

Baromètre de l'immobilier

DES VILLES
ACTION COEUR DE VILLE

POUR L'ANNÉE 2023



Méthodologie

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

Les volumes sont des estimations des transactions réalisées en France, neuf et ancien confondus, redressées à partir 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 239 territoires français (hors Mayotte) bénéficiaires du programme Action Coeur de Ville en 2023.

Le Baromètre de l'immobilier intègre désormais des informations concernant les profils des acquéreurs dans les villes Action Coeur de Ville ainsi que le diagnostic énergétique (DPE) des biens vendus.

Les villes ACV ont également fait l'objet de comparaisons avec d'autres villes françaises de taille équivalente et au niveau national.

Cet enrichissement des données exploitées permet une analyse plus fine des dynamiques de vente et des résultats obtenus dans les territoires bénéficiaires du programme Action Coeur de Ville.



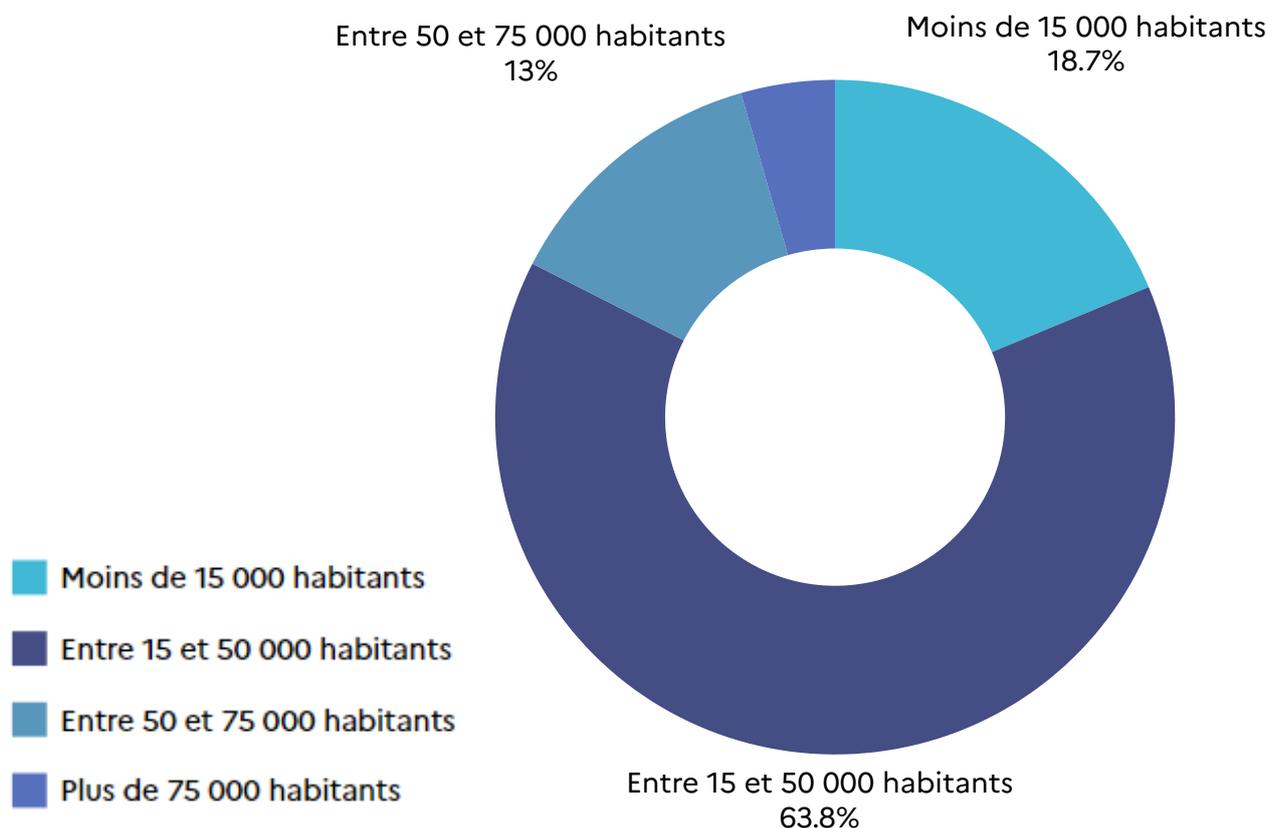
Chiffres clés

7,8 Millions

d'habitants ACV

Soit plus de 11% de la population française

En 2023, 12% des ventes immobilières ont été réalisées dans des villes ACV





© Ville de Tonnerres

Villes du programme

-20%

Évolution ventes 2022-2023

+1,4%

Évolution prix

appartement 2022-2023

soit 1 927 euros/m² en
moyenne

-1,4%

Évolution prix maison 2022-
2023

soit 175 000 euros en
moyenne

Villes hors programme

-23%

Évolution ventes 2022-2023

0%

Évolution prix

appartement 2022-2023

soit 3 548 euros/m² en moyenne

-1,1%

Évolution prix maison 2022-
2023

soit 200 000 euros en
moyenne

Evolution des volumes de ventes

En 2023, 122 770 ventes immobilières ont été réalisées dans les villes ACV en 2023 et 153 836 en 2022, tout type de biens confondus. Cette baisse de 20% des ventes immobilières s'inscrit dans un contexte national défavorable au marché immobilier.

L'année 2023 a en effet été marquée par la fin de l'euphorie immobilière post-Covid. Parallèlement, le contexte inflationniste a mécaniquement impacté le pouvoir d'achat des Français et avec une capacité d'emprunt qui s'est réduite, l'achat immobilier est devenu extrêmement complexe, encore plus pour les primo-accédants dont les niveaux de revenus ne suffisent plus aujourd'hui à entrevoir un achat.

La hausse des taux subie en 2023 a ainsi considérablement contracté le marché immobilier qui a dès lors connu une dégradation rapide du volume des transactions dans le neuf et l'ancien, en baisse de 23% au niveau national. Incidemment, la baisse des prix de l'immobilier connue en 2023 n'a pas encore compensé la diminution de la capacité d'emprunt des ménages, liée plus que jamais à la hausse des taux d'intérêt.

En effet, après avoir observé une hausse des prix sur la période 2018-2022, ceux-ci ont diminué entre 2022 et 2023. Dans les villes ACV, le prix médian (hors taxe) des ventes réalisées reste stable sur les deux dernières années, que ce soit pour les appartements (environ 1 900 euros par m²) ou pour les maisons (environ 175 000 euros).



Evolution annuelle des volumes de ventes immobilières* dans les villes du programme Action coeur de ville

+10%

Évolution ventes
2018-2019

-5%

Évolution ventes
2019-2020

+16%

Évolution ventes
2020-2021

+8%

Évolution ventes
2021-2022

-20%

Évolution ventes
2022-2023



L'observation de la dynamique du volume de ventes depuis le début du programme ACV en 2018 permet de dresser un constat plus contrasté de l'évolution des ventes immobilières.

Après une hausse importante entre 2018 et 2019, la crise Covid a fait diminuer le volume des ventes de 5%. La reprise des ventes s'est traduite par une forte accélération des ventes jusqu'à 2022, stoppée en 2023 par le contexte économique.

Sur la période 2018-2023, on observe ainsi un taux de croissance annuel moyen de 2% (alors qu'il est de -1% au niveau national).

Evolution des volumes de ventes entre 2018 et 2023



agence nationale de la cohésion des territoires

Plus les points sont volumineux, plus le nombre de ventes immobilières est important. Un point de couleur rouge indique une tendance globale 2018-2023 en hausse tandis que la couleur bleue indique une tendance en baisse.

2%

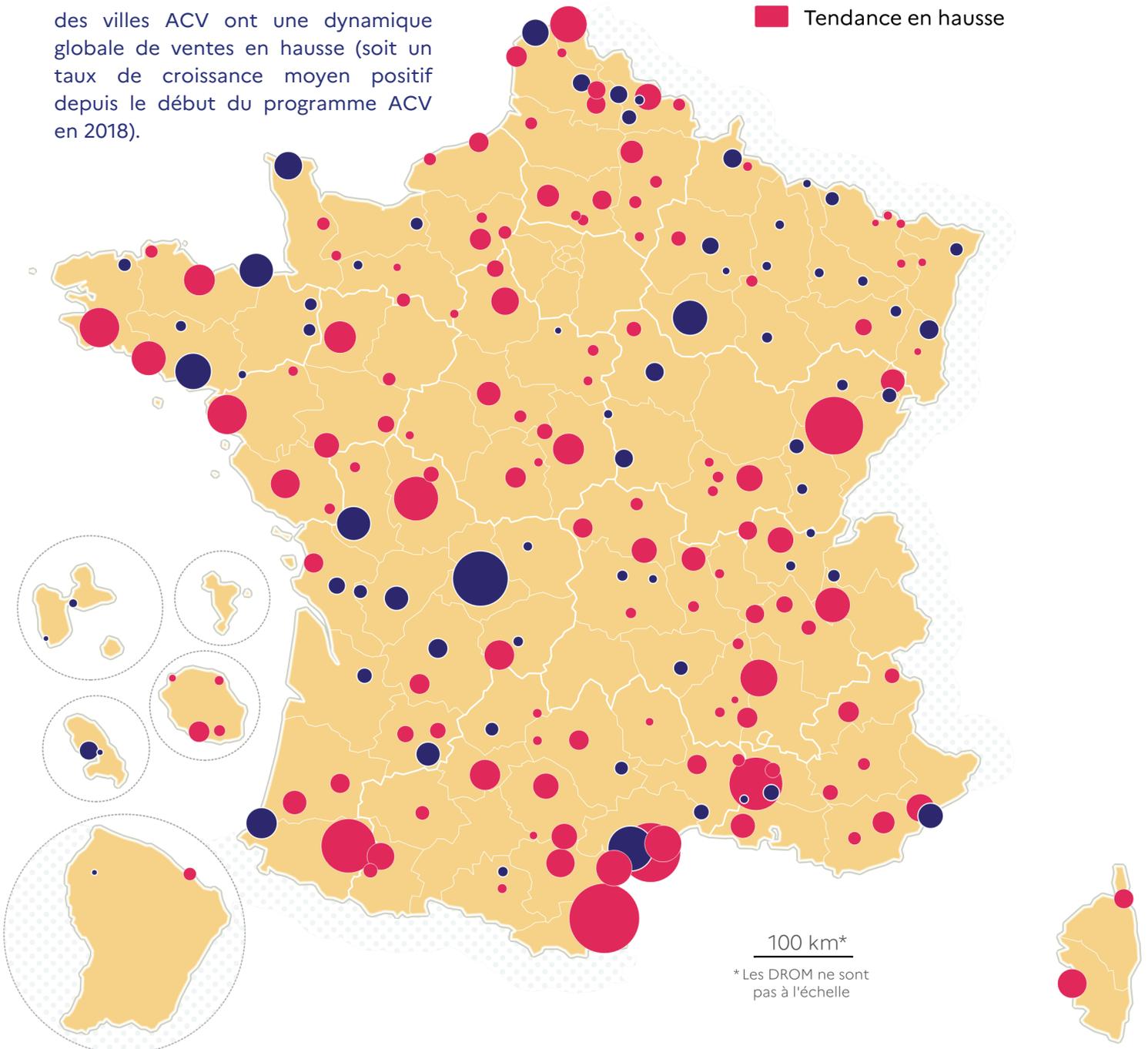
de taux de croissance annuel moyen

66%

des villes ACV ont une dynamique globale de ventes en hausse (soit un taux de croissance moyen positif depuis le début du programme ACV en 2018).

Évolution du volume de ventes entre 2018 et 2023

-  Tendance en baisse
-  Tendance en hausse

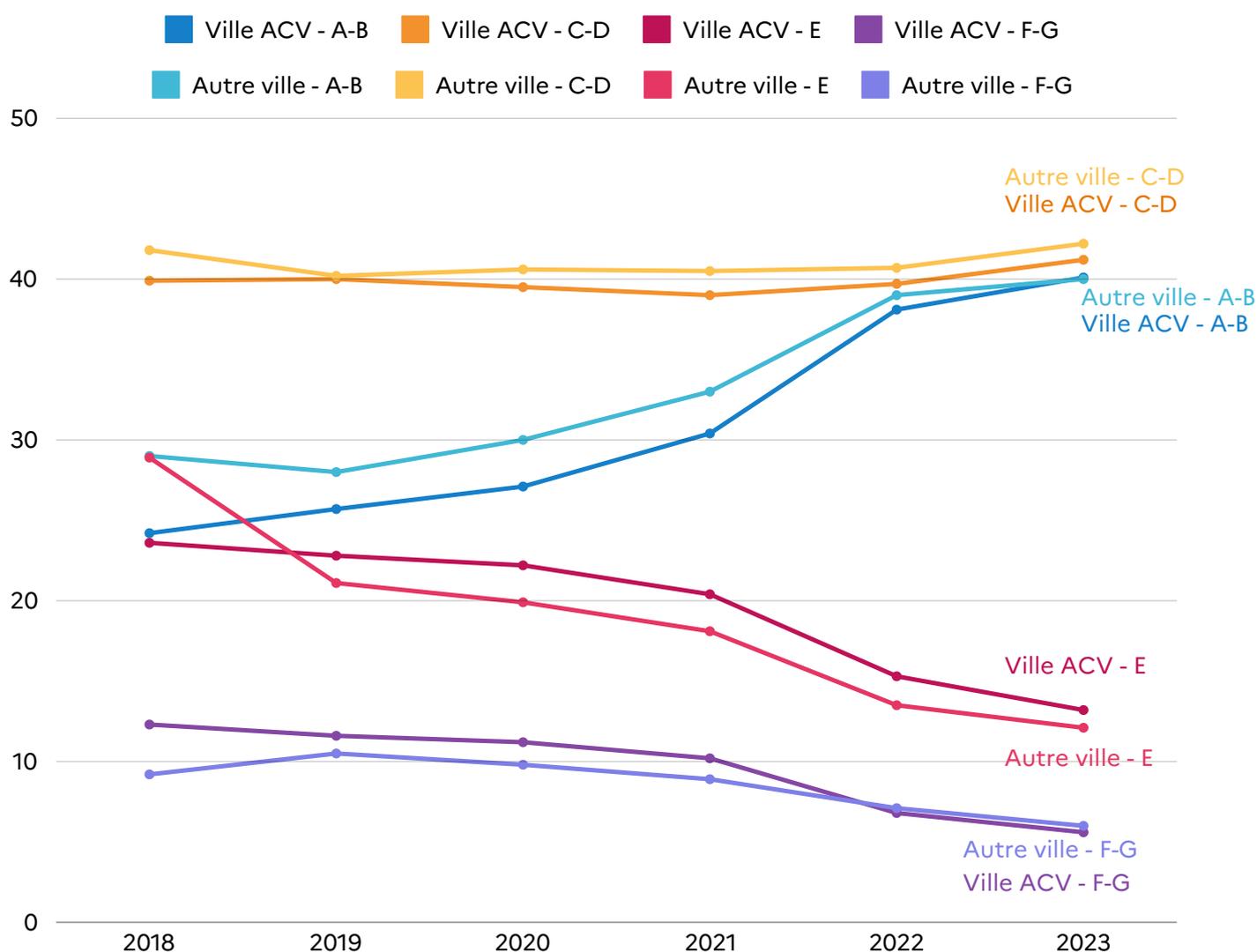


Le diagnostic énergétique des ventes

L'étude des étiquettes énergétiques des biens vendus depuis 2018 est un moyen de mesurer les efforts réalisés concernant l'amélioration de l'isolation énergétique du parc immobilier privé, contribuant ainsi à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de vie des habitants et leurs factures énergétiques.

Evolution annuelle des étiquettes énergétiques des ventes d'appartement dans les villes ACV, comparée aux autres villes françaises (en pourcentage)

Lecture : La proportion de ventes d'appartement de classes A-B dans les villes ACV rattrape désormais la proportion de ces ventes dans les autres villes.



En 2018, les communes ACV connaissaient une situation dégradée par rapport aux autres villes : que ce soit pour les maisons ou les appartements, les logements vendus étaient de classes énergétiques plus basse qu'ailleurs.

Depuis, les logements vendus tendent progressivement et de manière régulière à être de meilleure qualité énergétique : la proportion de biens vendus de catégories A, B, C et D augmente tandis que la proportion de biens de catégorie E ou plus basse diminue.

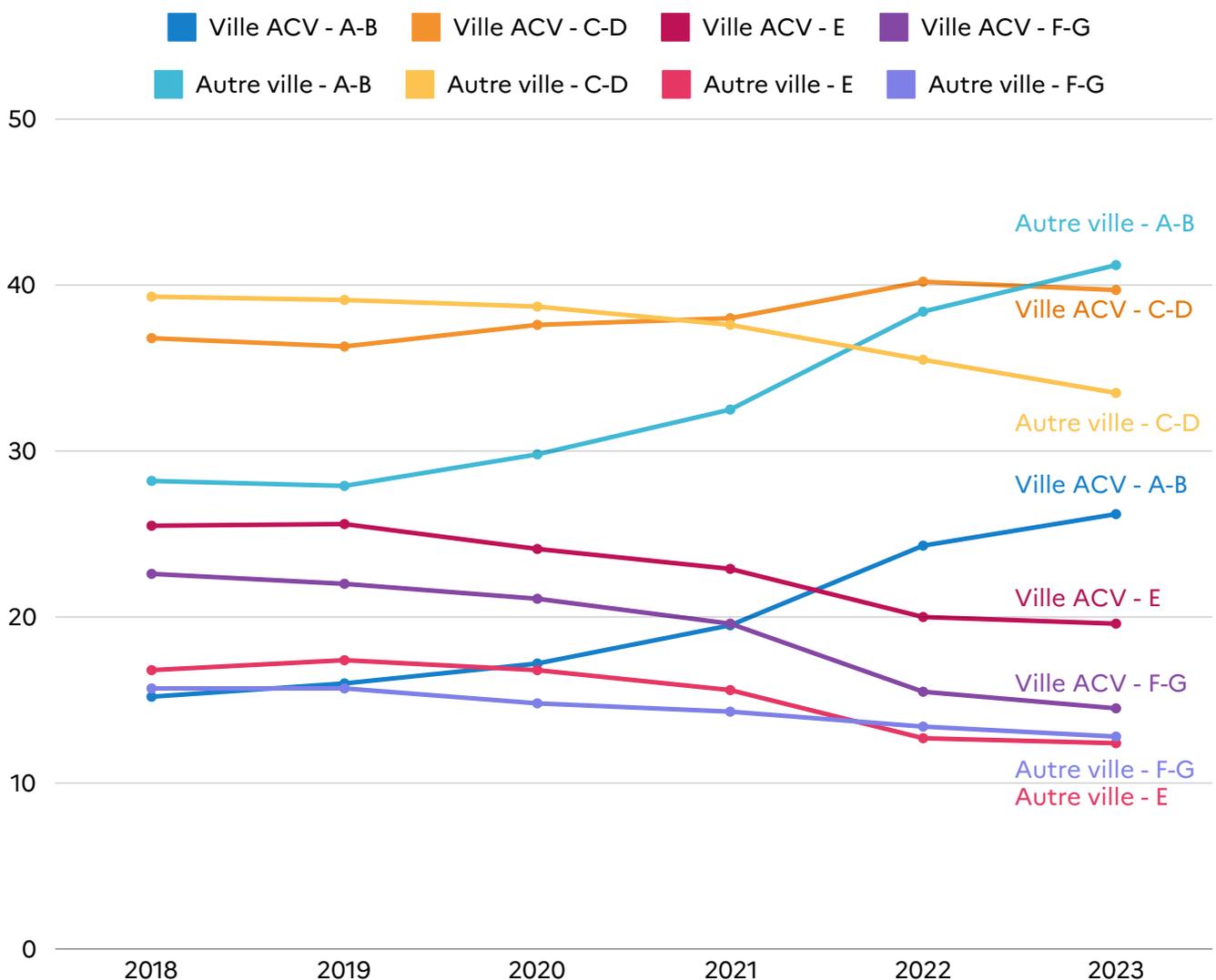
Les communes ACV s'inscrivent dans cette tendance nationale, avec des résultats observés concernant les ventes d'appartements et de maisons.

En 2023, la proportion de ventes d'appartements catégorisés A et B atteint ainsi 40%, soit la même proportion que dans les villes hors programme.

Avec une diminution des classes F-G au profit des classes C-D, les ventes de maisons s'inscrivent également dans cette tendance à l'amélioration des étiquettes énergétiques, bien que toujours en retard par rapport aux autres villes.

Evolution annuelle des étiquettes énergétiques des ventes de maison dans les villes ACV, comparée aux autres villes françaises (en pourcentage)

Lecture : La proportion de ventes de maisons de classes A-B et E dans les villes ACV évolue de manière similaire aux autres villes. La proportion de ventes de maison de classes F-G dans les villes ACV a fortement diminuée. Le report de ces ventes s'effectue sur les maisons des classes C-D.



Cette amélioration énergétique des logements vendus traduit une plus grande attractivité de ces biens sur le marché immobilier. C'est également un indice que le parc immobilier privé s'améliore : les biens de catégorie énergétique dégradée se vendant moins bien et moins chers, les vendeurs sont plus incités à effectuer des travaux de rénovation énergétique dans l'optique d'une vente.

Exemples de projets

Création de résidences étudiantes Fort-de-France (72)

Ayant pour fil conducteur le repeuplement, le projet de territoire de la collectivité s'est pensé, défini et construit, à partir et autour de cet axe. Trois populations cibles sont concernées, les seniors autonomes, les jeunes actifs et les étudiants. Ainsi, 3 projets de création de résidence universitaire sont actuellement en cours. Portés par le même maître d'œuvre ARCAVS, ils se déroulent en même temps et bénéficient du savoir-faire du promoteur.

Ces 3 opérations d'acquisitions-réhabilitations représentent un coût global de 11 436 460 € et concernent 122 logements.

Réalisés sur des axes passants (boulevard général de Gaulle, rue piétonne/bord de mer, rue Garnier Pagès), ces logements étudiant sont desservis par des transports publics rapidement accessibles. Leur positionnement en Cœur de Ville de Fort-de-France, facilitera leurs besoins de consommation, leurs démarches auprès des services publics et privés dans un environnement embelli et rénové.

11,4 Millions €
TTC total alloué au projet



Exemples de projets

Transformation d'une ancienne école communale en logements Sarrebouurg (57)

Grâce au portage d'un acteur privé et avec l'accompagnement d'Action Logement Services, partenaire du programme Action cœur de ville, la commune de Sarrebouurg a mis en œuvre son projet de transformation d'une ancienne école communale en création de logements.

Livré en 2020, le bâtiment accueille aujourd'hui 11 logements, de types différents et pouvant ainsi répondre à plusieurs configurations de foyers :

- 2 logements T2,
- 4 logements T3,
- 4 logements T4,
- 1 logement T5.

La réalisation de ce projet a également permis d'améliorer l'offre de service public : le rez-de-chaussée du bâtiment accueille une maison d'assistantes maternelles ainsi qu'une structure médico-sociale GC3S.



Alain MARTY
Maire de Sarrebouurg

Ce projet est un des chantiers majeurs réalisés pour l'habitat en centre-ville, permettant la création de logements de qualité qui répondent aux besoins des habitants, tout en réhabilitant un bâtiment inutilisé. La contribution d'Action cœur de ville, grâce à Action Logement pour ce projet, est fondamentale pour la revitalisation du centre-ville et pour accompagner les investisseurs privés et les inciter à investir dans une ville moyenne et en hyper-centre. Dans ce cas, l'intérêt a été plus que démontré pour l'investisseur, qui a ensuite lancé d'autres opérations immobilières sur le même modèle. Ce qui représente une double réussite pour la ville de Sarrebouurg et le programme Action cœur de ville.

Cette reconversion répond de plus à une demande, l'accès à des logements locatifs de qualité en cœur de ville pour améliorer le nombre d'habitants vivants dans le centre-ville.»





Dynamiques EPCI/ville-centre

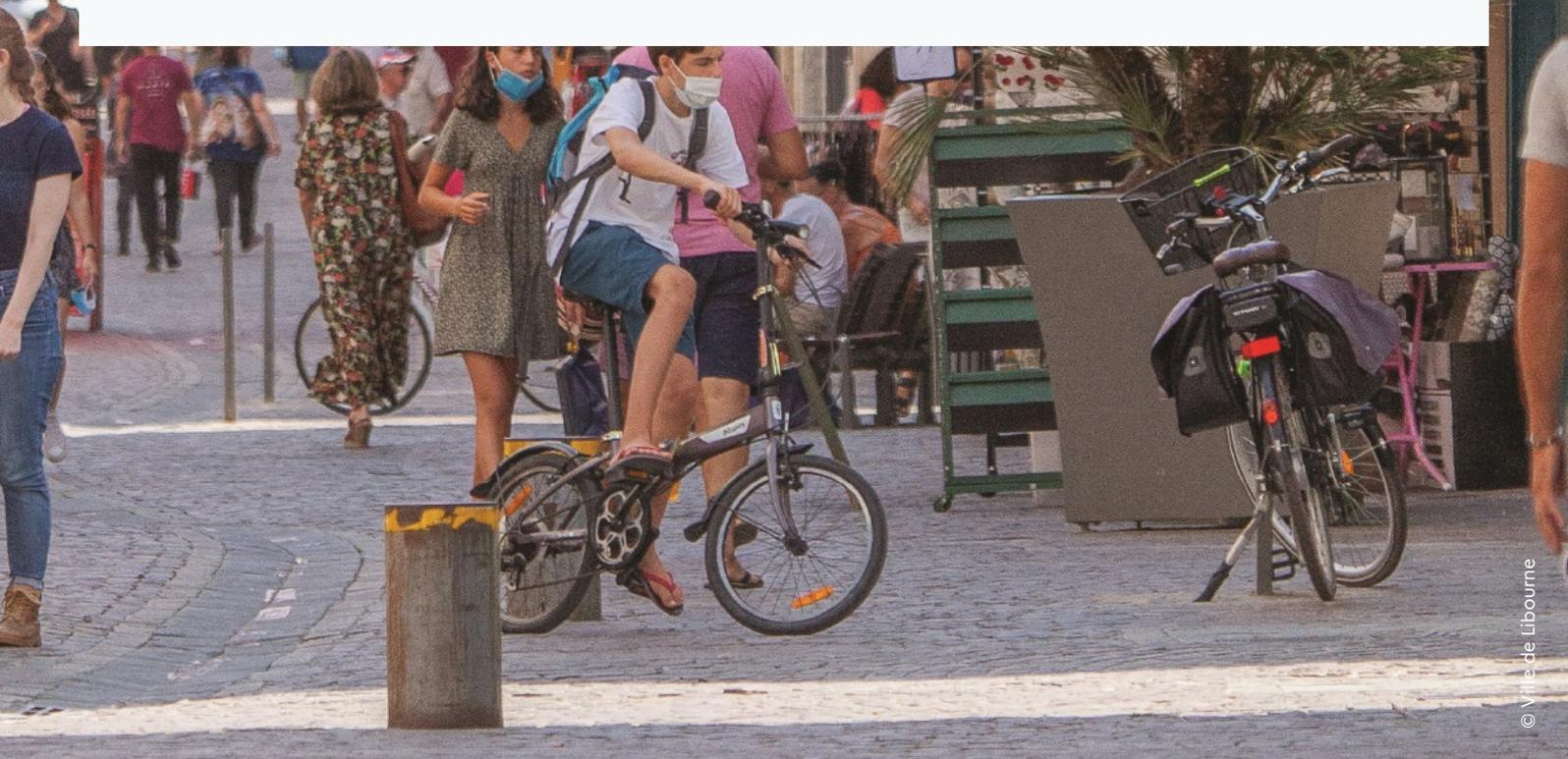
Les villes ACV voient leur nombre de transactions immobilières diminuer fortement en 2023, résultat d'un contexte économique défavorable. Cette diminution est cependant moins prononcée qu'au niveau national.

Une analyse au niveau de l'EPCI des villes ACV montrent par ailleurs les résultats suivants : 85 villes du programme ACV sur les 212 analysées (soit seulement 40%, après 42% en 2021 et 50 % en 2022) sont plus dynamiques que le reste de leur EPCI. Parmi ces 85 villes, 10 portent le marché local face à une périphérie qui décroît (soit 5 % des villes du programme).

À l'inverse, pour 29% des villes du programme (61 villes), la périphérie reste plus dynamique que la ville-centre qui se maintient ou voit son marché décroître.

Enfin, 57 villes (27%) ont un développement similaire avec le reste du territoire de leur EPCI.

Les EPCI des villes ACV semblent donc subir de manière légèrement plus conséquente la baisse des ventes de logements. Les villes ACV résistent ainsi un peu mieux à la crise immobilière de 2023 en comparaison du reste de leur EPCI.





Origine géographique des acquéreurs

L'analyse de l'origine géographique des acquéreurs permet d'obtenir une autre lecture de l'attractivité des communes ACV, au-delà des variations des volumes de vente et des dynamiques villes-centres/EPCI.

Nous pouvons constater qu'au lancement du programme en 2018, les acquéreurs des villes ACV étaient moins susceptibles de provenir d'une autre commune que pour les autres villes de taille comparable. Autrement dit, les villes ACV avaient tendance à être moins attractives pour les acquéreurs extérieurs.

Depuis, on constate une évolution positive de la proportion d'acquéreurs extérieurs à la commune, témoignant de l'attractivité croissante des villes ACV. La proportion d'acquéreurs extérieurs passe ainsi de 54% en 2018 à 59% en 2023 (+5 points). Cette tendance est d'autant plus marquante qu'au niveau national, et en particulier pour les villes comparables à des villes ACV entre 20 et 100k habitants, on constate une augmentation bien plus faible (+2 points).

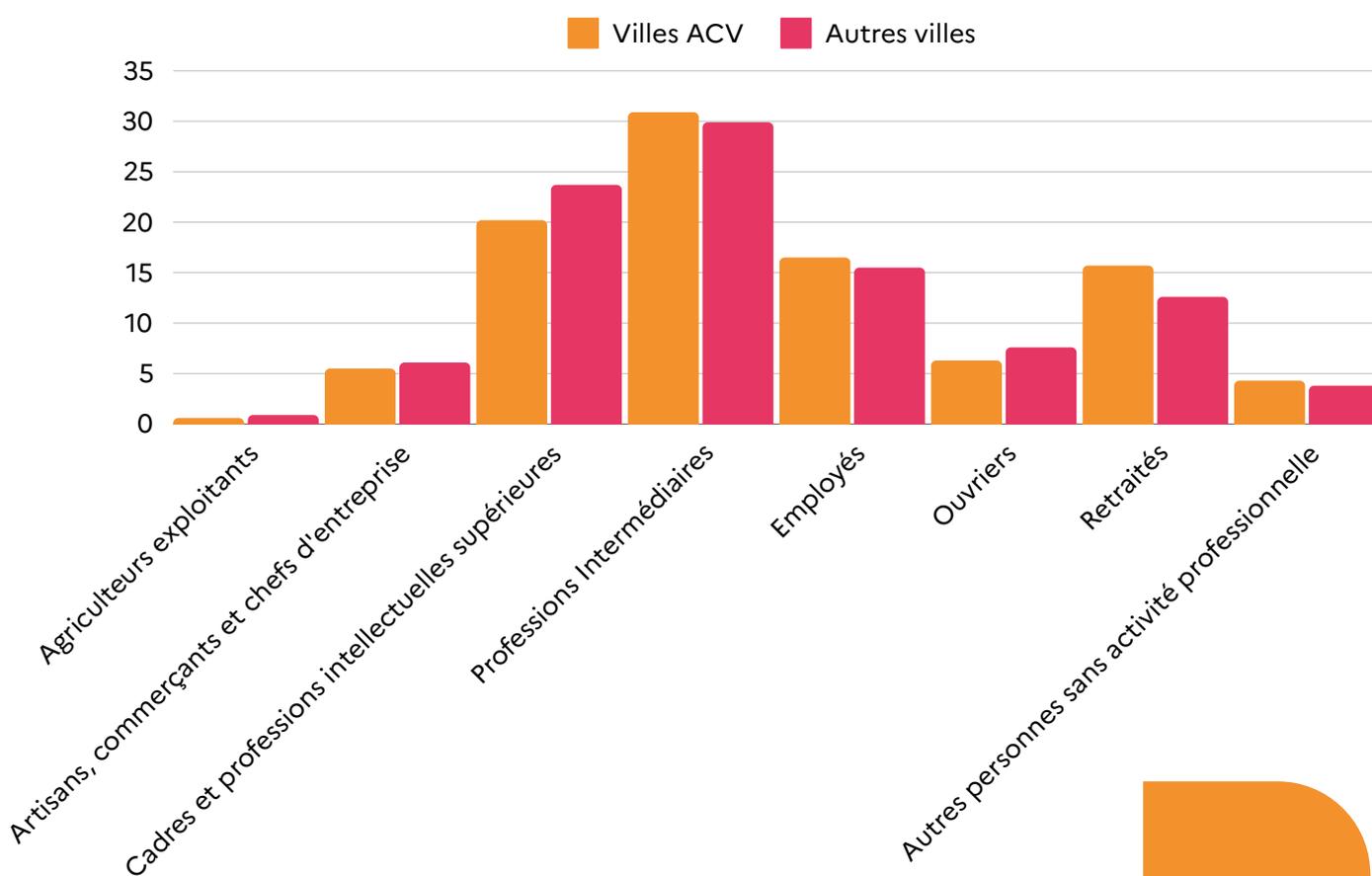
Une analyse similaire au niveau de l'EPCI des villes-centres ACV montre à l'inverse que les acquéreurs sont plus susceptibles d'être originaires de ce même EPCI.

En comparant avec les résultats ci-dessus, on peut en déduire que les acquéreurs des villes ACV ont la particularité d'être plutôt originaires des alentours de la commune et d'attirer de plus en plus ces acquéreurs alentours. Les villes ACV sont donc des pôles d'attractivités locaux.

Catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs

Comme au niveau national, on observe dans les villes ACV que les professions intermédiaires représentent la plus grande proportion parmi les acquéreurs. Les retraités sont plus représentés dans les villes ACV qu'ailleurs, en cohérence avec les résultats concernant les catégories d'âge des acquéreurs.

Répartition par catégorie socio-professionnelle des acquéreurs dans les villes ACV, comparé aux autres villes françaises (en pourcentage)



Les villes ACV résistent un peu mieux à la crise immobilière

Les villes ACV voient leur nombre de transactions diminuer fortement en 2023, résultat d'un contexte économique défavorable. Les villes-centres ACV résistent un peu mieux à la crise.

+5% **d'acquéreurs extérieurs aux villes ACV, depuis 2018**

Depuis 2018, la proportion d'acquéreurs extérieurs à la commune est passé de 54% à 59% en 2023, ce qui témoigne d'une attractivité croissante de ces communes. L'analyse à l'échelle de l'EPCI montre que les villes ACV sont des pôles d'attractivité locaux.

Une nette amélioration des ventes de logements classés A et B

40% des ventes d'appartements classés A et B en 2023 contre 24% en 2018.

26% des ventes de maisons classées A et B en 2023 contre 15% en 2018.

Des prix de ventes médian qui résistent mieux

Face à un début de baisse des prix en 2023, les prix médian (hors taxe) des ventes réalisées dans les villes ACV se maintiennent sur les deux dernières années.



Baromètre de l'immobilier

DES VILLES ACTION COEUR DE VILLE

Contact : Agence nationale de la Cohésion des Territoires, Direction du programme Action Cœur de Ville

Comité éditorial : Agence nationale de la Cohésion des Territoires, Direction du programme Action Cœur de Ville

Directrices de la publication : Dominique CONSILLE, Diane GALLAIS

Rédacteurs : Léa ALCON-LIGNEREUX, Ilona KUHN, François PROOST

Crédit photo : ANCT, Villes de Charleville-Mézières, Auxerre, Tonneins, Bourgoin-Jallieu, Fort-de-France, Sarrebourg, Libourne, Vichy, Autun, Colmar

Co-édition : Agence nationale de la Cohésion des Territoires, Direction du programme Action Cœur de Ville - 20 avenue de Ségur - 75007 Paris

Conseil supérieur du Notariat - 60, Boulevard La Tour-Maubourg 75007 Paris