

ENQUETE : bataille de chiffres dans l'immobilier

[19/04/10 - 17H24 - Reuters]

par Juliette Rouillon et Vincent Chauvet

PARIS, 19 avril (Reuters) - La polémique sur les statistiques immobilières en France a rebondi récemment à la suite de l'annonce par les réseaux Century 21 et FNAIM de chiffres contradictoires, suivis par la présentation de l'indice des notaires jugé fiable, mais en décalage de plusieurs mois avec le marché.

Benoist Apparu, secrétaire d'Etat chargé du Logement, dénonçant un "trop plein" de statistiques sur le marché, a confié une mission à Bernard Vorms, directeur de l'Agence nationale d'information sur le logement, qui a présenté son rapport au début du mois. Celui-ci dresse un constat sévère, qualifiant les indicateurs immobiliers d'"instruments de notoriété destinés à obtenir de la publicité rédactionnelle", ce qui fait que "personne, ni le public, ni la presse, ni même l'administration ne s'y retrouve."

Il recommande donc principalement la création d'un "bureau des poids et mesures", sorte d'agence de notation chargée de classer les différentes sources (indices Insee-Notaires, indicateurs privés, etc.) en fonction de leur fiabilité.

Michel Mouillart, professeur d'Economie à Paris X et directeur de l'observatoire des loyers "Clameur", n'en voit pas la nécessité.

"Je ne comprend pas qui va accorder le label: une instance désintéressée, des experts indépendants? Oui, mais alors comme Moody's?", ironise-t-il.

Celui qui a réussi en huit ans à installer Clameur comme un indicateur reconnu met en place une base de données similaire pour les ventes : "la quasi totalité des partenaires de Clameur, qui recense 500.000 baux par an, se retrouveront dans la base de données, qui s'appellera 'Les prix de l'immobilier'", a-t-il précisé à Reuters.

NOUVELLE ARME DES NOTAIRES

De leur côté, les notaires ont engagé une mutualisation de leurs bases de données et décidé d'exploiter les avant-contrats (promesses et compromis de vente) pour mettre en place un indicateur avancé, plus en phase avec le marché.

"Les notaires disposent en temps réel de l'intégralité des promesses et compromis de vente" qui se traduisent, dans 95% des cas, par un acte de vente, explique Henry Buzy-Cazaux, ancien délégué général de la FNAIM qu'il avait quitté en juin 2009 après des divergences sur le mode de calcul de son indicateur. Il estime en outre que les notaires "ont les moyens de devenir les 'juges de Paix' des statistiques immobilières".

Ce nouvel indicateur devrait donc permettre de suivre le marché avec un décalage "de 15 jours à trois semaines seulement", a expliqué à Reuters Olivier Pavy, directeur des affaires économiques du Conseil supérieur du notariat.

Il devrait permettre dès la fin de l'année de connaître les tendances du marché pour le quatrième trimestre à Paris, avant d'être généralisé pour l'ensemble de la France au premier semestre 2011, a-t-il dit. A terme, il pourrait également intégrer des données environnementales, comme l'efficacité énergétique et la constructibilité des terrains. Olivier Pavy estime que, grâce à ce nouvel indicateur, la bataille des chiffres entre les différents réseaux d'agences immobilières sera "de facto terminée".

[Tous droits réservés - Les Echos 2010](#)