

Le chiffre des Notaires estimé avec 6 mois d'avance à Paris... annonce... pas grand-chose en fait !

Avant-propos

Bonjour je m'appelle Cloporte et je n'en tire aucune gloire, c'est même parfois pénible mais c'est ainsi.

Je ne suis pas haussier, ni même baissier... quoi que car j'espère quand même pouvoir m'acheter un logement en profitant de prix qui s'assagiraient sensiblement.

En fait, j'ai vendu ma maison (snirf) il y a peu suite à un déménagement professionnel. J'ai, comme tout vendeur du moment, réalisé une belle plus-value. Maintenant, je suis locataire et ça ne me correspond pas vraiment. En revanche, je bouge souvent (tous les 4 à 6 ans) et vu le contexte je ne sais plus trop quand même si ce n'est pas la moins pire des solutions.

Ce qui est sûr c'est qu'actuellement les prix sont chers et même dissuasifs. Je suis en permanence surpris par l'aplomb de certains vendeurs qui n'ont vraiment pas honte de vendre ce qu'ils vendent au prix où ils le vendent... Néanmoins, le coup de cœur ça existe et l'achat d'une habitation principale, au-delà de sa fonction première (l'abri), ça sert aussi à se faire plaisir, y'a du sentiment là dedans. Parfois on voit de belle baraque et là... que faire, le cœur ou le portefeuille ?

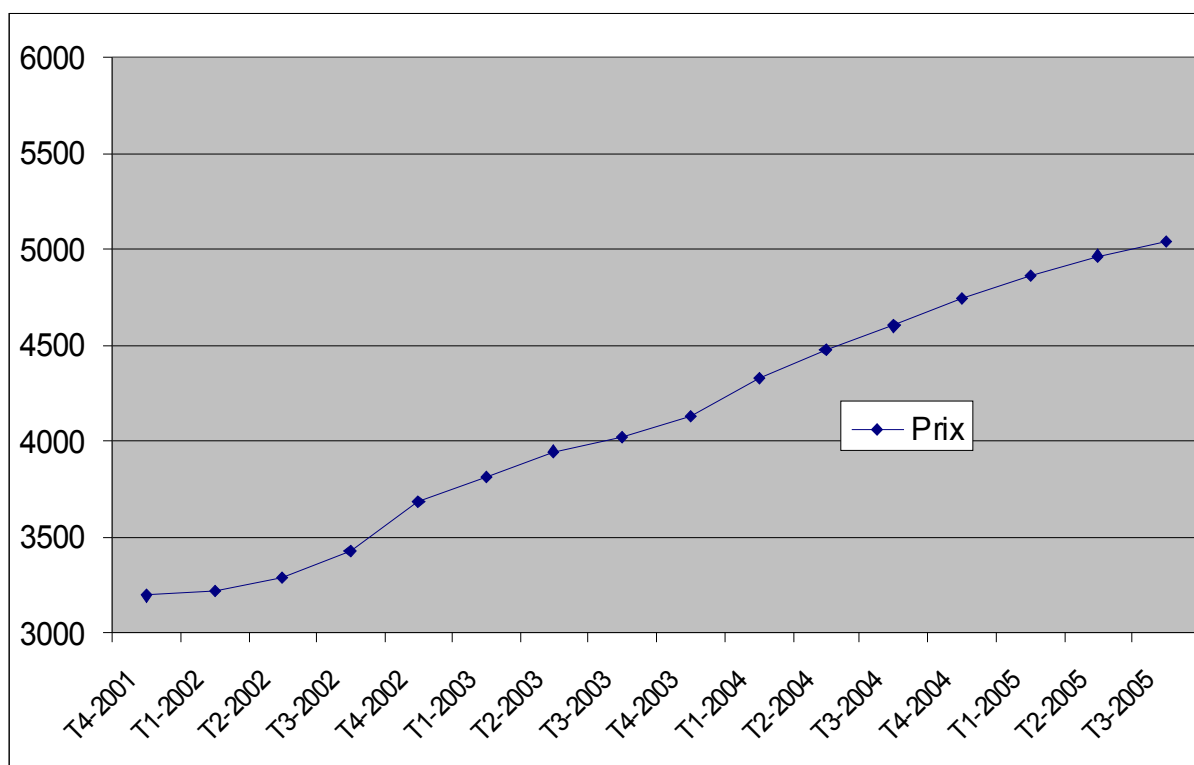
Je ne suis pas statisticien non plus. Tout juste un peu curieux et j'aime bien jouer avec les chiffres, les triturer pour voir ce qu'il en sort (avec mon peu de connaissances, c'est vrai). Aussi, pour m'amuser, j'ai repris les chiffres donnés par « j2ljb » dans sa dernière étude et je les ai complété par des données plus anciennes que je suis allé piocher sur le site des Notaires de Paris. J'ai fait ça vite, avant d'aller me coucher : je ne suis pas à l'abri d'une erreur. Ensuite, sur cette série, une peu plus longue que celle de notre ami « j2ljb », j'ai utilisé les fonctions de prévision automatiques offertes par un célèbre tableur : la courbe de tendance (simplissime, clic droit sur la courbe des données du graphe et choix « courbe de tendance »). Pour rester cohérent avec le choix de « j2ljb », j'ai retenu la prévision polynomiale et j'ai fait simplement varier le degré du polynôme en le faisant passer respectivement par les valeurs 2, 3, 5 et 6. Les résultats sont assez amusants.

Tout d'abord la série de données

Ce tableau rapporte les prix moyen du m² sur Paris en retenant l'hypothèse des trois mois de décalage des chiffres produits par les Notaires de Paris. Les données du T2 et T3 2005 sont celles fournies par « j2ljb » dans son étude (source FNAIM corrigée si j'ai bien compris).

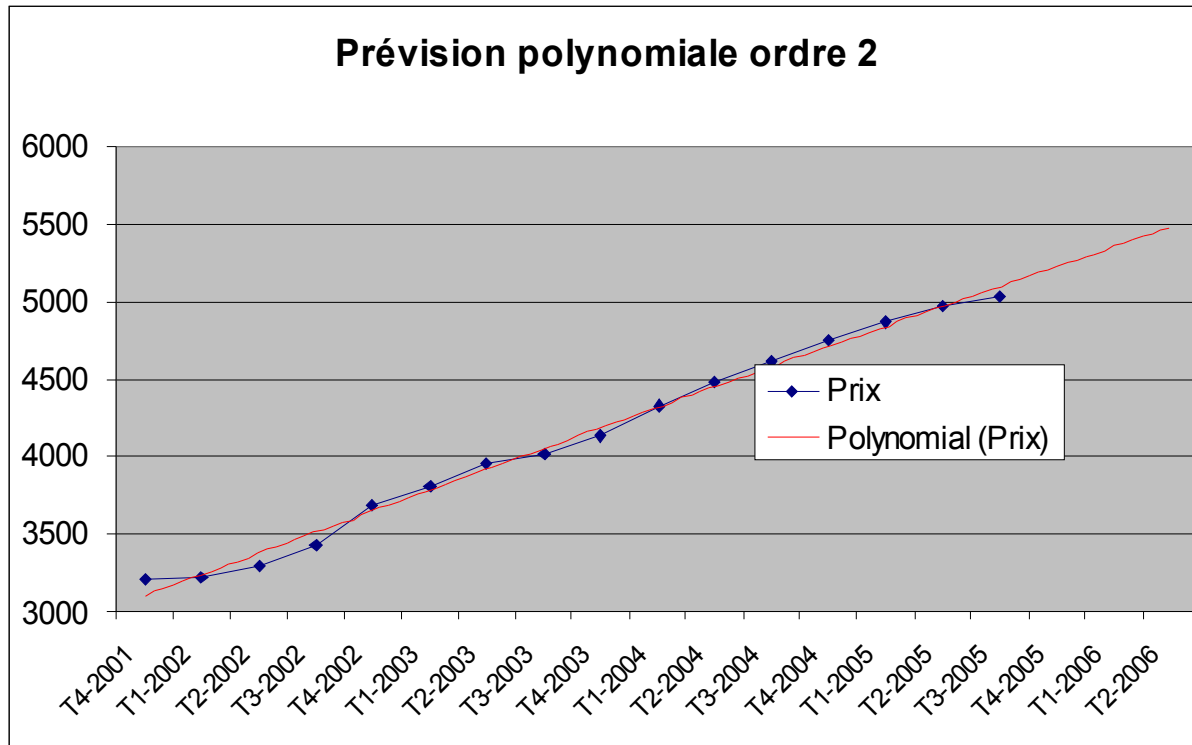
Période	T4-2001	T1-2002	T2-2002	T3-2002	T4-2002	T1-2003	T2-2003	T3-2003	T4-2003	T1-2004	T2-2004	T3-2004	T4-2004	T1-2005	T2-2005	T3-2005
Prix/m ²	3202	3219	3290	3426	3685	3817	3951	4016	4139	4329	4478	4606	4749	4869	4968	5037

Je ne me suis pas amusé à interpoler car ça n'apporte pas grand-chose à mon sens vu qu'ensuite le but c'est de projeter et, projeter à partir d'une projection, ça ne me semble pas d'un grand intérêt.



Mais où elle va cette courbe ? Seule une projection polynomiale d'ordre N peut m'aider à y voir plus clair !

Projection avec une fonction Polynomiale d'ordre 2



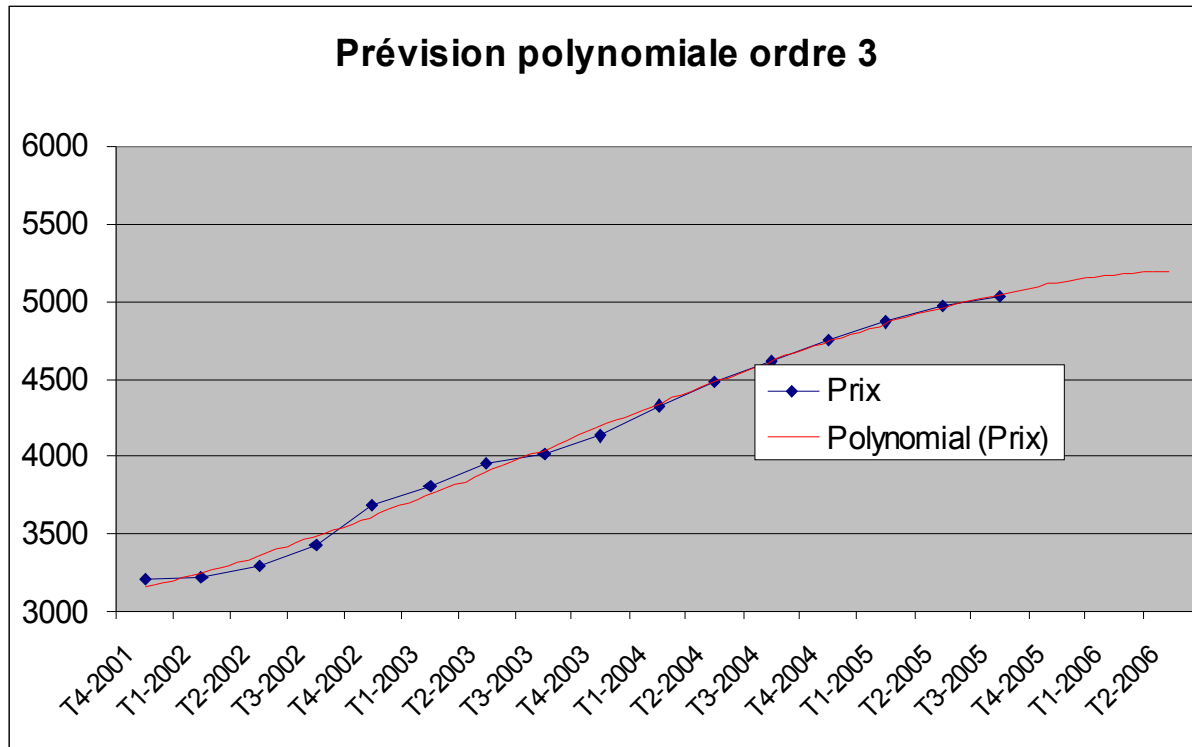
La belle droite que voilà ! Quelle vigueur ! Nul doute que le marché se porte bien, de toute façon, l'immobilier ça ne peut pas baisser.

Un conseil : Achetez ! Achetez vite car la tendance n'est pas au retournement de sitôt !

Quel âne que je suis... j'ai vendu !

Projection avec une fonction Polynomiale d'ordre 3

Accrochez vous les baskets, l'ordre 3 ça fait quand même plus sérieux que le 2...



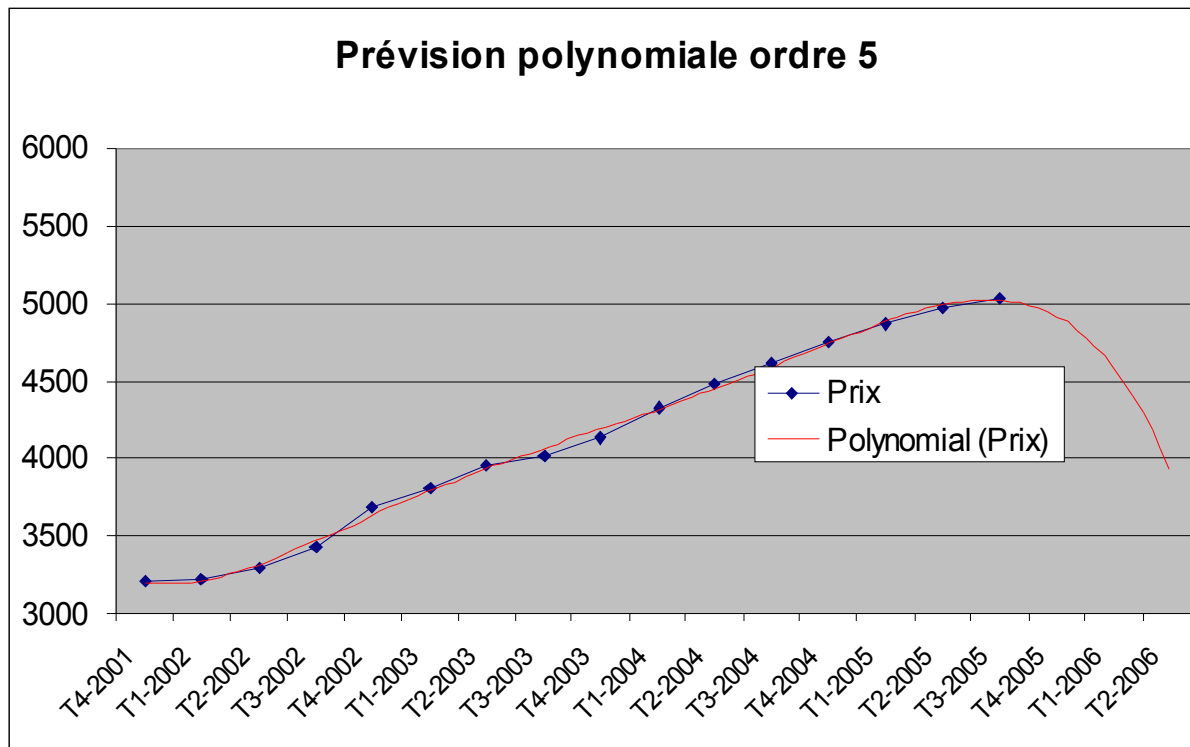
Grâce à une inflation finalement bien maîtrisée, une très mesurée remontée des taux d'intérêts et surtout via l'action inspirée du gouvernement pour soutenir l'immobilier, les prix s'assagissent enfin ! La FNAIM d'ailleurs se félicite de cet atterrissage en douceur qui prouve bien que la bulle n'était qu'un fantasme et que le marché est très sain. Il ne s'agissait bien que d'un rattrapage.

Si vous voulez acheter, il est encore temps et notamment s'il s'agit d'un bien de qualité ! Vous pouvez également si vous le souhaitez prendre vos plus-values. **Souriez, la vie économique est belle : faites-vous plaisir !**

Ouf, j'ai déjà pris mes plus-values et je peux quand même acheter !

Projection avec une fonction Polynomiale d'ordre 5

Accrochez vous les baskets, l'ordre 5 ça fait très mal, c'est du très lourd...



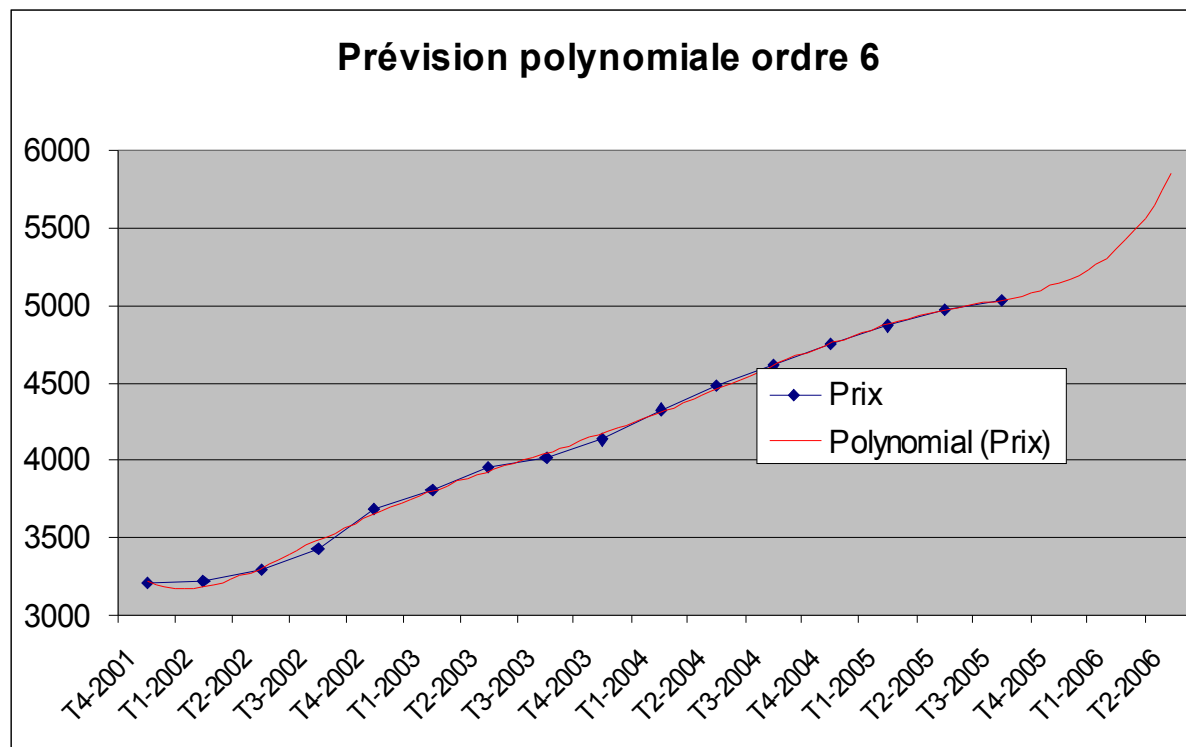
La malédiction !!!... la malédiction !!!... AAAaaahhhh... les français ne peuvent plus acheter leur pouvoir d'achat s'est érodé et les rares qui peuvent se souviennent de 1991, le moral des ménages est au plus bas, les stocks de biens sont gonflés à bloc avec toutes ces mesures Robien et Borloo qui ont explosé ces derniers temps, c'est la morosité totale dans le secteur de l'immobilier et du BTP où on licencie à tour de bras, les journaux font leurs choux gras de cette gigantesque bulle mondiale qui vient d'éclater.

Nous vous l'avions pourtant bien dit : **La malédiction !!!... la malédiction !!!... AAAaaahhhh...**

Merde ! j'ai un de ces bols moi, dire que j'ai acheté au plus bas et vendu au plus haut, heureusement que j'ai rien trouvé qui me plaisait car, comme un âne, je me serai bouffé le confit en 3 mois. J'me marre quand même, quel bol !

Projection avec une fonction Polynomiale d'ordre 6

Accrochez vous les baskets et l'une sur l'autre encore car l'ordre 6... c'est incompréhensible !? Je m'en vais téléphoner à un statisticien pour savoir s'il n'y a pas une merde dans mon tableur.



La malédiction !!!... la malédiction !!!... AAAaahhhh... alors que certains oiseaux de mauvaise augure prédisaient la fin des haricots de l'immobilier : outre-atlantique, le nouveau gouverneur de la FED change de politique et amorce une nouvelle baisse des taux d'intérêt, le pétrole est reparti à la baisse depuis que l'Iran a été vaincue par la coalition Américano-britannique, l'inflation est nulle, le chômage est en baisse de 2% par mois. Seule ombre au tableau : l'or qui vient de perdre 50% en 2 mois.

La malédiction !!!... la malédiction !!!... AAAaahhhh...

Merde j'ai pas de bol, j'ai pas voulu acheter il y a quatre mois et maintenant j'aurais fait une plus-value d'au moins 40%. Avec mes liquidités, je suis un âne, en plus j'ai acheté de l'or !

Ma conclusion

Même si c'est sympa et amusant de chercher à prévoir l'avenir en fonction du passé, ce n'est sans doute pas aussi simple que de prolonger une courbe avec une équation savante (fusse-t-elle polynomiale et qui plus est d'ordre N) pour savoir ce que sera demain. Si c'était si simple, nos villes regorgeraient de millionnaires au loto, à la roulette (quoi que les établissements feraient faillites) et surtout combien d'accidents et de catastrophes seraient évitées...

Je ne suis pas économiste mais je me doute bien que l'évolution d'un cours ou d'un prix dépend bien évidemment de la valeur acquise quelques instants au par avant mais aussi du chemin emprunté pour y arriver. Mais malheureusement (ou heureusement un monde déterministe n'aurait pas de charme), la prévision est rendue difficile et dès fois impossible par le fait qu'il s'agit de prendre en compte une multitudes de paramètres extérieurs, des aléas qui, à un instant donné, celui où on cherche à prévoir, n'appartiennent pas à l'histoire mais ils seront pourtant bien dans l'avenir. Pour ce qui est de l'évolution des prix immobilier, il s'agit de ne pas oublier l'affectif, l'influence de la psychologie, de l'effet de mode (le cocooning par exemple).

Je ne sais pas ce que seront les prix de l'immobilier demain ou dans deux mois. Je sais par contre qu'aujourd'hui c'est cher, très cher même et que quand on achète une habitation principale c'est pour y vivre et pas pour spéculer. Néanmoins, je suis quand même bien content de ma plus-value ;)