

Immobilier ancien : les volumes de vente diminuent



© 2022 Les Echos Publishing

Selon la dernière note de conjoncture immobilière des Notaires de France, le volume de transactions portant sur les logements anciens en cumul sur les 12 derniers mois en France a atteint 1 187 000 à fin février 2022. Ce volume important reste toutefois en deçà des chiffres observés sur un an à fin août 2021 (1 212 000 transactions). Au sein de leurs études, les notaires confirment cette lente décrue des volumes depuis janvier 2022. Cette décrue devrait d'ailleurs s'accroître dans les mois à venir.

À noter que le nombre de transactions de logements anciens reste, à l'heure actuelle, l'indicateur d'une année 2021 anormale où les Français ont, globalement, accéléré, concrétisé, voire anticipé leurs projets immobiliers. Les volumes sont actifs mais les progressions annuelles diminuent, preuve d'un marché qui reviendrait vers une activité plus classique. Par ailleurs, dans le contexte actuel, l'inflation de plus de 4 % couplée à une remontée des taux d'intérêt pourrait renforcer cette décrue de la demande et donc des volumes. De plus en plus de candidats à l'achat se voient refuser l'accès à l'emprunt par les banques. Ces dernières se montrant plus exigeantes, notamment à cause des recommandations émises par le Haut Conseil de stabilité financière.

Par ailleurs, les notaires de France ont observé une

raréfaction de certains biens comme les terrains à bâtir. Cette raréfaction serait susceptible de projeter notamment les primo-accédants vers des constructions anciennes, au prix moins abordable. Certes, l'effet prix ne semble pas encore avoir d'effet sur l'élasticité de la demande, mais pourrait, à moyen terme, exclure également un nombre potentiel d'acquéreurs.

Globalement, les prix des logements anciens sont orientés à la hausse. Au 4^e trimestre 2021, sur un an, la hausse des prix des logements anciens en France métropolitaine s'est poursuivie, avec +7,2 %. Depuis le 4^e trimestre 2020, la hausse est plus marquée pour les maisons (+9,1 % en un an au 4^e trimestre 2021) que pour les appartements (+4,6 %), ce qui ne s'était pas produit depuis fin 2016.

En province, la hausse des prix des logements anciens reste vive sur un an, avec +9 % entre le 4^e trimestre 2020 et le 4^e trimestre 2021. Comme depuis le début de l'année 2021, la hausse des prix des maisons (+9,4 % sur l'année au 4^e trimestre) est plus marquée que celle des appartements (+8 %), ce qui, là aussi, ne s'était pas produit depuis 2018.

[Notaires de France – Note de conjoncture immobilière n° 55, avril 2022](#)

© 2022 Les Echos Publishing