



Paris, le 27 mai 2010

Conférence de presse immobilière
Jeudi 27 mai 2010 à 9 heures
Intervention de Christian LEFEBVRE
Président de la Chambre des Notaires

Mesdames, Messieurs,
Mes Chers Amis,

Je vous remercie vivement de votre présence ce matin.

Elle est d'autant plus méritoire que, compte tenu des difficultés de déplacement, il n'était pas évident que nous puissions nous rencontrer ce matin. Nous avons néanmoins décidé de maintenir cette réunion parce qu'elle était fixée de longue date et que nos partenaires de l'INSEE tiennent, à juste titre d'ailleurs, à cette régularité trimestrielle de nos rencontres. Je saisis cette occasion pour remercier de sa présence Monsieur LHERITIER, Directeur à l'INSEE. Je sais que vous aussi et j'en profite pour vous remercier de votre fidélité. D'ailleurs, mon prédécesseur, Jean-François HUMBERT, avait pris acte de la demande de la plupart d'entre vous de multiplier ce type de rencontres pour mieux répondre aux questions que vous vous posez, mieux faire coïncider également avec l'actualité les résultats de l'activité immobilière que nous pouvons vous donner. C'est ainsi que nous publions des communiqués mensuels de conjoncture, qui sont je le pense appréciés.

Il m'appartiendra désormais pendant deux ans d'introduire ces conférences de presse en qualité de nouveau Président de la Chambre des Notaires de Paris. Je m'inscrirai dans la tradition de mes prédécesseurs qui tiraient profit de l'existence d'une équipe permanente composée de notaires en provenance de l'ensemble d'Ile-de-France, qui connaissent

parfaitement leur marché immobilier. Je continuerai à m'appuyer sur Thierry DELESALLE que vous connaissez tous, qui est au Conseil Supérieur du Notariat et à la Chambre de Paris un des principaux spécialistes des marchés immobiliers. Je m'appuierai sur l'équipe performante de nos collaborateurs de Chambre, qui développe les produits et les indices de notre base immobilière. Après le départ à la retraite de Madame Paulette PIETTE, que beaucoup d'entre vous connaissaient, j'ai le plaisir de vous faire part de l'arrivée comme directrice des affaires immobilières de Madame Frédérique THOLLON-BARAS qui était auparavant en charge des études économiques et statistiques de la Fédération des promoteurs constructeurs d'Ile-de-France. Jean-François HUMBERT, mon prédécesseur, vous a expliqué de manière précise quels étaient nos projets en matière d'indicateurs avancés ou relatifs notamment aux avant-contrats. Je confirme que nous pensons vous livrer nos premiers résultats dès la rentrée d'automne. Il s'agira d'une grande performance quand on connaît le nombre de données et d'indicateurs, qu'il faut entrer dans la base pour disposer d'indicateurs fiables en la matière.

Cette conférence sera enfin pour moi l'occasion d'évoquer un paradoxe. Tout dans la situation économique aujourd'hui conduit à une certaine morosité : les marchés financiers s'affolent à nouveau, l'activité économique patine, les revenus de nos compatriotes décroissent, les statistiques ne sont pas meilleures que les prévisions.

Il y a un secteur qui échappe, à la surprise générale, à cette morosité : c'est le secteur de l'immobilier. Nous vous l'avons en effet indiqué depuis plusieurs mois et nous allons le confirmer, l'activité dans ce secteur est repartie ainsi d'ailleurs que les prix. Il est vrai que de juillet 2008 à juin 2009, nous avons connu une année de baisse des prix sur fond de quasi-interruption de l'activité des marchés immobiliers. Cette correction a été suffisamment ample, même si elle n'a jamais dépassé 10% pour recréer du pouvoir d'achat immobilier d'autant qu'elle s'est accompagnée notamment d'une chute des taux d'intérêt. Certes, nous vous l'avons indiqué et nous l'avions prévu, cette chute acquise dès la mi-2009 était relativement modérée au regard en tout cas de ce qui s'est passé sur les marchés boursiers ou de ce qui avait pu se dérouler en 1991-1992. Il s'agissait il y a 20 ans, il est vrai, de l'éclatement d'une bulle strictement immobilière alors que, nous l'avons toujours dit, le marché n'en a pas connu de nouvelle depuis, même si l'augmentation des prix, qui a été constante entre 1998 et le début de 2008, était beaucoup trop forte. Cette augmentation est le résultat, notamment en Ile-de-France, d'une pénurie de l'offre par rapport à la demande. L'INSEE l'a bien montré, dans ses dernières enquêtes logement, toutes les études en témoignent, la France devient un pays de propriétaires de résidence principale. Le nombre de Français qui veulent accéder à la propriété ou qui y accèdent ne cesse de s'accroître. Parallèlement, le nombre de biens de qualité qui est présenté pour satisfaire une telle demande est structurellement insuffisant,

notamment dans les grandes agglomérations, et notamment en Ile-de-France. Cela fait de nombreuses années que les pouvoirs publics présentent des objectifs d'augmentation du parc de logements de plus en plus ambitieux – on parle désormais de 70 000 logements par an en Ile-de-France en terme d'objectifs de construction – mais qui ne sont pas respectés : la construction neuve n'a guère dépassé 30 000 l'an passé et encore c'est grâce à un effort très important pour le logement social que l'on a atteint cet objectif.

Dans ces conditions de pénurie structurelle, il sera particulièrement difficile de résorber une telle crise. Et c'est, de mon point de vue, une des principales explications qui existent aujourd'hui au phénomène paradoxal que connaissent les marchés immobiliers. Les prix à la location sont tellement élevés, l'incertitude des locataires est tellement forte quant aux intentions futures de leurs propriétaires, l'écart entre l'effort du locataire et l'effort de l'accédant à la propriété en période de baisse des taux comme celle que nous connaissons est si faible, que l'incitation à acheter reste très forte. Aujourd'hui, en pleine période de crise économique, ce sont les vendeurs qui ont à nouveau la main sur le marché de l'immobilier. Ils ne l'ont guère perdue au cours des deux dernières années. C'est à mon avis le phénomène majeur qui explique les tendances que Thierry DELESALLE, Cyril KLEIN-MONTEZIN et Frédéric LABOUR vont maintenant vous détailler.

A la suite de la présentation des chiffres de l'immobilier, M. LHERITIER, qui, je le répète – représente l'INSEE, donnera le point de vue de cette institution sur les conclusions du rapport VORMS qui a été remis aux pouvoirs publics sur l'information immobilière.

Je vous remercie de votre attention.