

# Les ventes **chutent**, les prix résistent

L'Essonne est rentré dans le rang. Alors que les indices notaires-Insee de l'immobilier en Ile-de-France révélaient, à la fin 2008, un marché essonnien plutôt dynamique par rapport à ses voisins, en termes de volume de transactions du moins, au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, la chute est partout assez spectaculaire et généralisée. Jeudi 28 mai, la publication de ces indices par les notaires de Paris et d'Ile-de-France a fait l'effet d'une douche froide. La baisse du nombre de ventes de logements est supérieure à 40 % au 1<sup>er</sup> trimestre par rapport à la même

période de l'année dernière. « C'est le reflet de notre activité à la fin 2008 », modère Frédéric Labour, notaire à Corbeil-Essonnes, responsable de la commission conjoncture immobilière à la Chambre des notaires de l'Essonne. Si l'on s'en tient à la loi de l'offre et de la demande, une telle baisse des ventes de biens immobiliers devrait avoir des répercussions assez nettes sur les prix. Dans l'Essonne, comme à l'échelle de la région, la baisse des prix reste contenue à environ 4 % en moyenne au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 par rapport à il y a un an.

« Plus le bien est cher, plus il est difficile à vendre, résume Frédéric Labour. Les gens ne s'engagent plus à partir d'un certain prix. Dans le secteur de Corbeil-Essonnes, par exemple, cela fait longtemps que je n'ai rien vendu au-dessus de 350 000 euros ». Ainsi, dans l'ensemble, l'ancien se vend mieux (ou plus) que le neuf, qui est généralement plus cher. Le volume de ventes de maisons neuves a chuté de 60 % en grande couronne au 1<sup>er</sup> trimestre (-67 % en Essonne). A l'échelle de la région, nous sommes revenus, au 1<sup>er</sup> trimestre 2009, au niveau de

1998 en termes de volumes de transactions. Pour mémoire, les années 1996-1998 avaient été les pires de cette décennie.

## Le prix moyen le plus bas de la région

Côté prix, la baisse reste donc relative. « Nous sommes à peu près au niveau de 2006, ce qui n'est quand même pas dramatique », insiste Frédéric Labour. Fait notable de ce début d'année, pour la première fois depuis 1998, les prix ont, en moyenne, baissé à Paris. Dans l'Essonne, les prix de vente des appartements anciens ont baissé en moyenne de 4,5 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2009 (par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2008). Leur prix moyen s'établit à 2 640 euros/m<sup>2</sup>, soit le plus bas prix de toute la région : 2 680 euros/m<sup>2</sup> en Seine-et-Marne, 2 930 euros/m<sup>2</sup> en Seine-Saint-Denis. Dans le détail, les prix des appartements anciens ont baissé au 1<sup>er</sup> trimestre de 9,2 % à Massy, 11,4 % à Evry, 10,2 % à Corbeil-Essonnes. Ils ont, en revanche, progressé en moyenne de 2,9 %

à Grigny.

Les notaires de l'Essonne tentent de rester optimistes. « Depuis février-mars, on sent que la baisse du volume de ventes ralentit, en avril elle n'était plus que de 25 à 30 % », remarque Frédéric Labour. Et d'ajouter que « les "spéculateurs", ceux qui achètent pour louer, reviennent sur le marché ». Car ce ralentissement très net du marché de l'immobilier fait dans l'ensemble l'affaire des loueurs. Les prix des loyers ont en effet tendance à augmenter car, à défaut d'acheter, les ménages doivent bien se loger. Sur les prix de vente, les notaires de Paris et Ile-de-France tablent aujourd'hui sur une baisse moyenne de 10 % à fin 2009 (-12 % en grande couronne). Et de constater que les vendeurs sont aujourd'hui réticents à accepter une forte baisse des prix de leurs biens, préférant encore retirer leurs biens du marché.

■ Olivier Fermé

### En +

#### Estimer la valeur d'un bien sur Internet

##### - Paris.notaires.fr :

A partir du site Internet [www.paris.notaires.fr](http://www.paris.notaires.fr), le nouveau service Immo Notaires Argus permet d'effectuer une recherche et d'obtenir des données concernant les caractéristiques techniques (surface, nombre de pièces, étage, époque, date de mutation...) et les prix de biens immobiliers situés en Ile-de-France, maisons ou appartements, neufs ou anciens. Ces informations permettent aux internautes d'obtenir une liste de références de biens immobiliers (50 au maximum) ayant fait l'objet d'une vente dans une zone de recherche définie. Ces données chiffrées sur les prix de l'immobilier à

Paris et en Ile-de-France sont issues de la base BIEN (Base d'informations économiques notariales, contenant plus de 2 millions de références depuis 1990), base de données constituée par les notaires de Paris-Ile-de-France à partir des actes de vente. Tarif : 10 euros par interrogation.

##### - Meilleursagents.com :

Désormais, toute l'Ile-de-France est couverte par la carte des prix Meilleursagents.com qui affirme dévoiler les prix de l'immobilier résidentiel en temps réel dans près de 1 300 communes. Les prix sont calculés individuellement à partir de l'analyse de plus de 600 000 transactions.