



DINAMIC



COMMUNIQUE DE PRESSE

Objectif atteint : le notariat livre le 9 décembre 2010 les premiers résultats issus des avant-contrats à l'occasion d'un colloque sur le thème :

LES INDICES DE PRIX DANS L'IMMOBILIER : ENJEUX ET EVOLUTIONS

Judi 9 décembre 2010 (14h30 – 17h30)

Conseil Supérieur du Notariat - 60, boulevard de La Tour-Maubourg – Paris 7^e

Au début de l'année 2010, un groupe de travail du Conseil National de l'Information Statistiques présidé par Monsieur Bernard VORMS rendait ses conclusions sur l'état des lieux de l'information statistique sur le logement en France, à la suite d'une demande de clarification émanant des pouvoirs publics.

Les conclusions du rapport mettaient en avant la qualité des informations statistiques du notariat produites en partenariat avec l'Insee.

A la demande des Ministres de la Justice et du Logement, le Sénat examine le 9 décembre des dispositions législatives déjà adoptées à l'Assemblée Nationale qui confèrent de nouvelles responsabilités au notariat en matière d'informations immobilières.

Nos informations proviennent des deux bases de la profession (Base PERVAL pour la province et Base BIEN pour l'Ile-de-France), où sont enregistrées les données issues de onze millions de contrats de ventes notariés reçus dans les offices notariaux.

Afin de répondre aux demandes des pouvoirs publics, le notariat a pris, il y a un an, l'engagement d'améliorer la « fraîcheur » des informations qu'il publie en calculant et en diffusant, au printemps 2011 au plus tard, des indices issus des avant-contrats de vente.

Ces indices présenteront la particularité d'être calculés suivant la méthodologie des indices Notaires-Insee, en partenariat avec le conseil scientifique de suivi de ces indices.

Les chiffres qui sont diffusés, le 9 décembre, sont calculés à partir des données issues des avant-contrats (notariés ou non) signés entre septembre et novembre 2010. Ils préfigurent les prix de vente qui devraient être contenus dans les actes notariés signés entre novembre 2010 et février 2011.

Le notariat a donc tenu son engagement.

Rappel de la méthode : l'indicateur sur les avant-contrats donne avec 3 mois d'avance les tendances qui devraient ensuite être observées sur les prix de vente

Il faut un peu moins de 3 mois pour qu'un avant-contrat soit régularisé par une vente.

Un indicateur de prix concernant un panel représentatif d'avant-contrats permet donc d'anticiper le niveau des prix des ventes un trimestre après, la quasi-totalité des avant-contrats donnant lieu à une vente sur la base du prix convenu.

Le notariat a pris la décision **d'alimenter une nouvelle base de données**, par flux télétransmis uniquement, avec des données suffisamment précises sur les biens (surface, prix, localisation et qualité du bien vendu) pour pouvoir **se greffer sur la méthode déjà éprouvée des indices de prix Notaires-INSEE.**

La montée en régime de la télétransmission des avant-contrats a démarré en juillet 2010. Des premiers indicateurs ont pu être calculés sur certains secteurs géographiques sur la base de panels représentatifs d'avant-contrats de septembre, octobre et novembre 2010.

Ils permettent de donner des indications sur l'évolution des prix que l'on devrait observer sur l'ensemble de l'année 2010.

Les premiers résultats dans Paris : une accélération de la hausse des prix

L'indice Notaires-INSEE des prix des appartements anciens vendus à Paris a dépassé 7.000 euros le m² au 3^{ème} trimestre 2010, en hausse annuelle de 13,8 % et trimestrielle de 5,1 %.

Les avant-contrats reçus d'un panel représentatif pour septembre, octobre et novembre 2010 permettent de calculer un premier indicateur trimestriel de prix relatifs à ces avant-contrats à fin novembre 2010 qui préfigure l'indice de prix des contrats de ventes entre novembre 2010 et février 2011. Il indique clairement que le rythme de hausse des prix des logements s'est intensifié dans Paris au cours des derniers mois.

La hausse des prix des ventes à Paris devrait approcher 20 % en rythme annuel sur l'ensemble de l'année 2010 avec un prix au m² voisin de 7.500 euros en fin d'année (valorisation de l'indice de prix des appartements anciens).

Dans la mesure où les avant-contrats de ventes de fin d'année 2010 se transformeront en ventes en début 2011, cette hausse devrait se poursuivre au même rythme au cours des premiers mois de 2011, les indices de prix de vente approchant alors un nouveau record à 8.000 euros/m².

Concernant la région Ile-de-France - hors Paris -, il ressort des éléments d'analyse dont nous disposons une évolution moins forte que dans la Capitale. Mais la hausse des prix devrait dépasser 10% sur 2010 en un an, notamment pour les appartements.

Cette évolution est néanmoins trop élevée pour être durable. Elle fragilise la solvabilité des accédants.

Les premiers résultats de la province : un rattrapage des années 2008 - 2009

En province, la projection sur le 3^{ème} trimestre 2010 montre une évolution trimestrielle des prix de 2,9% en appartements anciens et 5,2% en maisons anciennes. Sur un an, les évolutions sont de respectivement 5,3% et 8,9%.

A l'instar de l'Ile-de-France, les avant-contrats reçus du panel représentatif, pour septembre, octobre et novembre 2010 permettent de calculer un indicateur pour novembre 2010 en appartements anciens sur 7 grandes villes de province.

Cet indice préfigure de la tendance des premiers mois de 2011.

Sur Rennes, Nantes, Bordeaux, Lyon et Marseille le rythme annuel devrait être compris entre 10 et 15%, soit un prix approchant :

- Rennes : 2.250 euros/m²
- Nantes : 2.450 euros/m²
- Bordeaux : 2.700 euros/m²
- Lyon : 3.000 euros/m²
- Marseille : 2.500 euros/m²

A Toulouse, la hausse sera probablement plus faible entre 5% et 10% approchant les 2.350 euros/m² et à Brest une évolution autour des 5% soit un prix approchant 1.450 euros/m².

Cependant les résultats du panel sur d'autres villes de province, notamment dans le grand-est, démontrent une stabilité des prix.

Pour les maisons, le nombre de ventes et l'hétérogénéité du marché ne nous permettent pas d'estimer des tendances sur ces mêmes villes. Néanmoins, sur le département de Loire-Atlantique, les données sont significatives et montrent une évolution supérieure à 10% sur un an.

Ces variations peuvent apparaitre importantes mais pour la majorité d'entre elles constituent un rattrapage de la baisse des prix constatée en 2008 et 2009.

Pour rappel : *Le Conseil Supérieur du Notariat et la Chambre des Notaires de Paris, avec le concours de la Caisse des Dépôts et Consignations, ont constitué une nouvelle association, **DINAMIC**, pour regrouper les activités de recherche et de développement sur leurs bases de données immobilières.*

[Contacts presse :](#)

Chambre des Notaires de Paris, Maurice MONGELARD – 01. 44. 82. 24. 35
maurice.mongelard@paris.notaires.fr

Conseil Supérieur du Notariat, Caroline GAFFET – 01. 44. 90. 31.74
caroline.gaffet@notaires.fr