



L'immobilier français en 2021

Prix moyen au m²

en France

⬆️ +5%

2 993€/m²

Volume de transactions

1 198 000 ventes

Une année record

*Conseil supérieur du notariat
Entre octobre 2020 et octobre 2021*

Nantes

⬆️ +6,7%

4 116€/m²

Paris

⬇️ -1,7%

10 203€/m²

L'analyse de Meilleurs Agents



Thomas Lefebvre

Directeur Scientifique de Meilleurs Agents
dresse le bilan du marché immobilier en 2021
et détaille les perspectives pour 2022

Avec 4,1% de croissance en 2021 pour les grandes villes, contre 8,5% pour les zones rurales, les grandes métropoles sont clairement en perte de vitesse

Après une année 2020 marquée par une crise sanitaire inédite, quel bilan tirez-vous de 2021 ? 🔍

L'année 2021 restera marquée par 2 records. Pour la première fois, le prix moyen en France frôle les 3000€/m² et le volume de transactions enregistré ces 12 derniers mois atteint un niveau inégalé avec près de 1,2 millions de ventes.

À ce titre, le cru 2021 constitue un nouveau record pour l'immobilier. J'y vois là une réponse forte des Français aux conséquences de la pandémie sur leurs nouvelles attentes en matière de logement et de cadre de vie. Aidés par des conditions de crédit restées très favorables tout au long de l'année, nombreux sont ceux qui ont mené à terme leur projet immobilier en quête d'espace et de verdure, dessinant ainsi une nouvelle géographie immobilière.

En effet, pour la première fois depuis 5 ans, ce ne sont plus les grandes villes qui tirent les tarifs vers le haut, mais bien les villes moyennes, les territoires péri-urbains ou encore les zones rurales dont les prix ont littéralement bondi de 8,5% depuis janvier pour ces dernières (soit deux fois plus que les grandes villes). Aujourd'hui, le prix du mètre

carré moyen en France s'affiche à près de 3 000 €. Soit, une hausse de l'ordre de 5% en un an, portée par les maisons +6,3% qui ont augmenté deux fois plus que les appartements. Mais que l'on ne s'y trompe pas ! Si les dix plus grandes métropoles hexagonales, hors Paris, ont ralenti tout au long de l'année, elles continuent néanmoins à bien se porter. Certes, elles sont loin des 9,2% de hausse moyenne enregistrés en 2019 mais elles voient malgré tout leurs prix progresser encore de près de 4,1% cette année. Même si la fin d'année voit cette progression encore ralentir.

Pour moi, **le signal le plus fort de ce désamour pour les grandes villes vient de la capitale elle-même**. En 2021, Paris ne fait plus recette. Alors qu'il y a encore dix-huit mois, **elle était en passe d'atteindre les 11 000 € le m², elle termine cette année à moins de 10 203 € le m²**. Le grand gagnant de cette situation ? La grande couronne où les prix ont augmenté de plus de 5,2% en moyenne en un an. À titre d'exemple, les prix dans le Val d'Oise enregistrent une belle hausse sur la fin d'année avec au total +6,5% en 1 an.

En quoi cette évolution de la demande pourrait-elle marquer la revanche des autres territoires ? 🏠

Cette hausse sans précédent des prix dans les villes moyennes, zones péri-urbaines et rurales vient en rupture de tout ce que l'on a connu depuis plus de dix ans. Celles-ci demeurent bien sûr les principaux bassins d'emplois, mais la crise sanitaire a permis le développement de nouvelles façons de travailler avec, pour certains salariés, un lien géographique moins fort par rapport à leur lieu d'activité traditionnel. Conséquence : malgré les incertitudes sur l'avenir du télétravail (aujourd'hui plébiscité), il amène de plus en plus de ménages à se tourner vers un immobilier moins cher que celui des grands centres urbains mais offrant à la fois plus d'espace et de verdure. Les questions autour des conséquences et de la durabilité de ce phénomène se posent alors.

Car cet afflux de nouveaux propriétaires en provenance des grandes métropoles devrait s'accompagner d'un besoin accru d'accès à des services et infrastructures : banques, écoles, commerces, services à la personne, services publics, loisirs, transports, technologies.... Ainsi, pour que ce regain d'attrait perdure, ces communes vont devoir s'adapter. Voire, pour certaines, se réinventer.

En effet, ces territoires aujourd'hui plébiscités se sont développés selon un schéma d'urbanisme séparant habitations, zones d'activités et lieux de loisirs avec la voiture comme moyen de transport hégémonique. De nombreuses villes ont mis l'accent ces

dernières années sur le développement de transports en commun urbains et interurbains. Ces efforts devront être poursuivis et surtout accompagnés par un réaménagement de l'espace plus en ligne avec les considérations environnementales d'aujourd'hui.

Pour capitaliser sur cette nouvelle donne, la seule échelle locale n'est pas suffisante. L'émergence de grandes métropoles régionales, depuis le tournant des années 2000, a été une première étape dans la décentralisation de la France. Il s'agirait maintenant d'aller encore un cran plus loin pour rendre leur attractivité à ces territoires. En ce sens, la récente prolongation par le gouvernement du programme national Action Cœur de Ville, visant à soutenir le développement et l'attractivité des villes moyennes et plus particulièrement de leurs centres-villes, constitue une piste intéressante à suivre dans le temps. D'autant plus qu'il préfigure peut-être un changement de doctrine en matière de politique du logement, longtemps centrée sur la promotion, au profit d'une priorité mise sur la rénovation. La mise à niveau, notamment sur le plan de l'efficacité énergétique, du stock de logements existants à travers de larges plans de rénovation pourrait servir deux objectifs. Elle ouvre la porte à une revitalisation de centres villes délaissés, d'une part. Elle limite l'artificialisation des sols, autre enjeu écologique, qu'impliquerait la création de nouveaux logements, d'autre part.

Au regard de cette nouvelle donne, quelles perspectives pour 2022 selon vous ? 📍

Même si l'épidémie de coronavirus semble loin d'être terminée avec l'apparition régulière de nouveaux variants et même si de nombreuses incertitudes pèsent encore sur l'économie globale, le marché immobilier devrait continuer à bien se tenir. **Pour la pierre, l'optimisme reste de mise.** Sur le plan sanitaire, si le retour à une vie normale n'en finit pas de nous échapper, les mois écoulés nous ont montrés que **le Covid-19 modifiait mais ne remettait pas en question les projets immobiliers des Français, ni leur attrait pour la pierre.** Sur le plan économique ensuite, **l'économie française s'est au fil des mois décollée de la crise sanitaire et ne s'arrête plus à chaque nouvelle vague.**

Les autres bonnes nouvelles pour le marché immobilier viennent des taux de crédit immobilier et de l'emploi. En 2022, les taux devraient rester bas. Les dernières déclarations de la Banque Centrale Européenne indiquent une volonté de maintenir la stratégie monétaire actuelle aussi longtemps que nécessaire pour que les perspectives d'inflation à moyen terme se stabilisent à 2%.

Un signal fort pour les candidats à la propriété qui profiteront, avec une inflation supérieure aux intérêts demandés par les banques, de taux d'emprunt réels négatifs dans les mois à venir. D'autant plus que les recommandations du HCSF déjà prises en compte par les banques, ne devraient pas influencer sur l'octroi de demandes de crédits. Enfin, au niveau de l'emploi, la France est sur une dynamique positive avec un taux de chômage retombé à 8% au 2e trimestre 2021. Soit, le même niveau qu'avant la pandémie alors même que sa population active a augmenté et dépasse désormais son seuil historique de 1975.

Tout amène à penser que le rythme inédit auquel a crû le marché immobilier en 2021 se poursuivra pour l'année à venir. **Pour ce qui est de la nouvelle géographie immobilière qui se dessine,** si rien n'indique qu'elle pourrait se retourner à court terme, **il faudra néanmoins attendre le printemps,** saison déterminante pour le marché et qui donne le ton de l'année, **pour savoir si la désaffection des acquéreurs pour les grandes métropoles et Paris se confirme.**

Zoom sur... Les 3 villes qui résistent le mieux 🏡

📍 Nantes

4 116€/m²

+6,7% en 1 an

📍 Marseille

3 423€/m²

+6,5% en 1 an

📍 Nice

4 758€/m²

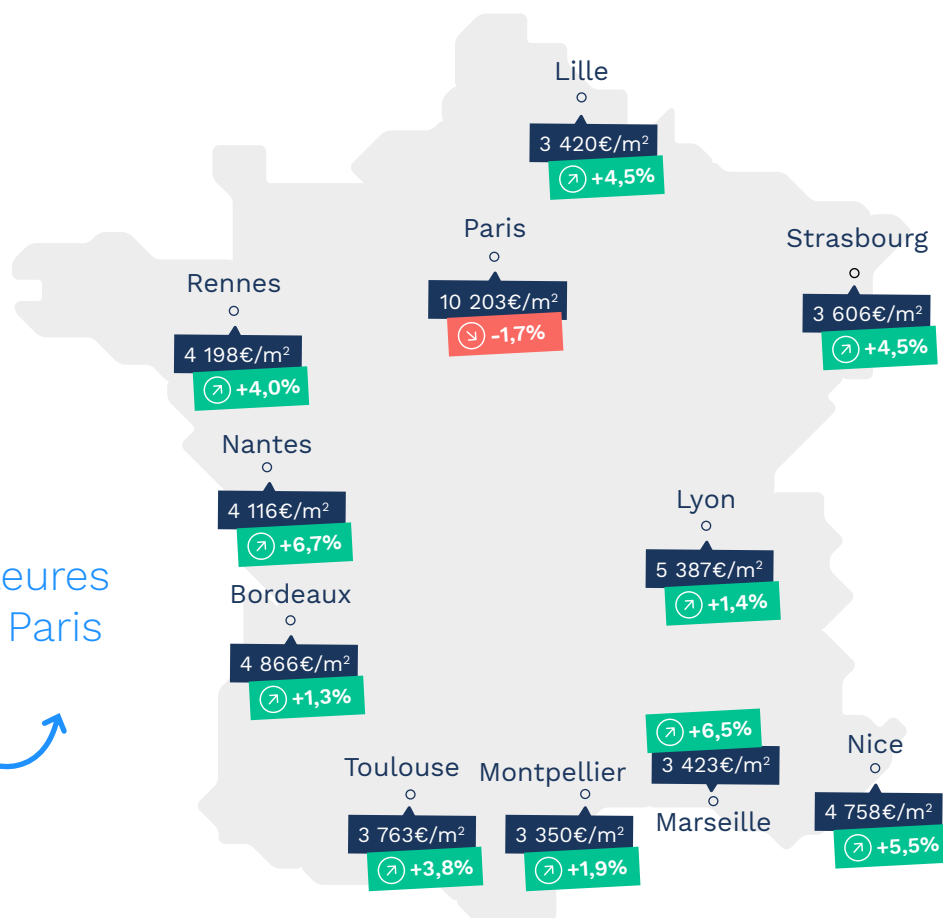
+5,5% en 1 an

Évolution des prix immobiliers en France en 2021

↗ Variation des **IPI** sur l'année 2021

m² Prix au m² au 1^{er} janvier 2022

Nantes et Marseille
enregistrent les meilleures
performances face à Paris
dans le rouge



Indices des Prix Immobiliers (IPI)

+4,1%

pour le Top 10
des grandes
villes en 2021

	10 ans	5 ans	depuis 1 jan. 2021	1 mois	Indice en points
● Paris	21,7%	23,3%	-1,7%	-0,7%	159
● Top 10 grandes villes	35,7%	35,6%	4,1%	0,0%	145
● Top 50 grandes villes	23,2%	28,7%	4,2%	0,1%	126
● Zones rurales	4,9%	16,9%	8,5%	0,2%	101
● France	15,6%	21,9%	5,0%	0,1%	119

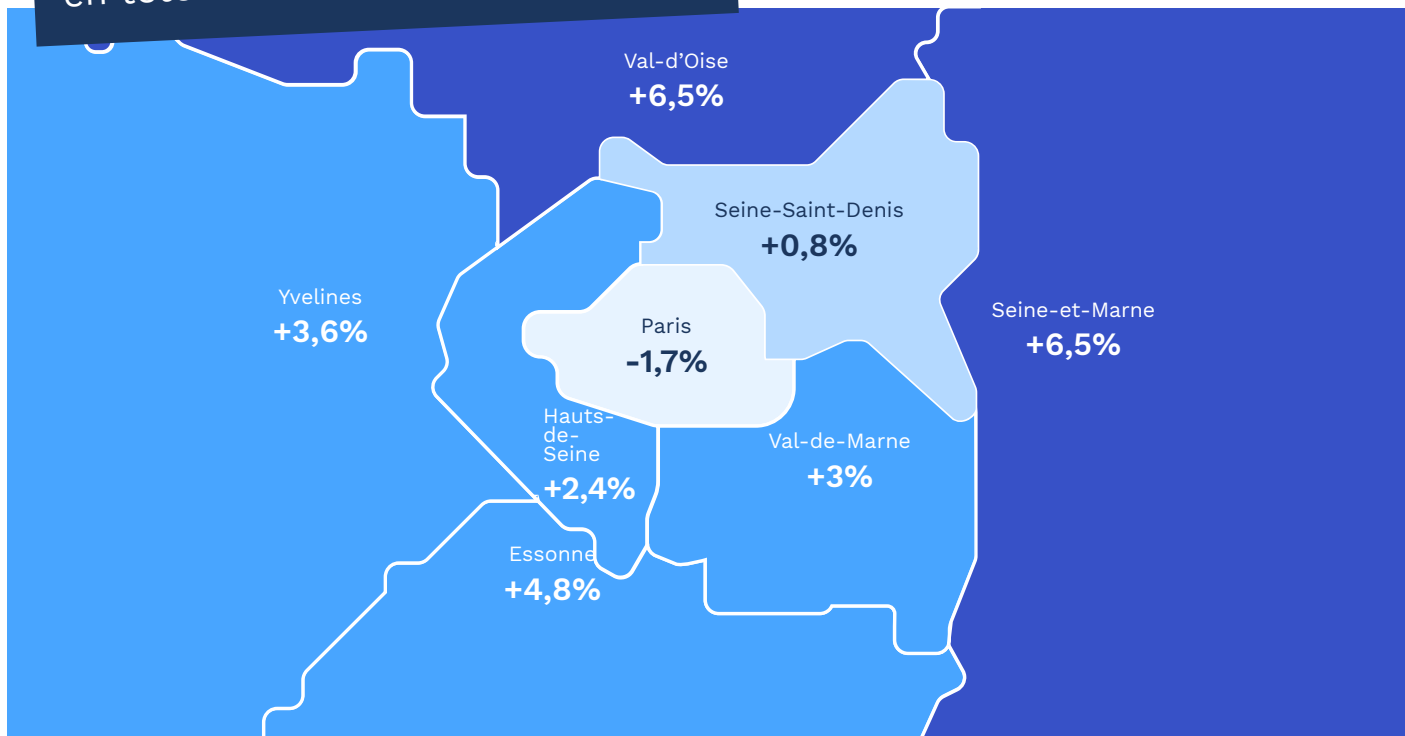
Source : IPI Meilleurs Agents

Évolution des prix en Île-de-France

(sur 1 an)

- Hausse des prix : > 5%
- Hausse des prix : entre 2 et 5%
- Hausse des prix : < 2%
- Baisse des prix

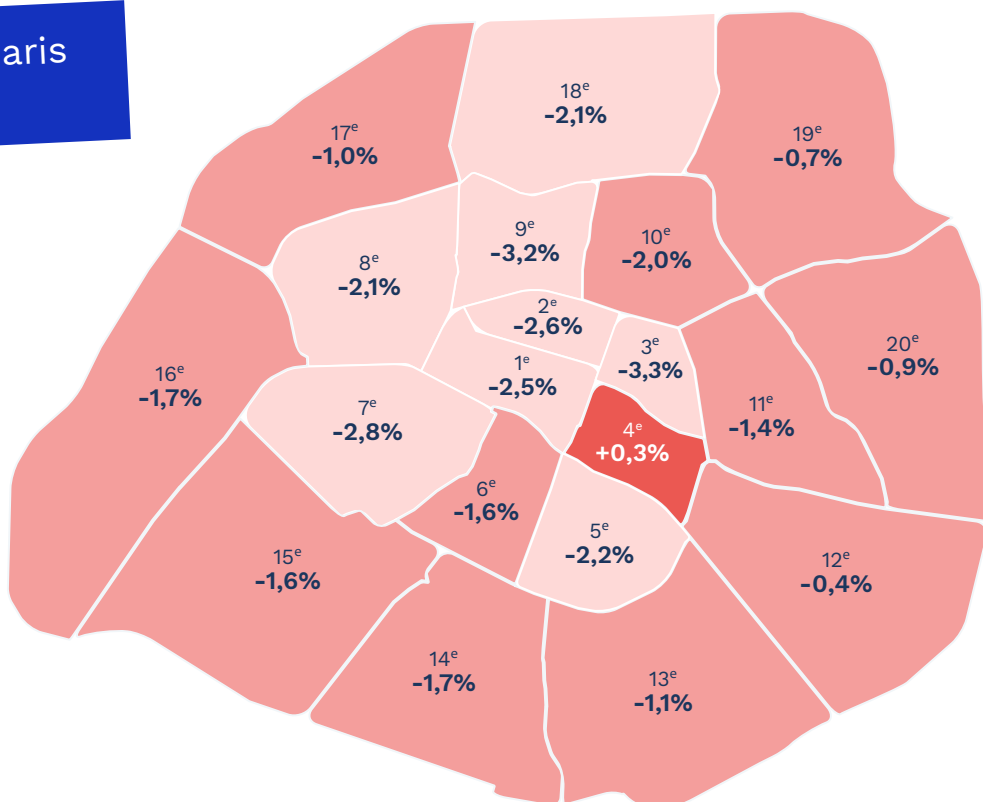
La Seine-et-Marne et le Val-D'Oise en tête de la croissance en IDF



Prix parisiens par arrondissement

-1,7% sur un an à Paris
vs +1,8% en 2020

- Augmentation des prix
- de -0,1% à -2%
- + de -2%



Méthodologie

Le Baromètre Meilleurs Agents apporte une grille de lecture objective permettant de comprendre les dynamiques du marché, anticiper ses évolutions et prendre des décisions éclairées. Il est actualisé tous les mois à partir des dernières données collectées sur le mois écoulé. Il reflète donc au plus près la réalité de l'évolution du marché de l'immobilier.

Les sources d'informations

Meilleurs Agents s'appuie sur :

- Les transactions historiques enregistrées par la base BIEN des Notaires de Paris / Ile-de-France.
- Les transactions communiquées par les 11 000 agences immobilières présentes sur la plateforme. Elles couvrent en moyenne plus de 30% des transactions immobilières nationales, y compris dans les zones rurales.
- Les annonces immobilières de la plateforme retraitées car il s'agit de prix de commercialisation et non de prix de vente.
- Des données socio-démographiques.
- La base des Demandes de valeurs foncières (DVF)

Les indicateurs

Indices des Prix Immobiliers (IPI)

Indices d'évolution des prix de l'immobilier, présenté en base 100 au 1er janvier 2008 pour l'ensemble des segments du marché français : IPI France, IPI Paris, IPI

top 10 pour les 10 plus grandes villes de France (hors Paris), IPI Top 50 pour les 50 plus grandes villes de France (hors Paris et région parisienne), et un indice pour les zones rurales (~30 000 communes comptant 15% de la population). Pour refléter au plus près la réalité de chacun de ces marchés, l'indice de Paris, le Top 10 et le Top 50 ciblent uniquement les appartements. L'indice France regroupe les appartements et les maisons et l'indice rural est calculé uniquement sur les prix des maisons.

Indicateur de Tension Immobilière (ITI)

Mesure le rapport de force entre la demande et l'offre dans une zone et à un moment donné. Un ITI positif indique une demande excédentaire par rapport à l'offre et donc, une tendance haussière des volumes et des prix. C'est donc un indicateur avancé (6 à 12 mois) de l'évolution du marché.

Délai de Vente Médian (DVM)

Exprime en nombre de jours le temps entre la mise en vente (publication de l'annonce) et le retrait du marché (disparition de l'annonce suite à la signature d'un compromis de vente) de plus de la moitié des biens d'une zone donnée.

Taux de Décote Moyen (TDM)

Exprime le pourcentage de réduction consenti en moyenne par les vendeurs entre le premier prix de commercialisation et le prix de vente.

À propos de Meilleurs Agents

Leader de l'estimation immobilière en ligne, la plateforme Meilleurs Agents aide les particuliers à avancer en toute confiance vers la réussite de leur projet immobilier en leur donnant les meilleures informations sur les prix ainsi que sur les agents immobiliers.

Avec ses solutions digitales dédiées, Meilleurs Agents accompagne également les agents immobiliers pour être plus visibles et plus performants dans leur

prospection, et pouvoir se consacrer pleinement à la réussite du projet de leurs clients. Créée en 2008 avec l'ambition de rendre le marché de l'immobilier plus transparent, plus fluide et plus efficace, Meilleurs Agents est aujourd'hui un acteur incontournable de la tech française et met ses 370 collaborateurs ainsi que son expertise au service de la société, des agents immobiliers et des particuliers.



Dr. Thomas Lefebvre
Directeur Scientifique

Il a rejoint la société en 2010 pour effectuer une thèse en collaboration avec l'Université Paris Dauphine. Il est aujourd'hui Docteur en Finance de l'immobilier et pilote les projets et les équipes de R&D de Meilleurs Agents. Sous sa responsabilité, l'équipe Scientifique de Meilleurs Agents produit de nombreuses analyses sur l'évolution du marché immobilier français. De nombreuses études portant sur la modélisation économique du marché immobilier, la compréhension des systèmes d'intermédiation mais aussi la digitalisation de l'économie et du marché sont régulièrement publiées dans des journaux académiques ou présentées lors de conférences internationales. Il est également enseignant de finance et d'économie de l'immobilier dans le master de gestion de patrimoine de l'Université Paris Dauphine.

L'équipe scientifique est intégrée au pôle Datascience de Meilleurs Agents comptant une vingtaine d'experts : ingénieurs R&D spécialistes de l'extraction et du traitement de l'information, de l'architecture système, du traitement du signal, de la géomatique et du machine learning. De nombreuses interactions avec les plus grands laboratoires de recherche français enrichissent les réflexions liées à la modélisation du marché immobilier. Un conseil scientifique composé de personnalités reconnues du monde académique, spécialistes du marché du logement, de l'économie, des mathématiques et de la géographie urbaine, collabore régulièrement avec cette équipe pluridisciplinaire.

L'équipe scientifique



Dr. Pierre Vidal
Responsable R&D



Dr. Barbara Castillo Rico
Responsable des études économiques



Dr. Clara Wolf
Data Science Manager



Sarah Soleiman
Data Scientist - Doctorante



Alexandra Verlhac
Économiste - Doctorante



Emilien Boizard
Data Scientist - Doctorant



Carmélo Micciche
Data Scientist - Doctorant



Martin Regnaud
Data Scientist - Doctorant



Imane Selmane
Chargée d'études économiques



Hadrien Berthier
Ingénieur en Machine Learning