

COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS *

* Association régie par la loi du 1^{er} Juillet 1901, enregistrée à la préfecture de police sous le n° 91/1743

Alain MANZON
Expert Immobilier-Consultant
N° d'agrément - 1004 -
Diplômé de l'Enseignement Supérieur
RN98 (CD 559) Beauvallon Guerrevieille
83120 SAINTE-MAXIME
Tél : 04.94.96.32.59
Fax : 04.94.96.69.41

Internet : www.alainmanzon.com
Email : a.manzon@free.fr
SIREN 401.280.789
Assurance RCP : CAPRELE – Police n°116.
436.437 COVEA/ RISKS

*Affaires Ag/CNEI/SPE/ L'économétrie,
mon prof polonais et l'évaluation expertale
Sainte Maxime, le 6 Octobre 2010*

L'ECONOMETRIE, MON PROFESSEUR POLONAIS **ET L'EVALUATION EXPERTALE**

Vous le savez tous, ma formation essentielle est universitaire, économique et juridique (pour les internautes, voir mon site www.alainmanzon.com - Rubrique Curriculum Vitae)

Un de nos professeurs de la Faculté de Droit et de Sciences Economiques d'Aix en Provence, d'origine Polonaise, nous enseignait l'ECONOMETRIE. L'économétrie est définie par le petit LAROUSSE ILLUSTRE comme « **une méthode d'analyse des données qui, par l'utilisation de la statistique et de la mathématique, recherche des corrélations permettant l'étude et la prévision des phénomènes économiques.** »

En termes plus simples avec l'aide de la mathématique et de l'observation statistique on cherche des corrélations, des relations de cause à effet et on en déduit des modèles mathématiques qui reposent obligatoirement et malheureusement sur des postulats et hypothèses.

L'économétrie peut avoir des résultats probants mais peut conduire à des catastrophes car rien n'est certain et tout est probable ou possible

Tout repose sur l'observation du passé et sur la règle qui consiste à considérer que les mêmes causes produisent les mêmes effets.

L'éminent Jacques FRIGGIT ,chargé de mission au conseil général de l'environnement et du développement durable a observé ,sans que l'on puisse parler de modèle économétrique stricto sensu, que les prix des logements en France étaient reliés à la croissance des revenus des ménages et qu'ils oscillaient avec une amplitude de plus ou moins 10% autour d'une « tendance longue ».

Pourtant le pic des prix observés depuis le début de 2006 n'a pas induit un effondrement des prix de l'immobilier en France.....

Pour en revenir à mon professeur d'économie Polonais, dont j'ai oublié le nom, et je le regrette énormément, (je l'appellerai Christophe ROSZACK, et les initiés comprendront), ce dernier prodiguait des cours magistraux sur les modèles économiques des anciens pays de l'Est qu'il avait probablement dû fuir. (nous étions en 1968-1970).

Ses modèles étaient brillants, ses équations admirables, ses courbes étonnantes. On était contraints intellectuellement d'adhérer et d'adopter ses modèles économiques. A la fin de son cours, la conclusion était toujours la même : « Voyez-vous », nous disait-il, « **ce que je viens de vous démontrer est magnifique mais le problème c'est que cela ne marche pas.** »

Il faisait référence à l'application des modèles économétriques par les dirigeants socialistes à l'économie planifiée des pays de l'Est qui, comme chacun le sait, ont fini dans le mur. (Aujourd'hui les dirigeants socialistes pratiquent un peu de libéralisme au milieu de beaucoup de socialisme voire un peu de socialisme au milieu de beaucoup de capitalisme.....)

A chaque fois l'amphithéâtre se levait comme un seul homme et l'applaudissait pendant de longues minutes. Il lui arrivait d'être obligé de quitter la salle sous les applaudissements qui ne voulaient cesser.

C'en était émouvant.

Je crois qu'il s'agit du professeur qui m'a le plus marqué et je lui rends un peu tard, mais avec beaucoup d'admiration, hommage, car enseigner une matière qu'on sait « d'application erronée » est **un haut fait didactique universitaire.**

A sa décharge on doit clairement préciser que l'économie en général et l'économétrie en particulier, ne sont pas, vraiment, des sciences pures en ce sens que leurs lois, modèles, etc...reposent sur des bases qui, extrapolées, peuvent ne pas toujours induire les mêmes résultats.

D'où la difficulté des prévisions économiques.

On peut aussi dire que ce ne sont pas des sciences exactes.

Il en va de même avec les expertises en évaluations immobilières où l'adage juridique :

« **Un expert, une conviction**

Deux experts, une contradiction

Trois experts, une confusion et j'ajoute :

« **Quatre experts et plus, une révolution** »,

traduit d'une manière très significative la difficulté de l'exercice expertal.

Il serait intéressant que certains d'entre nous en prennent conscience.

Alain MANZON : Expert Immobilier agréé CNEI