

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier II

Vidéo:

Transmission

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Augmentation du prix foncier. Marché de la construction. Effet de retour. Aval du marché de l'usage. Dernier exemple. Prix immobiliers. Augmentation du prix. Transmission des hausses de prix. Marchés immobiliers. Exemple de transmission d'une perturbation. Marché du logement. Entreprises de construction. Marché foncier. Transmission des perturbations. Propriétaires fonciers.



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



[vers la vidéo](#)

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

<https://www.epfl.ch/education/educational-initiatives/cede/educational-technologies-gallery/boocs-en/>
page 1/14



Transmission

Economie du sol et de l'immobilier II

Prof. Philippe Thalmann

...

notes

résumé

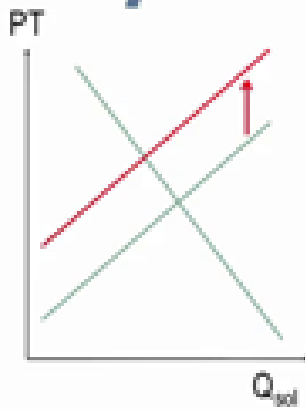
0m 0s



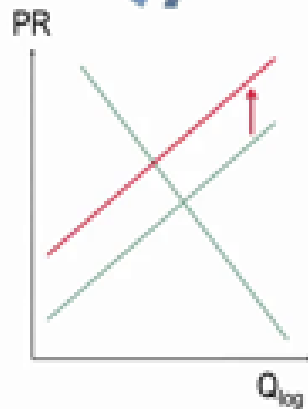
Réduction de l'offre foncière – effets directs



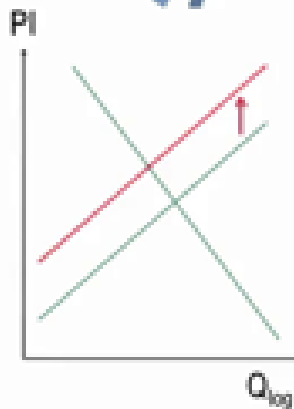
Marché foncier



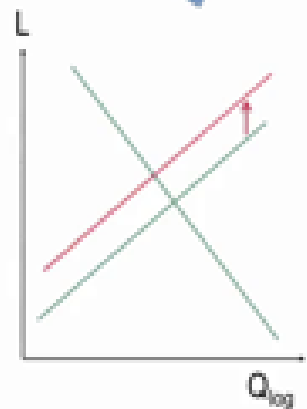
Marché de la construction



Marché immobilier



Marché du logement



Economie du sol et de l'immobilier

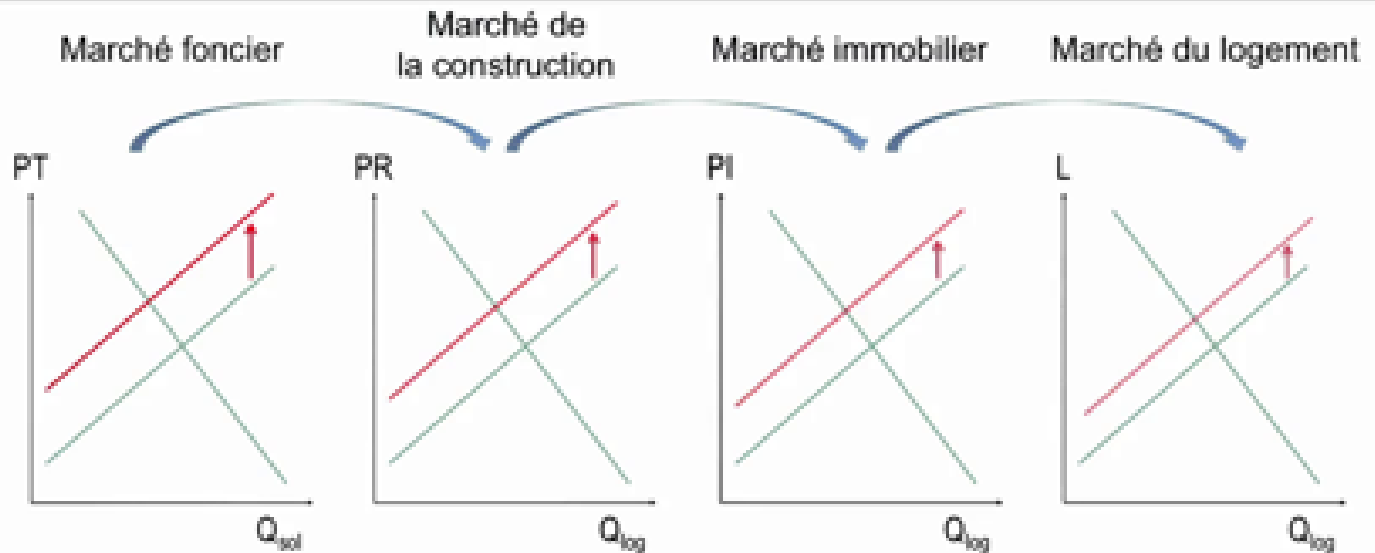
notes

résumé

0m 1s



Réduction de l'offre foncière – effets directs



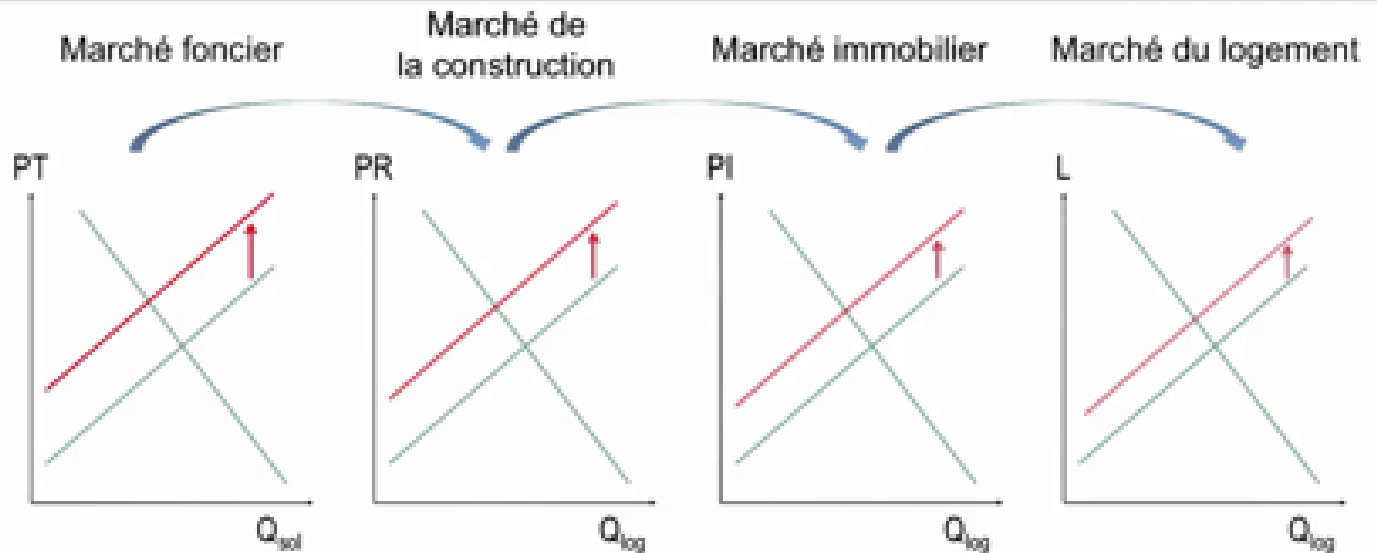
Économie du sol et de l'immobilier

Donc on aura aussi un déplacement de l'offre sur le marché du logement. A chacune de ces étapes, la transmission des hausses de prix est atténuée. Déjà dans le marché foncier on voit bien que le prix du sol ne va pas augmenter autant que l'auraient voulu les propriétaires fonciers. Simplement parce que certains acheteurs vont renoncer à acheter avec un prix du terrain plus élevé. Donc c'est une hausse plus faible du prix du terrain qui est répercutée dans les exigences des entreprises totales sur le marché de la construction. En même temps, cette hausse, elles ne peuvent pas non plus l'imposer entièrement aux maîtres d'ouvrage parce que cela devient trop cher pour certains. Donc la hausse du prix de revient d'équilibre est aussi un petit peu atténuée par rapport à la hausse du prix du sol.

notes

résumé

Réduction de l'offre foncière – effets directs



Economie du sol et de l'immobilier

Et finalement, cette hausse du prix de revient se répercute en hausse des prix immobiliers exigée par les maîtres d'ouvrage promoteurs par l'offre sur le marché immobilier mais avec une atténuation

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

2m 37s



.....

.....

.....

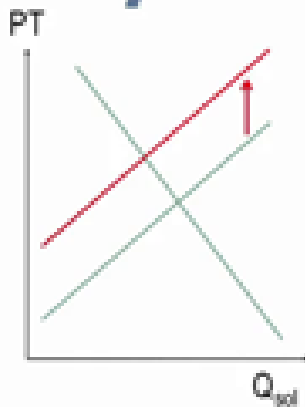
.....

.....

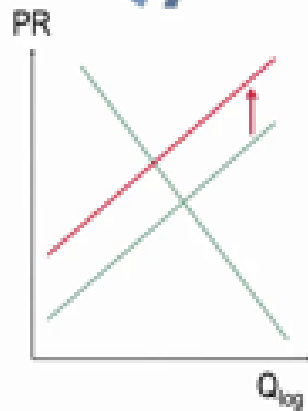
Réduction de l'offre foncière – effets directs



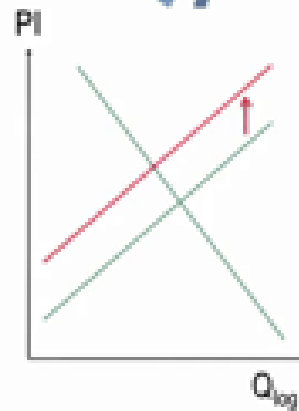
Marché foncier



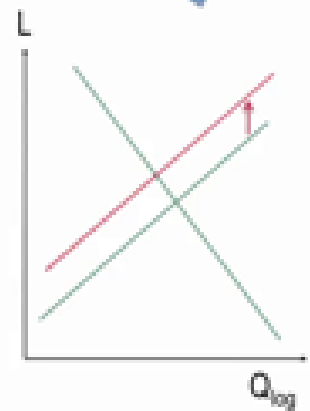
Marché de la construction



Marché immobilier



Marché du logement



Economie du sol et de l'immobilier

sur les prix immobiliers puisque les propriétaires bailleurs

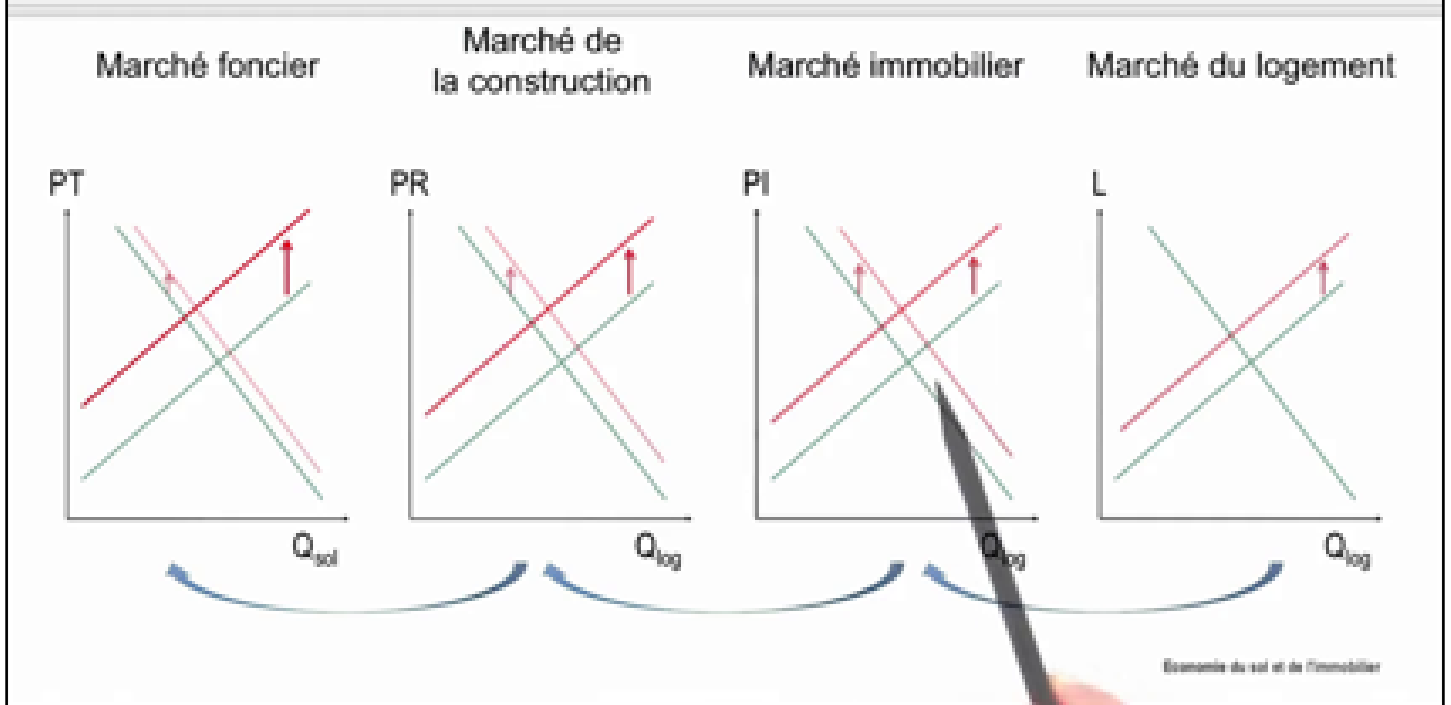
notes

résumé

2m 49s



Réduction de l'offre foncière – effets de retour



ne vont pas non plus forcément accepter de payer plus cher, d'acheter la même quantité de logements à un prix plus élevé. Et finalement, sur le marché du logement, on retrouve ceci : les propriétaires bailleurs souhaiteraient augmenter les loyers mais ne peuvent pas les augmenter dans la proportion voulue parce que la demande répond à des loyers plus élevés en diminuant. Il reste néanmoins que le loyer d'équilibre augmente. Et si le loyer d'équilibre augmente, ça signifie que les propriétaires bailleurs, à leur tour, peuvent payer plus sur le marché immobilier.

notes

résumé

2m 53s



Réduction de l'offre foncière – effets de retour

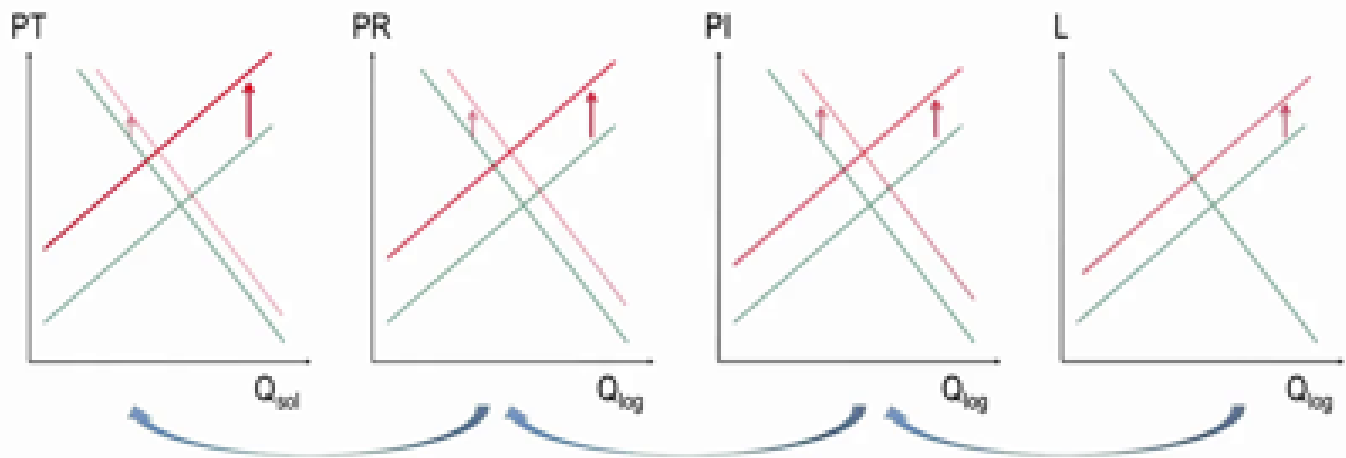


Marché foncier

Marché de
la construction

Marché immobilier

Marché du logement



Economie du sol et de l'immobilier

notes

résumé

3m 25s



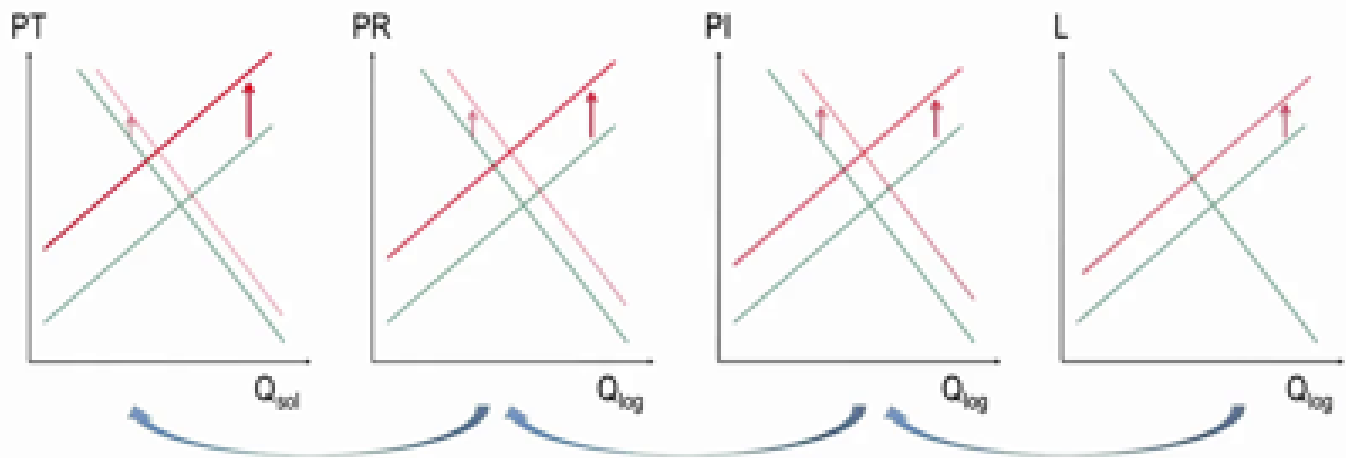
Réduction de l'offre foncière – effets de retour

Marché foncier

Marché de
la construction

Marché immobilier

Marché du logement



Économie du sol et de l'immobilier

qui eux-mêmes acceptent cette augmentation de prix de revient s'ils peuvent répercuter sur les acheteurs des immeubles achevés. Et les acheteurs des immeubles achevés, donc les propriétaires bailleurs,

notes

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

résumé

.....

.....

.....

.....

.....



- Transmission d'amont en aval par les offres: les acheteurs sur un marché sont les vendeurs sur le marché en aval

Economie du sol et de l'immobilier

acceptent aussi cette augmentation de prix s'ils peuvent la répercuter en bout de chaîne sur les locataires.

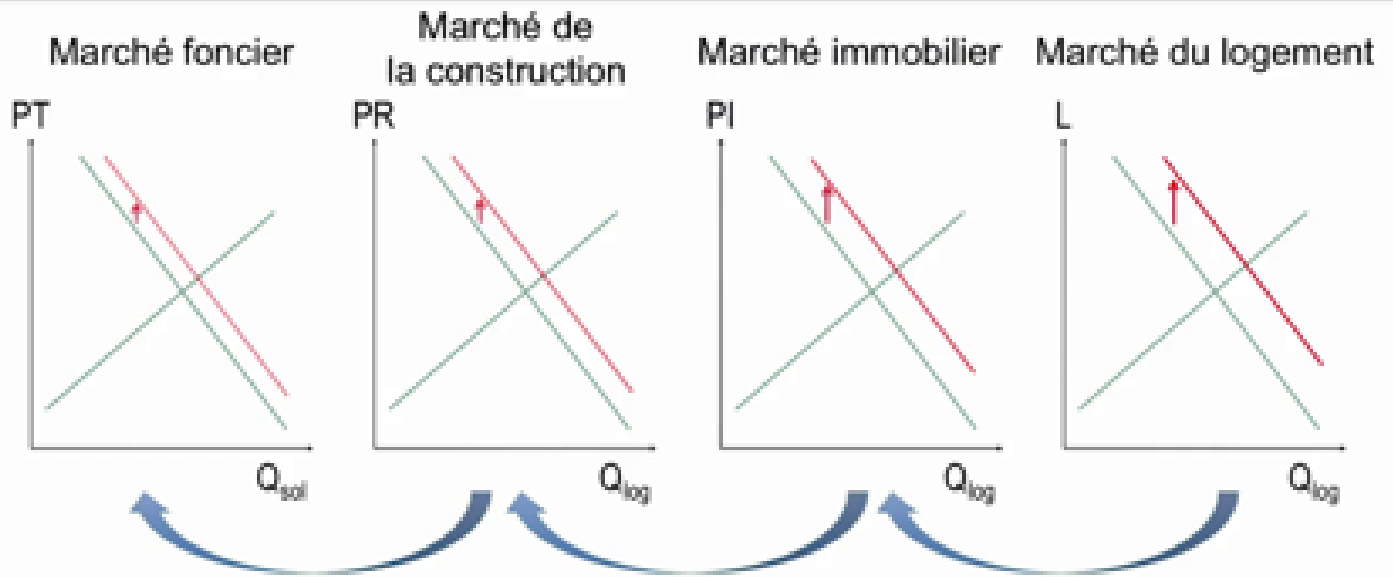
notes

résumé

5m 25s



Augmentation de la demande de logement



Economie du sol et de l'immobilier

Cet exemple a montré que les changements de prix se répercutent d'amont en aval, donc du marché foncier vers le marché de l'usage, à travers le côté offre du marché. Et en retour, les perturbations de prix, les changements de prix, se répercutent de l'aval vers l'amont à travers les demandes. Ça reflète simplement le fait que les acheteurs sur un marché sont les vendeurs sur le marché en aval. Et les vendeurs sur un marché ce sont les acheteurs sur le marché en amont. Voici un autre exemple de transmission d'une perturbation mais cette fois de l'aval vers l'amont, donc du marché du logement vers le marché foncier. Il peut s'agir d'une augmentation démographique qui déplace la demande vers la droite ou le consentement à payer des loyers vers le haut. Donc le loyer d'équilibre va augmenter. Ça va attirer plus d'investisseurs sur ce marché du logement qui vont vouloir proposer des surfaces d'habitation. Et pour ça, ils vont acquérir plus de logements sur le marché immobilier. Donc la demande sur le marché immobilier augmente, donc aussi les prix, ce qui va attirer d'avantage de promoteurs. Les promoteurs, pour pouvoir proposer des immeubles sur le marché immobilier, doivent les faire construire sur le marché de la construction.

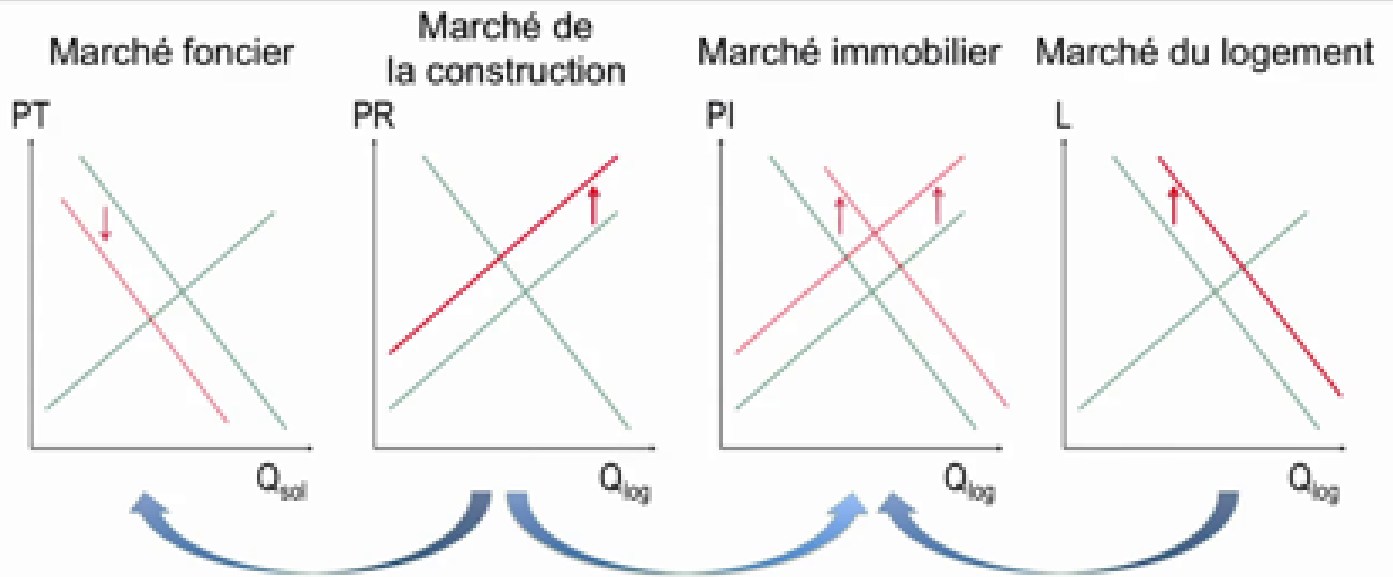
notes

résumé

5m 30s



Augmentation des salaires



Économie du sol et de l'immobilier

Donc ils vont augmenter leur demande sur le marché de la construction, ce qui va augmenter ce que les entreprises vont recevoir pour leurs prestations. Donc elles vont aussi construire plus. Et pour construire plus, elles vont acheter plus de terrains. Donc on verra aussi la demande augmenter sur le marché foncier. Finalement, l'augmentation du prix sur le marché foncier va déclencher des effets de retour sur tous les marchés en aval semblable aux effets directs, nous avons vu précédemment, qui faisait partie d'un choc de prix sur le marché foncier. On voit que grâce à toutes ces hausses de prix qui se répercutent du marché du logement jusqu'au marché foncier, on s'assure que les terrains seront mis à disposition, que les bâtiments seront construits, seront achetés par des investisseurs et seront mis en location pour répondre à la demande accrue de logements provenant de cette augmentation démographique initiale. Un dernier exemple, cette fois une perturbation qui touche directement deux marchés dans la chaîne. Il s'agit d'une augmentation des salaires. Alors un effet de l'augmentation générale des salaires c'est que ça augmente la capacité à payer des locataires, donc leur consentement à payer. Donc on a ce déplacement vers le haut de la demande de logements qui va faire augmenter les loyers, donc les prix immobiliers, et par transmission sur les marchés en amont, les prix de revient et les prix fonciers. Mais d'autre part, la hausse des salaires va aussi toucher les prix de construction.

notes

résumé

6m 49s



Difficile de prédire les effets des perturbations



- Souvent on peut deviner les effets d'une perturbation sur les différents marchés
- Mais pas toujours
- On a besoin des équations de l'offre et de la demande sur chaque marché
- En particulier leur sensibilité par rapport à leurs déterminants ("élasticités")

Économie du sol et de l'immobilier

Donc on aura une augmentation, représentée ici, des prix de revient exigés par les entreprises de construction, qui doivent payer des salaires plus élevés. Et cette augmentation des prix de revient va se répercuter en amont et en aval, va se répercuter en diminution des consentements à payer pour le sol. Les entreprises paient moins pour le sol si elles doivent payer plus pour leurs salaires. Et puis en aval aussi, puisque les maîtres d'ouvrage qui doivent payer plus pour les prestations de construction vont exiger des prix plus élevés pour les immeubles achevés. Ce dernier exemple montre que même si souvent on peut deviner dans quel sens une perturbation en amont ou en aval va affecter les prix et les quantités échangés sur un autre marché, c'est pas toujours facile, c'est pas toujours possible. Par exemple dans le dernier exemple, on a deux effets contraires qui viennent finalement échouer, si j'ose dire, sur le marché foncier. D'une part, les entreprises de construction veulent payer moins parce qu'elles doivent payer d'avantage en salaire. En même temps, elles peuvent payer plus puisqu'elles-mêmes vont pouvoir vendre davantage, vendre plus cher leurs prestations à des promoteurs qui aux-mêmes peuvent vendre plus cher les logements à des investisseurs qui peuvent les louer plus cher. Donc on a des effets contradictoires qui viennent du même choc, qui est un simple choc des salaires, ça aurait pu être un choc de taux d'intérêts par exemple. Donc suivant la nature de la perturbation, il est finalement très très difficile de savoir quel sera l'effet net, quand on a des effets contradictoires, quel sera l'effet net sur chacun des marchés. Et pour pouvoir bien le calculer, on aurait en fait besoin des équations de l'offre et de la demande, un peu comme je les ai utilisées dans les leçons précédentes. Et en particulier, ce qui va jouer un rôle, c'est la sensibilité de l'offre et de la demande

notes

résumé

8m 13s





- Souvent on peut deviner les effets d'une perturbation sur les différents marchés
- Mais pas toujours
- On a besoin des équations de l'offre et de la demande sur chaque marché
- En particulier leur sensibilité par rapport à leurs déterminants ("élasticités")

Économie du sol et de l'immobilier

par rapport à des variations de prix. C'est ce qu'on appelle l'élasticité. Donc dans cette leçon, nous avons vu comment les perturbations se répercutent d'amont en aval et d'aval en amont le long de la chaîne de valeurs qui va du marché foncier jusqu'au marché de l'usage. Ça nous a permis aussi de retrouver toute sorte de notions qu'on avait vu : le compte à rebours, la valorisation des biens immobiliers. Ça nous a permis aussi d'aborder la réactivité des marchés qui est essentielle, de façon à ce que les marchés fonciers aussi réagissent et mettent davantage de terrains à disposition lorsqu'on a une augmentation tout en bout de chaîne, par exemple de la demande de logements, du besoin de logements. Voilà, avec ça j'ai terminé la leçon et le module. Dans le prochain module, nous allons aborder, enfin c'est mon collaborateur Mickhael Doyle, qui va vous donner une introduction à des éléments d'urbanisme. Merci pour votre attention et au plaisir de vous retrouver dans les prochaines leçons. dans les prochaines leçons.

notes

résumé
