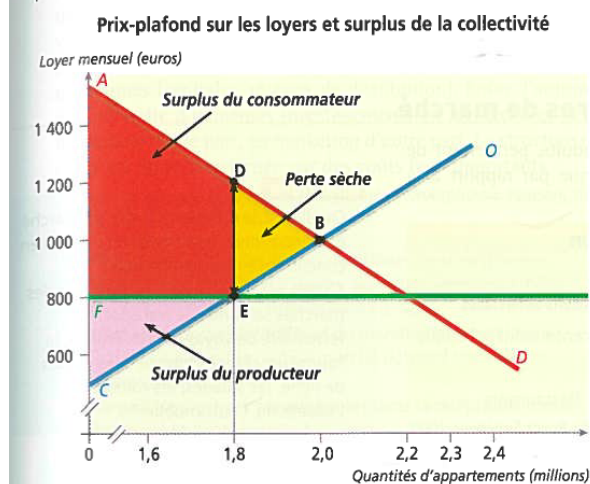


Corrigé Doc 3 p 79 – Répondre aux questions 8 à 12

Doc. 3 Un exemple de prix administré : les loyers plafonnés

Supposons-que, soucieux de permettre aux ménages modestes de se loger en ville, le gouvernement fixe à 800 € le loyer maximum autorisé (voir le graphique ci-dessous). À ce prix, une pénurie de logements apparaît. De plus, les propriétaires qui souhaitent louer entre plus de 800 € et 1 000 € et les locataires prêts à louer entre 1 200 et 1 000 € se retirent du marché. Leur surplus respectif disparaît. La « perte sèche » (triangle jaune) mesure la baisse du surplus de la collectivité.



Le plafonnement des loyers a aussi d'autres inconvénients. Faute de pouvoir augmenter les loyers, les propriétaires réduisent les dépenses d'entretien et les logements se dégradent. Comme certains locataires sont disposés à payer davantage, les propriétaires en profitent pour demander des « droits d'entrée » ou des « dépôts de garantie ». Chassé par la porte, le marché revient par la fenêtre. Au final, le plafonnement des loyers entraîne une « mauvaise allocation » des ressources. Des ménages, qui avaient vraiment besoin d'un logement en ville et auraient été prêts à payer plus cher, en sont privés. Les locataires en place hésitent à déménager parce qu'il est difficile de trouver un autre appartement.

D'après P. Krugman, R. Wells, *Microéconomie*, De Boeck Supérieur, 2009.

Questions

8. En observant le graphique, expliquez pourquoi un prix plafond crée une pénurie. À combien s'élève-t-elle ?
9. Montrez que la perte sèche est égale à la différence entre le surplus avant l'instauration d'un prix plafond et le surplus après cette instauration. Utilisez les lettres du graphique.
10. Pourquoi le surplus de la collectivité diminue-t-il ?
11. Quels sont les autres inconvénients d'un prix plafond ?
12. Représentez graphiquement un prix-plancher (prix supérieur au prix d'équilibre) et montrez qu'il provoque une situation de surproduction.

8. Un prix plafond provoque une pénurie car il est inférieur au prix d'équilibre. Dans ce cas, la quantité demandée excède la quantité offerte. Il engendre donc une pénurie. Dans le document, on constate une pénurie de 400 000 logements ($2\,200\,000 - 1\,800\,000 = 400\,000$).

9. La perte sèche (aire du triangle BDE) correspond à la satisfaction totale qui est perdue suite à l'intervention des pouvoirs publics (ici sous la forme de la fixation d'un prix plafond).

Le surplus total avant la mise en place du prix plafond était égal à l'aire du triangle ABC.

Après la mise en œuvre de ce prix plafond, le surplus total est alors égal à l'aire du trapèze ADEC.

Par conséquent, aire de BDE = aire d'ABC – aire d'ADEC

10. Le surplus de la collectivité diminue parce que 200 000 ménages propriétaires se sont retirés du marché (ils étaient disposés à louer leur logement à un prix compris entre 800 et 1 000 €), ce qui fait que 200 000 ménages ne parviennent pas à trouver un logement alors qu'ils étaient disposés à payer de 800 à 1 000 €. Des échanges mutuellement avantageux n'ont pas eu lieu du fait du prix plafond, ce qui réduit la satisfaction globale.

11. Le plafonnement des loyers présente d'autres inconvénients :

- il incite les propriétaires à ne pas réaliser les dépenses d'entretien des logements, ce qui diminue la satisfaction des locataires ;
- il peut entraîner une mauvaise allocation des appartements disponibles : les gens qui ont vraiment besoin de trouver un logement peuvent ne pas être en mesure de le trouver ;
- il favorise l'émergence de marchés noirs ;
- il conduit à un gaspillage de ressources puisque les agents doivent dépenser de l'argent, de l'énergie et du temps pour gérer la pénurie provoquée par un prix plafond.

12. Un prix plancher provoque une situation de surproduction car il est supérieur au prix d'équilibre. Dans ce cas, la quantité offerte est supérieure à la quantité demandée.