, ou encore la demande. Et par hypothèse, les ménages vont être classés par ordre de revenus disponibles décroissant, puisque comme toujours, sur un marché ce sont lorsque les prix sont élevés, seuls ceux qui peuvent payer un prix élevé vont pouvoir acheter, donc en l'occurrence ceux qui ont des revenus élevés. Alors bien sûr dans la réalité la demande va dépendre encore d'autres facteurs. Les ménages ne consentent pas forcément ce taux d'effort maximum par rapport à leur revenu. Ils ne font pas tous face aux même taux d'intérêt ou au même taux de charge. Donc on pourrait compliquer encore le modèle, mais je crois que l'essentiel de ce qui détermine la demande de logement de propriété est déjà capturée par cette condition ou cette équation de la demande extrêmement simple, et je vais m'y tenir pour ne pas trop compliquer l'analyse. Du côté de l'offre, on aura aussi une multitude de vendeurs avec une diversité entre eux, l'hypothèse que je fais, c'est que la diversité vient simplement et uniquement du taux de marge qu'ils exigent par rapport à leur prix de revient. Donc le prix minimum exigé d'un vendeur potentiel β , ça va être ce qu'il a payé (mais tout le monde paye la même chose pour acheter ce logement) multiplié par son taux de marge personnelle.

notes

résumé

2m 25s



Equilibre du marché du logement en propriété



Demande: consentement à payer

$$Pl_{\alpha} = eRD_{\alpha}/(i+c)$$

Offre: consentement à recevoir

$$Pl_{\beta} = PR \times (1+m_{\beta})$$

Equilibre:

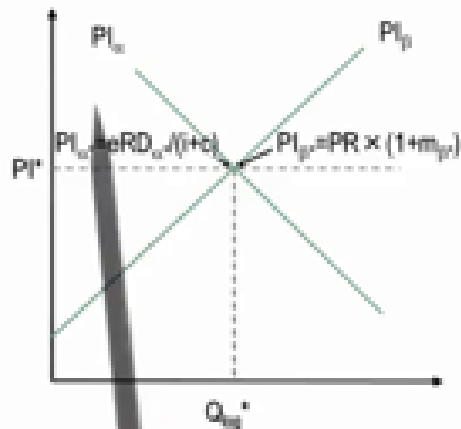
$$Pl_{\alpha^*} = Pl_{\beta^*} = Pl^*$$

$$Pl_{\alpha^*} = eRD_{\alpha^*}/(i+c)$$

$$Pl_{\beta^*} = PR \times (1+m_{\beta^*})$$

α^* : acheteur «marginal»

β^* : vendeur «marginal»



Economie du sol et de l'immobilier

J'ai repris ici les équations pour le consentement à payer donc le côté demande et le consentement à recevoir donc du côté offre, l'équilibre du marché est obtenu lorsqu'on a égalité entre consentement à payer et consentement à recevoir. On ne l'aura pas pour tout le monde évidemment,

notes

résumé

4m 6s



Equilibre du marché du logement en propriété



Demande: consentement à payer

$$Pl_{\alpha} = eRD_{\alpha}/(i+c)$$

Offre: consentement à recevoir

$$Pl_{\beta} = PR \times (1+m_{\beta})$$

Equilibre:

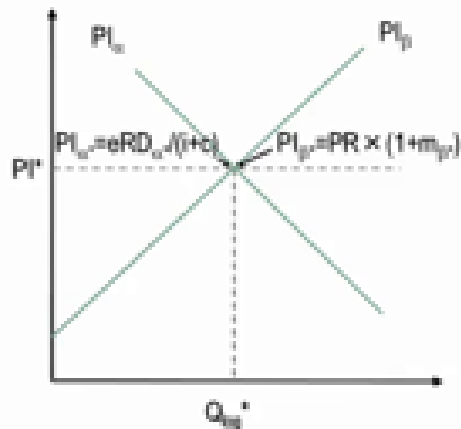
$$Pl_{\alpha^*} = Pl_{\beta^*} = Pl^*$$

$$Pl_{\alpha^*} = eRD_{\alpha^*}/(i+c)$$

$$Pl_{\beta^*} = PR \times (1+m_{\beta^*})$$

α^* : acheteur «marginal»

β^* : vendeur «marginal»



Economie du sol et de l'immobilier

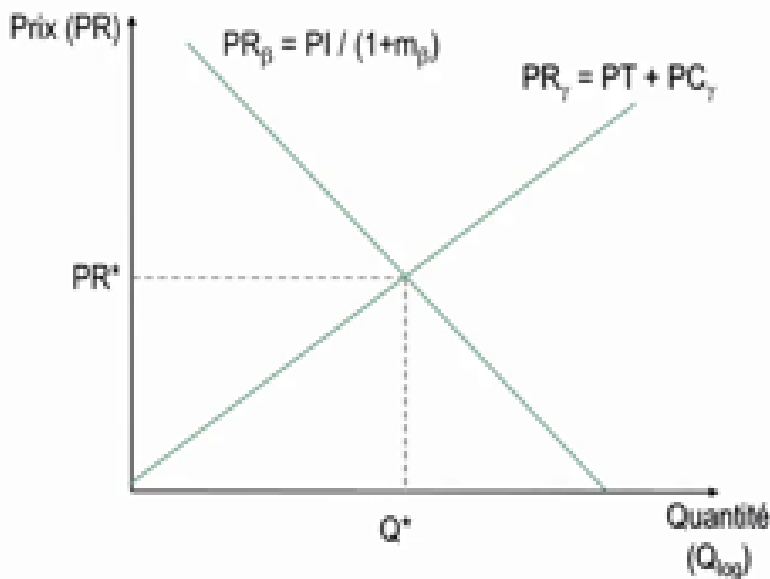
mais on l'aura pour un certain α , si je descends ma courbe de demande avec des revenus disponibles de plus en plus faibles, et bien à un moment donné il y aura un α , il y aura un acheteur potentiel dont le revenu permet de payer exactement le prix exigé par le vendeur, les vendeurs eux-mêmes, le dernier vendeur qui vend son appartement, sachant que les vendeurs eux-mêmes sont aussi ordonnés en fonction de leur taux de marge croissant.

notes

résumé

4m 25s





DEMANDE:

Intermédiaires (maîtres d'ouvrage) qui achètent les prestations de construction et vendent les appartements finis
Le miroir de l'offre dans le marché immobilier:

Rappel:

OFFRE:

Prestataires de construction (entreprises totales) qui ont acheté le terrain et fournissent toutes les prestations d'étude et de réalisation: $PR_\gamma = PT + PC_\gamma$

Economie du sol et de l'immobilier

Donc on va en fait décrire l'équilibre à travers un acheteur marginal α^* et un vendeur marginal β^* qui ont la propriété que le consentement à payer de cet acheteur marginal α^* va être exactement égal au consentement à recevoir du vendeur marginal β^* , bien sûr égal au prix immobilier d'équilibre. Cette astuce de parler d'acheteur marginal ou de vendeur marginal est assez commode puisqu'elle nous évite de parler en fait de la quantité, mais on comprend bien qu'à un acheteur marginal correspond une certaine quantité, à un vendeur marginal correspond une certaine quantité de logements vendus, étant donné que ces acheteurs et ces vendeurs sont ordonnés le long de mon axe de la quantité. Sur le marché de la construction, les intermédiaires qui vendent des appartements aux futurs propriétaires usagers sur le marché immobilier - donc qui sont du côté de l'offre - se retrouvent ici comme demandeurs de prestations de construction, donc du côté de la demande. La quantité qui va être produite et échangée, elle est mesurée par la quantité de logements, mesurée elle-même en unité homogène, par exemple des mètres carrés de logements ajustés pour la qualité. C'est en fait la même quantité que sur le marché immobilier. Et le prix qui est déterminé sur le marché de la construction : c'est un prix de revient total qui comprend le terrain et tous les travaux de construction, pour bien sûr une unité de logement ajustée pour la qualité. Donc en correspondance avec la quantité mesurée en abscisse. Du côté de l'offre, nous avons des prestataires de construction, qui sont ces sortes d'entreprises intégrales ou totales qui ont acheté le terrain, qui assument tous les travaux, les travaux de conception et les travaux de construction, de réalisation. Alors bien sûr c'est une simplification par rapport à la réalité, une simplification drastique et qui nous sert

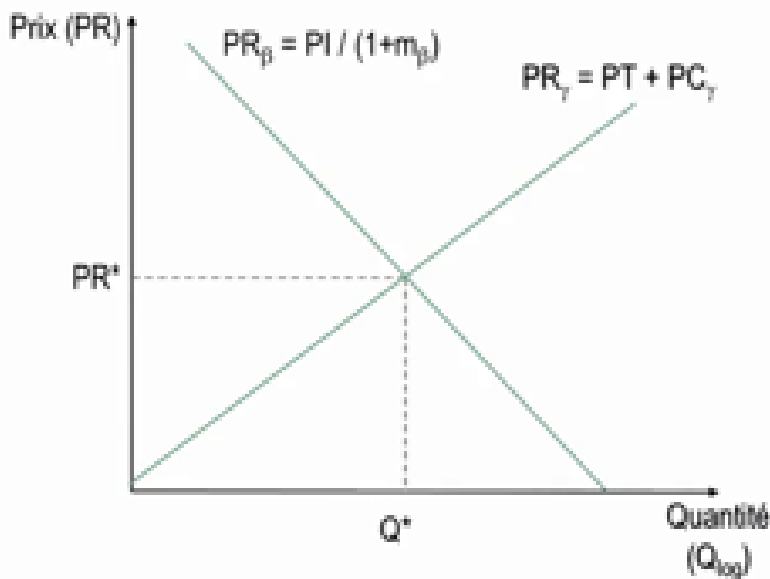
notes

résumé

4m 49s



Marché de la construction



DEMANDE:

Intermédiaires (maîtres d'ouvrage) qui achètent les prestations de construction et vendent les appartements finis
Le miroir de l'offre dans le marché immobilier:

Rappel:

OFFRE:

Prestataires de construction (entreprises totales) qui ont acheté le terrain et fournissent toutes les prestations d'étude et de réalisation: $PR_Y = PT + PC_Y$

Economie du sol et de l'immobilier

juste à comprendre le lien entre prix foncier, prix de construction et prix immobilier. En fait ça va être très simple, le prix de revient exigé par ces entreprises totales du côté de l'offre, c'est simplement un prix qui couvre ce qu'elles ont payé pour le terrain PT et leur prix de construction. Je fais l'hypothèse que ces entreprises se distinguent par le prix de construction, donc on aura un prix de construction indicé γ , et de nouveau, si les prix auxquels on peut vendre les prestations de construction, donc les prix de revient sont faibles, seules les entreprises qui ont

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

.....

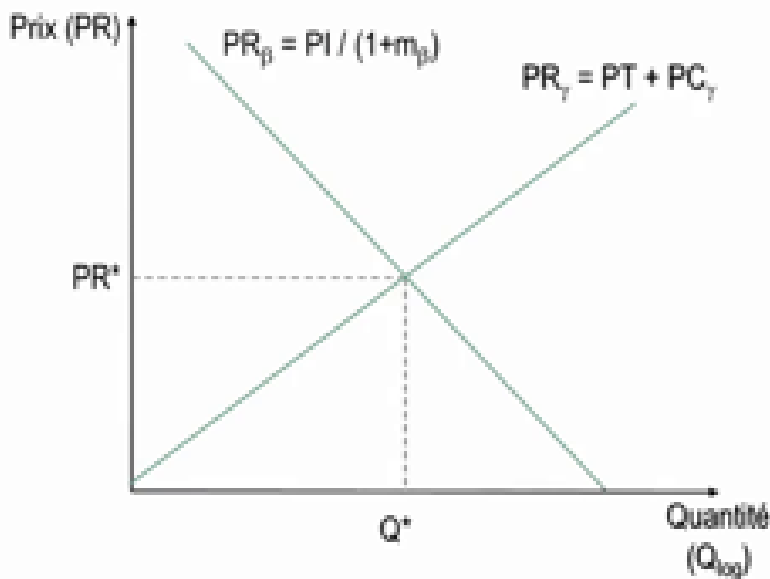
.....

.....

.....

.....

Marché de la construction



DEMANDE:

Intermédiaires (maîtres d'ouvrage) qui achètent les prestations de construction et vendent les appartements finis
Le miroir de l'offre dans le marché immobilier:

Rappel: P_i

OFFRE:

Prestataires de construction (entreprises totales) qui ont acheté le terrain et fournissent toutes les prestations d'étude et de réalisation: $PR_S = PT + PC_S$

Economie du sol et de l'immobilier

des prix de construction faibles pourront réellement produire du logement et à mesure que ce prix de revient augmente, on aura de plus en plus d'entreprises avec des prix de construction de plus en plus élevés. On pourrait aussi interpréter ces prix de construction variables comme étant le prix de construction "normal", majoré d'une marge spécifique à chaque entreprise de construction. Du côté de la demande, donc je l'ai déjà dit, ce sont des intermédiaires qui vont revendre ensuite les appartements à des usagers, leur demande c'est simplement le miroir du prix qu'ils exigent sur le marché immobilier. Alors on se rappelle sur le marché immobilier, leur exigence de prix immobilier, ou si vous voulez leur consentement à recevoir, c'était le prix de revient du marché, je note ici leur exigence de prix immobilier,

notes

résumé

7m 13s



Equilibre du marché de la construction



Demande: consentement à payer
Offre: consentement à recevoir

$$PR_{\beta} = PI / (1+m_{\beta})$$

$$PR_{\gamma} = PT + PC_{\gamma}$$

Equilibre:

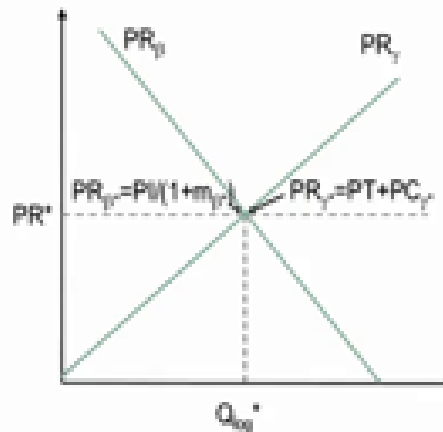
$$PR_{\beta^*} = PR_{\gamma^*} = PR^*$$

$$PR_{\beta^*} = PI / (1+m_{\beta^*})$$

$$PR_{\gamma^*} = PT + PC_{\gamma^*}$$

β^* : acheteur «marginal»

γ^* : vendeur «marginal»



Economie du sol et de l'immobilier

c'est le prix de revient des surfaces augmenté de la marge que chacun exige : M indice β , et bien en miroir, sur le marché de la construction, le montant qu'ils peuvent payer pour acheter des appartements qu'ils vont revendre, et bien ça va être simplement l'inverse de ceci, donc ils auront si vous voulez un consentement à payer pour acheter des surfaces PR_{β} , qui sera le miroir, qui sera lié au prix auquel ils peuvent revendre ces surfaces, avec leur marge incluse dans cette transaction. Lorsqu'on est sur le marché immobilier, on admet que le prix de revient est donné, comme ici. Lorsqu'on est sur le marché de la construction, on admet que le prix immobilier est donné, que PI est donné, et ce qui va changer, c'est uniquement le taux de marge exigé par chaque acheteur de prestations de construction. A la fin, il faudra évidemment que ces deux prix, prix immobilier et prix de revient, soient compatibles.

notes

résumé

7m 55s



Cohérence entre les deux marchés (1)



Marché de la construction:

$$PR^* = PT + PC_{\gamma^*} = PI^* / (1+m_{p^*})$$

Marché immobilier:

$$PI^* = PR^* \times (1+m_{p^*}) = eRD_{\alpha^*} / (i+c)$$

COHERENCE

$PI = PI^*$ dans CàP (demande)

$PR = PR^*$ dans CàR (offre)

Même β^* !

Economie du sol et de l'immobilier

Avant de parler de la compatibilité des deux marchés, le marché immobilier et le marché de la construction, laissez-moi encore regarder l'équilibre du marché de la construction. Ça ressemble beaucoup à l'équilibre sur le marché immobilier. Je commence par reproduire ici les deux consentements à payer et à recevoir, donc la demande et l'offre. L'équilibre va être caractérisé par un acheteur marginal et un vendeur marginal, un acheteur marginal dont le consentement à payer est juste égal au consentement à recevoir du vendeur marginal. Donc en l'occurrence il s'agit d'un maître d'ouvrage intermédiaire dont le consentement à payer pour acheter des mètres carrés de logement, ça sera égal au prix de revient exigé, au prix de vente pour leur prestation de terrain et de construction exigé par une entreprise, par l'entreprise marginale γ^* . Donc là, de nouveau, la quantité est, si vous voulez, implicite dans cette condition, à travers cette représentation d'une succession, distribution d'entreprises de construction avec des coûts de construction variables et d'acheteurs avec des taux de marge, des consentements à payer variables.

notes

résumé

8m 54s



Cohérence entre les deux marchés (2)



Marché de la construction:

(1) $PR^* = PT + PC_{\gamma^*}$ et (2) $PR^* = PI^* / (1+m_{\beta^*})$

Marché immobilier:

(3) $PI^* = PR^* \times (1+m_{\beta^*})$ et (4) $PI^* = eRD_{\alpha^*}/(i+c)$

$PR^* = PT + PC_{\gamma^*} = eRD_{\alpha^*}/[(i+c) \times (1+m_{\beta^*})]$ *marché de la construction*

$PI^* = (PT + PC_{\gamma^*}) \times (1+m_{\beta^*}) = eRD_{\alpha^*}/(i+c)$ *marché immobilier*

Les intermédiaires n'apparaissent plus qu'avec leurs taux de marge, presque comme si les prestataires de la construction vendaient les logements directement aux ménages accédant à la propriété

Déterminants du prix de revient et du prix immobilier d'équilibre: $PT, PC_{\gamma^*}, m_{\beta^*}, RD_{\alpha^*}, e, i, c$

Economie du sol et de l'immobilier

Le prix de revient d'équilibre sur le marché de la construction est donné par l'intersection entre l'offre et la demande sur ces marchés. Du côté de l'offre, nous avons le prix du terrain et le prix de construction propre à chaque entreprise de construction, à chaque prestataire de construction, et du côté de la demande nous avons le consentement à payer des acheteurs, qui dépend du prix auquel il peuvent revendre les surfaces. Et ce qui est nouveau c'est que je vais inscrire ici comme prix immobilier qui détermine la demande sur le marché de la construction, j'inscris le prix immobilier d'équilibre tel qu'il est déterminé sur le marché immobilier. C'est comme ça qu'on aura de la cohérence entre les deux. Sur le marché immobilier, le prix immobilier dépend de la confrontation entre l'offre - donc le consentement à... je devrais le noter ici, nous sommes ici du côté de l'offre, et ici du côté de la demande, ...consentement à recevoir, consentement à payer. Le consentement à recevoir sur le marché immobilier dépend du prix de revient d'équilibre, cette fois, donc du prix auquel les offreurs les intermédiaires ont réellement pu acheter les mètres carrés de logement majorés de leur marge. Du côté de la demande on retrouve ces consentements à payer des acheteurs qui dépendent de leur de revenu disponible. Et avec les lettres α^* et β^* , j'ai posé la condition d'équilibre. C'est-à-dire on a cet acheteur marginal et ce vendeur marginal, et pour que ça fonctionne, pour que les deux marchés soient vraiment en cohérence, il faut que le vendeur marginal β^* sur le marché immobilier soit bien l'acheteur marginal sur le marché de la construction, c'est-à-dire que ce soit bien la même quantité de mètres carrés de logements qui ont été construits et qui sont vendus sur le marché immobilier. Sur le marché de la construction, le prix de revient

notes

résumé

10m 3s



Cohérence entre les deux marchés (2)



Marché de la construction:

$$(1) PR^* = PT + PC_{\gamma} \quad \text{et} \quad (2) PR^* = PI^* / (1+m_{\beta})$$

Marché immobilier:

$$(3) PI^* = PR^* \times (1+m_{\beta}) \quad \text{et} \quad (4) PI^* = eRD_{\alpha} / (i+c)$$

$$PR^* = PT + PC_{\gamma} = eRD_{\alpha} / [(i+c) \times (1+m_{\beta})] \quad \text{marché de la construction}$$

$$PI^* = (PT + PC_{\gamma}) \times (1+m_{\beta}) = eRD_{\alpha} / (i+c) \quad \text{marché immobilier}$$

Les intermédiaires n'apparaissent plus qu'avec leurs taux de marge, presque comme si les prestataires de la construction vendaient les logements directement aux ménages accédant à la propriété

Déterminants du prix de revient et du prix immobilier d'équilibre: $PT, PC_{\gamma}, m_{\beta}, RD_{\alpha}, e, i, c$

Economie du sol et de l'immobilier

d'équilibre dépend du prix immobilier d'équilibre à travers cette équation (2). J'ai simplement séparé : avant on avait $PR^* = PT + PC_{\gamma} = PI^* / (1+m_{\beta})$, J'ai juste séparé les deux parties. Donc on voit que le prix de revient d'équilibre dépend du prix immobilier d'équilibre. Et si je veux sortir ce prix immobilier d'équilibre, je ne peux pas utiliser ce côté-ci du marché immobilier, je suis obligé d'utiliser l'autre. Donc ce que je vais faire c'est que je vais utiliser cette information qui donne le prix immobilier d'équilibre, remplacer ici et comme ça je peux écrire l'offre et la demande sur le marché de la construction sans faire intervenir le prix immobilier qui dépend d'un autre marché. C'est ce qu'on a ici sur cette ligne, où on a que le prix de revient d'équilibre, donc sur le marché de la construction, le prix d'équilibre sur le marché de la construction est donné par l'égalité entre le prix de revient exigé par les entreprises de construction, et puis le consentement à payer des acheteurs, mais cette fois, à travers si vous voulez le prix immobilier, c'est le consentement à payer des acheteurs de logement, et pas seulement de prestations de construction. Donc on retrouve les revenus des acheteurs, le taux d'effort, on retrouve ce qui traduit un prix immobilier ou un prix de revient en charge annuelle, le taux d'intérêt et le taux de charge, et puis on retrouve quand même aussi cette marge, exigée par des intermédiaires, mais qui ont disparus, qui sont devenus fantômes si vous voulez, dans cette équation. Et ce qui est important, c'est que cette équation montre bien de quoi dépend le prix de revient d'équilibre : Il va dépendre des prix fonciers. Il va dépendre de la distribution des prix de construction entre les différentes entreprises, donc si vous voulez les conditions auxquelles les entreprises peuvent construire éventuellement

notes

résumé

Cohérence entre les deux marchés (2)



Marché de la construction:

$$(1) PR^* = PT + PC_{\gamma} \quad \text{et} \quad (2) PR^* = PI^* / (1+m_{p^*})$$

Marché immobilier:

$$(3) PI^* = PR^* \times (1+m_{p^*}) \quad \text{et} \quad (4) PI^* = eRD_{\alpha} / (i+c)$$

$$PR^* = PT + PC_{\gamma} = eRD_{\alpha} / [(i+c) \times (1+m_{p^*})] \quad \text{marché de la construction}$$

$$PI^* = (PT + PC_{\gamma}) \times (1+m_{p^*}) = eRD_{\alpha} / (i+c) \quad \text{marché immobilier}$$

Les intermédiaires n'apparaissent plus qu'avec leurs taux de marge, presque comme si les prestataires de la construction vendaient les logements directement aux ménages accédant à la propriété

Déterminants du prix de revient et du prix immobilier d'équilibre: $PT, PC_{\gamma}, m_{p^*}, RD_{\alpha}, e, i, c$

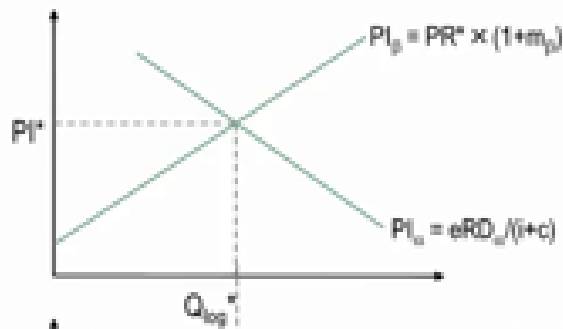
Economie du sol et de l'immobilier

leur taux de marge exigé pour ces entreprises de construction. Le prix de revient d'équilibre va aussi dépendre du taux d'effort maximum que peuvent fournir les acheteurs de logement, de leur revenu, de la distribution des revenus des acheteurs, le niveau des revenus si vous voulez, va dépendre du taux d'intérêt et du taux de charge, et va dépendre aussi finalement des marges, des taux marges exigés par les intermédiaires, qui interviennent donc entre les entreprises de construction et les usagers finaux. Alors je pourrais aussi faire quelque chose de similaire, je peux le faire pour le marché immobilier, ce que je vais faire c'est que je vais remplacer ce prix de revient qui est le résultat d'un autre marché par le déterminant qui se trouve ici. Donc je fais ça, je remplace ici, et vous voyez que ça fait apparaître la condition d'équilibre sur le marché immobilier où il n'y a plus le résultat de l'autre marché, mais il y a les déterminants. Il y a le déterminant principal sur l'autre marché,

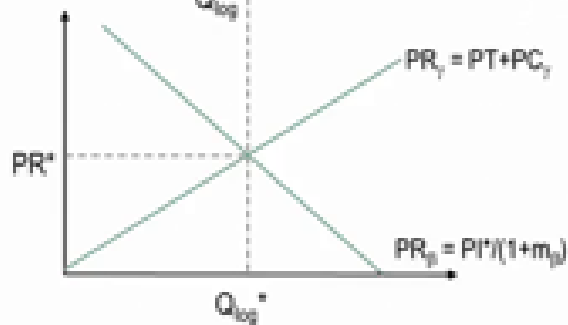
notes

résumé

Cohérence graphique



Marché immobilier



Marché de la construction

Economie du sol et de l'immobilier

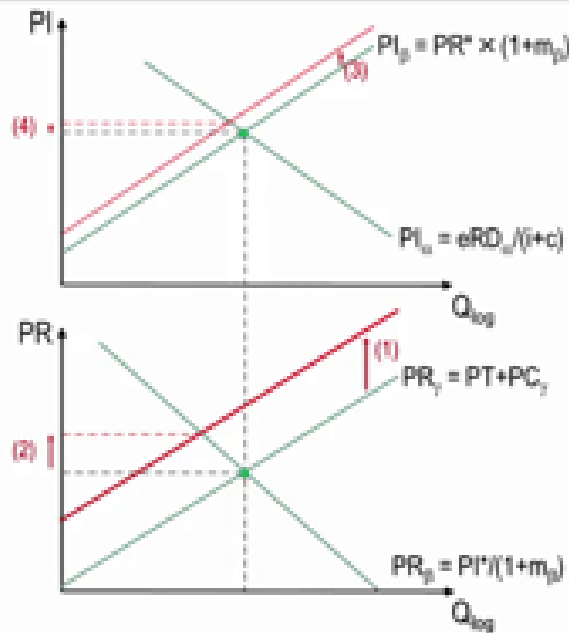
qui est le prix du terrain et le prix de construction, ainsi que bien sûr le taux de marge exigé par ces intermédiaires. Intermédiaires qui ont disparu de cette équation. Et puis du côté de la demande, eh bien ça n'a pas changé, la demande sur le marché immobilier, c'est ce que les acheteurs de ces surfaces d'habitation peuvent payer en fonction de leurs revenus. Donc là aussi on retrouve les mêmes déterminants que tout à l'heure pour le prix de revient et d'équilibre, on retrouve les mêmes déterminants pour le prix immobilier d'équilibre. Donc les transformations que j'ai faites ici permettent de bien mettre en évidence les déterminants ultimes, ou exogènes si vous voulez, des prix de revient, et des prix immobiliers d'équilibre, et des quantités bien sûr de logements construites et échangées.

notes

résumé

14m 25s





- 1) Perturbation: augmentation exogène du prix du sol
- 2) Augmentation PR^*
- 3) Augmentation $CàR$ sur marché immobilier
- 4) Augmentation PI^*

Economie du sol et de l'immobilier

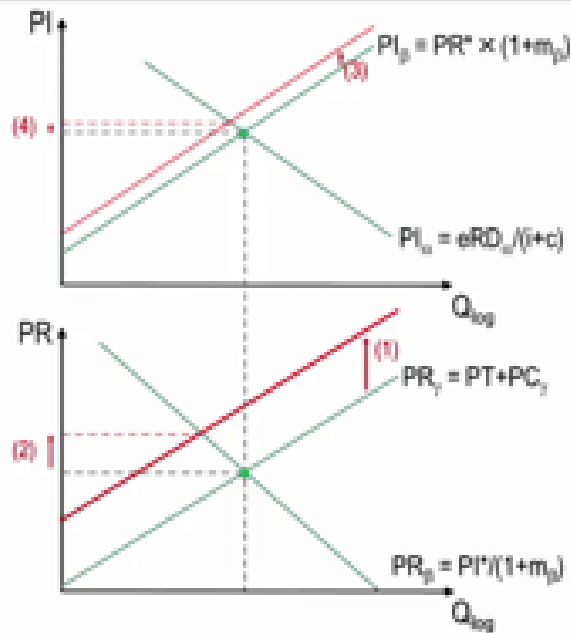
Encore un graphique pour illustrer cette condition de cohérence. Simplement, le graphique nous dit que l'équilibre sur le marché immobilier donné par l'intersection entre la demande et l'offre, eh bien c'est la même quantité que sur le marché de la construction, où nous avons le miroir. Du côté de la demande, cette courbe-là devrait être le miroir de celle-ci puisque ce sont les mêmes acteurs qui sont offreurs, vendeurs sur le marché immobilier, et acheteurs et maîtres d'ouvrage sur le marché de la construction. On peut même utiliser ce schéma pour voir comment un choc, une perturbation sur un marché va se répercuter sur l'autre. Pour illustrer, je prends comme perturbation une augmentation exogène du prix du sol. C'est-à-dire une augmentation du prix du sol qui ne résulte pas de ce qui se serait passé sur le marché de la construction, ou sur le marché immobilier, mais qui est due par exemple à une restriction sur la transformation ou l'utilisation de terrains à bâtir. Alors cette augmentation exogène du prix du sol se traduit dans un premier temps par une augmentation du consentement à recevoir, donc des prix de revient exigés, si vous voulez, de ces entreprises totales qui doivent payer plus pour leur terrain, et qui du coup demandent un prix plus élevé pour leurs prestations totales de construction. Avec cette augmentation d'exigence de prix on va voir une augmentation du prix d'équilibre sur le marché de la construction. Donc on va avoir une nouvelle intersection entre la demande et cette nouvelle offre, avec un prix de revient plus élevé. Si les intermédiaires doivent payer plus pour acheter les logements aux entreprises de construction, ces intermédiaires vont aussi demander davantage un prix plus élevé pour revendre ces logements aux usagers finaux. Donc on a un déplacement vers le haut de l'offre sur le marché immobilier, c'est-à-dire des exigences de prix ou des

notes

résumé

15m 7s





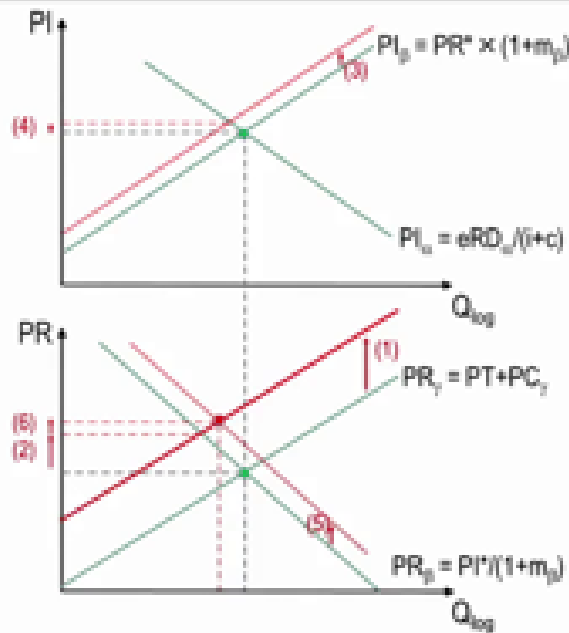
- 1) Perturbation: augmentation exogène du prix du sol
- 2) Augmentation PR^*
- 3) Augmentation CàR sur marché immobilier
- 4) Augmentation PI^*

Economie du sol et de l'immobilier

consentements à recevoir sur le marché immobilier. Avec ce déplacement de l'offre, on a une augmentation des prix immobiliers, puisque les vendeurs, les intermédiaires demandent un prix plus élevé, ils vont l'obtenir, pas tout à fait autant que ce qu'ils souhaitent puisque la demande va diminuer, mais ils obtiennent quand même une augmentation de prix immobilier.

notes

résumé



- 1) Perturbation: augmentation exogène du prix du sol
- 2) Augmentation PR^*
- 3) Augmentation CàR sur marché immobilier
- 4) Augmentation PI^*
- 5) Augmentation CàP sur marché de la construction
- 6) Nouvelle augmentation PR^*

Economie du sol et de l'immobilier

L'augmentation du prix immobilier se traduit aussi par une capacité à payer plus de la part des intermédiaires sur le marché de la construction, puisqu'ils peuvent vendre plus cher les logements aux acheteurs finaux, aux ménages. Ils sont aussi prêts à payer un petit plus pour acheter ces logements. Donc on a un déplacement vers le haut de la demande sur le marché de la construction. L'effet, c'est qu'on aura encore une nouvelle intersection entre l'offre et la demande, donc entre cette nouvelle demande et l'offre qui s'est déplacée du fait de l'augmentation des prix fonciers. Donc on aura un nouveau prix de revient encore un petit peu plus élevé. Ça traduit simplement le fait que les entreprises de construction peuvent davantage répercuter l'augmentation du prix du terrain sur les prix de revient, sur les prix de vente de leurs prestations si leurs acheteurs, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, peuvent pour leur part aussi obtenir un prix plus élevé à la revente des appartements sur le marché immobilier.

notes

résumé

17m 14s





Nous avons vu:

- Sur les marchés liés, la demande sur un marché est l'offre sur l'autre

Economie du sol et de l'immobilier

Et ça continue bien sûr puisqu'on va avoir en conséquence de cette augmentation des prix de revient une augmentation des prix exigés par les vendeurs, les intermédiaires sur le marché immobilier, qui va se traduire de nouveau par un prix immobilier plus élevé, qui va revenir sur le marché de la construction, etc... A un moment donné, on va converger vers un équilibre, où on aura de nouveau cohérence en termes de quantité, et en termes de prix entre ces deux marchés. Dans cette leçon, nous avons donc vu que sur les marchés liés, la demande sur un marché, c'est l'offre sur l'autre marché. Nous avons aussi vu que le prix d'équilibre endogène, donc déterminé sur un marché, va être un paramètre exogène de la demande ou de l'offre sur le marché apparenté. Et puis finalement nous avons vu à quoi ressemble un grand équilibre cohérent entre les deux marchés, et comment cet équilibre varie lorsqu'il y a un choc sur un des deux marchés, qui va se répercuter donc d'un marché à l'autre et en retour. Dans la leçon suivante, nous allons voir la même chose, mais avec un troisième, voire même un quatrième marché. Merci d'avoir suivi cette leçon et rendez-vous dans la prochaine. et rendez-vous dans la prochaine.

notes

résumé

18m 5s

