



BILAN ANNUEL LAFORÊT 2021 MAISONS ET RÉGIONS : LE DUO GAGNANT D'UNE NOUVELLE ANNÉE RECORD POUR L'IMMOBILIER ANCIEN



L'an dernier, les professionnels du secteur s'inquiétaient des possibles répercussions de la récession sur les intentions des Français en matière de projets immobiliers. Si les très bons résultats du second semestre 2020 laissaient espérer une année 2021 plus sereine, personne ne s'attendait en revanche à un tel volume de transactions, qui signe une nouvelle année record ! Le marché immobilier apparaît comme préservé, dans un contexte de reprise économique. Le chômage et les taux d'intérêt, tous deux au plus bas, participent incontestablement à cette dynamique, tout comme l'organisation des entreprises, avec la progression du télétravail. Le logement revient au centre des préoccupations des Français. La notion de résidence semi-secondaire, issue des confinements, s'est encore accentuée en 2021, notamment dans les villes moyennes et rurales, qui attirent des Français disposant d'un fort pouvoir d'achat immobilier. En région, les maisons, prises d'assaut, tirent le marché vers le haut, tandis que l'offre continue de s'assécher sur l'ensemble du territoire.



LA DEMANDE DE LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS PRESSANTE

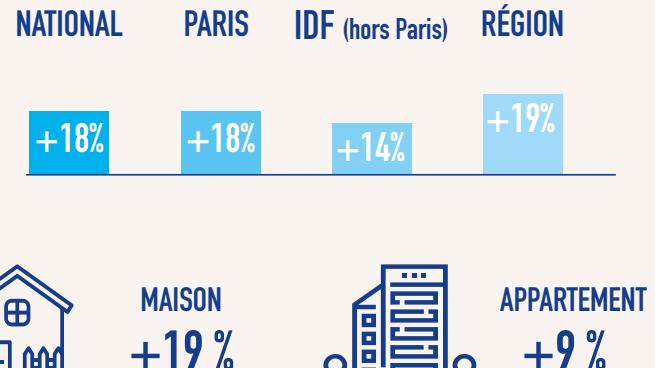
La demande continue d'accélérer pour atteindre + 18 % au national par rapport à 2020, année qui était certes entachée par les confinements, mais déjà extrêmement dynamique. Les investisseurs restent très actifs, représentant un quart des intentions d'achat. L'immobilier conserve son statut de valeur refuge grâce, notamment, à des taux d'intérêt qui se stabilisent autour de 1 %. Et ce sont les maisons qui profitent le plus de cet intérêt, avec + 19 % enregistrés sur ce type de bien en 2021 contre « seulement » + 9 % pour les appartements.

Sur Paris, la demande a été clairement relancée en 2021 (+ 18 %), après une année 2020 morose. On reste néanmoins en dessous du niveau habituel. Une situation liée, en partie, à l'absence de la clientèle internationale mais aussi aux interrogations des investisseurs face à de nombreux sujets : encadrement des loyers, impacts de la loi Climat et Résilience... Avec une hausse de 14 % de la demande, l'Île-de-France confirme, cette année encore, son rôle de marché de report pour les Parisiens en quête d'espace. Il s'agit principalement de propriétaires ayant revendu leur bien et profitant de la plus-value pour trouver une maison avec jardin ou un appartement avec extérieur tout en étant désireux de rester dans le même bassin de vie.

Dans les régions, les villes moyennes sont à l'évidence les grandes gagnantes de cette année 2021 sur le plan de la demande (+ 19 %). Les habitants des grandes agglomérations ont mal vécu les confinements successifs et aspirent à plus d'espace et de qualité de vie.



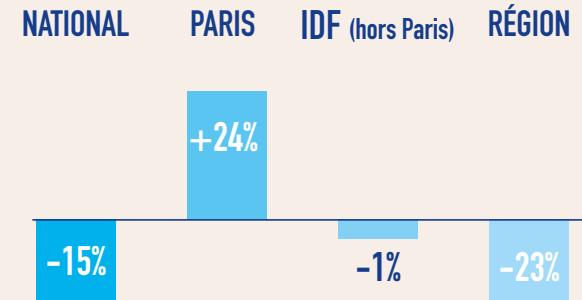
LA DEMANDE EN 2021



UNE OFFRE À BOUT DE SOUFFLE

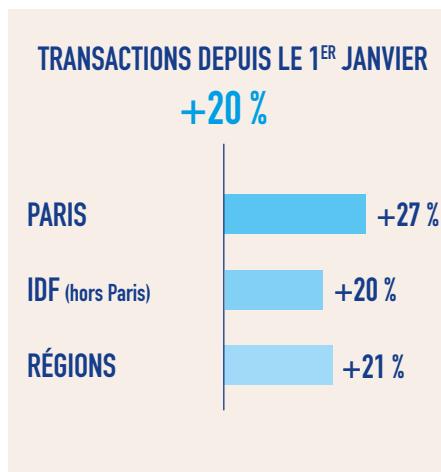
Après 4 années historiques en volumes de transactions, qui ont contribué à assécher les stocks sur l'ensemble du territoire, l'offre affiche un nouveau recul de 15 % par rapport à 2020. Si tous les types de biens sont concernés par cette pénurie, ce sont les maisons qui sont les plus impactées, avec une diminution de 16 % des mises en vente (contre - 4 % pour les appartements). Paris fait toutefois exception, avec un marché qui s'est détendu tout au long de l'année, débouchant sur une offre qui s'est reconstituée à hauteur de 24 %. Rappelons toutefois que cette hausse ne représente dans la réalité que 2 biens supplémentaires dans le portefeuille d'une agence immobilière. En Île-de-France, deux tendances s'entrechoquent, avec d'un côté un stock d'appartements qui se reconstitue progressivement, et de l'autre une offre de maisons qui recule fortement, conduisant à un juste équilibre, soit - 1 % de variation du niveau de l'offre par rapport à 2020. C'est dans les régions que la baisse des mises en vente est la plus spectaculaire (- 23 %), après une année 2020 déjà marquée par un fort recul. Jamais les stocks n'ont été aussi bas.

Globalement, cette réduction de l'offre de biens se situe au croisement de plusieurs tendances. En amont, un marché du neuf à la peine, avec l'arrêt de nombreux chantiers en 2020 et, aujourd'hui, des difficultés d'approvisionnement en matériaux. Ensuite, les propriétaires d'un logement avec de l'espace et un extérieur ont parfois renoncé à vendre pour conserver ces priviléges aujourd'hui enviés par beaucoup de Français.



UNE NOUVELLE ANNÉE RECORD EN MATIÈRE DE TRANSACTIONS

+ 20 % par rapport à une année 2020 affectée par les confinements et la crise sanitaire, c'est la croissance record du volume de transactions constatée en 2021 au sein du réseau Laforêt. Une hausse qui s'établit même à + 3,6 % par rapport à 2019, pourtant la meilleure année de tous les temps dans l'immobilier ancien. Les Français profitent pleinement de taux d'emprunt très faibles pour acquérir un logement plus spacieux, réaliser un investissement locatif ou s'offrir une résidence secondaire.



Paris retrouve une activité positive (+ 27 %), même si la capitale marque un recul par rapport à son niveau d'avant-crise (- 8 % vs 2019). Les transactions en Île-de-France progressent dans les mêmes proportions que le marché au national (+ 20 %), freinées par la réduction des stocks. Enfin, le volume de transactions en région s'établit à + 21 %, bien que l'on perçoive un léger ralentissement de cette dynamique sur le dernier trimestre 2021 en comparaison avec le deuxième semestre 2020, accentué par l'effet de rattrapage post-confinement.



EN RÉGION, LES CITADINS EN QUÊTE D'ESPACE ET DE VERDURE FONT GRIMPER LES PRIX !

En 2021, les prix restent orientés à la hausse (+ 6,1 % au national, à 3 394 €/m²) sauf dans la capitale qui enregistre un recul de - 1,4 %, mais reste au niveau d'avant-crise à 10 376 €/m². Et c'est là encore sur les maisons que la hausse est la plus significative : + 7,9 % contre + 4,5 % pour les appartements. Malgré un léger tassement cet été, les prix restent donc sur une tendance haussière du fait d'un effet de rareté et d'une demande qui ne cesse de progresser.

En région, cette croissance atteint même + 8,2 % (à 2 430 €/m²). Dans certaines villes, les prix s'envolent, comme à La Rochelle (+ 9 % sur le prix du m²), mais aussi dans les agglomérations situées à proximité de l'Île-de-France, comme Orléans (+ 7 %). La Bretagne et la Normandie sont également très prisées depuis 18 mois, enregistrant des progressions de prix dans l'immobilier ancien significatives, comme au Havre (+ 8 %) ou à Brest (+ 9 %). Dans les grandes métropoles, comme Bordeaux et Lyon, la hausse reste contenue sous la barre des 2 %. Seule Marseille fait exception : la cité phocéenne a ainsi vu le prix de son m² augmenter de 7 % en 2021.

PRIX MOYEN À PARIS
-1,4%
10 376 €/m²

DES VENTES RÉALISÉES EN MOINS DE 3 MOIS, PARTOUT EN FRANCE

Traduisant la très forte dynamique du marché, **les délais de vente passent au national sous la barre des 80 jours (79 exactement), soit quasiment 2 semaines de moins qu'en 2020**. Tout se vend, et vite, y compris dans les régions (83 jours). À titre de comparaison, il fallait compter 97 jours en moyenne en 2019 pour signer une transaction en dehors de Paris ou de l'Île-de-France. **Les acquéreurs se décident rapidement et il n'est désormais plus rare de voir plusieurs offres d'achat simultanées sur un même logement.**

À Paris, les délais de vente se stabilisent à 77 jours. Toutefois, il faut rappeler qu'ils n'étaient que de 58 jours en 2019. Enfin, l'Île-de-France profite pleinement du report des Parisiens sur son territoire, avec des délais de vente qui accélèrent de manière significative (67 jours), soit 11 jours de moins qu'en 2019. **Des chiffres qui traduisent, là encore, l'attractivité de cette région qui concentre de nombreux avantages : bassin économique, infrastructures de transport, pôles éducatifs et culturels de référence.**

NATIONAL	PARIS	IDF (hors Paris)	RÉGIONS
79 JOURS (-12)	77 JOURS (+4)	67 JOURS (-7)	83 JOURS (-14)



LES MARGES DE NÉGOCIATION RESTENT CONTENUES

Au national, l'écart entre le prix de vente et celui acté à l'achat s'élève à **4,5 % en 2021 (contre 4,4 % en 2020)**. On entre dans une phase de normalisation de la négociation. Au sein du réseau Laforêt, la pression a été ressentie de façon plus forte au cours du premier semestre avec des écarts de prix encore plus faibles, notamment sur les maisons. **Sur Paris, cet écart s'établit à 2,90 % contre 3,10 % en 2020**. Le marché a repris des couleurs et la baisse modérée des prix a encouragé les Parisiens à se montrer mesurés dans leurs négociations. **En Île-de-France, avec un écart de 3 %, les acheteurs négocient moins qu'en 2020 (3,7 %)**. Enfin, en région, la négociation se réduit sensiblement par rapport à ce qu'elle était en 2020, soit 4,70 % contre 5,60 % l'an dernier.

DEPUIS LE 1 ^{ER} JANVIER 2021		
AU NIVEAU NATIONAL	PARIS	2,90 %
MARGE DE NÉGOCIATIONS	IDF (HORS PARIS)	3,00 %
4,5 % +0,1 PT	RÉGIONS	4,70 %

PERSPECTIVES DU MARCHÉ IMMOBILIER ANCIEN EN 2022 : ENTRE MENACES ET OPPORTUNITÉS



L'avenir se dessine aujourd'hui entre menaces et opportunités. À quelques mois de l'échéance, les élections présidentielles ne semblent pas inquiéter nos concitoyens. En revanche, **l'inflation du coût de la vie en général, et de l'énergie en particulier, est un sujet de préoccupation**. D'autant que la hausse des taux d'intérêt pourrait être envisagée comme solution pour juguler cette **tendance inflationniste**, même si la Banque centrale européenne se veut rassurante. Un tel scénario aurait un impact direct sur le nombre de ménages éligibles à l'achat et sur les enveloppes de financement allouées par les banques. Elle servirait en revanche **les prix des biens, qui pourraient atterrir**, voire régresser, permettant à de nouveaux acquéreurs de venir ou de revenir sur le marché.

Autre menace identifiée, celle que fait peser la loi Climat et Résilience sur le parc immobilier existant. Les investisseurs pourraient en effet repenser leurs projets, anticipant les **coûts élevés engendrés par l'obligation de rénover les logements énergivores** à visée locative. La probable hausse de la taxe foncière ou la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires pourraient également impacter les décisions immobilières des Français. L'absence d'une vision de l'aménagement et du développement des territoires reste un sujet d'inquiétude pour 2022 : un débat jusqu'à maintenant totalement absent de la campagne

présidentielle. Enfin, les banques, qui n'avaient jusqu'à présent que des recommandations à suivre en matière de conditions d'octroi de crédits, auront demain **l'obligation de ne pas dépasser 35 % d'endettement** et 25 ans de durée d'emprunt, ce qui ne sera pas sans conséquence sur les investisseurs et les ménages les plus modestes.

Face à ces contraintes, 2022 laisse également apparaître de véritables opportunités. **Le télétravail qui s'organise** dans beaucoup d'entreprises, encourage la mobilité résidentielle et permet à de nombreux Français de s'éloigner des métropoles pour accéder à des logements plus grands et à **une autre qualité de vie**. Par ailleurs, l'offre limitée d'immobilier neuf, à la peine depuis plusieurs années et fortement impacté par l'arrêt des chantiers en 2020, ainsi que par les difficultés d'approvisionnement en matières premières et par la flambée de leurs prix, pousse les acquéreurs vers le parc existant.

La croissance économique que nous connaissons, gage de confiance, avec la France qui se situe dans le peloton de tête des pays européens en matière de reprise, devrait **stimuler l'achat et l'investissement immobilier**. Le marché devrait donc poursuivre sur un rythme soutenu en 2022, la rareté de l'offre pesant encore sur les prix.



À propos de Laforêt

N° 1 de la confiance depuis 11 ans, Laforêt est élue Meilleure Franchise Immobilière depuis 3 ans. Premier réseau français de créateurs d'agences immobilières franchisées, Laforêt intervient dans les domaines de la transaction, de l'administration de biens et de l'immobilier commercial. Le réseau Laforêt, présent en France et à l'international depuis 1991, représente 700 agences immobilières et 4 500 collaborateurs.



Relations médias & Influence Laforêt : FHCOM

42 rue des Jeûneurs – 75002 Paris

Tél. : 01 55 34 24 24 – www.fhcom.net

frederic.henry@fhcom.net – 06 20 83 23 73

claire.regnaut@fhcom.net