

Selon le réseau d'agences Century 21

# Marché français de l'immobilier: 2021, année de tous les records

Dans un contexte d'incertitudes - et pas seulement sanitaires... - la pierre est plus que jamais considérée par les Français comme une valeur refuge. C'est ce qui ressort clairement des résultats 2021 du réseau d'agences Century 21. Avec notamment des records du nombre de transactions ou du prix moyen au mètre carré.



ADOBE STOCK

Les prix augmentent sans discontinuer depuis 2016 en Ile-de-France.

On le sait, les taux d'emprunt historiquement bas sont le carburant du dynamisme de tout marché de l'immobilier. Et ce pour plusieurs raisons. Ils solvabilisent une partie des ménages les plus modestes qui passent du «j'aimerais» au «je fais». Ils encouragent les primo-accédants à sauter le pas. Ils permettent aux secundo-accédants de concrétiser leur projet «mieux vivre» rendu impérieux par les confinements. Cela se traduit par la vente de leur bien situé en hypercentre pour un logement plus spacieux - avec si possible un espace extérieur (jardin, terrasse, balcon) - dans une agglomération de taille moyenne, pour gagner en confort et en qualité de vie.

## Ménages et investisseurs soutiennent la demande

Dans ce contexte, et sous la pression de la demande conjuguée de ces différentes familles d'acquéreurs, le marché français

de l'immobilier a enchaîné les records en 2021.

- **Record du nombre de transactions.** Comparé à 2019 - avec ses confinements, 2020 est une année à part - le nombre de ventes enregistré en 2021 crève le plafond. Il atteint au global près de 1,2 million de transactions selon les notaires.

- **Record du prix moyen au mètre carré.** Il augmente ainsi pour la sixième année consécutive sur le segment des maisons (1952 € le m<sup>2</sup> en 2015; 2355 € en 2021). Il progresse également pour la septième année consécutive pour les appartements (3328 € le m<sup>2</sup> en 2014; 3878 € en 2021).

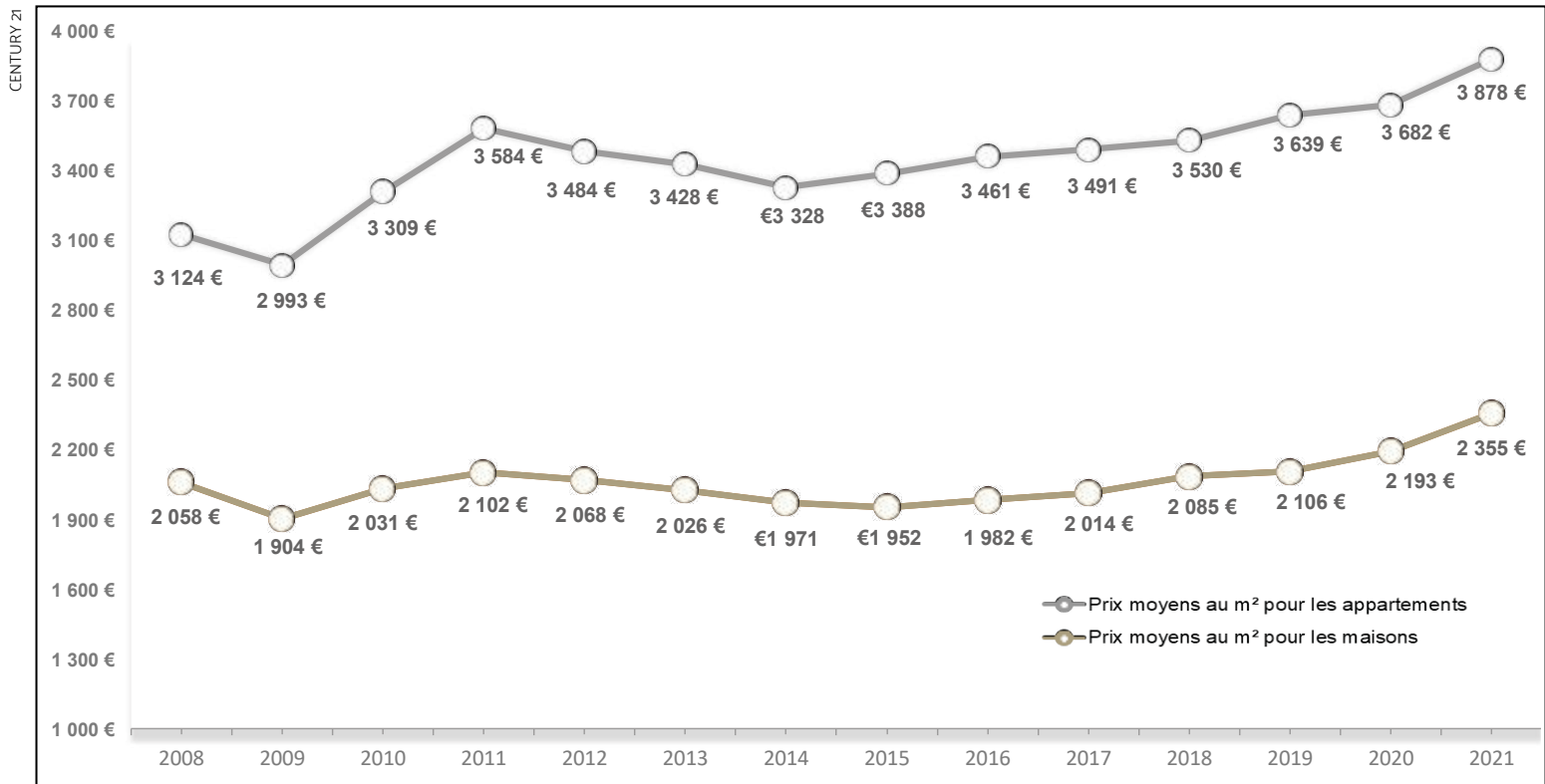
- **Record du montant moyen d'une transaction:** +7,7% pour les maisons; + 5,6% pour les appartements. Déjà au plus haut en 2020, le montant moyen d'une transaction enregistre un nouveau record: 267 524 € pour les maisons; 227 897 € pour les appartements.

- **Record des durées de crédit et des quotités de financement.** Pour financer leurs

acquisitions, les ménages exploitent au maximum tous les leviers du crédit. La durée moyenne d'emprunt atteint des plus hauts (21,1 ans en 2021; 21 ans en 2020). Le constat est identique pour la quotité de financement obtenue par emprunt (81,8%, contre 80,5% en 2020).

- **Record des transactions réalisées au titre d'investissement.** La proportion des acquisitions destinées à l'investissement locatif ne cesse de croître depuis 2014. Ainsi, leur part qui était de 17,4% à l'époque, représentait 30,2% des transactions en 2021 (+2,7%). Il s'agit d'un nouveau record, pour la quatrième année consécutive.

Ainsi, dans un contexte global d'incertitude sur les retraites et de manque de visibilité sur l'avenir, plus que jamais les Français voient dans la pierre une valeur refuge. Mieux qu'un lingot d'or, les investisseurs ne s'y trompent pas: l'immobilier est le seul placement que l'on achète à crédit et qui peut en partie s'autofinancer par les loyers générés.



1. Evolution des prix moyens au m<sup>2</sup> en France (appartements et maisons).



## 2. Que s'est-il passé en France en 2021 ?

Pas moins de 61,7% des acquisitions sont réalisées dans le cadre de l'achat d'une résidence principale, une part qui décroît au profit des résidences secondaires: l'appel de la chlorophylle ou des embruns iodés? Leur part progresse de +6,1%, pour représenter 7% des transactions nationales (figures 1 et 2).

### Paris: enfin un peu de calme sur les prix

En 2020, la capitale avait enregistré un record des prix après cinq ans de hausse ininterrompue, mais le volume des ventes

en pâtissait. En 2021, le prix au mètre carré parisien recule enfin (-2,2%) pour se situer à 10 367 € en moyenne (un niveau toujours plus élevé que celui constaté en 2019).

L'activité repart avec plus d'ampleur encore qu'au niveau national (+22%). Les délais de vente s'allongent en revanche (+10 jours), pour s'établir à 72 jours en moyenne. Le marché parisien se réajuste et trouve un nouvel équilibre.

Avec des prix qui demeurent très élevés, les acheteurs sont contraints de réduire leurs prétentions et la surface moyenne des biens acquis diminue (-3,7 m<sup>2</sup> en un

an), pour passer en dessous des 50 m<sup>2</sup>. Le montant moyen d'une acquisition en est le reflet: il est en retrait de 6,8 % sur un an et s'établit à 511 700 €. Là encore, ce niveau reste supérieur à celui de 2019.

Les acquisitions parisiennes sont destinées à 57,9% à la résidence principale. L'investissement locatif continue d'avoir le vent en poupe et sa part progresse pour la quatrième année consécutive, pour atteindre un nouveau record (32,5% des transactions dans la capitale).

Deux catégories socioprofessionnelles dominent sans surprise le marché parisien: ►



### 3. Que s'est-il passé à Paris en 2021 ?

les cadres supérieurs/professions libérales (42,5% du marché, même si leur part recule de 9,2%) et les cadres moyens (41,4% des acquéreurs). La part de ces derniers continue de progresser (+6,2%), moins vite cependant que celle des retraités, qui voient leur proportion en hausse de 15,3% sur un an pour représenter 8,3% des transactions à Paris (figure 3).

#### Ile-de-France: les hausses se poursuivent

Les cadres supérieurs et professions libérales qui ont quitté Paris ont, en grande partie, réalisé des «sauts de puce» et décidé d'acheter plus grand en périphérie. Ils représentent la catégorie socioprofessionnelle qui progresse le plus en Ile-de-France (+7,3%). En revanche, les employés/ouvriers sont écartés du marché francilien et leur proportion recule depuis 2018 (-9,5% en 2021).

Il faut dire que les prix augmentent sans discontinuer depuis 2016 en Ile-de-France. L'an 2021 ne fait pas exception: +8,1% pour les maisons (3511 € le m<sup>2</sup> en moyenne) et +7,2% pour les appartements (4672 € le m<sup>2</sup>).

Le nombre de ventes est en hausse de +9,9% par rapport à 2020.

Les délais de vente se contractent: -11 jours sur le segment des maisons et -8 jours pour les appartements. Ils n'ont pas été aussi courts depuis 10 ans.

Peu enclins à réduire leurs prétentions en termes de surface, les Franciliens allongent au maximum leur durée d'emprunt (22,9 ans en moyenne) pour acquérir des biens dont le montant moyen augmente: +8,1% pour les maisons (392 268 € en moyenne) et +5,8% pour les appartements (269 610 €).

Ces biens sont achetés à 72,5% en tant que résidence principale. La part destinée aux résidences secondaires est infime (0,9%) quand, en revanche, celle consacrée à l'investissement locatif ne cesse de croître depuis 2015 (11,8% des acquisitions à l'époque, contre 25,3% aujourd'hui, soit un record).

Les départements franciliens enregistrent tous une hausse du prix moyen au m<sup>2</sup>, mais les évolutions sont contrastées: l'augmentation la plus forte est constatée dans les Yvelines pour les maisons (+12,1%) et en Essonne pour les appartements (+12,2%). A l'inverse, la hausse la plus modérée est observée en Seine-Saint-Denis, tant pour les maisons (+4%) que pour les appartements (+0,5%). Ce département a connu des hausses des prix quasi ininterrompues depuis 2016.

#### Autres régions: Nouvelle-Aquitaine et Bretagne en haut du podium

L'activité progresse dans toutes les régions et les prix augmentent partout. Les hausses les plus conséquentes sont constatées en Nouvelle-Aquitaine pour les maisons (+13,2%, pour s'établir à 2407 € le m<sup>2</sup>) et en Bretagne pour les appartements (+21,4%, pour atteindre 2993 € le m<sup>2</sup>). Les augmentations les plus modérées se situent dans les Hauts-de-France pour les maisons (+5,2%/1551 € le m<sup>2</sup> en moyenne) et en Auvergne-Rhône-Alpes pour les appartements (+3,1%/3038 € le m<sup>2</sup> en moyenne).

#### Perspectives: attention aux signaux (encore) faibles

L'an 2021 a donc enregistré une succession de records. Mais, c'est bien connu,

les arbres ne montent pas jusqu'au ciel. Et quelques signaux (encore) faibles viennent un peu assombrir les perspectives pour cette année 2022.

Le niveau atteint par les prix commence à désolabiliser les ménages aux revenus les plus faibles et les catégories les plus jeunes. Ils n'ont plus d'autres choix, pour continuer à acheter, que de diminuer les surfaces acquises ou de s'éloigner des zones urbaines. Le marché immobilier de l'ancien demeure cependant porteur tant que les taux d'intérêt resteront bas, mais automatiquement, toute hausse des taux d'emprunt viendra rogner la demande solvable.

Parallèlement, il faut être attentif aux investisseurs. Représentant actuellement 30,2% des transactions, ils risquent de se détourner du marché, compte tenu des nouvelles dispositions liées au DPE (diagnostic de performance énergétique). Avec son changement de mode de calcul, un nombre croissant de biens est désormais considéré comme très énergivore. Or, l'interdiction de les louer à terme (2025) risque d'écartier les investisseurs de ce type de biens et d'entraîner une pénurie de logements à louer sur le marché, dont les premières victimes seront les locataires, particulièrement les plus modestes. ■

MICHEL LEVRON - PARIS

GROS PLAN

## Century 21 en France: 925 agences, 7500 personnes

Premier réseau d'agences immobilières dans le monde, Century 21 fédère en France 925 agences et regroupe 7500 personnes qui interviennent sur les métiers de la transaction (immobilier résidentiel neuf et ancien, entreprise et commerce), de la gestion locative et de celle de copropriétés. Créé en 1987, ce réseau a connu progressivement un fort développement, grâce à l'application rigoureuse de méthodes de management et de contrôles de qualité.

En mai 2021, Century 21 a rejoint le groupe Arche, entreprise familiale fondée par Philippe Briand. Arche intervient depuis plus de 30 ans dans le secteur de l'immobilier, au travers de sa filiale Citya Immobilier, l'un des leaders français dans l'administration de biens, et de ses trois réseaux de franchise: Laforêt, Guy Hoquet et maintenant Century 21.