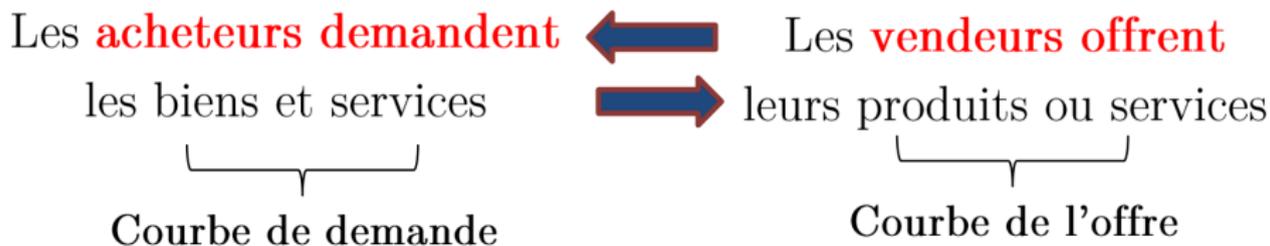


Sommaire du chapitre

- 1 Le Marché
- 2 L'équilibre du marché
- 3 Autre modes d'affectation des appartements
- 4 Quel est le meilleur mode d'affectation ?
- 5 l'efficacité au sens de Pareto

Le Marché

Le marché est le lieu où les acheteurs et les vendeurs interagissent pour échanger des biens, des services, etc. le marché peut être un lieu réel ou virtuel (comme internet).



Courbe de demande « D »

La courbe de demande est une courbe qui relie la quantité demandée au prix.

La courbe de demande est décroissante.

Exemple simplifié:

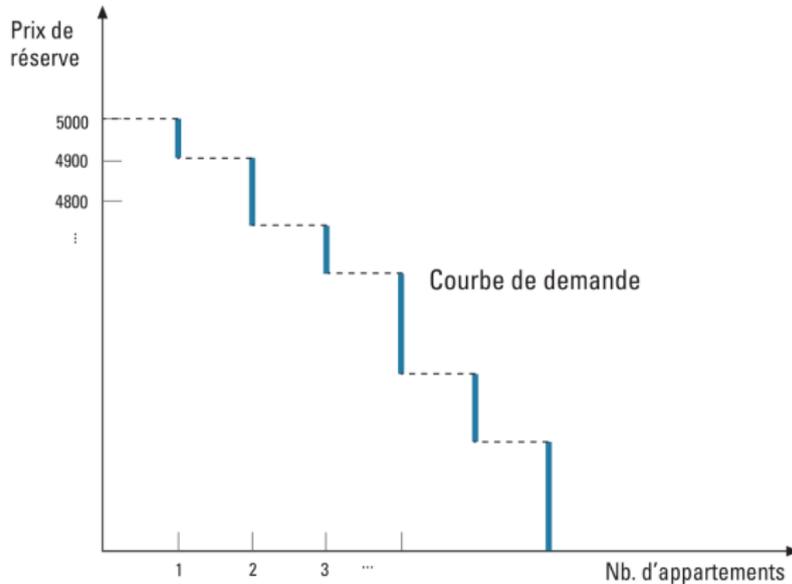
Supposons que les demandes de location d'appartements à Kenitra pour une journée sont comme suit:

1 appartement à louer pour 5000 Dhs

2 appartements à louer pour 2000 Dhs

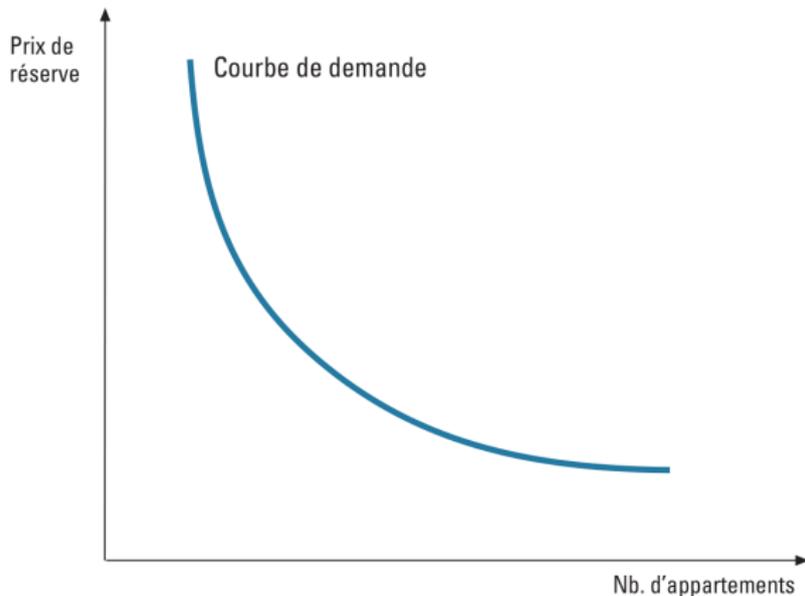
3 appartements à louer pour 1500 Dhs

Courbe de demande « D »



Prix de reserve: c'est le le montant maximum qu'une personne est prête à payer.

Courbe de demande « D »



La courbe de demande pour les appartements quand il y a beaucoup de demandeurs

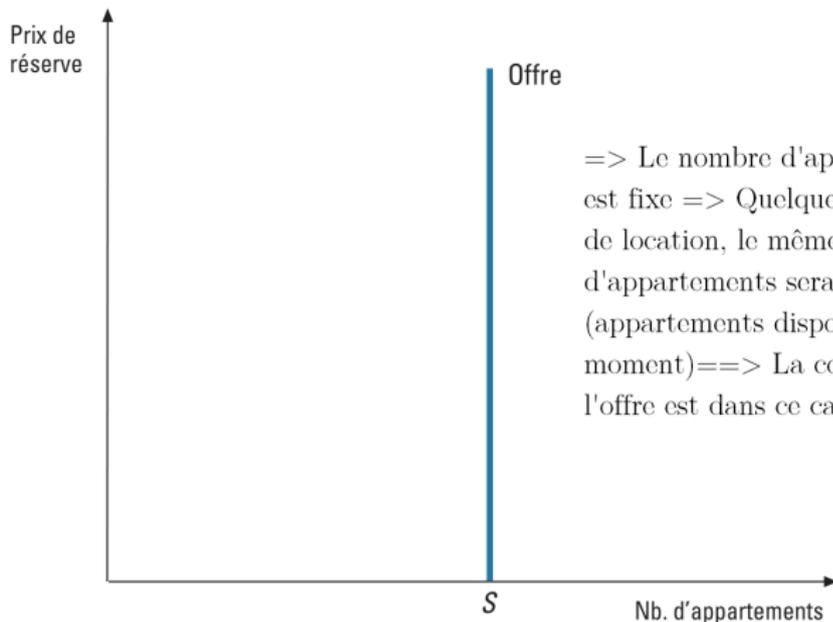
Courbe de l'offre « O » ou « S » (Supply)

La courbe de l'offre est la courbe qui représente pour chaque prix, les quantités disponibles à la vente ou à la location.

Exemple des appartements:

Nombre d'appartements disponible à la location à l'instant à Martil:
100 appartements.

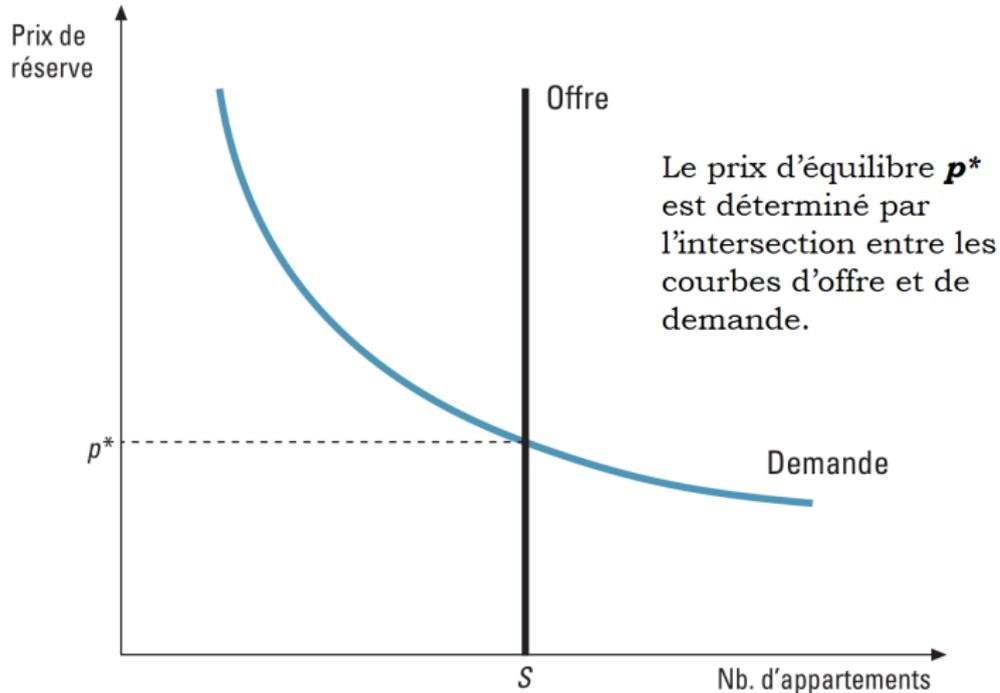
Courbe de l'offre « O » ou « S » (Supply)



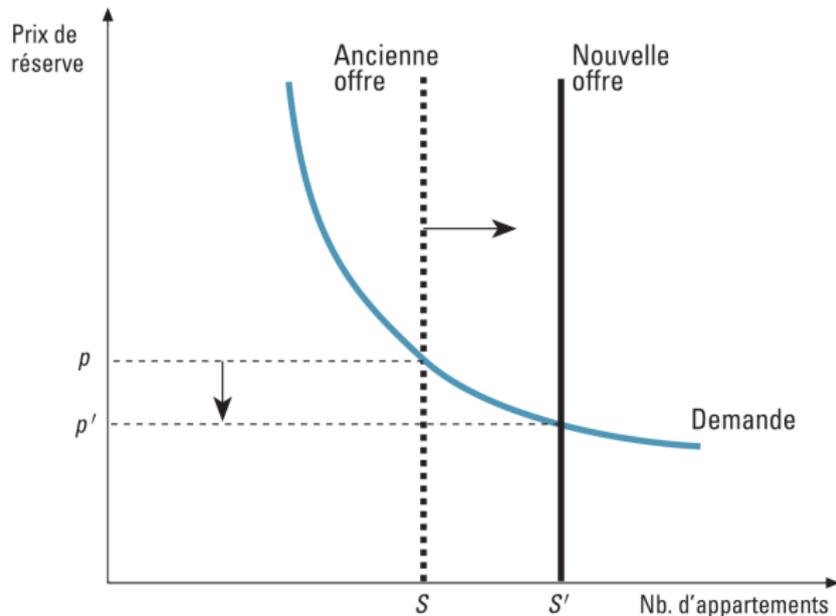
=> Le nombre d'appartements est fixe => Quelque soit le prix de location, le même nombre d'appartements sera loué (appartements disponibles à ce moment)==> La courbe de l'offre est dans ce cas **verticale**.

La courbe de l'offre à court terme

Le prix d'équilibre

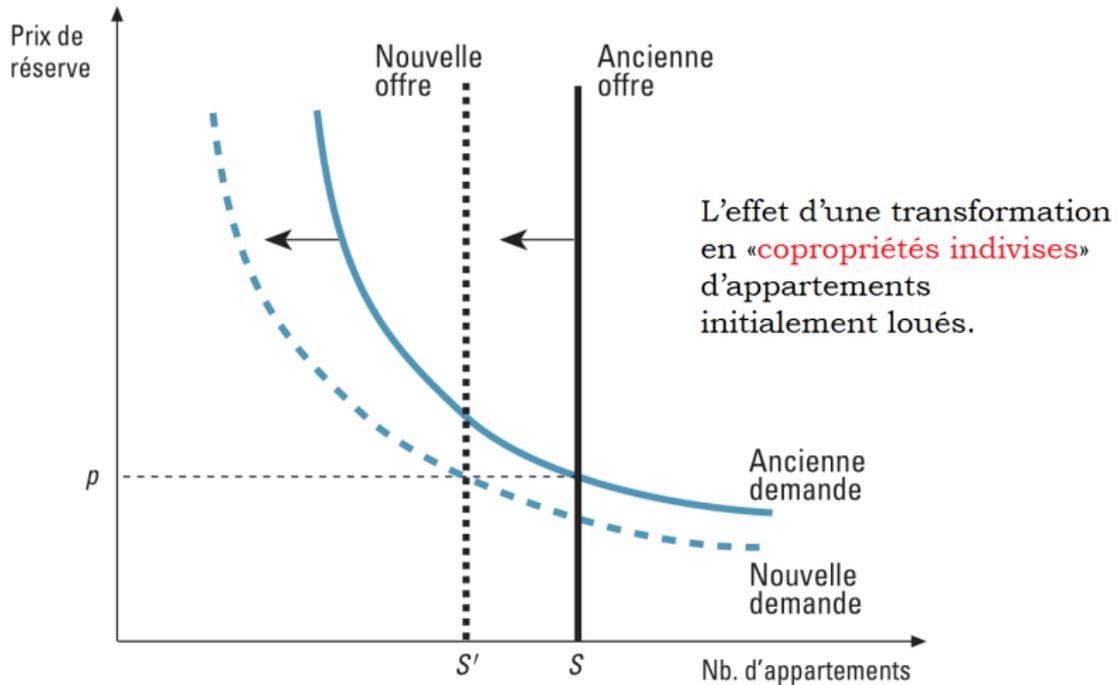


Statique comparative



Une augmentation de l'offre d'appartements

Statique comparative



Le monopole discriminant

Exemple: cas d'un propriétaire dominant qui possède tous les appartements. Ou, de façon équivalente, imaginons que tous les propriétaires se rassemblent et coordonnent leurs actions afin d'agir comme s'il n'y avait en fait qu'un seul propriétaire.

Le monopole discriminant

Le monopoleur louera son premier appartement à la personne qui est disposée à payer le plus, soit dans notre exemple 5000dhs.

La caractéristique intéressante du monopole discriminant est que les appartements sont occupés par le même ensemble de locataires que dans le cas d'un marché concurrentiel, à savoir ceux qui attribuent à un appartement une valeur supérieure à p^* .

Le monopole ordinaire

Nous avons supposé que le monopoleur discriminant pouvait louer chaque appartement à un prix différent. Mais que se passe-t-il s'il est obligé de louer tous ses appartements au même prix ?

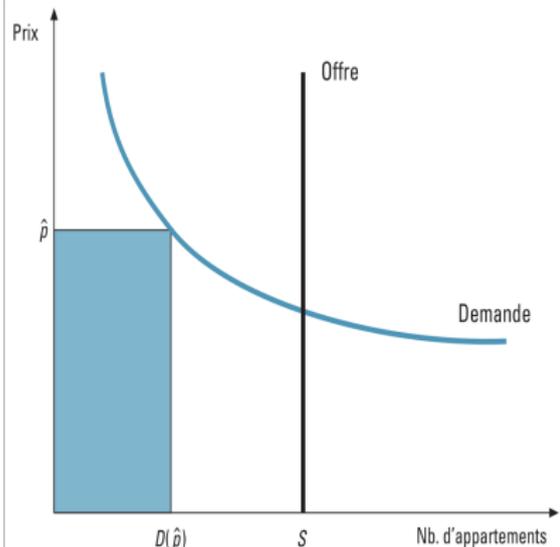
Dans ce cas, le monopoleur doit opérer un arbitrage: s'il décide de pratiquer un loyer faible, il louera plus d'appartements, mais il peut en définitive percevoir moins d'argent que s'il pratiquait un loyer plus élevé.

Le monopole ordinaire

Le revenu perçu par un monopoleur est égal au prix fois la quantité, ce qui correspond à la surface du rectangle représenté sur cette figure.

$D(p)$ est la fonction de demande, c'est-à-dire le nombre d'appartements demandés à chaque prix p .

Si le monopoleur fixe le prix égal à p , il louera $D(p)$ appartements et percevra un revenu de $pD(p)$.



Contrôle des loyers

Supposons que la municipalité décide d'imposer un loyer maximum, disons p_{max} .

Si $p_{max} < p^*$ (p^* étant le prix d'équilibre d'un marché concurrentiel)

Situation de demande excédentaire

Il y a davantage de personnes qui désirent louer un appartement au prix p_{max} qu'il n'y a d'appartements disponibles.

Quel est le meilleur mode d'affectation ?

- le marché concurrentiel;
 - le monopole discriminant;
 - le monopole ordinaire;
 - le contrôle des loyers.
-
- Pour **les propriétaires**: la situation la plus favorable est celle du monopole discriminant parce que ce type de marché qui génère les revenus les plus élevés.
 - Pour **les locataires**: la situation la plus défavorable est le cas du monopole discriminant puisque la plupart des locataires devront payer un loyer supérieur à celui qu'ils paieraient avec les autres modes d'affectation.

L'efficacité au sens de Pareto

Efficacité au sens de Pareto ou bien Efficacité économique

S'il est possible de trouver une façon quelconque d'accroître la satisfaction de certains individus sans pénaliser quelqu'un d'autre, nous avons trouvé une **amélioration au sens de Pareto**. S'il est possible de trouver une telle amélioration, nous avons une **affectation inefficace au sens de Pareto**. Dans le cas contraire, elle est **efficace au sens de Pareto**.

L'Optimum de Pareto est un état économique dans lequel il n'est plus possible d'améliorer la situation d'un individu sans dégrader celle d'un autre au moins.

L'équilibre à long terme

A long terme, l'offre d'appartements peut se modifier En principe, le prix final du marché dépend de l'interaction entre l'offre et la demande.

On peut poser plusieurs questions quand l'offre est variable:

- Qu'est-ce qui détermine le comportement de l'offre ?
- L'offre d'appartements du monopole sera-t-elle supérieure ou inférieure à celle du marché concurrentiel ?
- Un contrôle des loyers augmentera-t-il ou diminuera-t-il le nombre d'appartements à l'équilibre ?
- Quels mécanismes engendrent un nombre d'appartements efficace au sens de Pareto ?