

Les prix devraient baisser en moyenne de 5% à 10% en 2009, selon les professionnels. La chute devrait être plus ou moins importante selon la qualité et la localisation des biens mis en vente. En vedette : les logements d'exception à Paris ou en proche banlieue. En queue de peloton : les terrains et les logements situés à la périphérie des villes. Revue de détail. Si simultanément les notaires et la Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier)

ont livré leurs chiffres et leurs prévisions pour l'année 2009. Une chose est sûre, la baisse des prix est confirmée, mais "l'effondrement" annoncé par certains n'est pas au rendez-vous. Au premier trimestre 2009, les prix reculaient tout juste de 1% dans l'Hexagone, selon la Fnaim, soit beaucoup moins qu'au cours des 3ème et 4ème trimestres 2008, à respectivement -2,9% et -6,5%.

Une baisse contrastée et non uniforme

Est-ce annonciateur d'une plus faible baisse des prix en 2009 ? Pas forcément, puisque notaires et agents immobiliers semblent d'accord sur un point : les prix vont baisser en moyenne de 5% à 10% en 2009. "La baisse sera cependant extrêmement contrastée et non uniforme", ont prévenu les notaires.

Une baisse des prix plus modérée dans le neuf Pour le neuf, "il faut tout d'abord rappeler que, même si l'augmentation a été moins forte que pour l'ancien sur une même période (1998 - 2008), une baisse des prix devrait se manifester d'une manière modérée car, si le foncier et les matériaux deviennent moins chers, les nouvelles normes environnementales renchérissent le coût de la construction", ont expliqué les notaires.

Les prix des biens d'exception continueront de monter

A Paris, comme dans les Grandes Métropoles de Province, les quartiers d'excellence ou les biens "zéro défaut" (bonnes qualités de prestations, bonne orientation, bonnes prestations environnementales...), "les prix se maintiendront voir pourraient continuer à augmenter très légèrement, comme durant la précédente crise sur la période 1992-1998", expliquent les notaires. Dans les grandes métropoles dynamiques : une baisse de près de 10%

Hors cette catégorie, pour les grandes métropoles alliant dynamisme économique, flux migratoires positifs et soleil, "la baisse des prix devrait se situer, en moyenne, plus près de 10% que de 5%, sachant qu'on y constatera évidemment d'amplitudes de baisse de prix plus significatives dans certains quartiers moins privilégiés". Au moins 10% de baisse dans les autres grandes villes de province

Dans les centres villes des autres grandes métropoles de province et d'une manière plus générale dans l'ensemble des villes de province, "la baisse des prix devrait être de l'ordre d'au moins 10% en moyenne", selon les notaires. Maisons et terrains en périphérie : jusqu'à 20% de recul des prix

Les maisons et les terrains à bâtir dans les périphéries de toutes les villes devraient le plus pâtir de la situation actuelle puisque "la baisse des prix devrait s'y situer entre 10% et 20%". MIREILLE WEINBERG, Les Echos