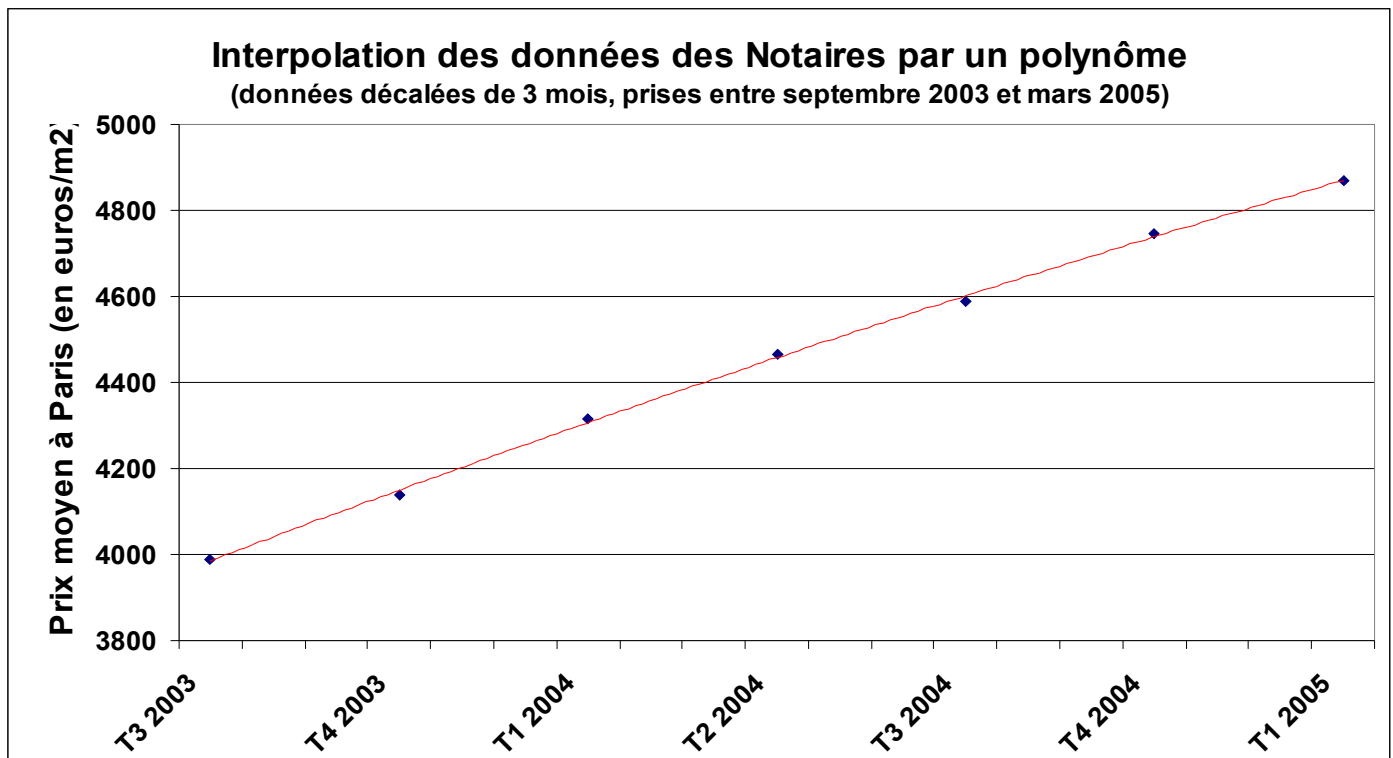


## Le chiffre des Notaires estimé avec 6 mois d'avance annonce le sommet de la bulle à Paris vers mars 2006 !

(par [j2ljb](#), pour [www.immobilier-bulle-krach.com](http://www.immobilier-bulle-krach.com))

Dans une étude précédente (<http://www.immobilier-bulle-krach.com/article-1256010.html>), on vous a présenté trois indices de prix pour le marché parisien intra-muros : 1) le chiffre des Notaires d'Île-de-France, 2) celui du réseau d'agences immobilières Laforêt, et 3) celui de la FNAIM pour Paris seul. On a constaté que les prix estimés par les agences étaient systématiquement au-dessus du prix moyen publié par les Notaires. J'ai cherché ici à quantifier cet écart et donc en quelque sorte à recalculer les chiffres des agences sur ceux des Notaires (qui représentent, on l'a déjà dit, la « vérité » du marché, puisqu'ils cumulent TOUTES les transactions FINALISEES).

Comme on ne dispose que de très peu de statistique à la FNAIM (seulement 3 valeurs trimestrielles, depuis le début de l'année 2005), j'ai utilisé pour ce recalage les chiffres publiés par Laforêt depuis le mois de janvier 2003. La petite difficulté initiale est que l'indice Laforêt est publié tous les mois alors qu'on ne dispose d'une évaluation des Notaires que tous les trimestres. Qu'à cela ne tienne, pour estimer le chiffre des Notaires tous les mois, je les ai d'abord interpolés par un polynôme (de degré 2, c'est suffisant pour notre usage), afin d'avoir une estimation du prix qu'auraient trouvé les Notaires *tous les mois* :



(J'ai pris un polynôme et non une simple droite pour voir s'il s'incurve vers le haut ou vers le bas, mais un polynôme de degré le plus petit possible – donc 2 - pour ne pas exagérer dans l'interpolation de seulement 7 points. Comme je ne dispose de données Laforêt que depuis septembre 2003 – voir après – j'ai choisi cette date pour limite basse du graphique).

Jusque là, rien de palpitant...

.../...

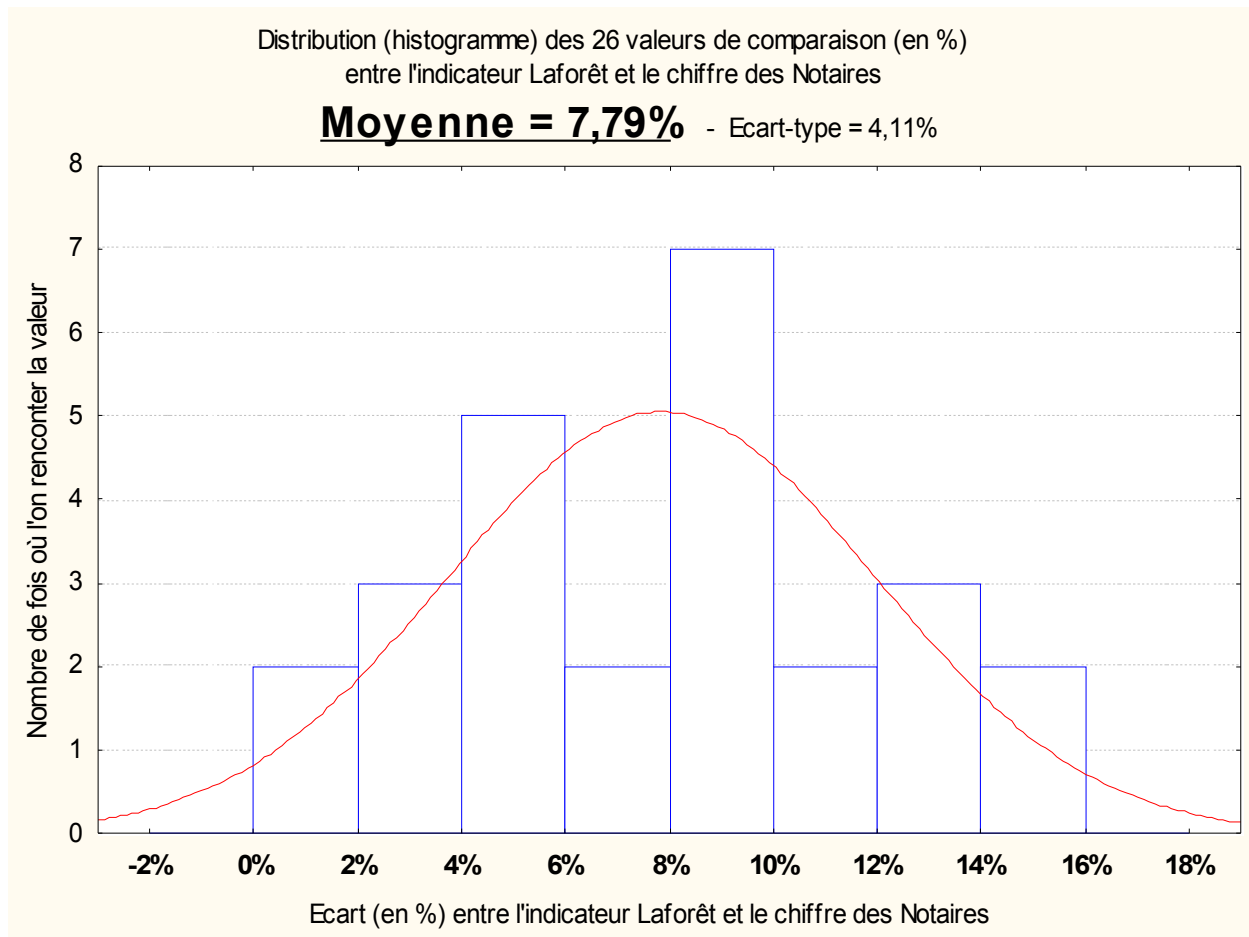
L'étape suivante consiste à comparer, chaque mois depuis septembre 2003 jusqu'à octobre 2005, la valeur de l'indice Laforêt avec la valeur que prend la courbe rouge trouvée ci-dessus (on dispose de données Laforêt jusqu'en octobre 2005, même si les données des Notaires s'arrêtent en mars 2005 pour l'instant).

J'effectue la comparaison en pourcentage plutôt qu'en valeur absolue (c'est-à-dire en mètres-carrés), car l'indice Laforêt est un prix d'achat (et non de vente) et intègre donc a priori la commission des agences Laforêt dans les transactions comptabilisées pour calculer l'indicateur. Et cette commission se calcule en général en pourcentage.

Je calcule donc les 26 valeurs suivantes (n=1 à 26 – n=1 pour septembre 2003 - n=26 pour octobre 2005) :

$$\left[ \frac{\text{Indice Laforêt (mois } n) - \text{Interpolation Notaires (mois } n)}{\text{Interpolation Notaires (mois } n)} \right]$$

On obtient la distribution suivante pour ces 26 valeurs :



L'écart moyen sur notre échantillon de 26 points est de **7,8%** (si l'écart entre le prix des Notaires et les prix des agences est exclusivement dû à l'existence d'une commission sur les ventes - ce qui n'est pas sûr car les agences sélectionnent ce qu'elles vendent - alors cette commission est d'environ 8% en moyenne).

C'est là que ça devient intéressant et amusant !

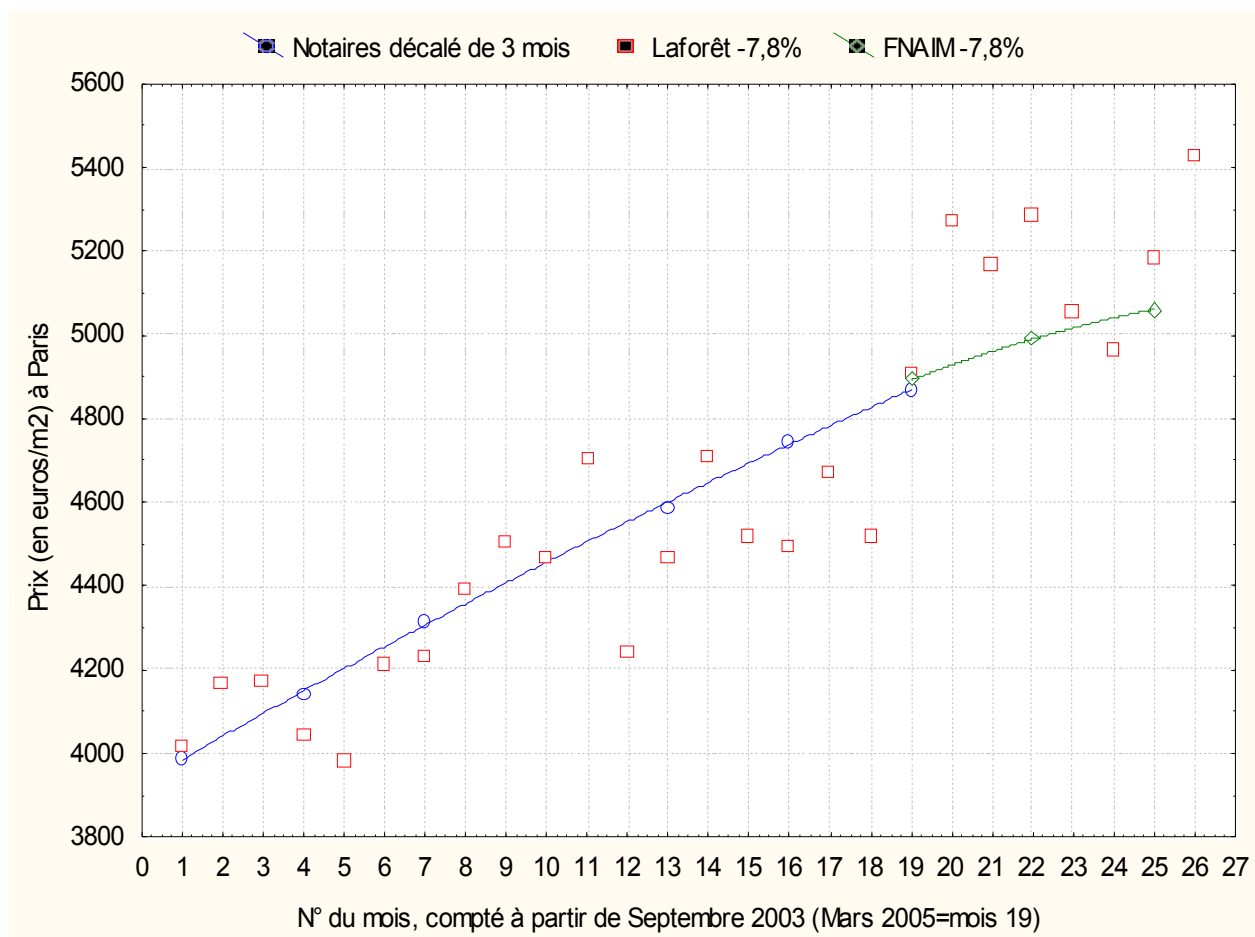
.../...

**En effet, ce chiffre de 8% correspond quasi-exactement, pour le mois de mars 2005 au rapport entre le chiffre de la FNAIM pour Paris et le chiffre des Notaires (décalé de 3 mois). (le rapport exact est de 8,3%).**

Pour un statisticien (même de bas étage comme moi) la méthode et donc le résultat obtenu sont tout à fait probants, en effet :

- 1) on a cherché la relation entre un signal « vrai » (Notaires) et une estimation (celle des agences, biaisée par la sélection des biens vendus et par une commission qui s'ajoute),
- 2) on a utilisé pour estimer cette relation un échantillon statistique correctement fourni (les 26 valeurs de Laforêt = échantillon-test), et *apparemment assez erratique*,
- 3) on a reporté le résultat MOYEN obtenu sur un second échantillon (indice FNAIM) de même nature (également des chiffres d'agences).
- 4) et on constate que ce report fait coïncider ce second échantillon avec le signal « vrai » !

Ceci est résumé par la figure suivante, sur laquelle sont portées les données des trois sources utilisées (les données d'agences sont corrigées de 7,8% à la baisse). **Pour les Notaires et pour la FNAIM (prix à Paris), j'ai tracé les interpolations correspondantes : celle de la FNAIM prolonge parfaitement celle des Notaires !!!**

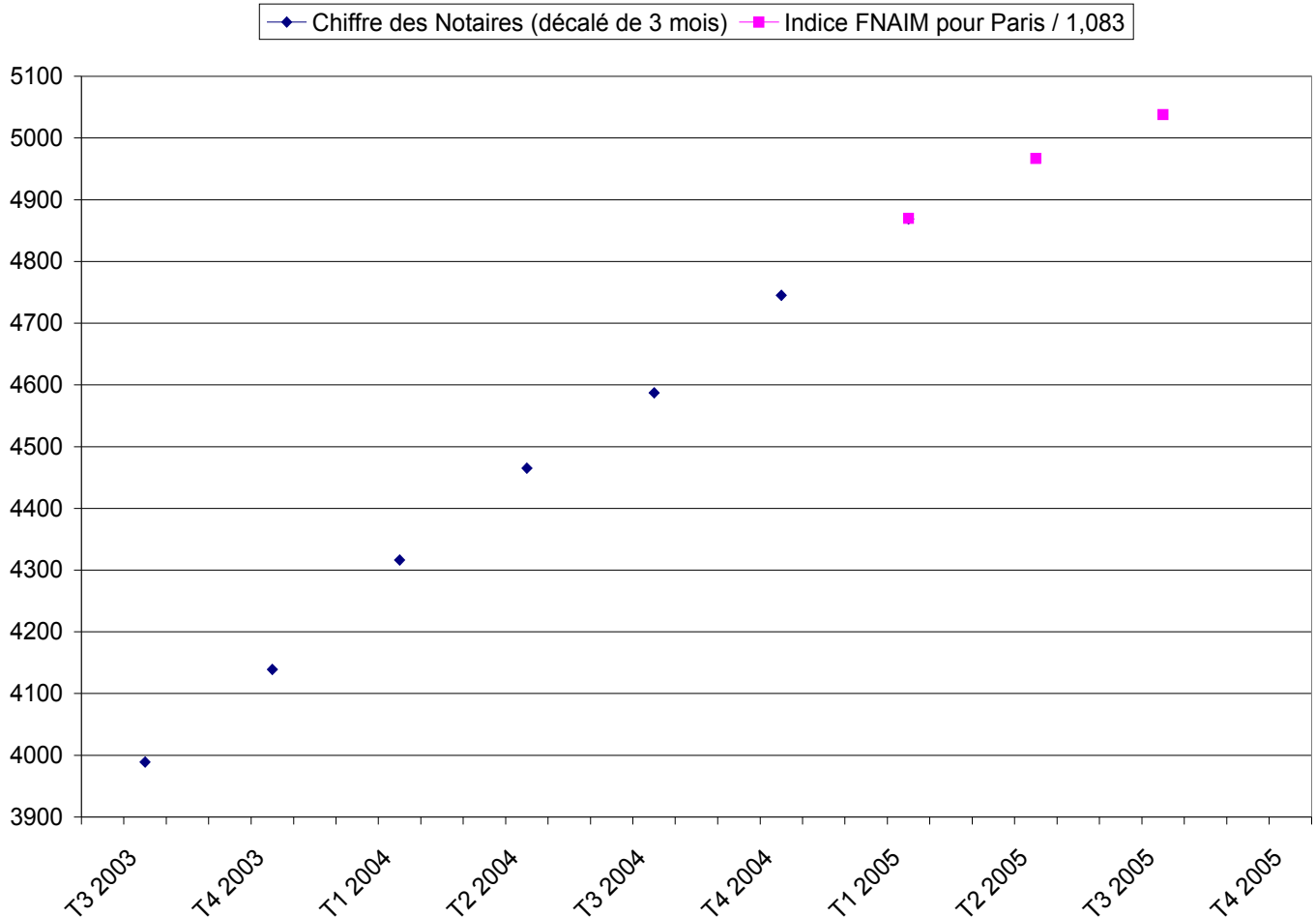


Comme la FNAIM revendique nationalement environ 1/3 du marché immobilier, il est raisonnable de penser que sa part de marché à Paris est également conséquente, donc que le nombre de transactions utilisées pour calculer l'indice FNAIM à Paris est robuste.

.../...

**Il semble donc que nous pouvons légitimement prolonger la courbe de prix donnée par les Notaires (mais avec 6 mois de retard) par la courbe de prix déterminé par la FNAIM (dans sa Lettre de Conjoncture trimestrielle), mais corrigée d'environ 8%.**

Si on corrige par le rapport exact en mars 2005 (8,3%), ça donne ça :



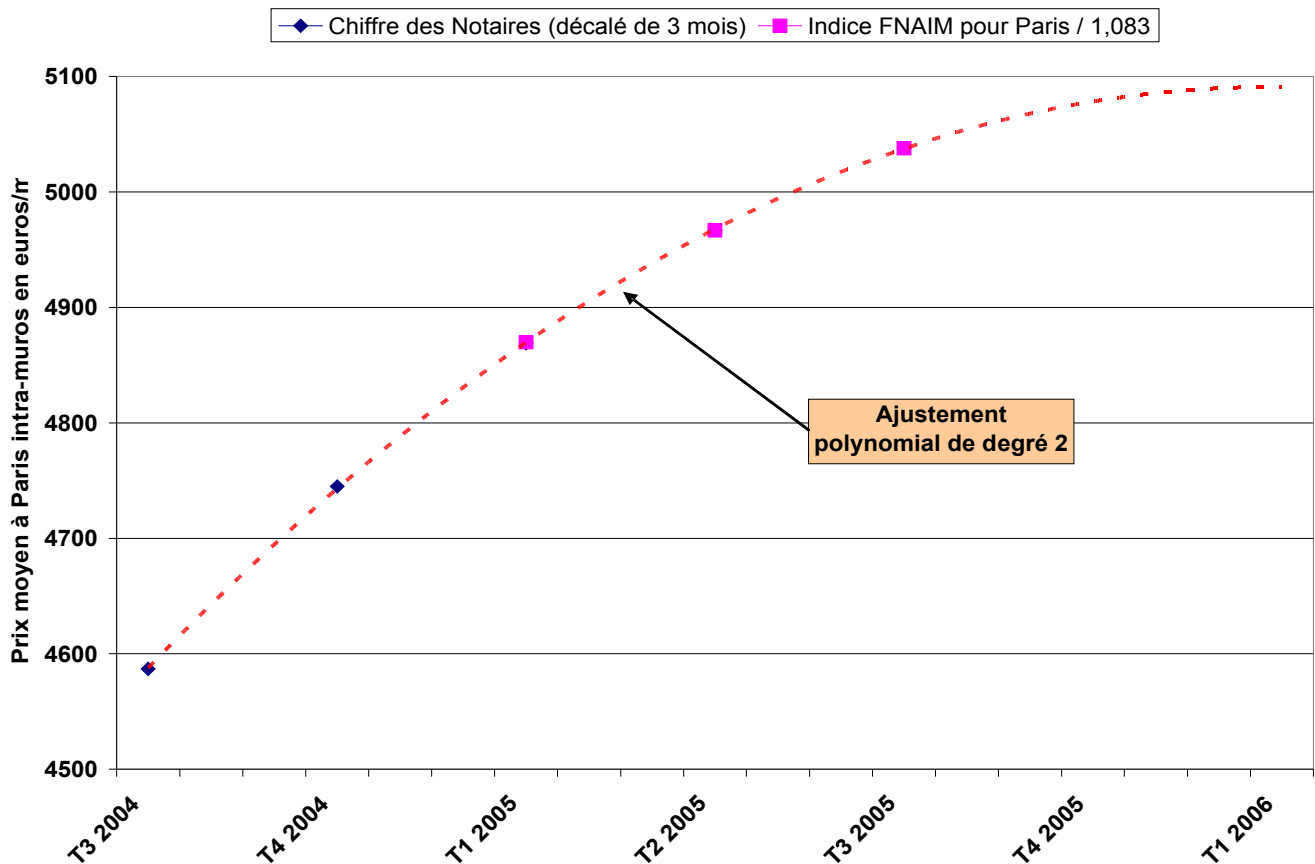
*Sur ce graphique les points des Notaires (décalé de 3 mois) et de la FNAIM sont confondus en mars 2005 (T1 2005) à la valeur des Notaires : 4869 euros/m2.*

Donc, si on accepte le fait que les données de la FNAIM recalées de ~8% prolongent parfaitement les chiffres des Notaires, **on voit que le marché parisien a commencé à plier** ; la courbe des prix s'est nettement infléchie ces derniers mois.

Et dans la guerre de la communication qui se livre à Paris, la cavalerie des agents immobiliers est en train d'effectuer un mouvement enveloppant autour du bataillon des notaires de Paris. L'attaque n'est pas frontale pour l'instant, puisque pour trouver le prix estimé par la FNAIM à Paris il faut aller fouiller dans les tableaux de la fin de la Lettre de Conjoncture Trimestrielle (et que le prix donné est biaisé à la hausse par rapport à celui des Notaires). Néanmoins, si la robustesse de la démonstration qui est faite ici devait être pleinement confirmée à l'avenir, le prix moyen à Paris estimé par les Notaires deviendrait rapidement obsolète (heureusement, il leur reste encore les prix par arrondissements, et toute l'Île-de-France...).

.../...

Osons aller plus loin ! en faisant un zoom sur les 5 derniers trimestres chiffrés (soit les 3 points FNAIM et autant de valeurs « Notaires »), et en interpolant de nouveau (un polynôme de degré 2 ajuste parfaitement les 5 points) :



En supposant que la dynamique du marché parisien reste la même dans les semaines qui viennent, il suffit donc, pour connaître le prix du mètre carré à Paris, de calculer la valeur de la fonction en pointillés rouges ci-dessus. Le résultat figure dans le tableau de la dernière page qui nous apprend que :

- 1) **Le sommet de la bulle sur les prix à Paris pourrait être touché vers mars 2006,**
- 2) **Le prochain prix moyen à Paris publié par les Notaires (début janvier 2006) pourrait valoir environ 4970 euros/m<sup>2</sup>,**
- 3) **Le prix pour Paris publié par la FNAIM (mi-janvier 2006) dans sa Lettre de Conjoncture Trimestrielle pourrait valoir environ 5500 euros/m<sup>2</sup> (=5078\*1,083).**

En Janvier, le chiffre le plus intéressant sera celui de la FNAIM, parce qu'en novembre 2005, on a senti qu'il se passait peut-être quelque chose sur le marché (voir « La Malédiction » des 7 et 8 décembre).

**En Janvier 2006, si le chiffre FNAIM publié est nettement en-dessous de 5500 euros/m<sup>2</sup> cela signifiera que le marché a connu un accident baissier important fin 2005.** (un ajustement conservatif par une droite sur les seuls trois points de la FNAIM prédit pour sa part 5550 euros/m<sup>2</sup> pour fin décembre 2005).

.../...

Mois	Année	Trimestre	Prix moyen à Paris (en euros/m <sup>2</sup> ) le chiffre est extrapolé à partir d'Octobre 2005	Commentaire
9	2004	<b>T3 2004</b>	<b>4588</b>	<b>Publié par les Notaires (décalé de 3 mois)</b>
10	2004		<b>4643</b>	<i>(interpolé)</i>
11	2004		<b>4694</b>	<i>(interpolé)</i>
12	2004	<b>T4 2004</b>	<b>4743</b>	<b>Publié par les Notaires (décalé de 3 mois)</b>
1	2005		<b>4788</b>	<i>(interpolé)</i>
2	2005		<b>4831</b>	<i>(interpolé)</i>
3	2005	<b>T1 2005</b>	<b>4870</b>	<b>Publié par les Notaires + FNAIM recalé de 8,3%</b>
4	2005		<b>4906</b>	<i>(interpolé)</i>
5	2005		<b>4938</b>	<i>(interpolé)</i>
6	2005	<b>T2 2005</b>	<b>4968</b>	<b>FNAIM recalé de 8,3%</b>
7	2005		<b>4994</b>	<i>(interpolé)</i>
8	2005		<b>5017</b>	<i>(interpolé)</i>
9	2005	<b>T3 2005</b>	<b>5037</b>	<b>FNAIM recalé de 8,3%</b>
10	2005		<b>5054</b> <i>(extrapolé)</i>	
11	2005		<b>5068</b> <i>(extrapolé)</i>	
12	2005	<b>T4 2005</b>	<b>5078</b> <i>(extrapolé)</i>	
1	2006		<b>5086</b> <i>(extrapolé)</i>	
2	2006		<b>5090</b> <i>(extrapolé)</i>	<b>Sommet de la bulle</b>
3	2006	<b>T1 2006</b>	<b>5091</b> <i>(extrapolé)</i>	
4	2006		<b>5089</b> <i>(extrapolé)</i>	
5	2006		<b>5083</b> <i>(extrapolé)</i>	
6	2006	<b>T2 2006</b>	<b>5075</b> <i>(extrapolé)</i>	

*(Je n'extrapole pas plus loin, car ça n'est pas raisonnable pour l'instant.)*

...j2ljb...