

LE BAROMETRE DE L'IMMOBILIER DES PETITES VILLES DE DEMAIN EN 2022



ÉDITOS



Caroline Cayeux

Ministre déléguée
en charge des
Collectivités territoriales



Sophie Sabot-Barcet

Présidente du Conseil
supérieur du notariat

Je me réjouis du partenariat établi avec le Conseil supérieur du notariat dans le cadre des programmes Petites villes de demain et Action cœur de ville, pilotés par l'Agence nationale de la cohésion des territoires, au plus près des collectivités, grâce à ses délégués territoriaux, les Préfets de département.

Ce premier baromètre du marché immobilier des communes Petites villes de demain nous apporte de précieux renseignements sur les volumes des ventes et les prix des biens, qui témoignent du dynamisme et de l'attractivité de ces territoires. Il donne aussi à voir la diversité des trajectoires des communes Petites villes de demain, confortant encore la forte territorialisation du programme et plus largement de l'action de l'Agence nationale de la cohésion des territoires.

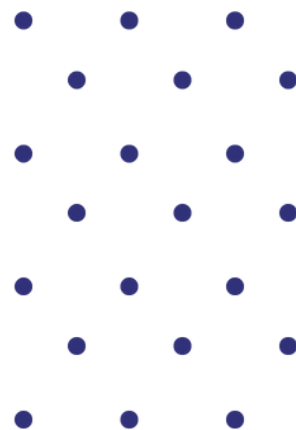
Afin de suivre et d'analyser les dynamiques immobilières sur toute la durée du programme, de 2020 jusqu'en 2026, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) et le Conseil supérieur du notariat (CSN) ont souhaité développer un outil commun permettant de mieux connaître les évolutions du marché immobilier dans les communes du programme Petites villes de demain.

Pour objectiver cette dynamique, le Conseil supérieur du notariat, par la qualité de ses bases immobilières, met à la disposition de la Direction nationale du programme Petites villes de demain une série d'indicateurs pertinents et fiables permettant de mesurer et de suivre annuellement l'évolution du marché de l'immobilier sur tout le territoire.

Ce partenariat, qui s'inscrit naturellement dans la mission de service public du notariat, permet de mesurer l'attractivité des petites villes dans une approche dédiée. Pour sa première édition, les données notariales du marché immobilier depuis 2018 permettent dès à présent de poser les jalons des analyses futures.

Ce baromètre confirme la reprise économique qui a suivi la crise sanitaire et laisse entrevoir des changements de tendances, à savoir le gain d'attractivité des communes Petites villes de demain auprès des habitants des métropoles, dans un marché caractérisé, notamment, par une hausse importante des volumes des maisons anciennes et des prix des appartements anciens.

UN MARCHÉ IMMOBILIER CARACTÉRISÉ PARTICULIÈREMENT PAR UNE HAUSSE IMPORTANTE DES VOLUMES DES MAISONS ET DES PRIX DES APPARTEMENTS



Retrouvez la [liste nationale](#) et les [cartes départementales](#) des Petites villes de demain



ORIGINE DES ACQUEREURS

+ 3.2 %

AUGMENTATION
DE LA PART
DES ACQUÉREURS
PROVENANT DES
METROPOLES
ENTRE 2018 ET 2021

A la suite de la crise sanitaire, le marché de l'immobilier des logements anciens des communes Petites villes de demain (PVD), à l'instar de celui des communes de taille moyenne, a connu, en moyenne, un nouveau dynamisme témoignant d'un regain d'attractivité.

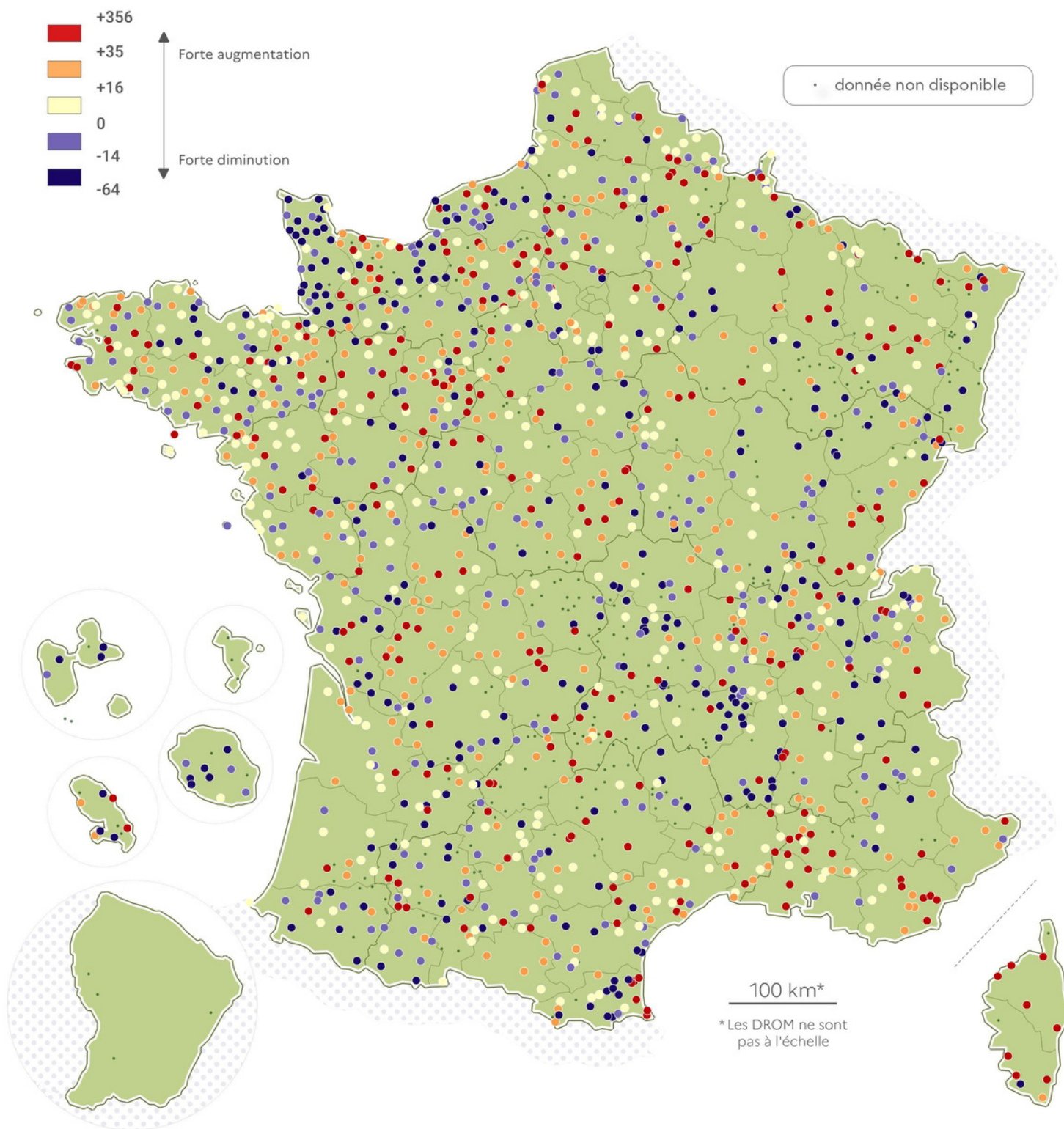
A ce titre, elle se relève sur le prix des maisons et des appartements, signe de l'attrait retrouvé des petites villes. On peut d'ailleurs constater que si les communes du programme attirent principalement la population des communes de moins de 20 000 habitants, la proportion des acquéreurs provenant de métropoles, augmente sensiblement entre 2018 et 2021, passant de 12,39% à 15,65%. Les petites villes ont donc aussi profité, dans une moindre mesure, du déplacement relatif des urbains vers des territoires plus verts, cette redistribution étant un enjeu de taille au regard de l'aménagement et du développement des territoires.

Le dynamisme du marché immobilier des maisons anciennes démontre que cette forme d'habitat est davantage recherchée que les appartements, témoignant de la recherche de grands espaces de vie garantissant une proximité avec la nature. La politique de rénovation des logements collectifs et du traitement des espaces publics, notamment en cœur de ville, participera, sans aucun doute, à rendre les appartements tout aussi attractifs.

VOLUME DES VENTES DES MAISONS ET APPARTEMENTS

Taux d'évolution des ventes d'appartements et maisons entre 2020 et 2021

en %, par communes PVD



Source : Conseil supérieur du notariat, 2021 • Réalisation : Cartographie ANCT - 11/2022



VENTES ET CENTRALITES

+ 11.3 %

**AUGMENTATION DU
NOMBRE DE VENTES
DES MAISONS
DANS LES CENTRES
INTERMEDIAIRES
ENTRE 2020 ET 2021**

Avant la crise du Covid, les ventes dans les zones tendues progressaient faiblement en comparaison avec les zones à faible tension. L'année 2020 a vu une baisse globale et uniforme des ventes dans toutes les zones (environ -10%), sauf pour les ventes de maisons en zone de tension C (zone la moins tendue). Il faut noter que la reprise économique à la suite des premiers confinements a été amorcée dès 2020 ; on peut l'observer sur le marché des maisons anciennes. La dynamique de 2021 est très hétérogène car les zones avec le plus de tension sont les plus plébiscitées (accentuant sans doute la tension locale), mais le choix entre maison et appartement est différent selon la zone de tension.

Le comportement des acquéreurs a aussi été modifié par suite de la crise du Covid lorsqu'on regarde ces ventes selon le niveau de centralité des communes établi au regard du nombre d'équipements et de services : ce sont les ventes de maisons dans les centralités intermédiaires (niveau 2) et les centralités structurantes (niveau 3) qui augmentent le plus (+11,35% et +11,38%). Assez logiquement, les ventes de maisons augmentent plus vite que celles des appartements dans les villes de moins de 10 000 habitants.

Les communes faisant parties des zones d'emploi spécialisées dans l'industrie, à économie diversifiée ou faisant parties des zones de grandes agglomérations et dotées de gros employeurs sont les plus dynamiques d'un point de vue immobilier (notamment pour les appartements) en 2020. Il convient de préciser que les marchés des communes des zones spécialisées dans le tourisme deviennent les plus dynamiques en 2021, notamment pour les appartements. Le choix entre maison et appartement est différent selon la zone de tension : +40,72% de ventes d'appartements et +22,88% de ventes de maisons des communes dans les zones de tension A contre +1,73% de ventes d'appartements et +10,71% de ventes de maisons dans les communes en zone C.

PRIX DES MAISONS ET APPARTEMENTS

Le prix médian des maisons a augmenté tous les ans depuis 2018, avec un rythme qui s'est accéléré en 2020 et 2021, caractérisé par une augmentation d'environ 5% par an. Les prix médians des appartements ont augmenté eux fortement en 2020 (7,6%) puis légèrement décéléré en 2021 (7%).

A noter qu'en 2021, l'augmentation des prix des logements anciens, dans les communes des zones à fragilité moyenne et très fragile, représentant 75,64% des communes PVD, rattrape le taux d'augmentation des communes des zones peu fragiles dont les prix sont plus élevés que dans les communes premièrement évoquées. Il sera, dans les prochains baromètres intéressants d'observer l'impact, ou non, de la réglementation relative au diagnostic de performance énergétique, sur les volumes des ventes et les prix médians des maisons et des appartements dans les communes PVD.

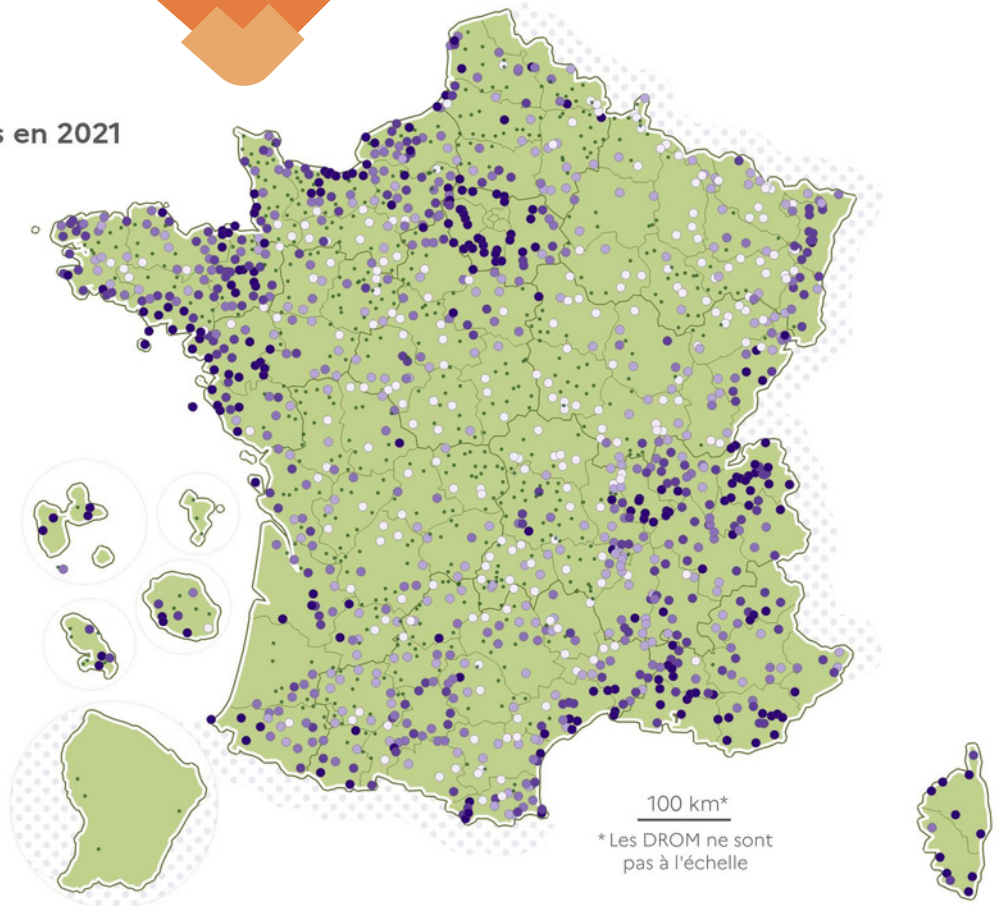
Sous le prisme du niveau de fragilité des communes, les ventes ont été modifiées par suite de la crise du Covid. Les villes les moins fragiles ont le plus souffert de la crise en 2020, mais ont le plus profité des comportements d'achat en 2021 (+24,32% pour les appartements et +17,27% pour les maisons). Cependant, plus les villes deviennent fragiles, plus les ventes de maisons augmentent en 2021 (+10,8% pour les villes moyennement fragiles et +10,54 pour les villes très fragiles).





Prix de vente des appartements en 2021

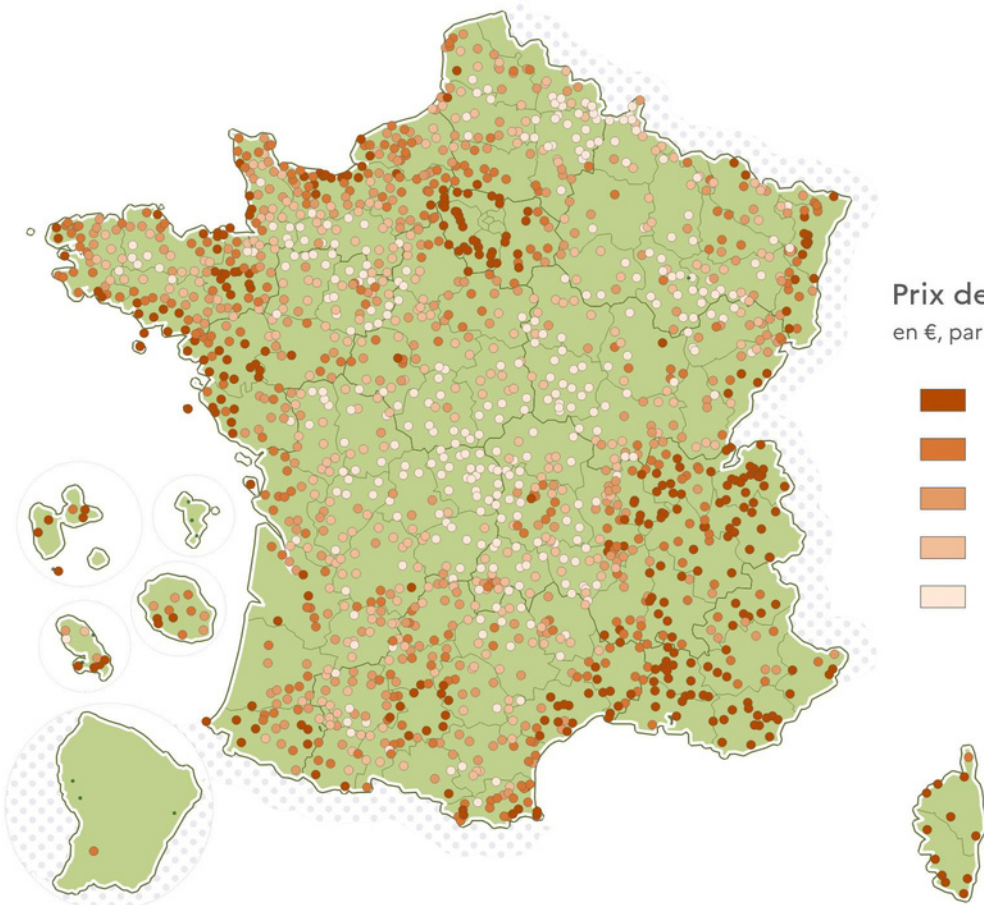
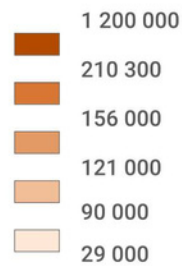
en €/m², par communes PVD



• donnée non disponible

Prix de vente médian des maisons en 2021

en €, par communes PVD



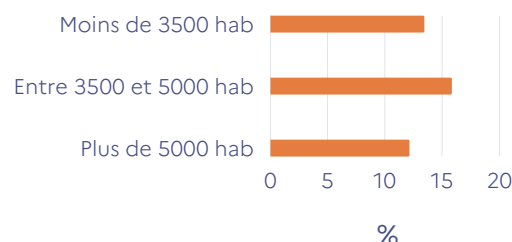
Source : Conseil supérieur du notariat, 2021 • Réalisation : Cartographie ANCT - 11/2022

DETAILS

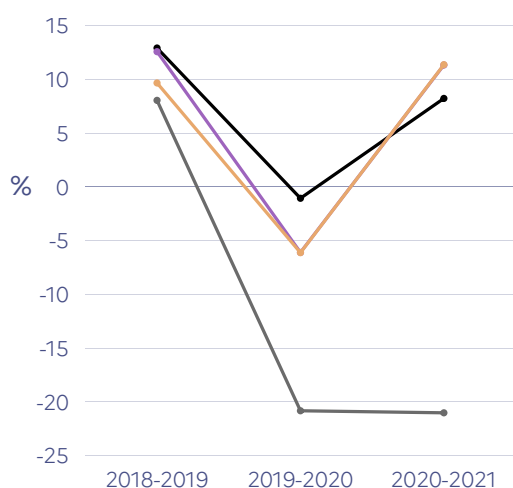
POPULATION

Les communes Petites villes de demain connaissent des tailles de population différentes: 52,31% ont moins de 3500 habitants, 17,11% ont entre 3500 et 5000 habitants et 37,81% ont plus de 5000 habitants, dont 7,24% ont plus de 10000 habitants. Les moyennes des variations des ventes des maisons et des appartements, entre 2020 et 2021, selon les intervalles de population, varient entre +12,12% et +15,42%.

Taux d'évolution du nombre de ventes de maisons et d'appartements entre 2020 et 2021



Variation des taux d'évolution du nombre de ventes de maison



Légende

- Centres locaux
- Centres intermédiaires
- Centres structurants
- Centres ultra-marins

CENTRALITE

L'indicateur de centralité vient caractériser les communes généralement analysées seulement selon le prisme de leur population. Les communes Petites villes de demain sont classées en plusieurs catégories de centralité établies selon leur taux d'équipement dans le cadre de l'étude "Centralités" (Inrae-Cesaer, ANCT, 2020).

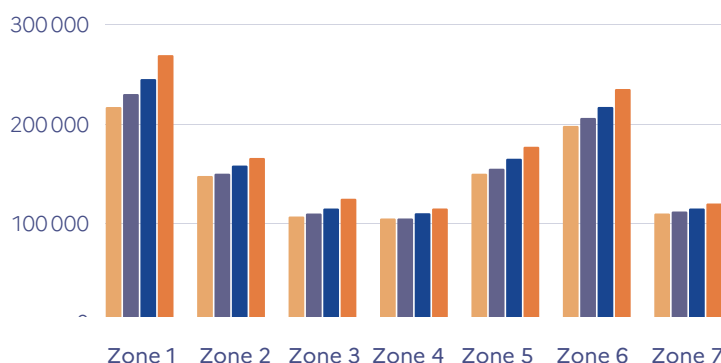
Ce sont les ventes de maisons dans les centres intermédiaires et dans les centres structurants qui augmentent le plus (respectivement +11,35% et +11,38%). Les prix médians des maisons augmentent tous les ans, sauf pour les villes ultra-marines. L'augmentation des prix s'accélère en 2020 pour les communes de tout niveau de centralité, et décélère un peu en 2021. Quand aux prix médians des appartements, ceux-ci baissent en 2019, à l'exception des communes ultra-marines. Les prix ont fortement augmenté en 2020 pour les centres locaux et les centres structurants. En 2021, l'augmentation des prix décélère pour les centres locaux et les centres structurants, mais accélère pour les centres intermédiaires.

FRAGILITE

Ce sont les villes les plus fragiles qui ont vu leurs ventes augmenter le plus (+17,27% pour les appartements et +11,95% pour les maisons) en 2019 et qui ont le moins souffert de la crise en 2020 ayant le plus profité des comportements d'achat en 2021 (+24,32% pour les appartements et +17,27% pour les maisons). A noter que, plus les villes sont fragiles, plus les ventes de maisons augmentent en 2021 (+10,8% pour les villes moyennement fragiles et +10,54 pour les villes très fragiles).

ZONES ECONOMIQUES

Evolution du prix médian des maisons par orientation économique des zones d'emploi



Légende

Année 2018 2019 2020 2021

Zone économique

- 1 - Grandes agglomérations à forte concentration de fonctions métropolitaines
- 2 - Zones résidentielles
- 3 - Zones spécialisées dans l'industrie
- 4 - Zones à économie diversifiée
- 5 - Autres grandes agglomérations et dotées de gros employeurs
- 6 - Zones spécialisées dans le tourisme
- 7 - Zones spécialisées dans l'agriculture

Dans les grandes agglomérations (zones 1 et 5) et dans les zones spécialisées dans le tourisme, les prix médians des maisons ont connu une augmentation supérieure à 15% tandis que les prix des maisons dans les zones à économie diversifiée et spécialisées dans l'agriculture ont augmenté de, respectivement, 9% et 8%. Dans cette dernière zone, le volume des ventes des maisons a évolué de +8,13%, tandis que le nombre de ventes a le plus augmenté dans les zones résidentielles et à économie diversifiée (plus de 13%). Les zones touristiques, enregistrent une augmentation de 18,04% du nombre de ventes d'appartements entre 2020 et 2021.

ZONES DE TENSION

Les changements de « tendances » entre les ventes d'appartement et de maison, en faveur des maisons (+10,81% en 2021 pour les maisons et +7,64% pour les appartements) sont très marqués lorsqu'on regarde l'évolution des ventes selon les zones de tension immobilière (A, B1, B2, C). La dynamique des marchés immobiliers diffère selon les zones de tension : en zone A sont observées des augmentations de +40,72% de ventes d'appartements et +22,88% de ventes de maisons, contre, en zone B, +1,73% pour les ventes d'appartements et +10,71% pour les ventes de maisons.

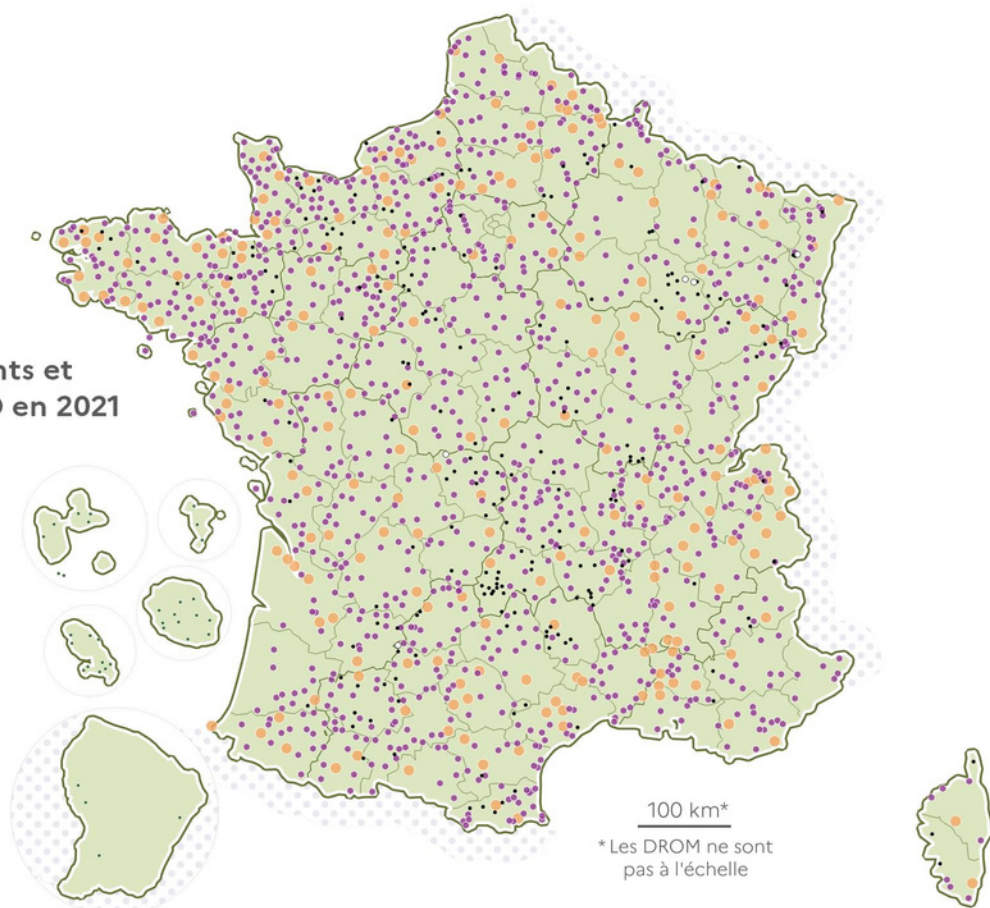
FOCUS PERFORMANCE ENERGETIQUE

La rénovation énergétique des bâtiments (logements, administrations ...) est une priorité du Gouvernement au regard de l'objectif donné de neutralité carbone d'ici à 2050. Plusieurs dispositifs existent notamment le diagnostic de performance énergétique. La Loi « Climat et Résilience » de 2021, a, quant à elle, rendu obligatoire la réalisation d'un audit énergétique réglementaire, en complément du diagnostic de performance énergétique, pour toutes les ventes de maisons individuelles et de bâtiments d'habitation collective en monopropriété, classés F ou G. Progressivement, ces biens seront interdits, dans un premier temps à la location, puis à la vente.

Si la modification du DPE a pu laisser augurer d'une augmentation des volumes de vente des classes F et G, les bases immobilières notariales, en l'état actuel, ne confortent pas cette analyse. Il est encore trop tôt pour pouvoir affirmer que cette tendance puisse exister. Il sera observable dans le baromètre de l'immobilier les communes Petites villes de demain l'impact ou non de cette mesure sur les volumes des ventes et les prix médians des maisons et des appartements.

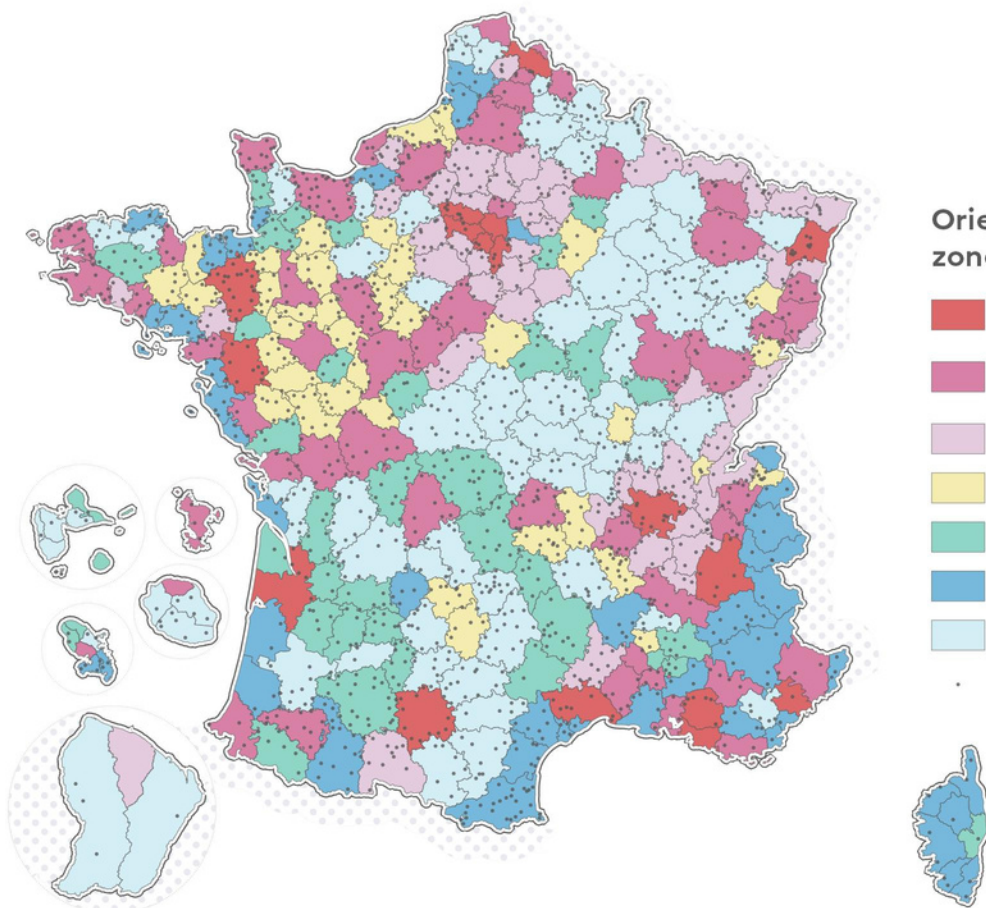
Niveau de centres d'équipements et de services des communes PVD en 2021

- Centre structurant
- Centre intermédiaire
- Centre local
- Commune non centre
- Donnée non disponible



Orientation économique des zones d'emploi des communes PVD

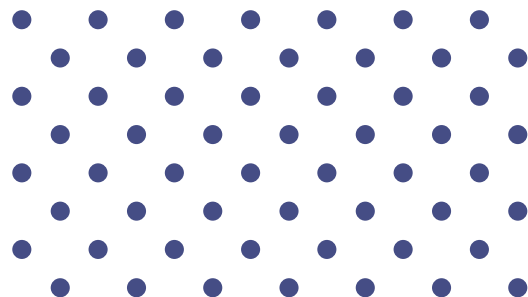
- Grande agglomération à forte concentration de fonctions métropolitaines
- Autre grande agglomération et dotée de gros employeurs
- Zone résidentielle
- Zone spécialisée dans l'industrie
- Zone spécialisée dans l'agriculture
- Zone spécialisée dans le tourisme
- Zone à économie diversifiée
- Commune PVD



Sources : Insee, 2020-2021 ; INRAE-CESAER, 2019 ; ANCT, 2022 • Réalisation : Cartographie ANCT - 11/2022

Etude menée par le Conseil supérieur du notariat en partenariat avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires dans le cadre du programme Petites villes de demain

Lancé par le Gouvernement en 2020 et piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires, le programme Petites villes de demain vise à renforcer les moyens des élus de plus de 1600 communes de moins de 20 000 habitants, pour améliorer la qualité de vie des habitants dans des territoires dynamiques et engagés dans la transition écologique.



<http://petitesvillesdedemain.anct.gouv.fr>

Directeur de publication : François- Antoine Mariani (ANCT) et Françoise Vichot (CSN)
Responsable d'édition : Juliette Auricoste (ANCT) et Olivier Compère (CSN)
Rédaction : Mathilde Fraisse (ANCT), Quentin Mouton (CSN)
Comité éditorial: Emmanuelle Le Bris (ANCT), François Proost (CSN)
Design graphique et maquette : Silvia Colato
Crédits cartographie : Tanya Early (ANCT)
Crédits photo : Caroline Cayeux (Gouvernement),
Sophie Sabot-Barcet (Arthur Laforge), maison (libre de droit)
Publication : novembre 2022



LE BAROMETRE DE L'IMMOBILIER DES PETITES VILLES DE DEMAIN EN 2022

