



Immobilier : en 2021, la demande de maisons anciennes a bondi



Par Rédaction Mieux Vivre
Publié le 22/04/2022 à 11h05

Selon le portail SeLoger, spécialisé dans l'immobilier, le stock de maisons disponibles à la vente a baissé de 13,8 % par an depuis le début de la crise sanitaire.

Après la succession de confinements dus à la Covid, les Français ont retrouvé le goût pour un certain type d'immobilier : les maisons anciennes. Ces dernières sont bien plus plébiscitées que les constructions neuves, qui cumulent les difficultés comme la pénurie de terrain ou encore la hausse des coûts de construction.

Par conséquent, en 2021, la demande de maisons anciennes en hausse, aussi bien pour les prix que pour les volumes, a profité au marché immobilier. Selon une étude menée par le portail SeLoger, le stock de maisons disponibles à la vente a baissé de 13,8 % par an depuis le début de la crise sanitaire. Jusque-là, les prix montaient en flèche de 6,4 % par an, rapporte *Le Figaro*. Pourtant, le marché des grandes maisons les plus chères est instable depuis plusieurs mois. De plus, les indicateurs du marché ne sont pas bons avec le début de hausse des taux ou encore la baisse de la solvabilité de certains ménages.

Une demande anormalement forte et dynamique

« Nous allons bientôt arriver à un stade où la tendance va s'inverser, analyse Philippe Buyens, directeur général du réseau de mandataires Capifrance, auprès de nos confrères. La demande a été anormalement forte et dynamique durant 18 mois avec une offre qui ne pouvait pas suivre, d'où l'envolée des prix. Mais tout récemment, les délais de vente ont commencé à se rallonger et les négociations se font plus nombreuses, des signes qui ne trompent pas. » Pas de quoi s'alarmer pour autant, les délais de vente ayant augmenté de trois jours, en passant de 101 à 104 jours dans le réseau. Ce spécialiste conseille de ne pas être trop gourmand sur la vente, les acheteurs devenant de plus en plus sélectifs.

Dans le réseau national de chasseurs immobiliers « Je rêve d'une maison », qui se consacre donc exclusivement aux acheteurs, cette tendance n'est pas encore là. « Dès



Le retour du soleil, ça repart de plus belle, affirme la chasseuse Catherine Balian-Merveille. La demande de maisons autour de Paris reste très forte, pour tous les budgets et les prix de l'immobilier continuent à grimper. » Mais un problème survient. Cette frénésie ne concerne que des maisons réellement « clés en main » sans travaux et à proximité d'une gare. Si ces critères ne sont pas réunis, la discussion et les négociations peuvent être plus âpres.

Pas encore d'impact de la hausse des prix de l'énergie

Selon cette professionnelle, la hausse des taux de crédit n'a pas encore d'impact pour ses acquéreurs en Île-de-France. « *Seul un décollage significatif changerait la donne* », ajoute-t-elle. Ni la hausse des prix de l'énergie. « *Nous essayons pourtant de les alerter qu'un pavillon avec des factures de gaz annuelles de 3.000 euros, leur coûtera à l'avenir 6.000 euros, ce qui n'est pas négligeable*, précise Catherine Balian-Merveille. *Mais ils ne s'en préoccupent pas encore.* » Attention, une correction sensible des prix sur ce type de biens ne saurait tarder.

« *Pour le moment, bon nombre d'investisseurs immobiliers sont hésitants et attendent de voir le marché se clarifier*, assure Stéphane Van Huffel, cofondateur du site de placements Netinvestissement. *Cela n'empêche pas certains vendeurs d'en profiter pour céder à ce qu'ils estiment être un point haut, tandis qu'une partie des acheteurs jouent sur l'incertitude du moment pour tirer les prix à la baisse.* » Pour lui, les gagnants du moment sont ceux qui vendent pour partir à la retraite ou changer de vie. « *Ils cèdent un bien qui a pris beaucoup de valeur pour racheter autre chose dans un secteur moins cher. L'équation est moins évidente pour ceux qui veulent rester dans le même secteur où les prix restent élevés et l'offre rare* », conclut-il.

