

Communiqué de presse
15 juin 2021

Publication des résultats du 2^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 le « 2^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 222 villes bénéficiaires du programme national Action Cœur de Ville (ACV).

L'objectif de ce programme national 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. Il priorise la rénovation de l'habitat ancien, encourage la construction durable, soutient la requalification de l'espace public et la nature en ville et développe les mobilités propres.

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) dans les biens vendus.

A RETENIR

- **Un marché immobilier résilient avec une augmentation de 12 870 mutations entre 2019 et 2020 (ensemble ville & EPCI* des villes du programme ACV).**
- **Dans 76 villes du programme, une hausse du volume des ventes s'accompagne d'une progression du prix de l'immobilier.**
- **Un prix médian au m² qui reste toujours plus accessible que celui des grandes villes, pour des biens de plus grande surface.**

**EPCI : établissement public de coopération intercommunale*

Un marché immobilier résilient en 2020 dans les villes du programme national ACV

Si elle connaît une évolution positive et constante depuis 2018 en lien les nouveaux comportements immobiliers, l'attractivité des 222 villes moyennes d'ACV s'est confirmée en 2020 avec un marché qui a mieux résisté que dans les grandes métropoles. 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. Il n'y a donc pas eu de réelle rupture en lien avec la Covid-19 mais une accélération continue pour les villes bénéficiaires du programme ACV.

Evolution des volumes et des prix

Les volumes de vente progressent depuis 2018 : + 23 320 ventes (appartements anciens et maisons anciennes) entre 2018 et 2019 dans les agglomérations Action Cœur de Ville et + 12 870 entre 2019 et 2020. Dans les villes-centres du programme, l'augmentation était de + 11 920 ventes entre 2018 et 2019. L'évolution demeure orientée à la hausse avec + 4 090 ventes entre 2019 et 2020.

Depuis 2018, le prix médian du m² pour les appartements augmente de façon continue dans les territoires du programme ACV passant de 1 294 €/m² en moyenne en 2018 à 1 385 €/m² en 2020.

S'il existe bien sûr des disparités entre les 222 territoires, elles n'ont pas été accentuées par le contexte sanitaire exceptionnel de 2020.

Le marché de l'immobilier des villes moyennes a donc résisté notamment grâce aux villes-centres qui continuent donc d'attirer et représentent 50 % des volumes de ventes en 2020.

Des performances énergétiques qui s'améliorent

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). Le statut opposable du DPE depuis la loi ELAN nécessite un suivi régulier de cet indicateur.

Dans les EPCI des villes Action Cœur de Ville, entre 2018 et 2020, 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. Le sous-ensemble « étiquette F-G » est passé de 11,3 % à 10,6 % des biens vendus. La part des logements avec les « étiquettes D et E » reste stable dans les villes du programme à l'image de la tendance nationale.

David AMBROSIANO, président du CSN déclare : « *Le partenariat avec l'ANCT s'inscrit dans la mission de service public du notariat et rejoint les objectifs de la 1ère Convention d'objectifs que le CSN a signé avec l'Etat fin 2020. Ce 2^e Baromètre de l'Immobilier des Villes Moyennes du programme Action Cœur de Ville s'appuie une nouvelle fois sur la qualité des indicateurs des bases immobilières notariales. Leur fiabilité permet de suivre l'évolution du marché de l'immobilier dans les 222 communes participantes et de mesurer leur attractivité.* »

Alors que le programme Action Cœur de Ville entre dans sa phase dynamique de déploiement, **Rollon MOUCHEL-BLAISOT, directeur du programme national ACV**, affirme : « *Les résultats de ce deuxième baromètre renforce la raison d'être du programme national Action Cœur de Ville, à savoir soutenir l'attractivité résidentielle et économique des villes « moyennes ». Celles-ci sont de plus en plus reconnues pour ce qu'elles offrent : des logements spacieux et accessibles, un cadre de vie agréable et les commodités essentielles à proximité. La requalification des cœurs de ville est plus que jamais une ardente obligation pour répondre aux aspirations croissantes de nos concitoyens à vivre dans une ville à taille humaine* ».

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 plus de 100 collaborateurs au service de la profession notariale.

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

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 national 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 222 villes, sept ministères impliqués et plus de 4000 actions conventionnées.

Contact presse : Assil Twal : 06.73.92.39.55 – assil.twal@anct.gouv.fr