

## **Immobilier : les notaires voient une remontée des prix**

par Juliette Rouillon et Vincent Chauvet

Le Conseil supérieur du notariat s'attend à une remontée des prix des logements anciens cette année à Paris et en Ile-de-France, ainsi que dans des villes de province telles que Bordeaux, Lille, Lyon, Toulouse ou Nice.

En revanche, un certain nombre de villes et de régions affectées par la crise économique et, de plus longue date, par la décroissance de leur population, devront attendre 2011 pour voir leur marché immobilier se stabiliser, ajoutent les notaires de France et de Paris dans un document publié mercredi.

"Pour l'ancien, le marché immobilier de Paris intra-muros se stabilisera en 2010 sur l'ensemble de ses arrondissements avec un retour de la hausse des prix, en particulier dans les quartiers les plus recherchés. Il produira un effet d'entrain sur l'immobilier de toute l'Ile-de-France", précisent-ils.

La Fédération nationale des agents immobiliers (FNAIM) a estimé de même mardi que 2010 pourrait se solder par une légère hausse des prix au vu de la stabilisation constatée au premier trimestre (voir ). Le réseau d'agences Century 21 table pour sa part sur une hausse de 1% à 3% .

En Ile-de-France, la Chambre des notaires prévoit sur l'année une hausse des prix dans l'ancien comprise entre zéro et 5% à Paris, avec une "stabilisation positive" en petite couronne et une "stabilisation négative" en grande couronne.

### **PHENOMENE DE L'ESCARGOT**

"La reprise constatée à Paris en fin d'année s'étend comme une tache d'huile", a déclaré mercredi Thierry Delesalle, président de la commission conjoncture immobilière des notaires d'Ile-de-France, lors d'une conférence de presse.

Les raisons de cette reprise sont la faiblesse du nombre de mises en chantier, les taux d'emprunt historiquement bas et des prix qui se sont assagis à défaut d'être corrigés, a-t-il dit. Toutefois, dans le reste du pays, certains marchés restent très vendeurs, la remontée des prix se faisant attendre.

"On constate le phénomène de l'escargot, avec un redémarrage qui débute au centre alors que ce n'est pas le cas dans les périphéries", a souligné Pierre Bazaille, président de l'Institut notarial de l'immobilier.

Pour illustrer le caractère hétérogène du marché immobilier en France, les notaires notent que sur les trois premiers mois de 2010, les prix ont continué à baisser à Toulouse (-1,9%) alors qu'ils ont progressé à Rennes (+4,4%) et à Nantes (+0,7%), selon sa nouvelle base de données des avant-contrats.

Les notaires n'ont donné aucune estimation nationale ou régionale sur l'évolution des prix sur les trois premiers mois de l'année, se contentant d'indiquer que la vérité devait se trouver "à mi-chemin" entre la baisse annoncée par la Fnaim (-1,4%) et la légère hausse annoncée par Century 21 (+0,4%).

Toutefois, les notaires n'excluent pas de voir le marché immobilier évoluer en W, la récente reprise devant alors être suivie d'une rechute, comme ce fut le cas lors de la dernière grande crise des années 1990, dans l'éventualité d'une crise mondiale ou d'une forte remontée des taux.

## CHIFFRES PLUS FRAIS

Pour l'année 2009, le prix des appartements en France a baissé de 4% au quatrième trimestre par rapport à la même période de 2008 et de 4,5% pour les maisons, avec une hausse de, respectivement, 0,8% et 0,2% sur les trois derniers mois.

Sur deux ans, entre le point haut du 1er janvier 2008 et le 31 décembre 2009, la baisse des prix a été de 5,6% pour les appartements et de 8,8% pour les maisons, selon les notaires. Selon les calculs des notaires, pour 150.000 euros, un acquéreur a accès à un studio à Paris, un trois-pièces à Nice, Toulouse ou Strasbourg et un deux-pièces à Maisons-Alfort (Val-de-Marne). Avec 770.000 euros, il peut acheter un quatre-pièces dans le VIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris, un six-pièces à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine) et, sur la Côte d'Azur, un quatre-pièces à Cannes ou un trois-pièces à Menton.

En ce qui concerne l'activité, les notaires de France et de Paris tablent, comme la FNAIM, sur plus de 600.000 ventes de logements anciens en 2010 (contre 587.000 en 2009 et 800.000 avant la crise) et sur un marché du neuf dopé par les mesures gouvernementales d'incitation et la faiblesse des taux.

Dans le cadre du projet du gouvernement d'améliorer l'information statistique sur le marché immobilier, les notaires ont annoncé la création d'un institut d'études avec la Caisse des dépôts dont l'objectif sera d'offrir des chiffres plus détaillés et surtout plus "frais", notamment en s'appuyant sur les avant-contrats, plutôt qu'uniquement sur les actes notariés.