

Les Notaires de Paris-Ile-de-France et l'information immobilière

I – Le rapport Vorms met à juste titre l'accent sur l'amélioration de l'information du public

Bernard VORMS, Directeur général de l'ANIL, a remis récemment aux pouvoirs publics un rapport du Conseil National de l'Information Statistique (CNIS) sur l'amélioration de l'information immobilière relative au logement et à la construction.

Ce rapport, qui confirme la fiabilité des indices des prix immobiliers élaborés par les notaires invite notre profession à poursuivre les chantiers déjà engagés depuis plusieurs années afin d'améliorer la qualité et la fraîcheur des informations produites et pour faciliter l'accès à ces données.

Les Notaires de Paris-Ile-de-France ne peuvent que souscrire aux préconisations du rapport Vorms.

Notre position part de trois constats :

- **Notre Chambre rappelle qu'elle est tout a fait consciente de l'opportunité qu'il y a pour les pouvoirs publics à intervenir activement en matière d'informations immobilières.** Celles-ci sont trop souvent approximatives et elles peuvent donner des informations faussées à un public qui n'est pas toujours averti, accroissant ainsi l'incertitude sur des marchés qui représentent, pour la plupart des particuliers, un investissement essentiel.
- **En matière d'information immobilière, la pluralité des sources d'information est essentielle.** Comme est utile la pluralité de l'expression des points de vue. A la différence du secteur financier, le grand public est le premier utilisateur des informations immobilières et les efforts constants des pouvoirs publics de diffusion de l'accession à la propriété rendent nécessaire une meilleure accessibilité de l'information pour des acquéreurs ou des vendeurs qui ne sont pas toujours bien informés.
- **Les notaires ont reçu en matière de publicité foncière un monopole qui en fait les intervenants de référence de la vente immobilière en France.** Leur mission est de sécuriser ce marché. Ils se doivent de gérer leur mission de service public avec le souci de participer au développement d'une information de qualité en ce domaine.

II – La Chambre va mettre en œuvre les préconisations du rapport Vorms

En ce qui concerne les conclusions du rapport, la Chambre note que les préconisations du rapport VORMS vont dans le sens de la stratégie qu'elle a toujours développée en ce domaine. Elle s'attachera par conséquent à leur mise en place dans les meilleurs délais.

• **Recommandation n° 18 : « Généraliser la télétransmission des actes, à l'exception des actes les plus complexes ».** Cette télétransmission a été mise en place depuis deux ans par le notariat, en partenariat avec la direction générale des finances publiques et sous son égide. Elle est désormais opérationnelle pour la télétransmission des actes de vente à la Conservation des hypothèques (elle représente désormais plus d'un tiers des dossiers). La télétransmission des données des ventes aux bases immobilières elles-mêmes a été lancée cet hiver. Elle va permettre d'accélérer à nouveau la date de publication des données sur les ventes immobilières.

Il convient également de noter que, depuis deux ans, les notaires de Paris Ile-de-France ont accéléré d'un mois et demi le moment où ils diffusent leurs statistiques. Ainsi, le 27 avril, la Chambre des Notaires de Paris-Ile-de-France donne une analyse statistique précise, à partir des indices déterminés en commun avec l'INSEE, de la situation des marchés immobiliers au mois de février de cette année comprenant des tendances de volumes sur le mois de mars.

• **Recommandation n° 21 : Exploiter un échantillon représentatif d'avant-contrats de vente pour calculer des indices avancés de l'évolution des prix des logements anciens.** Le rapport Vorms fixe l'échéance au premier semestre 2011. L'Ile-de-France, dont le rapport souhaitait qu'elle soit la région motrice en ce domaine, répondra à cette demande très probablement dès l'automne 2010. Elle est pourtant délicate à mettre en place car elle signifie une refonte des méthodes de travail de l'ensemble des offices, qui est d'autant plus lourde à assurer qu'elle se double d'une automatisation et d'une dématérialisation des chaînes de traitement des données.

Loin d'être extrapolée sur un échantillon restreint de données, les statistiques du notariat reposent en Ile-de-France sur près de 85% des transactions, avec 120 informations collectées pour chaque ventes, dont 20 pour le seul indice de prix.

Toutes ces informations sont vérifiées.

• **La Recommandation n° 19 vise à permettre à tous d'accéder dans les mêmes conditions, notamment tarifaires, aux données des bases notariales, ainsi qu'aux résultats statistiques qui en sont issus.**

Les notaires de Paris-Ile-de-France ont largement engagé ce processus d'accès de tous à l'information dans des conditions de rémunération qui ne constituent pour l'instant qu'une modeste participation des clients au financement des bases immobilières. Celles-ci restent très déficitaires dans leur gestion en raison de l'ampleur des investissements qu'il faut chaque année renouveler pour être en permanence plus performant.

Il est hors de question pour le notariat de mettre en œuvre une stratégie de gain dans ce domaine. La mission de collecte des informations par les notaires ne donne lieu à aucune rémunération pour les offices. L'accès des notaires à leur base est facturé dans des conditions similaires à celles des autres utilisateurs, hors notariat.

En ce qui concerne l'accès du grand public lui-même, la Chambre le permet déjà sur son site Internet « www.paris.notaires.fr ». L'information gratuitement accessible à tous est claire, rigoureuse, rapidement renouvelée, avec le seul souci de respecter les contraintes de secret professionnel et de discrétion qui s'imposent au notaire comme à notre Chambre.

Pour les particuliers qui souhaitent recueillir des informations plus détaillées (« sur l'appartement au coin de la rue ») le service « **Immo Notaires Argus** » est accessible sur le même site au prix de 10 euros TTC par consultation (5 à 50 fiches d'indications de prix sur un secteur géographique donné).

- **La Recommandation n° 20 sur l'intégration des indications de performance énergétique** enfin a été d'ores et déjà engagée après des échanges avec les Ministères de l'Environnement et du Logement qui ont permis de rajouter deux informations portant sur la consommation électrique des logements d'une part, sur celle de carbone d'autre part.

Par ailleurs, des échanges ont lieu entre la Chambre des Notaires et les différentes administrations nationales et régionales, qui permettent d'enrichir les données que collectent les notaires avec des données économiques, sociales ou ayant trait à la localisation des services publics et des différents moyens de transport. Cela permet une géo-localisation des données immobilières sans équivalent en France.

- **Enfin, le notariat s'est engagé sur un chantier stratégique d'amélioration des outils statistiques.**

Les méthodes de calcul des indices des notaires sont disponibles à tous ceux qui veulent les connaître.

Elles ont fait l'objet d'un travail partenarial de grande qualité avec l'INSEE, et sont contrôlées en permanence par un Comité des indices présidé par Stéphane GREGOIRE, Directeur du département immobilier de l'EDHEC, avec la présence de l'INSEE et de plusieurs spécialistes de l'information immobilière dont notamment Jacques FRIGGIT, membre du Conseil Général des Ponts-et-Chaussées.

Les équipes des bases immobilières BIEN et de PERVAL incluent elles-mêmes des statisticiens qui mettent en œuvre les décisions du comité des indices.

Il a été décidé de franchir une nouvelle étape en créant, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations, une association entre le Conseil Supérieur du Notariat et la Chambre des Notaires de Paris. Elle a pour objectif de renforcer les conditions de traitement des informations et de réponse aux différentes demandes du public, des médias, des pouvoirs publics, et des professionnels de l'immobilier.

Cette association va disposer d'un Conseil scientifique de haut niveau avec des partenaires d'origines diverses, couvrant l'ensemble de la chaîne de l'immobilier.

Par ailleurs, toujours dans le même souci de diffusion généralisée de l'information, la Chambre des Notaires de Paris-Ile-de-France a toujours consenti à livrer ses données (sous la seule contrainte du respect de leur confidentialité) aux universités ou aux instituts privés et publics d'observation de l'immobilier, afin de permettre à ces organismes de développer eux-mêmes leurs propres recherches.

Un exemple de cette démarche est la décision de l'Institut IEIF, présidé par Guy MARTY, de mettre au point avec les données des notaires un indice en partenariat avec la société américaine Radar Logic, sur la base d'une méthodologie dite paramétrique qui est différente de la méthodologie hédonique utilisée en liaison avec l'INSEE par les notaires. Les résultats ne devraient pas diverger d'après les premières études effectuées, mais la création d'indices paramétriques permettra de compléter les informations que nous livrons maintenant mois par mois.

Une telle diversification évitera aussi des malentendus.

En effet, il n'y a pas un prix de l'immobilier de France, mais une série de déterminants qui permettent aux vendeurs et aux acquéreurs de constater si leurs prétentions ou impressions se trouvent dans la fourchette raisonnable des prix atteints pour les biens immobiliers du même type que celui qu'ils s'appêtent à vendre ou à acheter.