

Communiqué de presse
20 mai 2022

La dynamique immobilière des villes ACV s'est poursuivie en 2021

3^e Baromètre de l'immobilier des villes moyennes Notaires de France / Action Cœur de Ville

Le Conseil supérieur du notariat (CSN) et l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) présentent les premiers résultats du « 3^e Baromètre de l'immobilier des villes moyennes – Notaires de France / Action Cœur de Ville », un outil d'analyse et de suivi annuel de l'évolution du marché de l'immobilier dans les villes bénéficiaires du programme national Action Cœur de Ville (ACV).

L'objectif de cette politique interministérielle de l'État avec le concours de la Banque des Territoires (Groupe Caisse des dépôts), d'Action logement et de l'Anah est de faire (re)venir habitants, commerces, services et activités en ville, de lutter contre l'étalement urbain et d'œuvrer à un cadre de ville plus naturel et attractif. Il priorise notamment pour cela la rénovation de l'habitat ancien, la construction durable, la requalification de l'espace public, la nature en ville et les mobilités actives.

Dans le cadre de sa mission de service public, le Conseil supérieur du notariat met depuis 2018 à disposition de la Direction nationale du programme ACV une série d'indicateurs immobiliers pertinents et fiables : nombre de transactions, prix de vente médian au m² et évolution du Diagnostic de performance énergétique (DPE) des biens vendus.

Après les deux premiers baromètres, il est désormais possible d'analyser de façon plus fine les tendances immobilières à l'œuvre depuis le lancement du programme national Action Cœur de Ville dans les villes bénéficiaires et leurs agglomérations et d'évaluer la dynamique de leur marché immobilier, témoin de leur attractivité.

Les résultats complets pour l'année 2021 seront détaillés dans le 3^e Baromètre qui sera présenté le 21 juin lors d'une conférence de presse.

A RETENIR

- Une tendance entre 2018 et 2021 révélatrice de l'attractivité nouvelle des villes ACV, avec une augmentation de 17 % des ventes et de 20% dans l'ensemble des agglomérations ACV.
- Une reprise post-Covid qui se confirme, avec 12% d'augmentation du volume des ventes en 2021 par rapport à 2020, soit 14 560 mutations supplémentaires dans les villes ACV étudiées.
- L'ensemble des régions sont concernées par cette augmentation des volumes de ventes dans les villes bénéficiaires du programme entre 2020 et 2021
- Cette augmentation du volume des ventes est couplée à une progression du prix de l'immobilier dans 137 villes (sur 200 étudiées) sur la période 2018-2021. En 2021, le prix médian du m² est de 1 557€ pour les appartements et de 183 883€ pour les maisons.
- Un prix médian au m² qui reste toujours beaucoup plus accessible que celui des grandes villes, pour des biens de plus grande surface.

Un marché immobilier dynamique en 2021 dans les villes du programme national Action Cœur de Ville

Si elle connaît une évolution positive et constante depuis 2018 en lien avec les aspirations de nos concitoyens, l'attractivité des villes moyennes ACV s'est confirmée en 2021 avec une progression des **ventes de 20% dans les agglomérations Action Cœur de Ville**, contre 14,5% au niveau national sur la même période. **Dans les villes-centres bénéficiaires du programme, les ventes ont connu une hausse de 17% entre 2018 et 2021.**

Il s'agit avant tout d'un marché d'utilisateurs qui offre aux ménages la possibilité d'accéder à des biens de qualité, de superficie plus importante et à des prix plus accessibles que dans les grandes villes. Le dynamisme du marché de l'immobilier dans ces agglomérations confirme donc une volonté de plus en plus soutenue d'habiter, de travailler et de s'évaluer dans des villes à taille humaine offrant un cadre de vie agréable et une offre de logements accessibles.

Des villes-centres qui portent le marché immobilier dans leurs agglomérations

Les volumes de ventes progressent depuis 2018 : + 52 540 ventes (volumes réels ancien et neuf confondus) entre 2018 et 2021 dans les agglomérations Action Cœur de Ville et + 36 130 entre 2020 et 2021. À titre de comparaison, avant la pandémie, entre 2018 et 2019, on comptait + 23 750 ventes dans ces agglomérations Action Cœur de Ville.

Tableau des évolutions du volume des ventes

	TOTAL EPCI			VILLES CENTRES		
Période pré-Covid (2018-2019)	2018	252 470	+ 23 750	2018	113 490	+ 11 140
	2019	276 220		2019	124 630	
2020-2021	2020	268 880	+ 36 130	2020	118 410	+ 14 550
	2021	305 010		2021	132 960	
Tendance 2018-2021	+ 52 540			+ 19 470		

Le marché de l'immobilier des villes moyennes reste dynamique, notamment grâce aux villes-centres ACV qui continuent d'attirer et représentent plus de 50 % des volumes de ventes en 2021 dans ces agglomérations. Dans ces villes-centres, l'augmentation était ainsi de + 14 560 ventes entre 2020 et 2021, en comparaison avec +11 140 ventes entre 2018 et 2019, avant la crise sanitaire.

Plus précisément, hors Ile-de-France :

- **84 villes Action Cœur de Ville sur les 200 analysées (soit 42 %) sont plus dynamiques que le reste de leur EPCI.**
- Parmi ces 84 villes, pour 11 % 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 24 des villes du programme (88 villes), la périphérie reste plus dynamique que la ville-centre qui maintient ou voit décroître son marché.
- Enfin, 28 villes (14%) ont un développement similaire avec le reste du territoire de leur EPCI.

Une augmentation régulière des prix médians au m² continue, signe de la vitalité du marché et d'une réelle attractivité des villes moyennes

Depuis 2018, le prix médian du m² pour les appartements augmente de façon régulière dans les villes ACV passant de 1 353 €/m² en 2018 à 1 557 €/m² en 2021, soit une augmentation de 15% et plus particulièrement de 7,5% entre 2020 et 2021, semblable à celle observée au niveau national.

Entre 2020 et 2021, on observe à la fois une hausse des prix de l'immobilier et une hausse du volume des ventes dans 109 villes du programme. Sur la période 2018-2021, ce sont **137 villes** sur les 200 étudiées qui connaissent ce mouvement, preuve d'un dynamisme retrouvé du marché immobilier local.

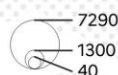
Alors que le Président de la République a annoncé en septembre dernier la prolongation du programme Action Cœur de Ville sur la période 2023-2026, **Rollon MOUCHEL-BLAISOT, directeur du programme national ACV**, affirme : *«Les résultats de ce troisième Baromètre traduisent les premiers impacts du programme national Action Cœur de Ville qui vise à soutenir le développement durable des villes moyennes exerçant un rôle irremplaçable de centralité, et cela en investissant prioritairement dans la redynamisation des centre-villes.»* Il y a incontestablement une nouvelle attractivité résidentielle et économique des villes « moyennes » qui sont de

plus en plus reconnues pour ce qu'elles offrent : des logements plus spacieux et accessibles, un cadre de vie agréable et les commodités essentielles à proximité. La requalification des cœurs de ville est donc plus que jamais une ardente obligation à poursuivre pour répondre aux aspirations croissantes de nos concitoyens à vivre dans une ville à taille humaine ».

David AMBROSIANO, président du CSN déclare : *« Le partenariat avec l'ANCT s'appuie sur la qualité des indicateurs des bases immobilières notariales et leur fiabilité et s'inscrit naturellement dans la mission de service public du notariat et dans les objectifs de la 1ère Convention d'objectifs que le CSN a signé avec l'Etat le 8 octobre 2020. Au niveau national, 2021 a été une année « anormale » pour l'immobilier avec un rattrapage post confinement dans les premiers mois et un effet d'anticipation pour 2022. Les Français ont, dans leur globalité, accéléré la concrétisation de leurs projets. Ce 3e Baromètre de l'Immobilier des Villes Moyennes du programme Action Cœur de Ville permet de suivre l'évolution du marché dans les 234 communes participantes et d'en mesurer leur attractivité. »*

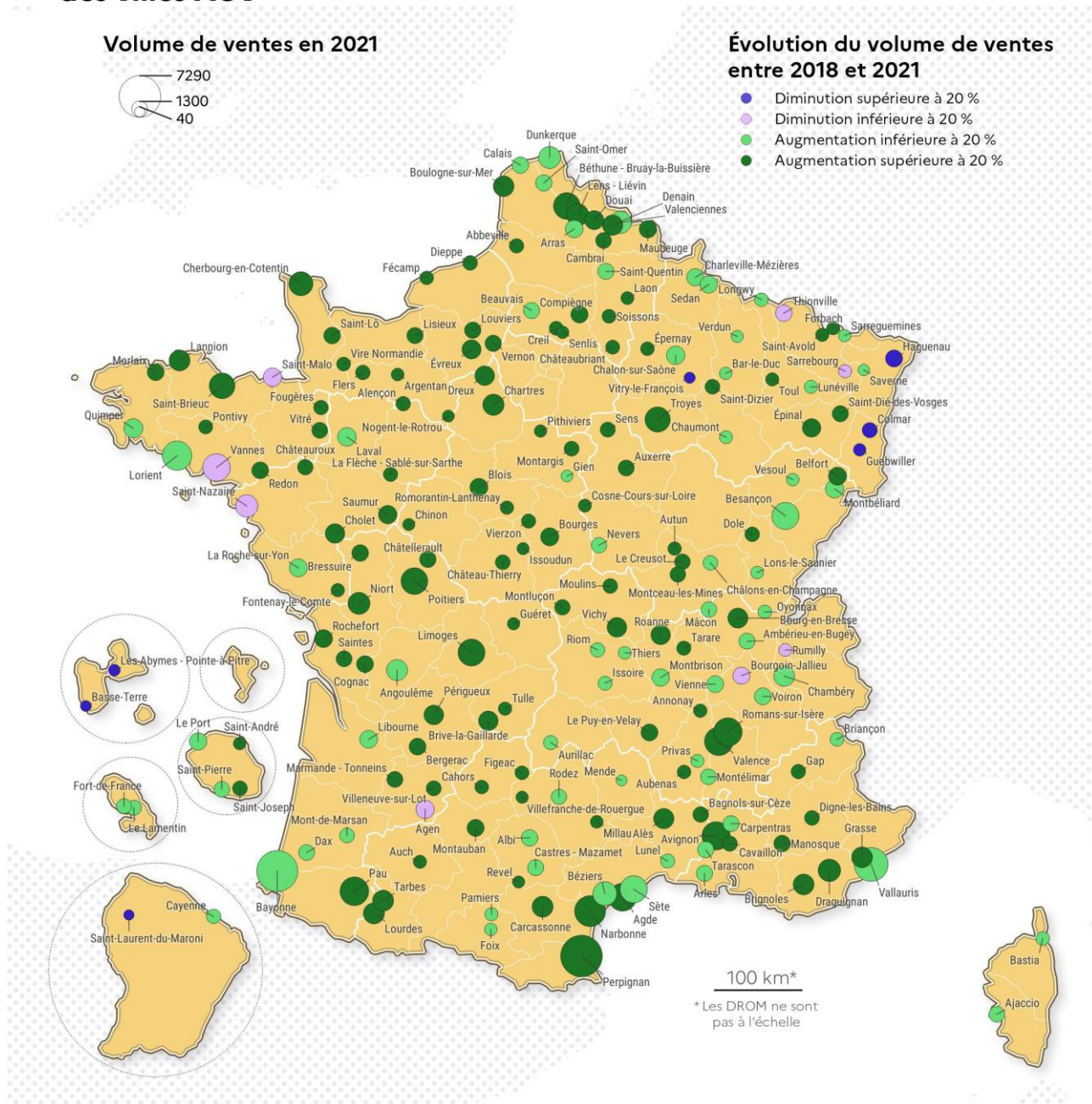
Volume de ventes de maisons et d'appartements anciens dans les EPCI des villes ACV

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 %



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 120 collaborateurs au service de la profession notariale.

Contact presse : Mathieu FERRIE – mathieu.ferrie.csn@notaires.fr – 01.44.90.31.74

À propos de l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)

Créée en janvier 2020, l'Agence nationale de la cohésion des territoires est née de la fusion du Commissariat général à l'égalité des territoires, d'Epareca et de l'Agence du numérique par la loi du 22 juillet 2019. Nouveau partenaire pour les collectivités locales, elle leur facilite l'accès aux ressources nécessaires pour concrétiser leurs projets : ingénierie technique et financière, partenariats, subventions... Sa création marque une transformation profonde de l'action de l'État, désormais plus en lien avec les collectivités territoriales et plus proche de leurs préoccupations. L'Agence, par son fonctionnement et son organisation, prend en compte la différence entre les territoires et adapte son intervention à leurs besoins.

À propos du programme Action Cœur de Ville (ACV)

Action cœur de ville est un programme partenarial d'investissement public, qui concourt aux projets locaux de revitalisation des centres-villes dans les villes moyennes françaises. Structuré autour de 5 axes (réhabilitation-restructuration de l'habitat en centre-ville ; développement économique et commercial équilibré ; accessibilité, mobilité et connexions ; mise en valeur de l'espace public et du patrimoine ; accès aux équipements et aux services publics) il est doté d'une enveloppe de 5 milliards d'euros répartie sur 5 ans. Financé par quatre partenaires, à savoir l'État, Action logement, la Caisse des dépôts ainsi que l'Agence nationale de l'habitat (Anah), Action Cœur de Ville c'est aujourd'hui 234 villes, sept ministères impliqués et plus de 4000 actions conventionnées.

Contact presse : Elise MIGIEU – actioncoeurdeville@anct.gouv.fr