

Bilan de l'année immobilière 2021 des Notaires de France

Une année 2021 dynamique pour le marché immobilier

A l'occasion du lancement de l'opération « Parlons de Toits » du 13 au 17 décembre, les Notaires de France dévoilent ce jour le Bilan Immobilier de l'année 2021 et les premières tendances pour le début de l'année 2022.

A RETENIR

1 198 000 : nombre de **transactions réalisées au cours des 12 derniers mois en France à fin octobre**,

+ 5,2% : l'évolution sur un an de l'indice de prix des appartements anciens en France métropolitaine, plus prononcée en province (+7,5%) qu'en Île-de-France (+2,5%),

+ 9 % : la hausse sur un an de l'indice de prix des maisons anciennes en France métropolitaine, également plus forte en Province (+9,4%) qu'en Île-de-France (+7%),

Un pouvoir d'achat immobilier qui diminue au niveau national depuis 5 ans

50 m² : surface finançable d'un appartement ancien sur l'ensemble de la France (mensualité de 800 € /mois pendant 20 ans et sans apport), **-4 m² sur un an**,

140 m² : surface finançable d'une maison ancienne sur l'ensemble de la France (mensualité de 1300 € /mois pendant 20 ans et sans apport), **-8 m² sur un an**.

2021 : une année dynamique pour l'immobilier

À fin octobre 2021, le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois en France (y compris départements d'outre-mer hors Mayotte) est de **1 198 000 contre 1 156 000 à fin juin**. Le volume annuel de transactions est en hausse depuis le 4^e trimestre 2020, après la décrue survenue entre fin 2019 et le 3^e trimestre 2020.

Si l'on se réfère à l'année 2019, 2020 étant une année exceptionnelle compte-tenu de l'arrêt quasi total de la chaîne de l'immobilier pendant plusieurs semaines, **la hausse serait de 14,5%** (1 198 000 transactions en 2021 vs. 1 046 000 en 2019).

En 2021, le dynamisme du marché immobilier a en effet permis un rattrapage après les semaines de confinement de l'année 2020. Le volume annuel de transactions est en hausse depuis le 4^e trimestre 2020, après la décrue survenue entre fin 2019 et le 3^e trimestre 2020.

Depuis la sortie des confinement(s) et dans un contexte de taux historiquement bas, les Français ont accéléré la concrétisation de leur projet. La crise sanitaire a révélé de nouveaux comportements immobiliers chez les Français.

Elle a conforté beaucoup de candidats à l'acquisition en les recentrant sur leurs besoins essentiels : espace, qualité de vie... Cela a particulièrement bénéficié aux communes moins densément peuplées où les achats de maisons sont en hausse depuis 2019. Ce sont

essentiellement les acquéreurs originaires d'une commune de forte densité qui expliquent ce phénomène. Ce mouvement tangible a contribué au dynamisme du marché immobilier sur les 12 derniers mois.

La fin d'année 2021 devrait s'inscrire dans une tendance toujours haussière avec des volumes nettement au-dessus du million de transactions.

Pour les prochains mois, les taux sont actuellement à un niveau plancher et ne pourront pas encore descendre significativement. Une fois l'effet de rattrapage et d'anticipation passé, il est probable que le marché immobilier retrouve un volume de transactions semblable à celui observé en 2019.

Evolution des prix et projections 2022

Appartements anciens

Au 3e trimestre 2021, les prix des appartements anciens en France métropolitaine ont légèrement progressé : +1,4% par rapport au 2nd trimestre 2021 (en données provisoires corrigées des variations saisonnières). Les évolutions enregistrées sur les trimestres précédents sont positives et se situent dans des proportions similaires (+1,5% au T2 2021, +0,7% au T1 2021, +1,5% au T4 2020, +1% au T3 2020).

Sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté de 5,2%. Elle est légèrement inférieure à celle observée l'an dernier (+6,6%) mais supérieure à celle des années antérieures (+4% en 2019, +3,4% en 2018 et +4,5% en 2017). La hausse sur un an est plus prononcée en province (+7,5%) et plus atténuée en Île-de-France (+2,5%).

Projections* avant-contrats

- Les projections sur le 4^e trimestre 2021 prévoient une poursuite de la hausse annuelle des prix, plus soutenue en Province (+7,7%) qu'en Île-de-France (+1,4%).
- À fin janvier 2022, les projections confirment la tendance à la hausse avec des écarts entre la province et l'Île-de-France qui s'accroissent : les évolutions annuelles seraient de +1% pour l'Île-de-France et comprises entre +8% et +9% pour la Province et (+5% environ pour la France métropolitaine).

Maisons anciennes

À l'échelle de la France métropolitaine, les prix des maisons anciennes au 3e trimestre 2021 ont augmenté de 2,5 % vs. le 2nd trimestre. Le constat est similaire pour la Province (+2,6%) et l'évolution est plus mesurée en Île-de-France (+1,8%).

En hausse de 2,5% environ de 2017 à 2019 et de 4,2% en 2020, **l'évolution des prix des maisons anciennes sur un an atteint +9% au 3^e trimestre 2021.** L'augmentation est ainsi plus marquée pour les maisons que pour les appartements. Elle est également plus forte en Province (+9,4%) qu'en Île-de-France (+7%).

Projections* avant-contrats

- Les projections sur le 4^e trimestre 2021 présagent d'une poursuite de la hausse des prix sur 1 an dans des proportions similaires au 3^e trimestre pour la Province (+9,6%). Pour l'Île-de-France, la hausse devrait s'accroître (+8,4%).
- À fin janvier 2022, les projections indiquent des évolutions sur 1 an comprises entre +10% et +11% en Province et de l'ordre de +8% pour l'Île-de-France (+10% environ pour la France métropolitaine).

**Pour rappel, les indicateurs avancés établis à partir des avant-contrats sont calculés sur la même méthode que les indices Notaires-Insee et permettent de projeter les indices de prix à 3 mois. Ce qui nous permet aujourd'hui de présenter la tendance sur l'ensemble de l'année 2021.*

Evolution des prix sur cinq et dix ans

Appartements

	Evolution / 5 ans*	Evolution / 10 ans
Paris	ND	32%
Lyon	50%	60%
Bordeaux	43%	64%
Nice	18%	13%
Nantes	50%	47%
Lille	28%	22%
Rennes	49%	53%
Toulouse	28%	28%
Strasbourg	26%	26%
Montpellier	23%	16%
Marseille	23%	9%
Grenoble	10%	-2%
Reims	20%	7%
Dijon	23%	10%
Orléans	12%	12%
Toulon	13%	-2%
Le Havre	19%	2%
Saint-Etienne	21%	-3%

5 ans* : comparaison des prix entre 2016 et 2021 (pas de données pour Paris)

Maisons

	Evolution / 5 ans	Evolution / 10 ans
Paris	X	19%
Lyon	32%	36%
Bordeaux	41%	51%
Nice	15%	9%
Nantes	38%	37%
Lille	21%	23%
Rennes	34%	45%
Toulouse	16%	17%
Strasbourg	21%	22%
Montpellier	25%	21%
Marseille Aix-en-Provence	18%	20%
Grenoble	14%	14%
Reims	21%	13%
Dijon	19%	12%
Orléans	20%	8%
Toulon	25%	21%
Le Havre	17%	6%
Saint-Etienne	22%	12%

Pouvoir d'achat immobilier

Un pouvoir d'achat immobilier qui diminue en 2021 :

- 4 m² (appartements) et -8m² pour les maisons.)

Appartements

En moyenne, la surface finançable (mensualité de 800 € /mois pendant 20 ans et sans apport), d'un appartement ancien sur l'ensemble de la France s'établit à 50m² en 2021, en recul de 4m² vs. 2020 (et 56 m² à fin 2019).

Parmi les 18 plus grandes villes de France, 11 offrent une surface supérieure à la surface nationale contre 9 en 2020. Strasbourg et Toulouse sont passées au-dessus de la moyenne nationale cette année. Saint-Etienne se distingue des autres villes avec une surface nettement supérieure (147 m²) mais c'est également la ville qui connaît le plus fort recul sur 1 an (-12 m²).

Concernant les communes où la surface moyenne est inférieure à moyenne nationale, nous retrouvons seulement trois villes à plus de 40 m² : Rennes (46 M² / - 4m²), Lille (44 m² / -2m²) Nantes (42 m² / -2 m²).

Il est à noter **qu'aucune hausse du pouvoir d'achat immobilier n'est constatée** parmi toutes ces villes.

Evolution du pouvoir d'achat immobilier (appartements) sur 1, 5 et 10 ans

Communes	Pouvoir achat 2021 (en m ²)	Évolution sur 1 an (en m ²)	Évolution sur 5 ans (en m ²)	Évolution sur 10 ans (en m ²)
Saint-Étienne	147	-12	-23	49
Le Havre	81	-4	-11	17
Toulon	70	-4	-5	17
Orléans	69	-6	-13	9
Dijon	68	-4	-12	9
Reims	68	-6	-10	11
Grenoble	68	-2	-3	16
Marseille	58	-3	-10	9
Montpellier	53	-2	-9	5
Strasbourg	52	-2	-11	1
Toulouse	51	-2	-11	0
FRANCE	50	-4	-19	-3
Rennes	46	-4	-19	-9
Lille	44	-2	-10	2
Nantes	42	-2	-18	-6
Nice	39	-1	-5	5
Bordeaux	35	-1	-13	-10
Lyon	32	-1	-14	-8
Paris	15	0	ND	-1

Maisons anciennes

La surface finançable moyenne à l'échelle de la France atteint 140 m², en diminution de 8m² vs 2020.

À la différence des appartements anciens à l'échelle des communes, sur le marché des maisons anciennes, toutes les agglomérations étudiées ont une surface habitable qui est inférieure à la surface nationale. Les surfaces varient entre 57 m² (agglomération de Nice) et 131 m² (agglomération de Saint-Étienne).

L'ensemble des surfaces sont orientées à la baisse sur 1 an. Les plus fortes baisses annuelles (exprimées en m²) sont observées dans les agglomérations de Saint-Etienne (-13 m²) et Rennes (-9m²).

Evolution du pouvoir d'achat immobilier (maisons) v sur 1, 5 et 10 ans

Agglomération (unité urbaine)	Pouvoir achat 2021 (en m ²)	Évolution sur 1 an (en m ²)	Évolution sur 5 ans (en m ²)	Évolution sur 10 ans (en m ²)
FRANCE	140	-8	-24	15
Saint-Étienne	131	-13	-25	22
Le Havre	127	-2	-17	24
Orléans	121	-4	-10	18
Lille	116	-7	-19	3
Reims	110	-7	-18	11
Dijon	103	-3	-14	12
Toulouse	92	-2	-10	9
Strasbourg	91	-3	-17	1
Grenoble	89	-5	-9	14
Nantes	78	-5	-23	-5
Rennes	76	-9	-20	-6
Montpellier	75	-6	-13	6
Marseille - Aix-en-Provence	75	-4	-8	8
Lyon	73	-6	-21	-4
Bordeaux	72	-3	-22	-13
Toulon	66	-4	-9	9
Paris	63	-4	ND	4
Nice	57	-4	-4	12

À propos du Conseil supérieur du notariat

Seul organe de la profession habilité à s'exprimer au nom de tous les notaires de France, le Conseil supérieur du notariat (CSN) est un établissement d'utilité publique. Clef de voûte de l'institution notariale, il représente la profession auprès des pouvoirs publics, détermine sa politique générale, contribue à son évolution et fournit des services collectifs aux notaires. Dans ses relations avec les pouvoirs publics, le CSN participe à la réflexion sur les évolutions du droit et donne son avis sur les projets de loi ou les textes réglementaires en préparation. Le Conseil supérieur du notariat comprend 115 collaborateurs au service de la profession notariale.

Contacts presse :

Meriam Barka : 01.44.90.31.79 – meriam.barka.csn@notaires.fr

Mathieu Ferrié : 01.44.90.31.74 – mathieu.ferrie.csn@notaires.fr