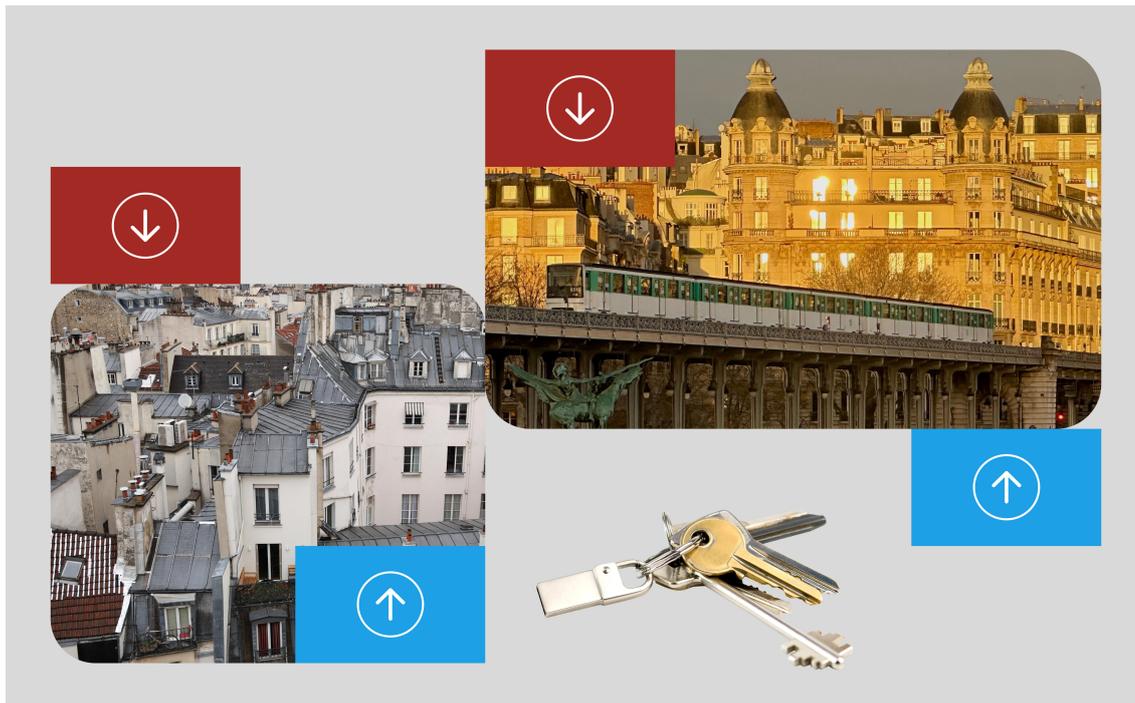


Prix de l'immobilier en Essonne : la maison avec piscine fait-elle toujours rêver ?

Dans un contexte immobilier toujours propice aux acquéreurs, avoir une piscine peut constituer un atout pour accélérer une vente. À condition de bien l'entretenir et de ne pas se montrer trop gourmand.



Notre dossier spécial immobilier en Île-de-France et dans l'Oise

- [À Paris, les signes encourageants de la reprise](#)
- Regain d'activité dans le quartier parisien du Marais
- Hauts-de-Seine : avec 250 000 euros, ce sera un studio ou un deux-pièces
- Que peut-on encore acheter pour 150 000 euros en Seine-Saint-Denis
- Le Val-de-Marne, idéal pour un premier achat à 200 000 euros
- Où et à quel prix peut-on trouver une maison avec piscine dans le Val-d'Oise ?
- Dans les Yvelines, les clients à la location aussi exigeants que les acheteurs
- En Essonne, la maison avec piscine fait-elle toujours rêver ?
- En Seine-et-Marne, la desserte en train vers Paris dope la reprise
- Dans l'Oise, les ventes de terrains à bâtir sont au plus bas

Lorsqu'il regarde la piscine qu'il vient de construire dans son jardin, à Angervilliers (Essonne), Jean-Claude se réjouit à plus d'un titre. Ce chef d'entreprise de 63 ans compte bien profiter des beaux jours qui se profilent pour barboter avec ses petits-enfants dans ce nouveau bassin extérieur qu'il s'est offert pour un montant de 35 000 euros.

Un « luxe » auquel s'ajoutent plusieurs centaines d'euros d'entretien annuel et près de 150 euros d'impôts locaux supplémentaires en raison de l'augmentation de la valeur locative de sa maison.

En dépit de ces sommes, le jeu en vaut selon lui la chandelle. « J'imagine que si je revendais ma maison, je pourrais en tirer 50 000 ou 60 000 euros de plus que le prix d'origine grâce à la piscine, estime-t-il. Quand tu vends une maison avec piscine, tu vends du rêve aux gens. » Avant de nuancer : « Pour que ça donne envie, il faut qu'elle soit bien entretenue et qu'elle soit aux normes de sécurité pour les enfants. »

« Ça ne donne pas l'assurance de faire une meilleure vente »

Jean-Claude n'est pas le seul à penser à sa piscine en ce début de printemps. Comme nous le confirme un pisciniste, le retour du beau temps marque la « reprise » de son carnet de commandes après « un an et demi de pluie ». Mais, dans un contexte de stagnation du marché immobilier une hausse de 0,1 % du prix des maisons a été constatée en Essonne sur les trois derniers mois, selon le site d'estimation en ligne Meilleurs Agents, disposer d'une piscine constitue-t-il réellement un atout pour tirer son épingle du jeu dans le cadre d'une vente immobilière ?

À en croire Bruno Delambily, directeur de l'agence Guy Hocquet de Montlhéry, ce qui est vrai « dans le Sud » l'est beaucoup moins en Essonne, où, il faut bien l'admettre, le soleil est moins présent. Dans son portefeuille de biens immobiliers, il ne voit défiler qu'une à deux maisons avec piscine par an. La dernière en date a été vendue pour 400 000 euros, sans que le bassin extérieur ait été « un élément déterminant » pour les acheteurs.

« Je ne suis pas sûr que les 50 000 euros investis dans une piscine soient pris en compte dans la valorisation globale que font les acheteurs d'une maison, souligne-t-il. Ça ne donne pas l'assurance de faire une meilleure vente. »

Au contraire, entre les parents inquiets pour la sécurité de leurs jeunes enfants et les ménages rebutés par la hausse de la taxe foncière et les frais d'entretien de la margelle et du liner, l'agent immobilier estime même que la présence d'une piscine peut contribuer à « freiner l'achat ».

Nicolas Houzié, conseiller Immobilier IAD à Boussy-Saint-Antoine, se montre plus nuancé. Selon lui, dès lors qu'il s'agit d'un « critère important pour l'acheteur », la piscine constitue bien « un attrait supplémentaire » pouvant permettre à la vente « de se dérouler plus rapidement »... À condition que le vendeur garde les pieds sur terre.

« Ça peut au final rajouter 5 % à 10 % à l'estimation »

« La construction d'une piscine par un professionnel coûte au minimum 20 000 euros, rappelle-t-il. En fonction de la nature de la piscine, ça peut au final rajouter entre 5 et 10 % à l'estimation du conseiller sur le prix de vente de la maison. Mais si le vendeur demande déjà 10 % de plus que le prix du marché, la piscine ne permettra pas de gonfler le prix de la transaction ou de faire de plus-value. »

Et le conseiller immobilier de rappeler que la « nette montée de l'activité » sur le volume des transactions qu'il effectue depuis le début de l'année dans le département ne se traduit en revanche pas par une hausse des prix. « De ce point de vue, c'est resté stable car il n'y a pas encore assez d'acquéreurs pour que les vendeurs remontent leur prix », poursuit-il.

Directeur de l'agence Espaces atypiques en Essonne, Guillaume Havaux confirme que, même avec piscine, des biens peuvent ne pas se vendre pendant « plus d'un an » si le prix exigé par le vendeur ne reflète pas celui du marché.

« Les gens ne construisent pas des piscines pour faire des plus-values, analyse-t-il. Je n'ai pas le sentiment qu'aujourd'hui la demande pour les maisons avec piscine s'accélère. Il n'y a pas d'évolution du marché de ce côté, si ce n'est qu'on commence à entendre, à la marge, des gens qui nous disent qu'avoir une piscine chez soi est paradoxal et non nécessaire compte de la situation écologique dans laquelle nous nous trouvons. »