



Baromètre de l'immobilier DES VILLES MOYENNES

Une attractivité résidentielle retrouvée dans les villes moyennes du programme Action Cœur de Ville: une tendance de fond confirmée de nouveau en 2021

Depuis maintenant deux ans, l'envie de nos concitoyens de s'installer dans les villes dites « moyennes » et le renforcement de cette aspiration suite à la pandémie a fait l'objet de nombreux reportages, articles de presse ou études.

Les résultats de ce Baromètre 2022, le 3^e réalisé depuis le lancement effectif du programme national Action Cœur de Ville en 2018, confirme cette attractivité des villes moyennes et illustre qu'elles sont incontestablement de plus en plus reconnues pour ce qu'elles offrent: des logements plus spacieux et plus accessibles que dans les métropoles, un cadre de vie agréable avec des espaces naturels, les commodités et services essentiels à proximité.

Le Conseil supérieur du notariat, par la qualité de ses bases immobilières, met depuis trois ans à la disposition de la Direction nationale ACV une série d'indicateurs pertinents et fiables. Ils permettent de mesurer et de suivre annuellement l'évolution et la dynamique du marché immobilier sur tout le territoire, notamment dans les villes bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville.

Ce partenariat, qui s'inscrit naturellement dans la mission de service public du notariat, permet ainsi de mesurer la nouvelle attractivité des villes moyennes.

Cette 3^e édition permet de confirmer la reprise particulièrement marquée sur le marché de l'immobilier des villes moyennes après deux années impactées par la pandémie, avec une dynamique positive entre 2020 et 2021, tant au niveau du volume des ventes que de l'évolution des prix. Les deux précédents Baromètres permettent également d'inscrire ces résultats dans une tendance de fond, elle aussi positive entre 2018 et 2021, démontrant la résilience et l'attractivité durable de l'immobilier des villes moyennes. Comme l'ont constaté les notaires, la crise sanitaire a révélé de nouveaux comportements immobiliers, notamment des déplacements des grands centres métropolitains vers des communes de taille moyenne et cela jusque dans des départements limitrophes. Signe d'une année anormale, les Français ont, dans leur ensemble, accéléré voire anticipé en 2021 la concrétisation de leur projet immobilier. L'accroissement du mouvement de déplacements des grands centres métropolitains vers des communes de taille moyenne est un élément de plus dans la composition du marché immobilier. Cette mobilité accentuée peut contribuer à expliquer le tassement des prix dans les grandes agglomérations et particulièrement à Paris, ainsi que le dynamisme des prix dans les villes moyennes. Toutes proportions gardées, les prix se rééquilibrent sur le territoire. Mais cette redistribution est



David Ambrosiano,
Président du Conseil
supérieur du notariat (CSN)



Rollon Mouchel-Blaisot,
Directeur du programme
national ACV

un enjeu de taille au regard de l'aménagement et du développement du territoire. Cette envie de verdure, traduction d'une volonté de « déconnexion connectée », ne peut bénéficier aux petites villes et villes moyennes que si elles ont la capacité de proposer toutes les infrastructures et notamment des moyens de communication très performants.

Dans le contexte de la prolongation du programme Action Cœur de Ville pour la période 2023-2026, annoncée par le président de la République le 7 septembre 2021, ces chiffres éclairent le rôle majeur de la requalification

des cœurs de ville, plus que jamais priorité de l'action publique engagée depuis 4 ans et qui va s'amplifier pour répondre au défi du logement pour tous, accessible et de qualité dans les villes moyennes.

En soutien du développement de 234 villes moyennes exerçant un rôle de centralité irremplaçable, Action Cœur de Ville est un programme global, interministériel et partenarial, avec le concours de trois financeurs de premier plan, la Banque des Territoires, Action Logement et l'Anah. Sa mise en œuvre est pleinement décentralisée et déconcentrée. Son objectif est de faire (re)venir habitants, commerces, services et activités en ville, de préserver les espaces naturels et agricoles, de traiter la périphérie commerciale et d'améliorer le cadre de vie en ville. Ainsi, le programme priorise la rénovation de l'habitat ancien et encourage la construction durable afin de répondre au défi de l'accès au logement; il soutient la requalification de l'espace public et développe les mobilités propres et actives. Enfin, le programme contribue à lutter très concrètement contre l'étalement urbain avec l'initiative pionnière « Territoires pilotes de sobriété foncière », dans laquelle sont déjà engagées 27 agglomérations ACV volontaires. Elles apportent la preuve, sur le terrain, qu'un développement urbain, économique et résidentiel, peut s'appuyer sur les pratiques vertueuses d'aménagement conciliant sobriété foncière et accueil de nouveaux habitants, dans des zones où l'offre de logements anciens comme neufs est souvent insuffisante par rapport à la demande.

L'objectif de cette nouvelle étape du programme visera à développer une offre de logements de qualité à un prix accessible, avec comme fil conducteur la lutte contre l'étalement urbain et l'adaptation au changement climatique. Autant d'éléments qui contribueront à la poursuite de la bonne dynamique immobilière déjà constatée dans les villes bénéficiaires du programme.

Le logement pour tous, toutes catégories sociales et générations confondues, sera ainsi plus que jamais une priorité d'Action Cœur de Ville 2 pour soutenir l'attractivité retrouvée et durable des villes à taille humaine. ■

UNE DYNAMIQUE IMMOBILIÈRE POSITIVE DANS LES VILLES MOYENNES DEPUIS 2018, CONFIRMÉE PAR LES CHIFFRES DE L'ANNÉE 2020-2021

Encart méthodologique

L'ensemble des données (volumes de transactions, prix et DPE) sont issues de la base immobilière des Notaires de France.

Les volumes sont des estimations des transactions réalisées en France, neuf et ancien confondus, redressées des données issues de DVF (demandes de valeurs foncières). Ces données sont affinées et consolidées d'une année sur l'autre. Spécifiquement, les estimations des volumes sur les niveaux géographiques situés en Alsace-Moselle sont moins robustes que celles collectées sur le reste des territoires étudiés car elles ne dépendent que du « Livre foncier ».

Les niveaux géographiques étudiés portent sur les 200 territoires français (hors Île-de-France et Mayotte) bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville.

Une tendance de fond observée entre 2018 et 2021

Un dynamisme immobilier durable dans les villes moyennes

Depuis 2018, les évolutions immobilières des villes moyennes sont positives, preuve de la dynamique durable dans ces villes, loin de certaines analyses superficielles décrivant un marché sinistré.

En effet, depuis 2018, le volume des ventes a augmenté de 17 % dans les villes bénéficiaires du programme et même de 20 % lorsque l'on considère l'ensemble de l'agglomération. **Cette hausse du volume des ventes concerne 164 villes sur 200¹** étudiées sur la période et, dans **137 d'entre elles, cette augmentation des ventes a été corrélée à une augmentation semblable des prix**, de l'ordre de 16,6 % pour les maisons anciennes et de 15 % pour les appartements anciens.

Toutefois, si elle illustre l'attractivité immobilière retrouvée de ces villes, cette augmentation n'est pas nécessairement synonyme d'accessibilité réduite au logement car **le prix médian moyen des appartements et maisons est resté inférieur dans les villes-centres Action Cœur de Ville à celui observé dans le reste de leur agglomération**.

S'agissant du prix médian moyen au m² des appartements par exemple, on observe un passage de 1 353 €/m² en 2018 à 1 557 €/m² en 2021 **dans les villes-centres**, contre une augmentation de 1 666 €/m² à 1 832 €/m² dans le reste des agglomérations sur la même période.

Dans ce contexte, si l'augmentation des prix montre un dynamisme similaire à celles des périphéries, les villes-centres et leurs centres-villes restent donc **en moyenne plus accessibles en termes de prix**, même si ce constat est à nuancer compte tenu des disparités des situations locales.

Ce dynamisme du marché immobilier est ainsi synonyme **d'un cercle vertueux dans de nombreuses villes moyennes**, avec des retombées positives **commerciales, économiques et sociales** plus largement, ainsi qu'en termes **d'animation des villes et de leurs centres** de manière générale.

Les chiffres détaillés illustrent ainsi la nécessité de poursuivre les actions menées, de les approfondir et que l'investissement privé soit au rendez-vous dans ces villes moyennes pour poursuivre cette dynamique, dans une période d'incertitude économique où la « pierre-sécurité » pourrait encore se renforcer.

1 - Villes hors IDF et Mayotte

Une année 2021 synonyme d'une stabilisation des chiffres immobiliers à un niveau élevé

Les évolutions constatées entre 2020 et 2021 **confirment la tendance de fond dans les villes moyennes et la reprise ainsi que la résilience de leur marché immobilier**.

Cette année confirme par ailleurs que plus qu'un mouvement ponctuel et conjoncturel qui serait observé vers les villes moyennes, **ces villes attirent de façon durable**. Cette attractivité retrouvée et qui **s'inscrit dans le temps est le fruit du travail de fond des villes et des actions entreprises sur toutes les dimensions du vivre en ville** dans le cadre de leurs projets Action Cœur de Ville, avec une approche globale, transversale et rassemblant tous les partenaires locaux.

On observe ainsi une **augmentation du volume des ventes de 12 %**, portée par **156 villes du programme** sur les 200 étudiées.

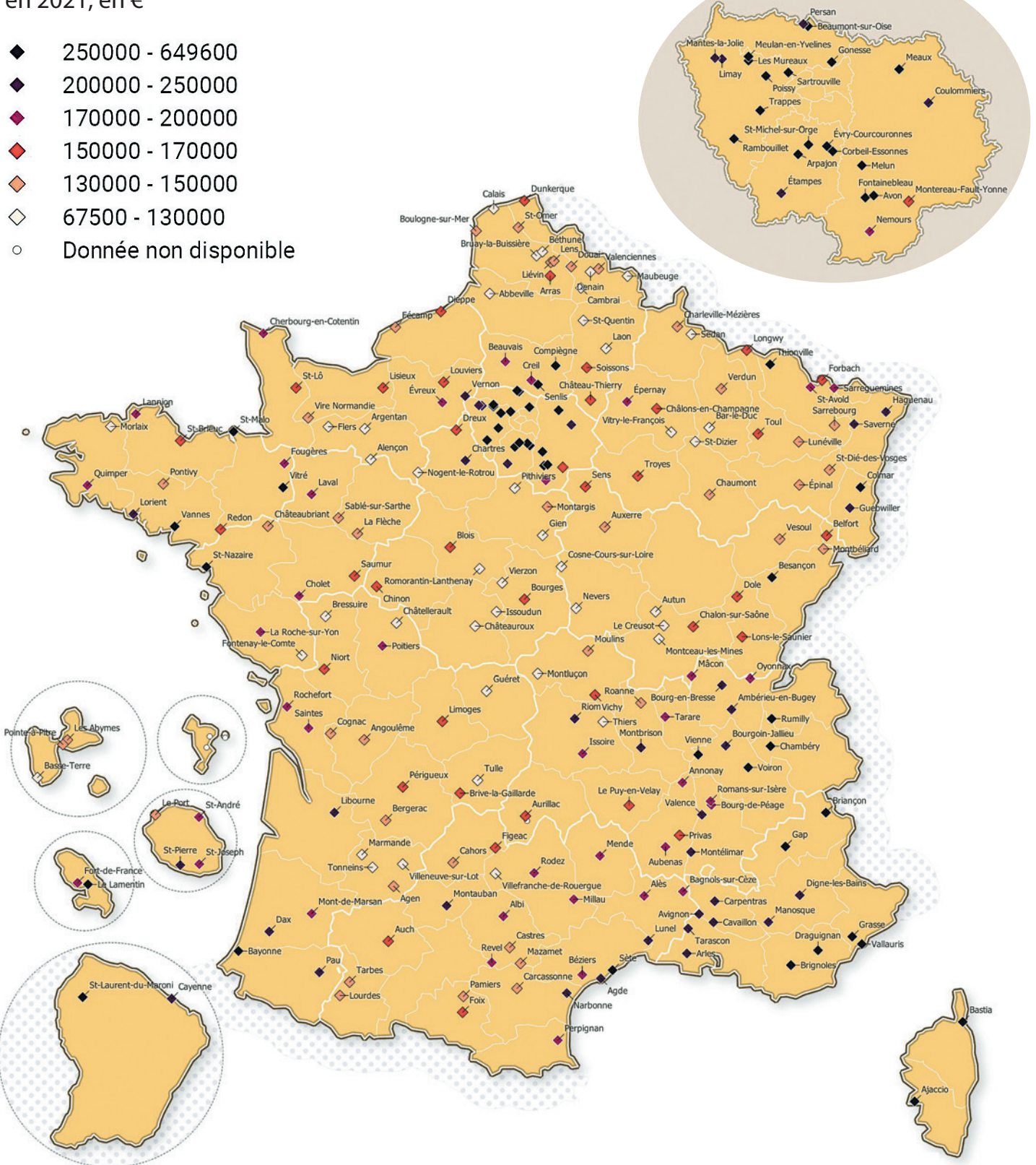
Cette hausse du volume des ventes est couplée à une hausse des prix de l'immobilier dans **109 villes du programme entre 2020 et 2021**, signe de la vitalité du marché. L'augmentation des prix médians au m² des appartements est semblable à celle observée au niveau national, avec une hausse de 7,5 %, d'ailleurs similaire à celle du prix des maisons anciennes (+7,9 %).

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS ANCIENS

Zoom sur l'Île-de-France

Prix de vente médian des maisons anciennes en 2021, en €

- ◆ 250000 - 649600
- ◆ 200000 - 250000
- ◆ 170000 - 200000
- ◆ 150000 - 170000
- ◆ 130000 - 150000
- ◇ 67500 - 130000
- Donnée non disponible



Sources : Bases de données PERVAL et DVF

EN 2021 DANS LES VILLES ACTION CŒUR DE VILLE



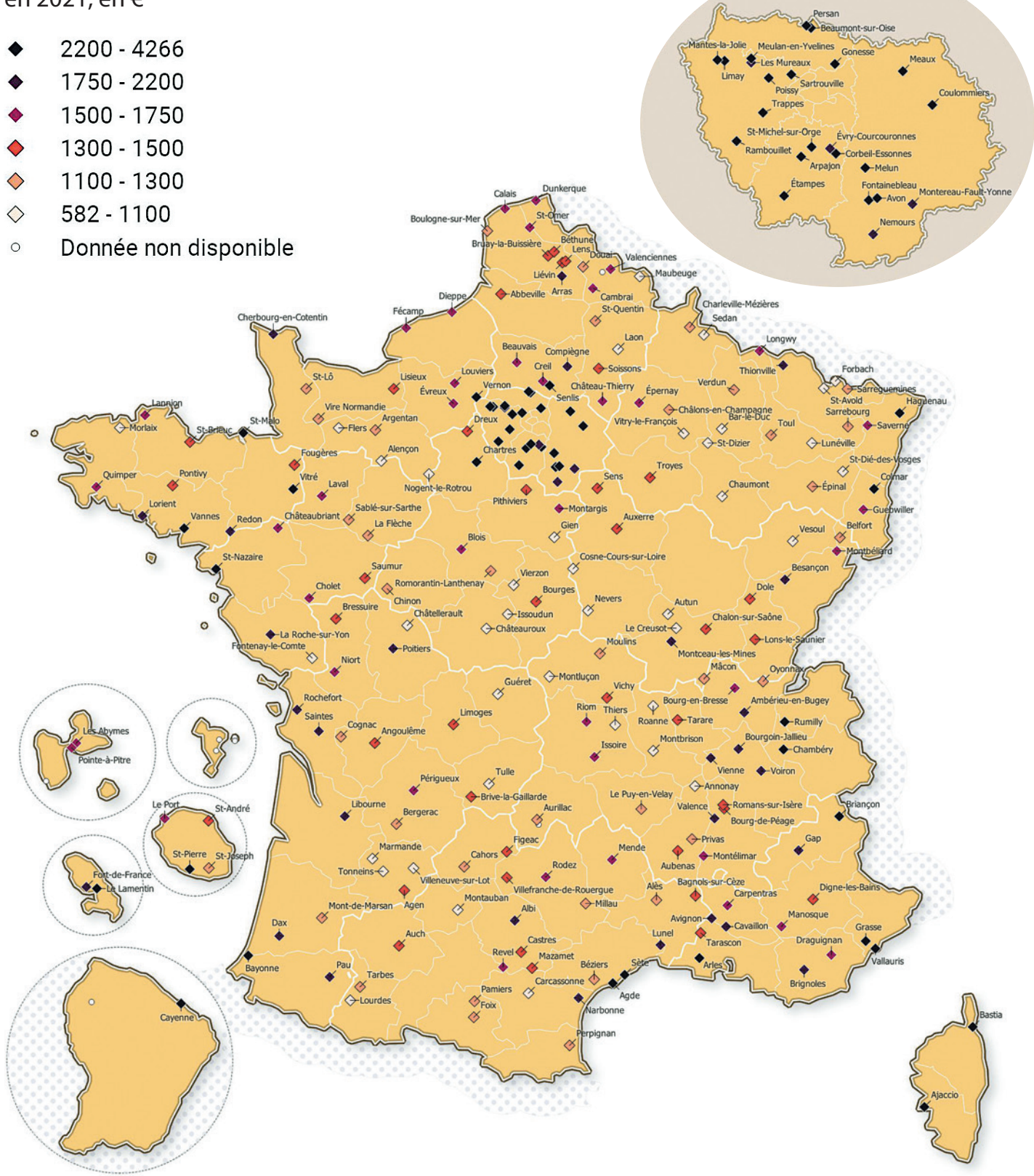
AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES



Zoom sur l'Île-de-France

Prix au m² médian des appartements anciens en 2021, en €

- ◆ 2200 - 4266
- ◆ 1750 - 2200
- ◆ 1500 - 1750
- ◆ 1300 - 1500
- ◆ 1100 - 1300
- ◇ 582 - 1100
- Donnée non disponible



DES ÉVOLUTIONS LOCALES HÉTÉROGÈNES MAIS UN DYNAMISME DURABLE DES VILLES-CENTRES

Des villes-centres qui portent le marché immobilier dans de nombreuses agglomérations

Bien que les périphéries continuent d'attirer également en raison des atouts fiscaux qu'elles offrent, **les villes-centres et leurs centres-villes constituent une part importante du marché immobilier** des villes et agglomérations ACV.

Ces villes-centres jouent en effet **un rôle irremplaçable**, tant à l'échelle du territoire national que dans les écosystèmes locaux, points d'interfaces entre métropoles et villes de taille plus modeste et offrant de nombreux services, équipements et aménités recherchés

aujourd'hui par nos concitoyens. Nombre de villes-centres offrent par exemple la possibilité d'accéder à pied aux commerces et équipements essentiels, ou encore de trouver un espace naturel en ville et d'évoluer dans un centre-ville agréable et accueillant.

Signe de leurs atouts reconnus, **de nombreuses villes-centres bénéficiaires du programme portent le marché immobilier de leur agglomération** entre 2018 et 2021, une réalité confirmée par les chiffres de l'année 2021.

Tableau des gains des volumes de ventes depuis 2018
(Chiffres bruts tirés des estimations 2021 affinées)

Période pré-Covid (2018-2019)	TOTAL EPCI			VILLES-CENTRES		
	2018	252 470 ventes	+ 23 750	2018	113 490 ventes	+ 11 140
	2019	276 220 ventes			2019	
Année 2020-2021	2020	268 880 ventes	+ 36 130	2020	118 410 ventes	+ 14 550
	2021	305 010 ventes		2021	132 960 ventes	
Gain 2018-2021	+ 52 540 ventes			+ 19 470 ventes		

Plus précisément, **en 2021** dans les 200 villes moyennes étudiées¹ :

84 villes Action Cœur de Ville sur les 200 analysées (soit 42 %) sont plus dynamiques que le reste de leur EPCI.

- Parmi ces villes, 58 (29 %) connaissent une **augmentation du volume des ventes supérieure à celle également observée dans le reste de l'agglomération.**
- Pour 22 d'entre elles (11 %), ce sont même **les villes-centres qui portent le marché local face à une périphérie qui décroît.**

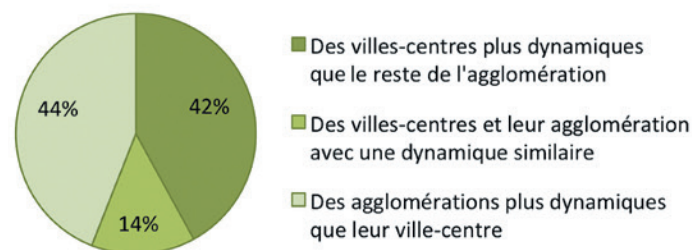
28 villes (14 %) connaissent des évolutions similaires au reste du territoire de leur EPCI.

À l'inverse, pour 44 % des villes du programme (88 villes), la périphérie reste plus dynamique que la ville-centre qui maintient ou voit décroître son marché.

- Dans 54 territoires (27 %), la **périphérie est marquée par une augmentation** du volume des ventes **plus importante que celle observée dans la ville-centre.**
- À l'inverse, dans 29 villes-centres (14,5 %), on note une **diminution du volume de vente, malgré une augmentation dans le reste de l'EPCI.**
- Enfin, parmi les agglomérations connaissant une baisse générale du volume de ventes, **5 villes-centres (2,5 %) enregistrent une diminution du volume de ventes plus marquée que celle observée dans leurs agglomérations.**

¹ - Hors villes moyennes bénéficiaires du programme Île-de-France et Mayotte

Des dynamiques différentes entre ville-centre et EPCI



Île-de-France

Le marché immobilier des villes ACV d'Île-de-France est caractérisé par la proximité de Paris qui ne permet pas de faire émerger stricto-sensu le rôle de centralité recherché par le programme dans l'analyse des statistiques immobilières. En tout état de cause, le marché immobilier francilien reste porté par le marché des maisons. La pression de la demande sur les maisons depuis le début de la crise sanitaire conduit à une hausse annuelle des prix.

Les villes du programme ACV d'Île-de-France restent à ce titre plus dynamiques que la ville-centre que représente Paris.

Impact de la loi Climat et nouveau DPE

L'intention formelle des pouvoirs publics est de valoriser la classification vertueuse d'un bien à la vente en stigmatisant économiquement les passoires thermiques et en accompagnant la rénovation afin d'améliorer le parc. Cette tendance dépasse largement nos frontières et est inéluctable.

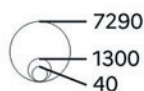
À cet effet, l'État a d'ailleurs mis en place des dispositifs d'aide à la rénovation énergétique afin d'accompagner la transition. De même, la loi Climat et Résilience oriente désormais l'affectation du fonds travaux dans les copropriétés à la rénovation énergétique. Si la modification du DPE a pu laisser 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. De même, seuls les mois à venir permettront de vérifier si l'intention première des pouvoirs publics – neutraliser le nombre de passoires thermiques, quand bien même les critères de classification auraient changé – se concrétise. À l'analyse des bases immobilières notariales sur la répartition des ventes de logements anciens selon le DPE au niveau de la France métropolitaine, il apparaît que la performance énergétique globale du parc immobilier s'est, de façon générale, améliorée sur 10 ans.

VOLUME DE VENTES DE MAISONS ANCIENNES ET APPARTEMENTS ANCIENS DANS LES EPCI DES VILLES ACV

Volume de ventes en 2021



Évolution du volume de ventes entre 2018 et 2021

- Diminution supérieure à 20 %
- Diminution inférieure à 20 %
- Augmentation inférieure à 20 %
- Augmentation supérieure à 20 %



Champ : Hors IDF, estimations imparfaites pour les villes de Colmar et Forbach car dépendantes du "Livre foncier".

Sources : Bases de données PERVAL et DVF

Réalisation ANCT ACV pôle ADT Cartographe • 06/2022.

Contact : Conseil supérieur du notariat, Direction Économie du Notariat / Agence nationale de la Cohésion des Territoires, Direction du programme ACV

Comité éditorial : Conseil supérieur du notariat, Agence nationale de la Cohésion des Territoires

Directeurs de la publication : Jérôme Fehrenbach, Rollon Mouchel-Blaisot - **Crédit photo :** Romuald Meigneux

Co-édition :

Conseil supérieur du notariat - 60, boulevard de La Tour-Maubourg - 75007 Paris - Tél. : 01 44 90 30 00 - www.notaires.fr

Agence nationale de la Cohésion des Territoires - 20, avenue de Ségur - 75007 Paris - Tél. : 01 85 58 60 00

www.cohesion-territoires.gouv.fr - actioncoeurdeville@anct.gouv.fr

Réalisation : ADNOV - **ISSN :** 2100-241X