

Baromètre de l'immobilier DES VILLES MOYENNES

La nouvelle attractivité résidentielle des villes du programme Action Cœur de Ville

Depuis plus d'un an, articles de presse et enquêtes d'opinion se succèdent autour de l'envie de nos concitoyens de s'installer dans les villes dites « moyennes » qui combinent plusieurs attraits : coût de la vie plus abordable par rapport à celui des grandes métropoles, logements plus grands avec la possibilité d'avoir un jardin ou une terrasse, commodités de transport reliant les territoires plus facilement, proximité des services et des loisirs, espaces naturels, etc. La crise sanitaire et le premier confinement ont conduit à accélérer une prise de conscience collective en milieu urbain, plus marquée encore sur le marché parisien : trop de contraintes financières, un marché tendu, une augmentation des temps de transport... Autant de facteurs, corrélés au développement du télétravail, qui ont mené les urbains vers des contrées plus vertes. Les acquéreurs recherchent à la fois un confort de vie et une proximité avec le travail. Les villes moyennes, souvent bien desservies, offrent des services qui peuvent justifier un changement de vie.



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

Action Cœur de Ville est un programme national de l'État avec le concours de la Caisse des Dépôts, d'Action Logement et de l'Anah qui vise à soutenir le développement de 222 villes moyennes exerçant un rôle de centralité irremplaçable et qui contribue à cette dynamique depuis 2018. Son objectif est de faire (re)venir habitants, commerces, services et activités en ville. Ainsi, le programme priorise la rénovation de l'habitat ancien, encourage la construction durable, 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 ACV pilotes de sobriété foncière ».

Le notariat, par la qualité de ses bases immobilières, met à disposition de la Direction nationale ACV 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, 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 de mesurer en 2020 la nouvelle attractivité des villes moyennes, déjà soulignée lors de la première édition de ce Baromètre.

En étudiant l'évolution du volume et du prix des ventes dans les villes Action Cœur de Ville depuis 2018, l'attractivité des villes moyennes s'est d'ailleurs confirmée, malgré un contexte particulier et éprouvant.



Rollon Mouchel-Blaisot,
Directeur du programme
national ACV

Les chiffres de ce deuxième baromètre couvrent toute l'année et sont nécessairement impactés par le premier confinement qui aura marqué un coup d'arrêt des transactions immobilières, mais également par le deuxième confinement affecté par un arrêt des visites de biens. Malgré ces blocages, le marché de l'immobilier et celui des villes moyennes en particulier a bien résisté, à l'inverse des grands centres métropolitains. Cela s'explique par des contraintes financières moins importantes, par des négociations moins longues et plus fluides et, bien sûr, par les nouveaux besoins révélés par la crise et le télétravail. La dynamique enclenchée depuis 2018 dans les villes du programme s'est poursuivie dans l'ensemble des territoires concernés, tant en ville qu'en périphérie. Certaines villes particulièrement dynamiques se distinguent encore cette année, ce qui permet d'affirmer que ce sont des tendances de fond qui émergeaient avant la crise sanitaire. De plus, la dynamique de ventes des maisons est bien plus prononcée que celle des appartements, en prix et en volumes de vente. Cette attractivité concerne généralement l'ensemble de l'agglomération - élément très positif - avec parfois des évolutions contrastées entre ville-centre et périphérie, justifiant l'accent mis sur l'indispensable revitalisation des centres-villes par le programme.

Au-delà d'une « envie de villes moyennes », la crise Covid a créé une « envie d'espaces ». Cela constitue une opportunité exceptionnelle pour ces villes à taille humaine, où tout est proche. Cette attractivité renforcée questionne également l'approche d'un centre-ville qui ne sera pas uniquement résidentiel mais plus serviciel au profit des habitants de tout le territoire. Par ailleurs, l'aspiration à la verdure impose d'imaginer de nouvelles formes d'habitat et de considérer la nature comme une infrastructure majeure.

Enfin, le défi de créer des « villes productives » qui n'offrent pas seulement des services aux habitants mais s'inscrivent dans des bassins d'emploi dynamiques émerge de plus en plus. Les moyens du programme national Action Cœur de Ville, complétés de ceux de France Relance, sont mobilisés pour accompagner les projets durables des collectivités.

Plus que jamais, l'attractivité économique se conjugue avec l'attractivité résidentielle pour répondre aux aspirations profondes de nos concitoyens. ■

LE MARCHÉ IMMOBILIER DES VILLES MOYENNES A MIEUX RÉSISTÉ DURANT L'ANNÉE « COVID »

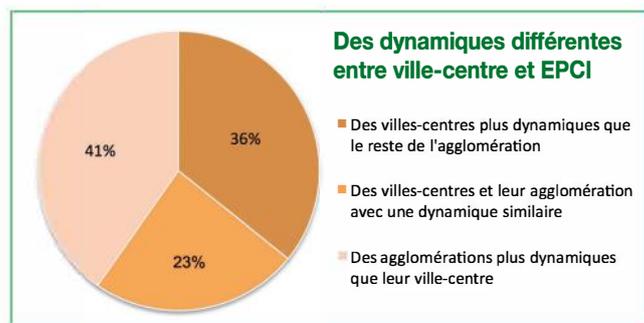
L'année 2020 aura été marquée par une crise sanitaire aux conséquences économiques inédites pour l'ensemble des secteurs de l'économie. Sur le marché de l'immobilier, les effets ont été particulièrement marqués lors du premier confinement. En effet, ce dernier, strict, a mécaniquement bloqué de nombreuses transactions. Dans ce contexte, l'ensemble des chiffres doit être analysé avec attention et vu comme des tendances émergentes de l'impact de la crise de la Covid sur le marché de l'immobilier des villes moyennes.

À la lecture des chiffres, l'immobilier des villes moyennes se situe loin des analyses superficielles qui peuvent en être faites, à savoir un marché très dégradé soudainement dopé par une attractivité nouvelle. Il apparaît, d'une part, que le marché résiste de manière structurelle avec une évolution positive et constante depuis 2018 et, d'autre part, que les comportements immobiliers ont évolué et continuent d'évoluer, conséquences des effets de la crise sanitaire, mais aussi, certainement et plus simplement, de ceux du marché lui-même. Aussi, plus qu'une réelle rupture, nous remarquons une continuité et une accélération du marché des villes bénéficiaires du programme national Action Cœur de Ville.

Pour rappel, entre 2018 et 2019, l'évolution des volumes de vente était de + 23 320 ventes (appartements anciens et maisons anciennes) dans les agglomérations Action Cœur de Ville. Elle est encore de + 12 870 entre 2019 et 2020. Dans les villes-centres du programme, l'augmentation était de + 11 921 ventes entre 2018 et 2019 alors que le nombre baissait sur la France entière. Entre 2019 et 2020, l'évolution du volume de ventes reste positive avec + 4 091 ventes (voir tableau ci-dessous). En comparaison avec certains territoires métropolitains qui ont connu une forte baisse de leur volume de ventes, ces chiffres montrent plus qu'une résistance des villes moyennes. Ces dernières « sur-performent » donc par rapport à d'autres qui étaient historiquement considérées comme plus dynamiques et attractives et participent largement au maintien des volumes au niveau national. Même si cette tendance devra être confirmée sur les prochaines années, cette évolution positive du marché de l'immobilier des villes moyennes représente un signal tangible sur le début d'un cercle vertueux pour ces territoires. Aussi, des externalités positives sont attendues à terme, aussi bien en matière de dynamisme économique que commercial. En cela, les chiffres présentés ici doivent conforter l'investissement privé dans les villes moyennes.

Gain en volume des ventes des appartements anciens et des maisons anciennes (2018-2019 // 2019-2020)

	Total EPCI ¹		Centres-villes	
2018	259 970 ventes		116 798 ventes	
2019	283 290 ventes	+ 23 320	128 719 ventes	+ 11 921
2020	296 160 ventes	+ 12 870	132 810 ventes	+ 4 091



Plus précisément sur les cœurs de ville :

- 67 villes Action Cœur de Ville sur les 222 (soit 36 % des villes du programme) sont plus dynamiques que le reste de leur EPCI.
- Parmi ces 67 villes, pour 23 territoires (soit 10 % des villes du programme), ce sont même les villes-centres qui portent le marché local face à une périphérie qui décroît.
- À l'inverse, pour 41 % des villes du programme, la périphérie reste plus dynamique que la ville-centre qui maintient ou voit décroître son marché.

S'il apparaît que le marché immobilier des villes moyennes est encore majoritairement porté par la périphérie, la ville-centre résiste bien. Mais plus que l'opposition centre-ville/périphérie, il convient surtout de relever la dynamique globale des agglomérations. Derrière ces données, on peut extrapoler le souhait d'une partie de la population de retrouver des territoires à taille humaine, avec un accès à la nature tout en disposant des commodités propres aux villes (connexion au reste du territoire, commerces, fibre optique, services publics, accès culturel, raccordement aux réseaux de transport...).

Un marché immobilier national résilient en 2020

Conséquence de l'état d'urgence sanitaire, l'arrêt quasi instantané des activités immobilières a engendré une situation tout à fait inédite : pour la première fois, la machine s'est brutalement mise en pause alors qu'elle affichait un dynamisme incontesté, avec des progressions à deux chiffres en fin d'année 2019 et début 2020, le seuil du million de transactions sur un an venant d'être franchi.

Un fort rebond a eu lieu en termes de signature d'avant-contrats post-confinement dès l'été et les notaires, sur la majeure partie du territoire, ont pu témoigner de la très forte aspiration du public pour l'acquisition immobilière. En 2020, le marché immobilier aura d'ailleurs prouvé sa résilience grâce, notamment, à des paramètres sains et solides dont la nature n'a pas semblé souffrir des effets de la crise sanitaire. Au regard des volumes, une reprise haussière a ainsi été constatée depuis septembre 2020, pour totaliser 1 024 000 transactions au 31 décembre 2020, limitant la baisse des volumes à 4 % sur un an. Ce qui pourrait apparaître pour une contre-performance doit évidemment être relativisé au regard de la période de quasi-interruption du marché lors du premier confinement du printemps 2020. L'appétence des utilisateurs pour le marché immobilier est restée forte, bien que sa dynamique se soit réorientée quelque peu différemment. Les paramètres habituels du marché sont restés attractifs et l'appétit pour la pierre a même été renforcé par un niveau d'épargne élevé. Fait néanmoins nouveau de l'année 2020, l'orientation des volumes est hétérogène : le nombre de ventes de logements anciens a chuté de 12 % en Île-de-France, qui n'apparaît plus comme la locomotive du marché, là où la province a tiré le marché. C'est notamment le cas dans les territoires Action Cœur de Ville. La courbe des prix, quant à elle, est restée indifférente à ces variations de volumes. Les prix évoluent en effet avec retard aux variations de volumes et seule une forte et pérenne variation à la baisse du nombre de transactions impacterait significativement les prix.

1 - Établissement public de coopération intercommunale.

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS ANCIENS

Prix de vente médian des maisons anciennes en 2020, en €

- ◊ 0 - 120 000
- ◊ 120 000 - 140 000
- ◊ 140 000 - 160 000
- ◊ 160 000 - 200 000
- ◊ 200 000 - 400 000
- ◊ 400 000 - 580 000
- ◊ données non disponibles

Zoom sur l'Île-de-France



Sources : Bases immobilières des Notaires de France

EN 2020 DANS LES VILLES ACTION CŒUR DE VILLE



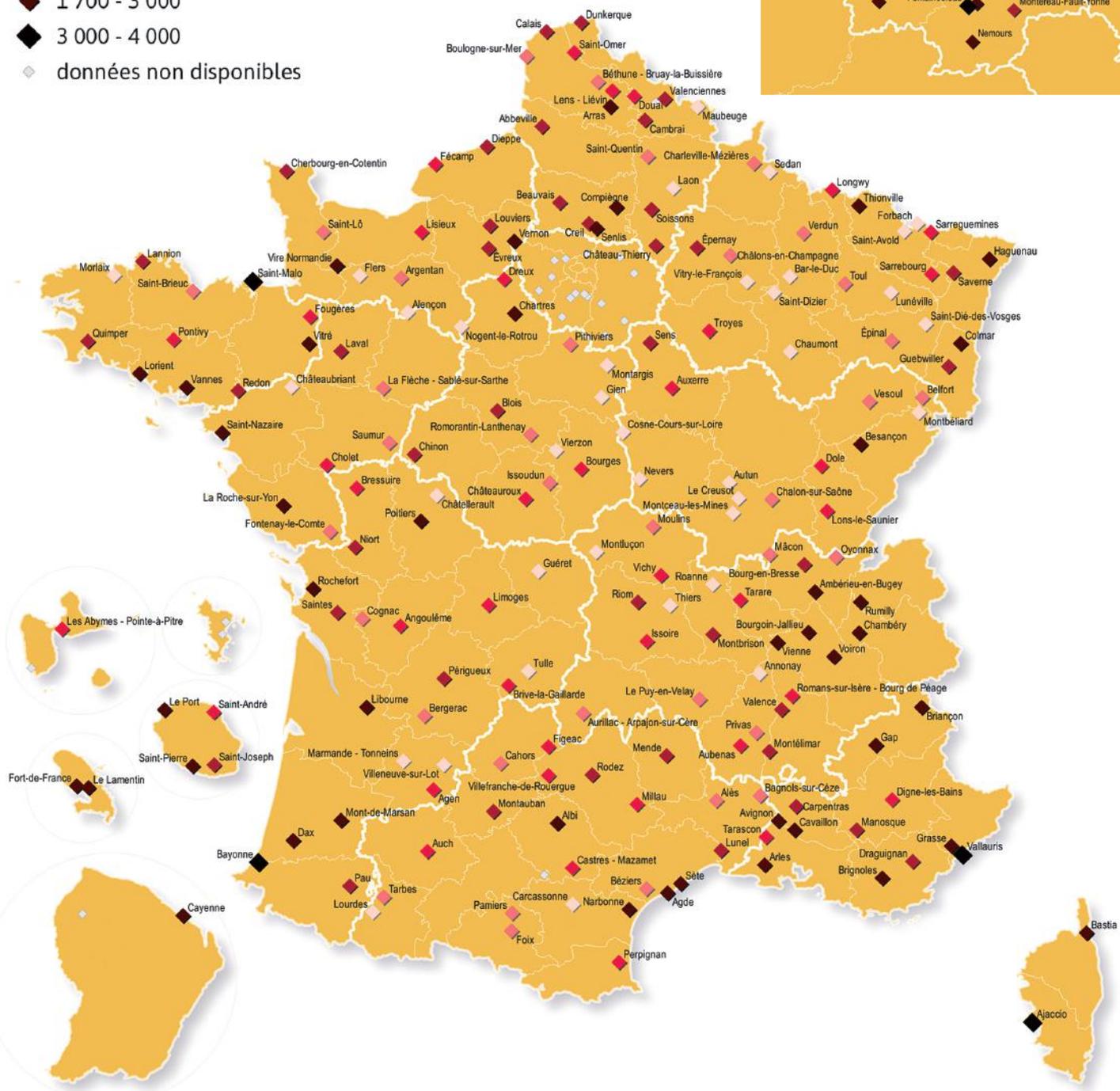
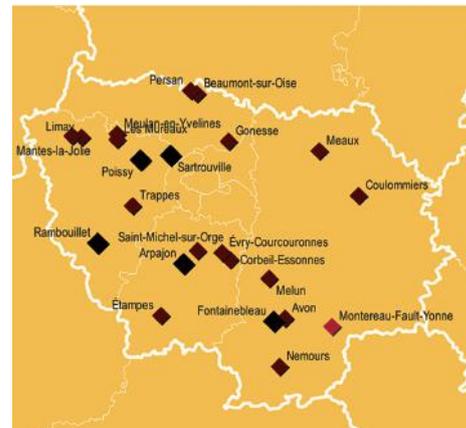
AGENCE NATIONALE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES



Prix au m² médian des appartements anciens en 2020, en €

- ◊ 0 - 1 000
- ◊ 1 000 - 1 200
- ◊ 1 200 - 1 400
- ◊ 1 400 - 1 700
- ◊ 1 700 - 3 000
- ◊ 3 000 - 4 000
- ◊ données non disponibles

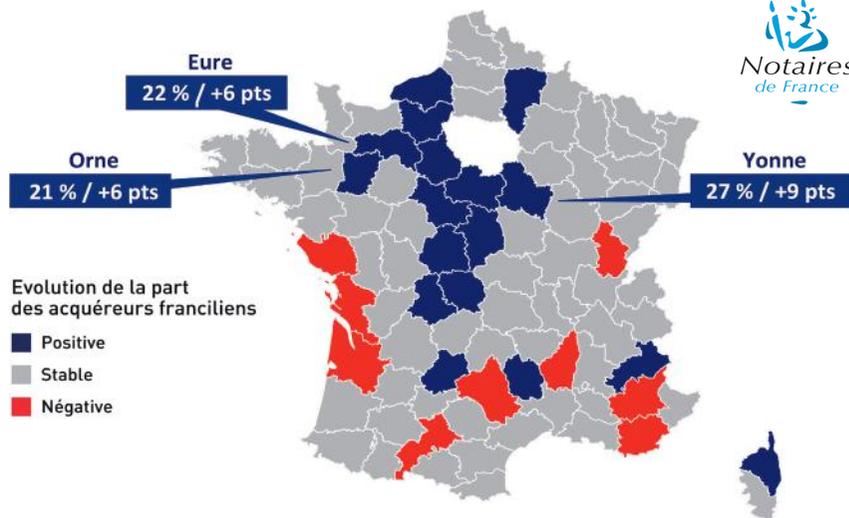
Zoom sur l'Île-de-France



Parts des acquéreurs franciliens et évolution sur un an

On observe que les villes à proximité des métropoles se caractérisent par un marché de l'immobilier particulièrement dynamique. En outre, sur ces territoires, on remarque que ce sont les maisons qui portent le marché, preuve du souhait des ménages d'avoir des plus grandes surfaces avec jardin. Cela confirme que le choix du cadre de vie devient un critère essentiel pour comprendre la dynamique de mobilité des ménages.

À titre illustratif, la carte ci-contre montre en particulier que les villes situées notamment à moins de deux heures de Paris attirent de plus en plus d'acquéreurs.



UNE CONFIANCE RENFORCÉE DANS LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DES VILLES MOYENNES

Depuis trois ans, on observe sur le marché de l'immobilier des territoires ACV une augmentation du prix médian du m² pour les appartements passant de 1 294 €/m² en 2018 à 1 385 €/m² en 2020. Cette dynamique doit être nuancée car il existe encore de fortes disparités entre les 222 territoires qui ont chacun des spécificités particulières. Cependant, la crise de la Covid n'a pas exacerbé ces disparités. Cela témoigne à la fois de la bonne résistance du marché de l'immobilier des territoires des villes moyennes et d'une confiance maintenue sur ce marché.

De plus, cette dynamique positive du marché de l'immobilier à l'échelle des territoires n'est pas systématiquement portée par les périphéries. En effet, la dynamique des volumes de vente est portée à 50 % par des villes-centres qui sont donc autant voire plus dynamiques que leur périphérie. Les villes-centres continuent donc d'attirer. En outre, 76 villes engagées dans le programme observent à la fois une hausse des prix de l'immobilier et une hausse du volume des ventes.

Par ailleurs, le marché de l'immobilier en centre-ville est moins volatil que le marché de l'immobilier en périphérie entre 2018 et 2020. Si les prix de l'immobilier en centre-ville connaissent en moyenne une augmentation, cette dynamique est bien le signe d'une consolidation du marché de l'immobilier depuis 3 ans après des années plus contrastées. Le marché de l'immobilier des villes Action Cœur de Ville confirme sa résilience.

L'ensemble de ces signes permet de conclure que le marché de l'immobilier des villes moyennes a de nombreux atouts qui attirent les ménages souhaitant acquérir un bien. Si ce marché reste avant tout un marché d'utilisateurs, il permet aux ménages d'accéder à des biens de meilleure surface et qualité à des tarifs accessibles.

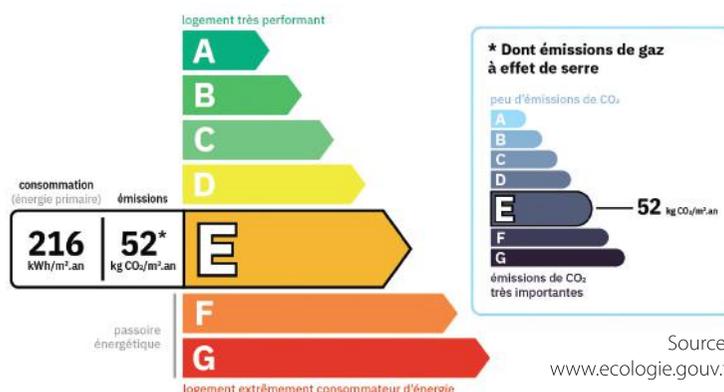
Un nombre encore important de territoires ont un marché de l'immobilier instable qui ne réussit pas encore à déployer son plein potentiel, phénomène accentué par la crise. L'évolution des prix ainsi que celle des volumes de vente sont donc des indicateurs essentiels pour accompagner chaque territoire dans ses projets spécifiques de développement. Action Cœur de Ville demeure plus que jamais pleinement engagé auprès des collectivités pour favoriser des marchés immobiliers sains et attractifs.

Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) permet d'attribuer une étiquette énergétique en fonction de la performance énergétique d'un logement de A (meilleure performance) à G (moins bonne performance). Les objectifs ambitieux du Grenelle de l'environnement et le statut opposable du DPE depuis la loi ELAN nécessitent un suivi régulier de cet indicateur.

Aujourd'hui, on estime à 4.8 millions le nombre de passoires énergétiques (étiquette F et G) en France métropolitaine soit 17 % de logements en 2018. Dans les Territoires Action Cœur de Ville, entre 2018 et 2020, le sous-ensemble « étiquette F-G » est passé de 11,3 % à 10,6 % des biens vendus. Le sous-ensemble « étiquettes A-B et C » connaît une augmentation de près de 1 point sur 3 ans en passant de 19,2 % des biens vendus en 2018 à 20,3 % en 2020. La part des logements avec les « étiquettes D et E » reste stable dans les villes du programme à l'image de la tendance nationale.

À compter du 1^{er} juillet 2021, un nouveau DPE, plus fiable et désormais opposable, entrera en vigueur. Pour faire le lien avec les dispositifs d'aide à la rénovation énergétique, il s'accompagnera également de conseils et même d'une estimation (fourchette) du coût des travaux nécessaires, en distinguant deux niveaux : travaux essentiels et travaux à envisager. Par ailleurs, l'attribution de certaines aides (MaPrimeRénov', l'aide du programme « Habiter Mieux » de l'Anah, les aides « Coup de Pouce » des fournisseurs d'énergie) est conditionnée à des plafonds de ressources. Il faut noter que le dispositif MaPrime Rénov', initialement ouvert aux seuls propriétaires occupants modestes et très modestes, a été élargi à l'ensemble des propriétaires occupants. La catégorie de ressources sera définie en fonction de la localisation de la résidence principale et de la composition du ménage. Par ailleurs, pour les mêmes travaux, un cumul entre les aides est parfois possible.

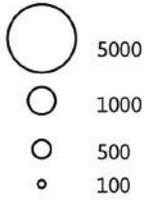
Exemple de DPE à compter du 1^{er} juillet 2021 (données fictives non représentatives)



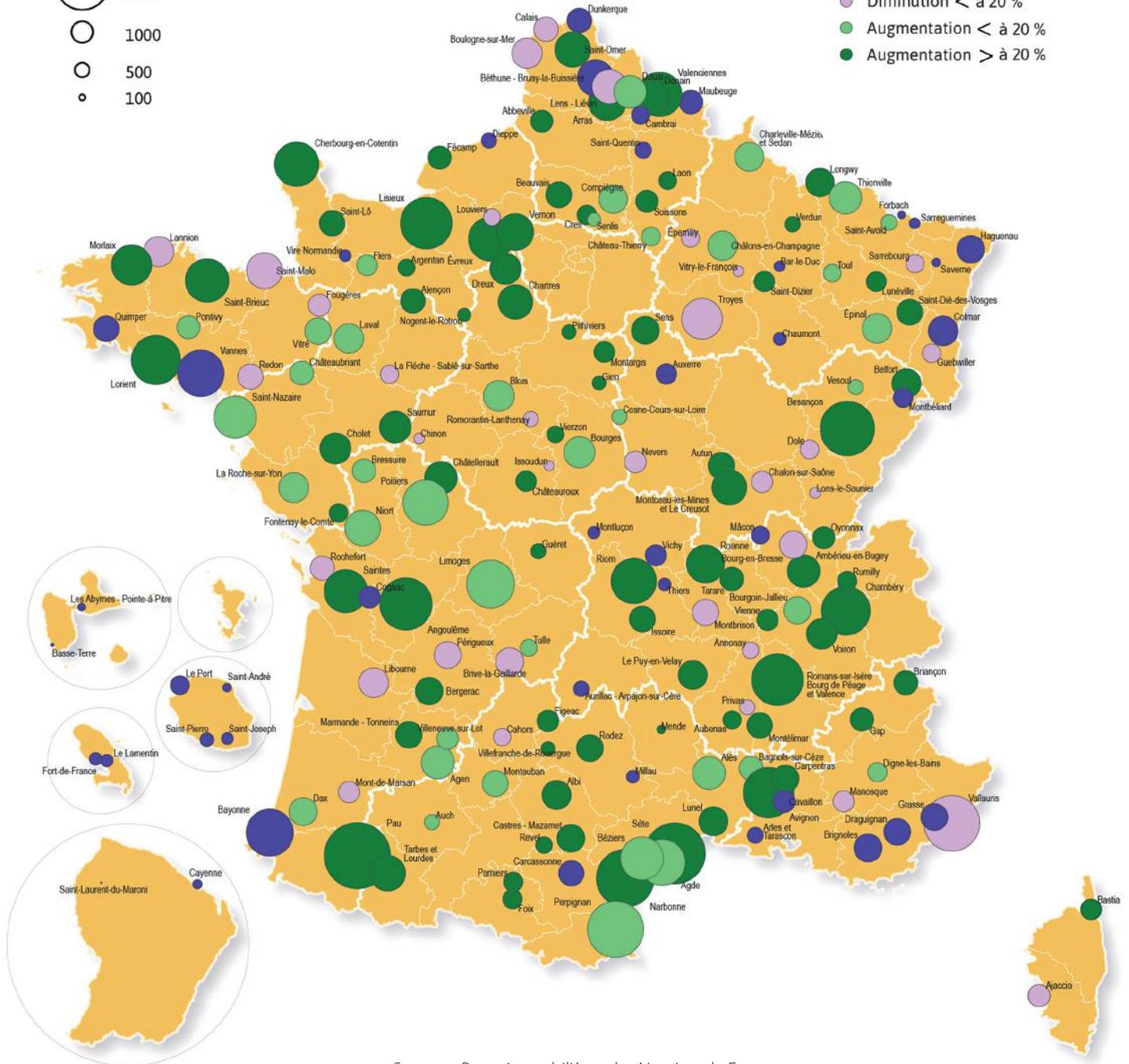
Référence : Étude publiée en septembre 2020 par le service statistique du ministère de la Transition écologique [Le parc de logements par classe de consommation énergétique (developpement-durable.gouv.fr)]

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

Nombre de ventes en 2020 dans l'EPCI



Évolution du volume des ventes entre 2018 et 2020 (en %)



Sources : Bases immobilières des Notaires de France
Réalisation ANCT ACV pôle ADT Cartographie • mai 2021.

Contact : Conseil supérieur du notariat, Département du développement / 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