

SEQUENCE 2- COMMENT FONCTIONNE UN MARCHE ?

I- L'EXEMPLE DU MARCHE DE L'IMMOBILIER

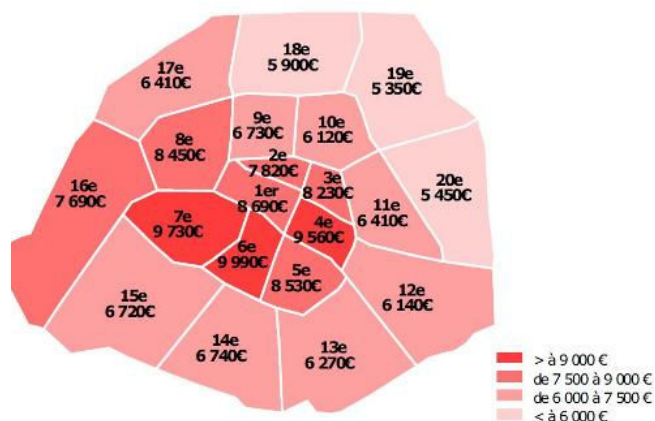
1) Le constat

Document 1: Le marché de l'immobilier à Paris

« Demande excédant l'offre, attrait de la capitale: les prix des logements anciens flambent à nouveau en Ile-de-France, comme avant la crise, et Paris intra-muros vient de battre son record historique avec un prix moyen des transactions de 6.680 euros le mètre carré.

«La hausse actuelle devrait continuer et dépasser les 10% à Paris intra-muros sur l'ensemble de l'année 2010 car la demande dépasse l'offre», estime Me Christian Lefebvre, le président de la Chambre des notaires de Paris. Selon lui, les taux d'intérêt d'emprunt, à leur plus bas historique, sont aussi responsables de cette tension.

Sur les 20 arrondissements de la capitale, 13 ont atteint leur plus haut historique. L'arrondissement le plus cher reste le 6e (9.900 euros/m2 en moyenne) suivi du 7e (9.730 euros) et du 4e (9.560 euros). A l'opposé, l'arrondissement le moins cher demeure le 19e (5.350 euros) suivi du 10e (5.450 euros) et du 18e (5.900 euros).



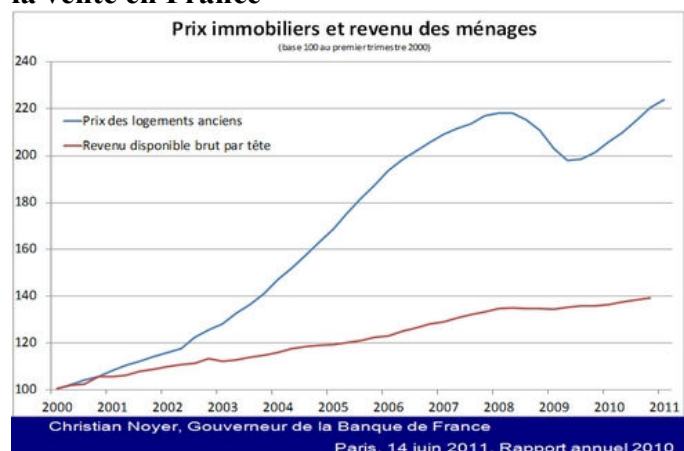
Prix moyen au m2 par arrondissement au deuxième trimestre.

Anne-Hélène Pommier, « Immobilier : les prix à Paris atteignent un seuil historique », 10/09/2010, *Le Figaro*

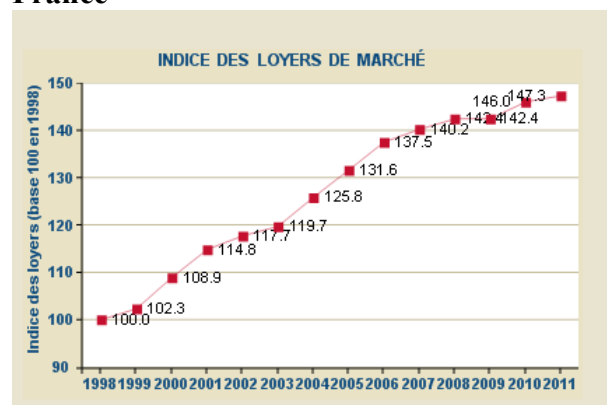
- 1) Pourquoi les prix des logements sont-ils si élevés à Paris ?
- 2) Pourquoi la baisse des taux d'intérêts des emprunts a pu être un facteur de hausse du prix des logements ?
- 3) Pourquoi selon vous les appartements de certains arrondissements de Paris sont en moyenne plus chers que les appartements d'autres arrondissements ?
- 4) Expliquez pourquoi on parle de « marché » de l'immobilier

Document 2 : L'évolution du prix des marchés de l'immobilier

Courbe d'évolution du prix d'un logement à la vente en France



Courbe d'évolution du prix des loyers en France



- 5) Le prix des logements à la vente et celui des loyers évolue-t-il globalement de la même manière ? Comment peut-on l'expliquer ?
- 6) L'évolution sur ces deux marchés a-t-elle été de même ampleur ?
- 7) En comparant l'évolution des revenus disponibles pour les ménages et celui du prix des logements à la vente, montrez qu'il est devenu de plus en plus difficile en France de devenir propriétaire au cours des années 2000

2) L'explication de cette évolution

Document 3

« Une offre de logements insuffisante par rapport aux besoins de la population constitue vraisemblablement un élément non négligeable de la hausse des prix de l'immobilier observée sur la dernière décennie. *De fait, sur un marché quel qu'il soit, dès lors que l'équilibre ne peut se faire en « quantité », il s'opère nécessairement en « prix ».*

Du côté de la demande, le nombre de ménages a augmenté à un rythme soutenu sur les dix dernières années (+ 1,3 % par an en moyenne sur 2000-2009 contre + 1,15 % sur 1990-1999). Cette augmentation du nombre de ménages est essentiellement imputable à l'évolution des modes de cohabitation (augmentation de séparations et des familles monoparentales) et au vieillissement de la population. Le nombre de personnes par ménage est ainsi passé de 2,57 en 1990 à 2,25 en 2009. Au total, le nombre de ménages a augmenté de 326 860 en moyenne annuelle sur 2000—2004 et de 349 420 sur 2005-2009. À titre de comparaison, l'augmentation annuelle moyenne du nombre de ménages a été de 272 200 sur 1995-1999.

L'offre de logements pour satisfaire ces besoins nouveaux peut être décomposée en trois principaux éléments : la construction de logements neufs, la remise sur le marché de logements vacants et la transformation de résidences secondaires en résidences principales. Les mises en chantier de logements ont été soutenues dès le début de la dernière décennie (355 000 unités en 2000), se sont accélérées à partir de 2004 pour atteindre jusqu'à 464 000 unités en 2007. Compte tenu des délais d'achèvement des logements, l'excès « brut » de logements offerts a été particulièrement faible sur la première moitié de la décennie, représentant 6 % des nouveaux ménages sur la période 2000-2004. Cet excès « brut » a été deux fois plus important sur la période 1995-1999 et quatre fois plus important sur la période 2005-2009. De plus, si l'on soustrait à cet excès « brut » les besoins liés au renouvellement du parc immobilier, il est manifeste que la première partie de la décennie 2000 a été marquée par un déficit de logements offerts aux ménages d'environ 4 %.

Le tableau suivant présente des estimations de la demande et de l'offre « potentielle » de logements pour la période 2010-2012 :

	2010	2011	2012	Moyenne 2010-2012
Nouveaux logements disponibles	344 330	331 728	410 581	362 213
Augmentation de la demande de logements	637 785	653 742	657 031	649 519
Déficit de logements	293 455	322 014	246 450	287 306

OFCE, *L'économie française 2012*, éditions La Découverte, pp103-106

8) Nous avons vu dans la séquence de cours précédente que sur un marché se rencontraient des offreurs et des demandeurs. Sur le marché immobilier, c'est la même chose. A partir de ce document, expliquez comment et pourquoi la demande de logements a augmenté en France au cours des années 2000

9) De quoi est constituée l'offre de logements ?

10) Comment cette offre a-t-elle évolué au cours des années 2000 ?

11) Expliquez la phrase soulignée

12) Comparez la phrase soulignée avec l'évolution du prix des logements en vente telle que présentée dans le document 2.

Cette évolution vous paraît-elle logique ?

13) Selon vous, le prix des logements devrait-il normalement continuer à augmenter entre 2010 et 2012 ? Pourquoi ?

14) Après avoir étudié le II, vous expliquerez la phrase en italique au début du texte

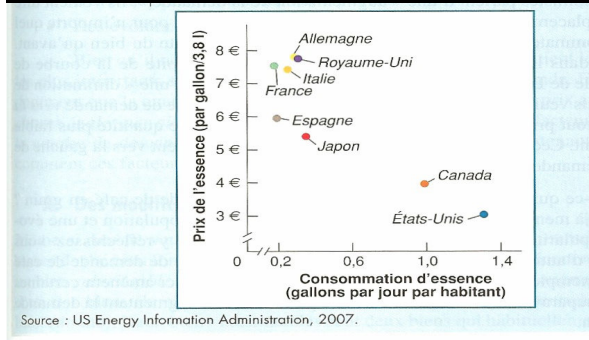
II- UNE PRESENTATION PLUS GENERALE DU FONCTIONNEMENT D'UNE ECONOMIE DE MARCHE

1) Présentation graphique d'un marché

a) Construire une courbe de demande

Exemple donné en classe +

Document 4 : Un exemple de lien entre demande et prix

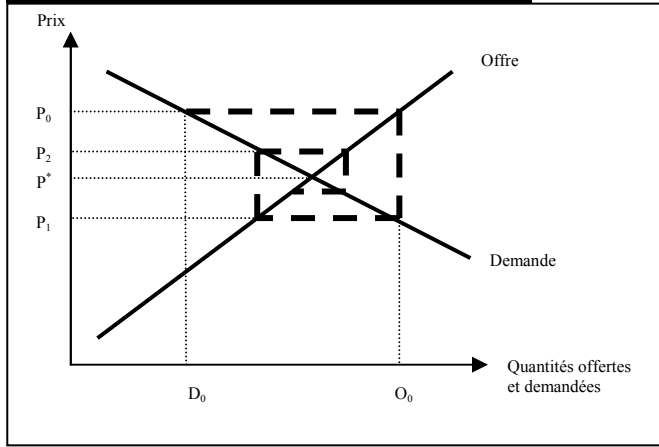


15) Ce document différencie deux groupes de pays, en fonction du niveau du prix de l'essence, et de la consommation d'essence, en 2007. Donnez les caractéristiques du point correspondant à la France, puis aux États-Unis.

16) Ce document valide-t-il la loi de la demande ? Pourquoi ?

- b) Construire une courbe d'offre
 c) Comment parvient-on à l'équilibre du marché ?

Document 5 : Le fonctionnement d'un marché



- 17) Ce graphique présente de manière simple ce que les économistes appellent « la loi de l'offre et de la demande ». De manière logique, complétez les propositions suivantes avec une flèche d'augmentation et une flèche de diminution :
- Offre > Demande ⇒ Prix
 Demande > Offre ⇒ Prix

2) Comment évolue l'équilibre d'un marché lorsque les courbes bougent ?

a) Représentation graphique

Document 6 : L'évolution du marché du téléviseurs 16/9^{ème}

La demande

L'évolution de la demande de téléviseurs 16/9^{ème} en fonction du prix se présente de la façon suivante

Prix du marché (en euros)	Quantités demandées (en milliers)	Quantités demandées (en milliers) après augmentation de 20 %
100	800	
200	750	
300	700	
400	650	
500	600	
600	550	
700	500	
800	450	
900	400	
1 000	350	

- 18) Représenter la courbe de demande de téléviseurs 16/9 en plaçant le prix en ordonnées et les quantités demandées en abscisses.
 19) Suite à une augmentation des revenus, la consommation de téléviseurs peut s'accroître de 20 % pour chaque niveau de prix. Calculez les nouvelles quantités demandées, puis construisez, sur le même graphique, la nouvelle courbe de demande.

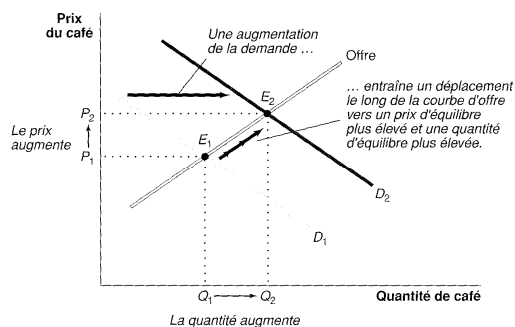
L'offre

Le tableau ci-dessous représente l'évolution des quantités offertes par les entreprises productrices de téléviseurs 16/9^{ème} (en milliers) en fonction du prix. (On fait l'hypothèse qu'il n'existe qu'un type standard de téléviseur 16/9)

Prix (en euros)	Offre totale	Offre totale (après ↗ de la production de 20%)
100	0	
200	20	
300	100	
400	200	
500	300	
600	400	
700	500	
800	600	
900	700	
1 000	800	

- 20) Pourquoi, pour un prix de 100 euros, les quantités offertes par les entreprises sont-elles nulles ?
 21) Représentez graphiquement la courbe d'offre totale
 22) Suite à un progrès dans les techniques de production, les 3 entreprises peuvent accroître de 20 % leur production pour chaque niveau de prix. Calculez la nouvelle offre totale, puis représentez-la sur le graphique précédent.
 23) Calculez le prix d'équilibre du marché avant l'augmentation de l'offre et de la demande
 24) Calculez l'équilibre du marché après l'augmentation de l'offre et de la demande. Que constatez-vous ?

Document 7 : Les conséquences d'une variation de la courbe de demande sur l'équilibre du marché



Joseph Stiglitz, *Principes d'économie fondamentaux*, p 166

b) Qu'est-ce qui fait évoluer les courbes ?

Document 8 : Pourquoi le prix de café évolue-t-il ?

« Pour ceux qui ont besoin d'un bon café pour démarrer la journée, cela peut devenir une habitude coûteuse que de prendre une tasse de café le matin. Le 6 octobre 2006, cette habitude est devenue un peu plus chère, car Starbucks, le leader mondial des boissons à base de café, augmenta ses prix pour la première fois en six ans.

Comment s'explique cette augmentation ? Principalement par le fait que le coût d'un ingrédient majeur — les grains de café — avait augmenté de manière significative. En fait, le prix du café a doublé entre 2002 et 2006.

Qui a décidé d'augmenter le prix du café en grain ? Personne, les prix ont augmenté en raison d'événements que personne ne contrôle. Plus précisément, la principale cause d'augmentation des prix du café a été une diminution importante de l'offre de café en grain de la part des deux premiers exportateurs mondiaux : le Brésil et le Vietnam (oui, le Vietnam est devenu dans les années 1990 un géant de la culture du café). Au Brésil, la diminution de l'offre fut une réaction retardée à la faiblesse des prix plus tôt dans la décennie, qui amena les cultivateurs de café à diminuer les surfaces exploitées. Au Vietnam, le problème était le climat : une sécheresse prolongée réduisit les récoltes de café dans des proportions importantes.

Ainsi une offre plus faible de café en grain se traduit par des prix plus élevés du café que nous buvons tous les jours. C'est simplement une question d'offre et de demande »

Paul Krugman, *Macroéconomie*, éditions De Boeck, 2010, p 132

25) Qu'est-ce qui explique l'augmentation du prix du café ? Quel est dans ce cas le déterminant du prix mis en avant ?

Document 9 : pourquoi ces variations de l'offre et la demande ?

« L'offre et la demande varient en fonction des prix ; plus les prix sont élevés, et a priori plus la demande est faible, et vice versa. Il est donc possible de représenter sur un graphique les courbes d'offres et de demande en fonction des prix.

Cependant, il est possible que les courbes de demande et d'offre se déplacent dans le graphique. On parle de déplacement d'une courbe d'offre (ou de demande) quand, pour un prix donné, l'offre (ou la demande) diminue ou augmente d'une période à l'autre.

De nombreuses raisons peuvent être à l'origine du déplacement d'une courbe. Par exemple, **les goûts peuvent changer** ; ainsi, même pour un prix identique, la demande de VHS est aujourd'hui plus faible qu'il y a vingt ans car entre temps les consommateurs ont préféré posséder des DVD (dont la courbe de demande s'est elle aussi déplacée depuis l'apparition des Blue-ray... et des téléchargements légaux et illégaux sur internet). De même, **la modification du prix d'un autre bien équivalent** peut aussi diminuer la demande ; ainsi, la diminution du prix de la baguette *tradition* va sans doute entraîner une diminution de la demande de baguettes *savoureuses*.

Du côté de l'offre, l'apparition de nouvelles entreprises sur un marché peut entraîner, pour un même prix, une augmentation de l'offre, et donc un déplacement vers la droite de la courbe d'offre »

Nathan 2011

26) A quoi correspond un « déplacement vers la droite de la courbe de demande » ?

27) Déterminez si les situations suivantes doivent a priori entraîner un déplacement vers la droite ou vers la gauche des courbes d'offre et de demande

- Conséquences de l'apparition du CD sur la demande de vinyles
- Augmentation du prix des kebabs sur la demande de sandwiches
- La mise en place de droits de douanes élevés sur l'importation de textile chinois sur la demande de textile chinois
- Apparition d'une mode consistant à porter des chapeaux sur la demande de chapeau
- Création du téléchargement gratuit en mp3 sur l'offre de CD
- Ouverture du marché chinois aux producteurs occidentaux sur l'offre des producteurs occidentaux
- Faillite de coca-cola sur l'offre de cola