

# Baromètre de l'immobilier

DES VILLES  
ACTION COEUR DE VILLE

POUR L'ANNÉE 2024



# Méthodologie

L'ensemble des données présentées dans le baromètre de l'immobilier des villes Action cœur de ville (volumes de transactions, prix et diagnostics énergétiques) sont issues de la base des références immobilières des Notaires de France.

Ces données sont affinées et consolidées d'une année sur l'autre.

Spécifiquement, les données et les volumes sur les niveaux géographiques situés en Alsace-Moselle sont moins robustes que ceux collectés sur le reste des territoires étudiés car ils dépendent du "Livre foncier". Dès lors, les données présentées, neuf et ancien confondus, sont des estimations redressées à partir des données issues de DVF (demandes de valeurs foncières).

Dans l'ensemble du baromètre, le périmètre géographique des données porte sur 217 villes françaises bénéficiaires du programme Action Coeur de Ville en 2024.

Alors que l'édition précédente présentait les étiquettes Climat des biens vendus, cette nouvelle édition intègre désormais le diagnostic de performance énergétique (DPE) des biens vendus.

Les comparaisons avec d'autres villes ont par ailleurs été affinées grâce à la constitution d'un panel de 103 communes de niveau de centralité, de fragilité\* et de taille équivalente aux villes du programme Action cœur de ville.

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 cœur de ville.



\*Etude "Centralités : comment les identifier et quels rôles dans les dynamiques locales et inter-communales ?", Juin 2020.

<https://hal.science/hal-03064655/document>

# Evolution des volumes de ventes

En 2024,  
12% des ventes immobilières  
ont été réalisées dans des  
villes ACV

Représentant environ 7,8 Millions d'habitants, les villes Action cœur de ville représentent 11% de la population française.

Au regard du volume de transactions immobilières, ces villes constituent 12% des ventes qui ont été réalisées en 2024, soit 112 951 transactions.

En prenant en compte le même périmètre, ce nombre s'élevait à 125 310 transactions l'année précédente, soit une baisse de 10%. Ce constat s'inscrit dans une tendance globale qui, depuis l'année 2023, est à la baisse.

## Au niveau national

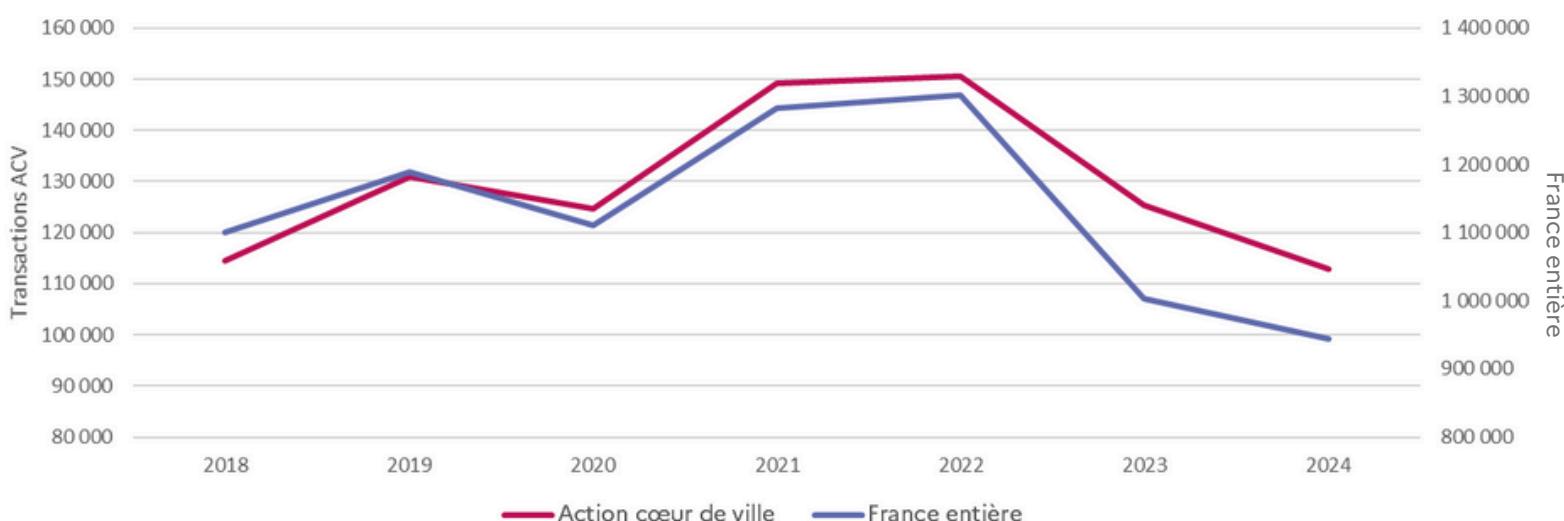
L'année 2024 a été marquée par une profonde mutation du marché immobilier.

Le volume de ventes a enregistré une chute marquée pour atteindre 945 000 transactions en fin d'année, dont 845 000 dans l'ancien. Soit une baisse du nombre de transactions de -8% par rapport à l'année précédente.

Depuis l'année 2018, la baisse de transactions au niveau national est de -14,2%. A contrario, dans les villes ACV, le volume de ventes s'est maintenu (-1%).

## Graphique 1 : Evolution des transactions dans les villes ACV et France entière

Lecture : Jusqu'en 2022, le nombre de ventes dans les villes ACV a suivi les tendances nationales. Depuis, les ventes amorcent une baisse, mais celle-ci est moins marquée que dans le reste de la France.





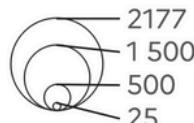
RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



agence nationale  
de la cohésion  
des territoires

## Volume de ventes en 2024



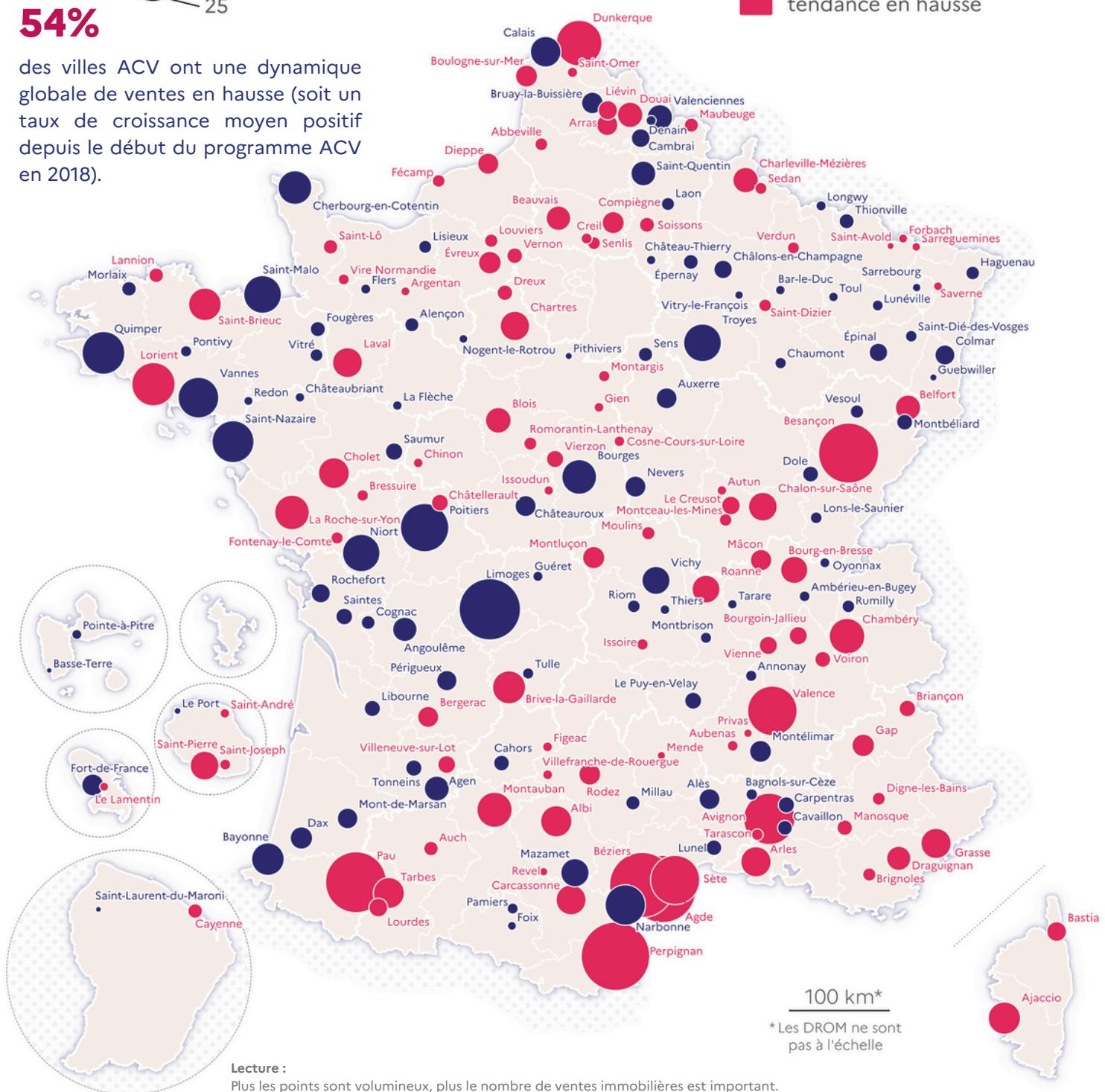
**54%**

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 2024

■ tendance en baisse

■ tendance en hausse



### Lecture :

Plus les points sont volumineux, plus le nombre de ventes immobilières est important.

Un point de couleur rouge indique une tendance globale 2018-2024 en hausse tandis que la couleur bleue indique une tendance en baisse.

**Champ :** Hors IDF et hors Mayotte, estimations imparfaites pour les villes de Colmar et Forbach car dépendantes du « livre foncier » •

**Source :** Base de références immobilières des notaires de France 2024 •

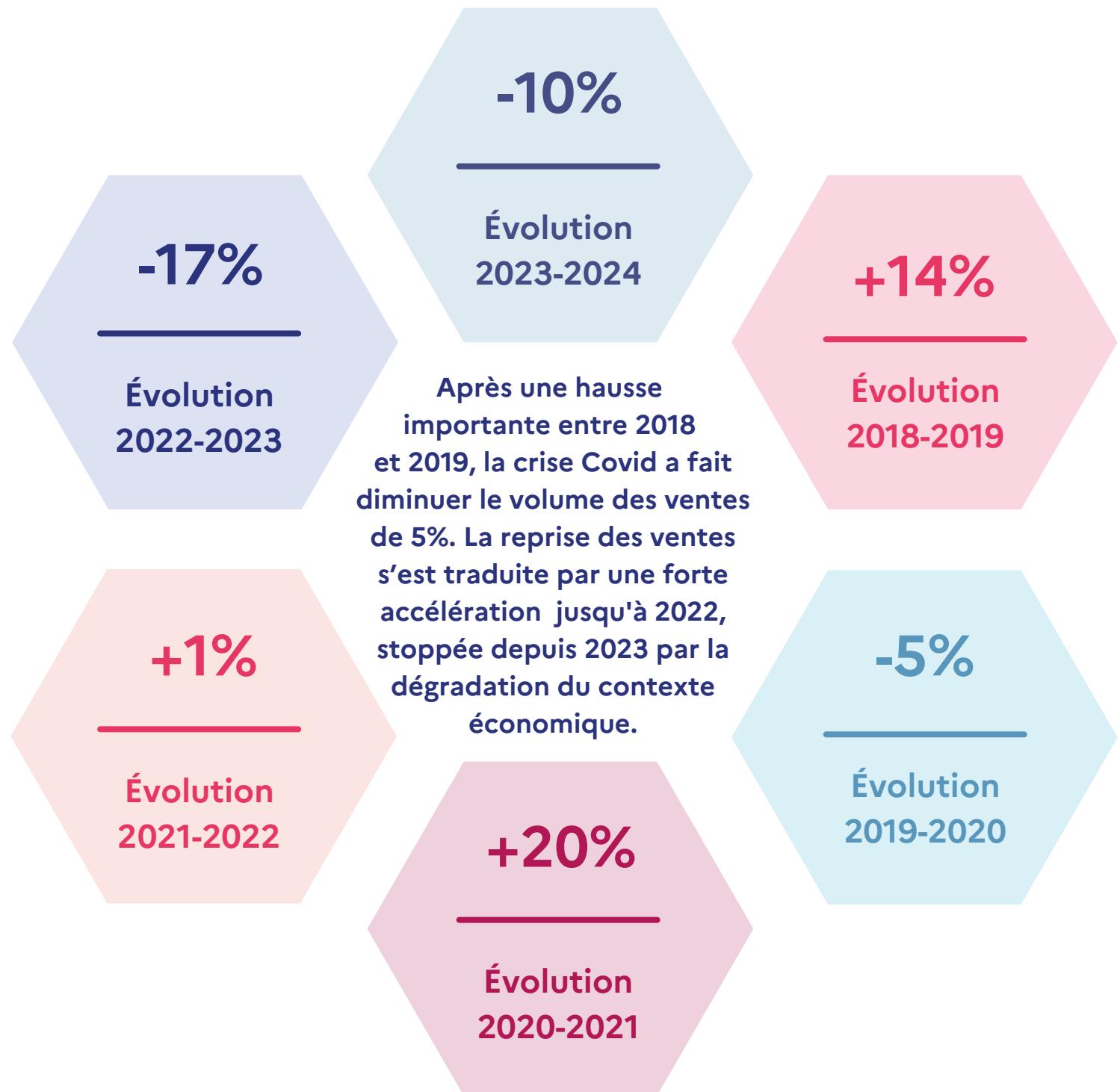
**Réalisation :** ANCT pôle ADT - Cartographie 09/2025



# Evolution annuelle des volumes de ventes dans les villes ACV

Depuis le lancement du programme ACV en 2018, les volumes de vente ont été caractérisés par des fluctuations importantes, en lien avec le contexte national.

Malgré ces évolutions, le volume de ventes dans les communes ACV en 2024 est proche de celui observé en 2018\*.



\*Consolidation des données immobilières et calcul sur une base historique constante.

# Evolution annuelle des prix

Au niveau national, l'évolution annuelle des transactions a été en continual repli, tendant vers le point bas du marché.

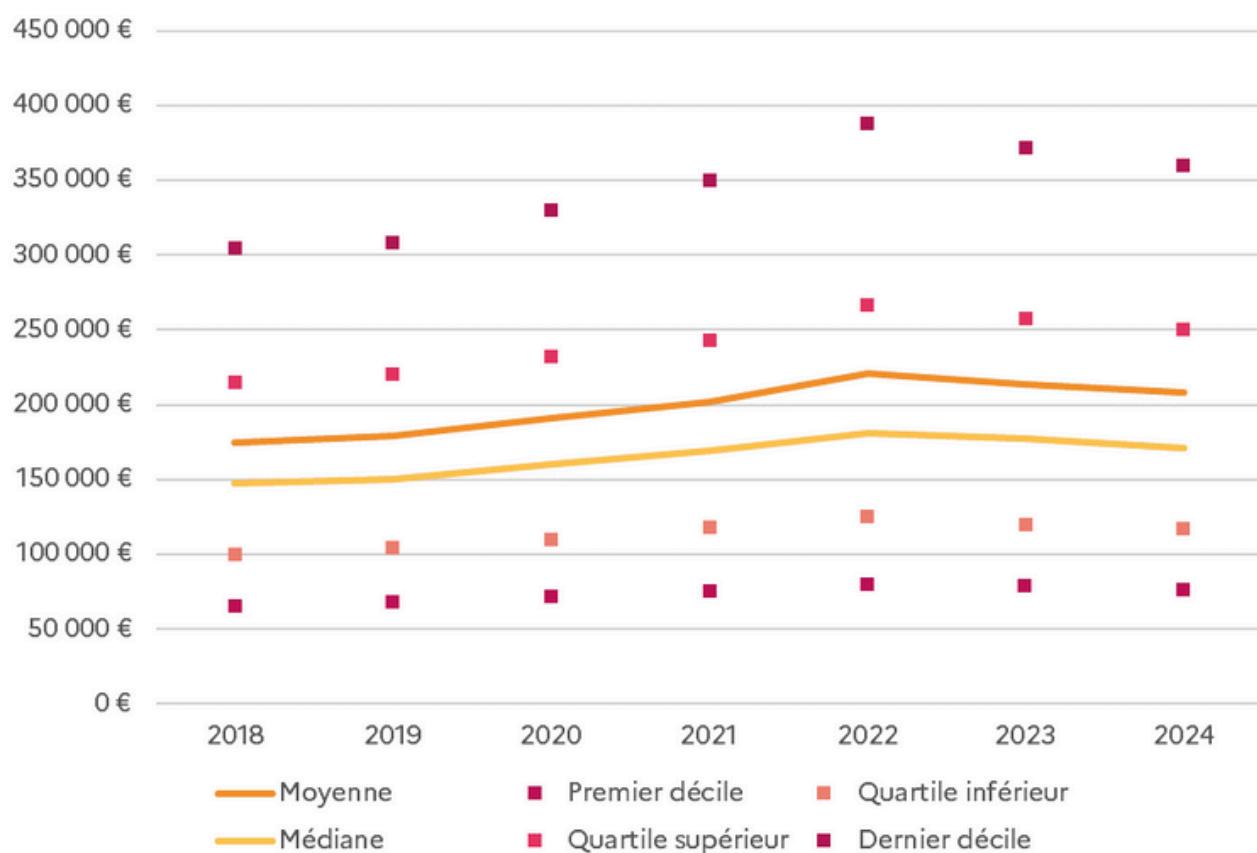
Parallèlement, après plusieurs années de hausse continue, les prix ont amorcé une correction dans de nombreuses régions.

L'inflation modérée et la détente progressive des taux ont amorcé un rééquilibrage du marché. L'assouplissement de sa politique monétaire par la BCE a ouvert la voie à une amélioration des conditions d'emprunt.

Jusqu'alors, l'accès au crédit était extrêmement contraint. Ce contexte ne pouvait être que défavorable aux primo-accédants et en général à une population plus jeune ne pouvant se permettre de se passer, en partie ou en totalité, de financement.

## Graphique 2 : Evolution des prix (HT) des ventes de maisons dans les villes ACV

*Lecture : En 2024, le prix médian (HT) des ventes de maisons est de 171 000 €, légèrement en deçà du prix moyen (208 324 €). Les prix de ventes s'échelonnent entre 76 000 € (premier décile) et 360 000 € (dernier décile).*



Ainsi, au niveau national, la médiane des prix des maisons est d'environ 195 000 € (HT), soit une baisse de 2,5% par rapport à 2023.

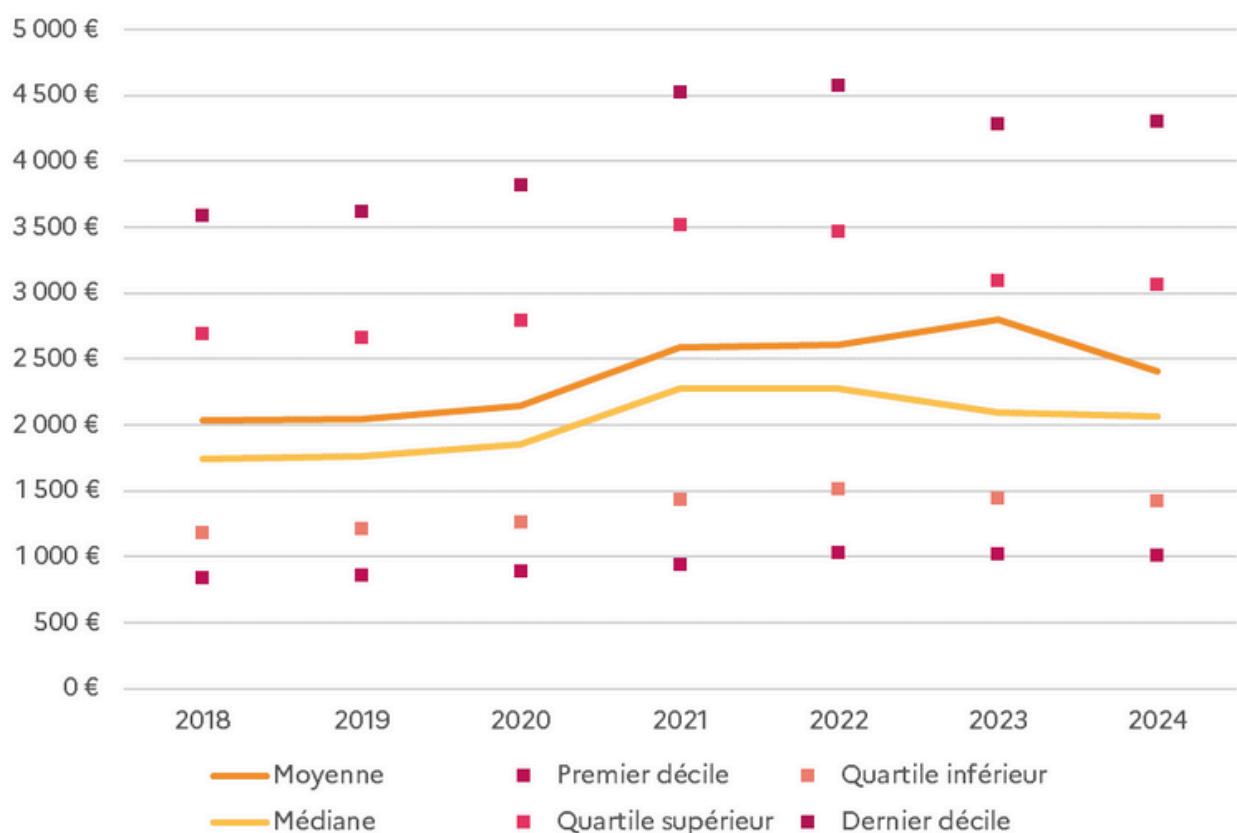
Cette tendance se retrouve aussi pour les ventes de maisons dans les villes ACV. Dans les villes ACV, le prix médian (HT) des ventes pour les maisons est de 171 000 €, soit 3,5% de moins qu'en 2023.

**Depuis 2018, l'évolution des prix reste néanmoins en augmentation. Entre 2018 et 2024, le prix médian des maisons a ainsi augmenté de 16% dans les villes ACV et de 15% au niveau national.**

L'évolution du prix des maisons dans les villes ACV est donc cohérente avec les tendances observées au niveau national : une forte augmentation des prix jusqu'en 2022 et une diminution depuis.

### **Graphique 3 : Evolution des prix (HT) au m<sup>2</sup> des ventes d'appartements dans les villes ACV**

*Lecture : En 2024, le prix médian (HT) des ventes d'appartements est de 2 069 €/m<sup>2</sup>, légèrement en deçà du prix moyen (2 412 €/m<sup>2</sup>). Les prix de ventes s'échelonnent entre 1 100 €/m<sup>2</sup> (premier décile) et 4 311 €/m<sup>2</sup> (dernier décile).*



Ces mêmes dynamiques se retrouvent pour les prix de ventes des appartements : après une forte augmentation jusqu'en 2022, ceux-ci observent désormais une baisse. Les prix médians (HT) des appartements ont ainsi légèrement diminués entre 2023 et 2024, que ce soit dans les villes ACV (-1,5%) ou au niveau national (-2,3%).

**Sur l'ensemble de la période 2018-2024, l'augmentation des prix de ventes d'appartements est plus forte dans les villes ACV (+19%) si on la compare au niveau national (+8%).**

Cette dynamique relève d'un rattrapage des prix des appartements dans les villes ACV vers le niveau global du marché, avec des prix médians au m<sup>2</sup> qui restent plus abordables (2 069 €/m<sup>2</sup>) que dans le reste de la France (3 376 €/m<sup>2</sup>).

## Le diagnostic de performance énergétique des biens vendus

### A noter

Afin d'enrichir l'analyse, cette nouvelle édition du baromètre immobilier des villes Action cœur de ville a été enrichie avec la constitution d'un panel de comparaison de villes non bénéficiaires du programme. Il est constitué de 103 villes ayant des caractéristiques de centralité, de fragilité, de niveau de population et de densité comparables.

Les villes ACV et les villes du panel de comparaison ont par ailleurs une spécificité du point de vue immobilier : la proportion de ventes d'appartement est plus importante que dans le reste de la France et augmente au fil du temps.

Dans les villes Action cœur de ville, 62% des transactions immobilières réalisées en 2024 ont concerné des appartements. Ce taux est de 75% dans les villes du panel de comparaison et de 45% dans l'ensemble de la France.

La précédente édition du baromètre présentait les évolutions des étiquettes climat des ventes dans les villes ACV, en comparaison des autres villes françaises. Cette nouvelle édition compare les étiquettes énergétiques des transactions dans les villes ACV avec celles d'un panel de ville comparables.

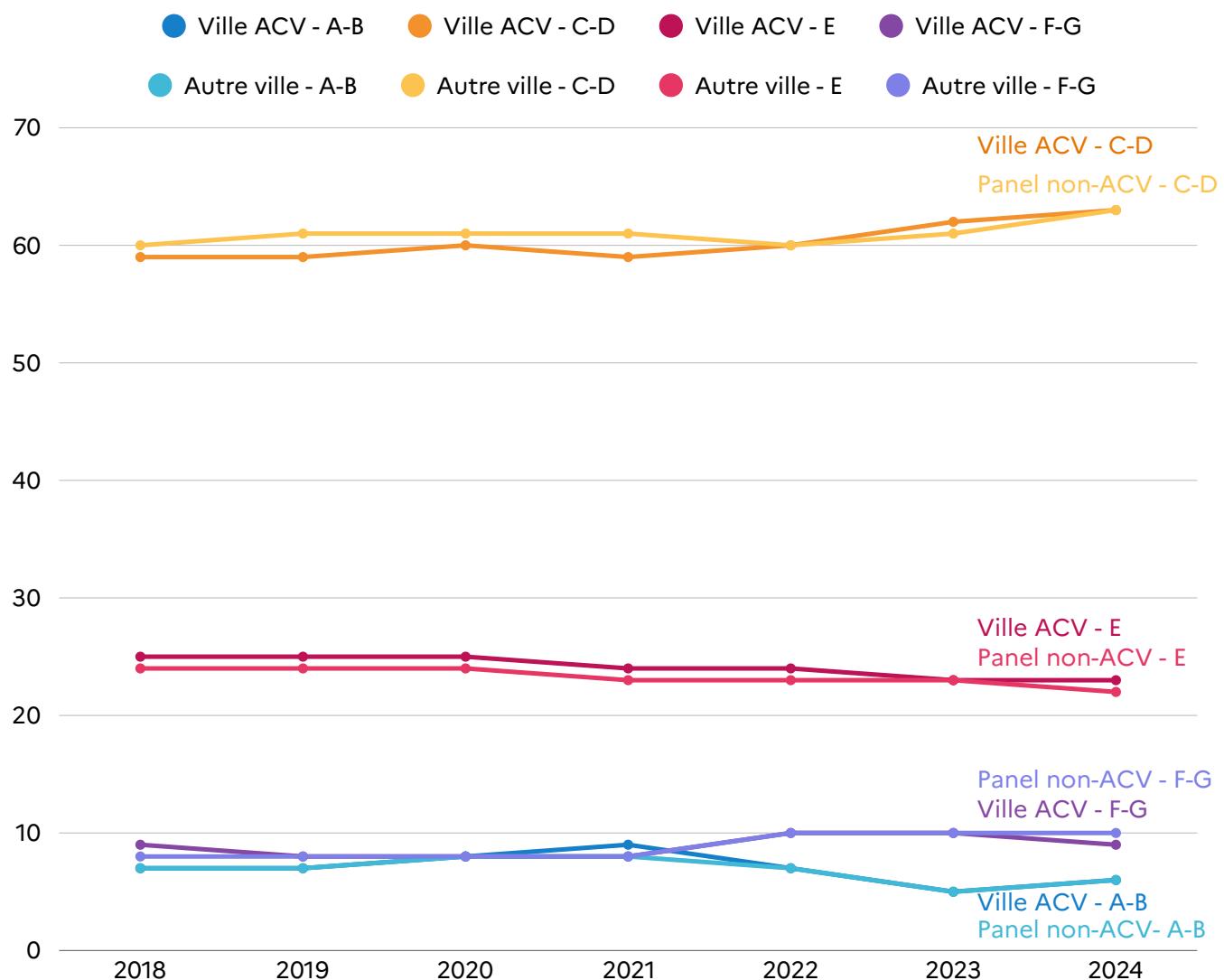
## Définitions

L'étiquette Climat renseigne sur la quantité de CO<sub>2</sub> émise par les systèmes de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude et de ventilation.

Le diagnostic de performance énergétique, lui, mesure la consommation d'énergie du bien. Il est mesuré à l'occasion de la mise en ventes des biens immobiliers.

### Graphique 4 : Evolution des DPE des ventes d'appartement dans les villes ACV, comparée au panel témoin non-ACV (en pourcentage)

Lecture : L'évolution du DPE dans les villes ACV suit celle observée dans les villes du panel de villes non-ACV.

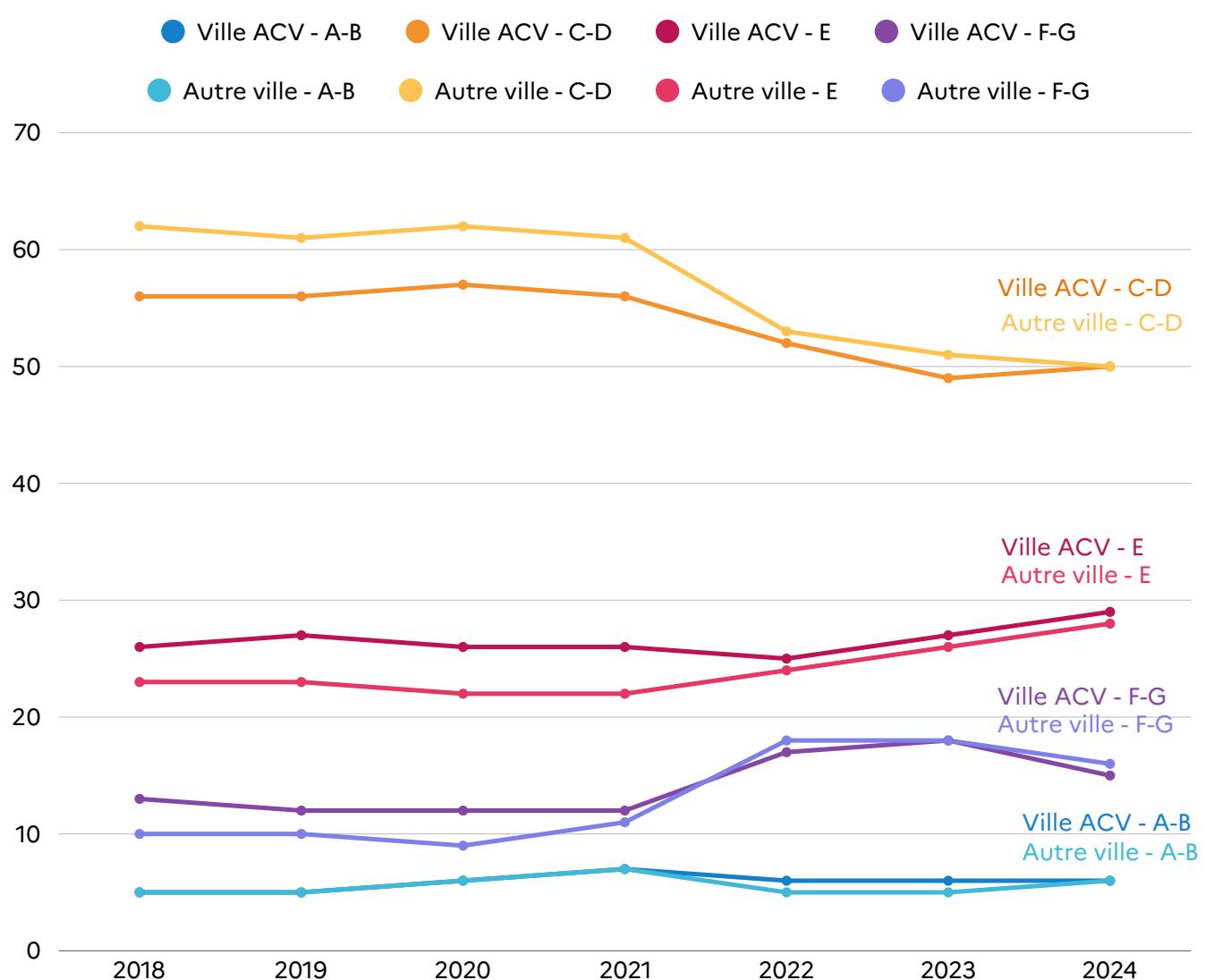


Concernant les DPE des ventes d'appartements, la situation a plutôt tendance à se dégrader avec une augmentation des classes F-G et E, que ce soit au niveau national comme pour les communes ACV et les communes du panel non-ACV.

#### **Graphique 5 : Evolution des DPE des ventes de maisons dans les villes ACV, comparée au panel témoin non-ACV (en pourcentage)**

Lecture : Sur la période 2018-2021, les villes ACV observent globalement des étiquettes DPE de moindre qualité que dans les communes non-ACV.

Depuis 2022, la qualité des DPE des biens ACV poursuit une évolution similaire à celle des biens vendus dans les villes non-ACV.



Pour les ventes des maisons, la période 2018-2021 était marquée par des DPE de moindre qualité (plus d'étiquettes F-G et E dans les villes ACV en comparaison du panel).

Depuis 2022, on observe un rattrapage des communes ACV sur les villes du panel non-ACV : la qualité des étiquettes énergétiques est similaire aux communes non-ACV.

# En conclusion

## Des volumes de vente qui se maintiennent dans les villes ACV, malgré un contexte fluctuant

Depuis le lancement du programme ACV, les ventes ont été caractérisées par des fluctuations importantes, en lien avec le contexte national.

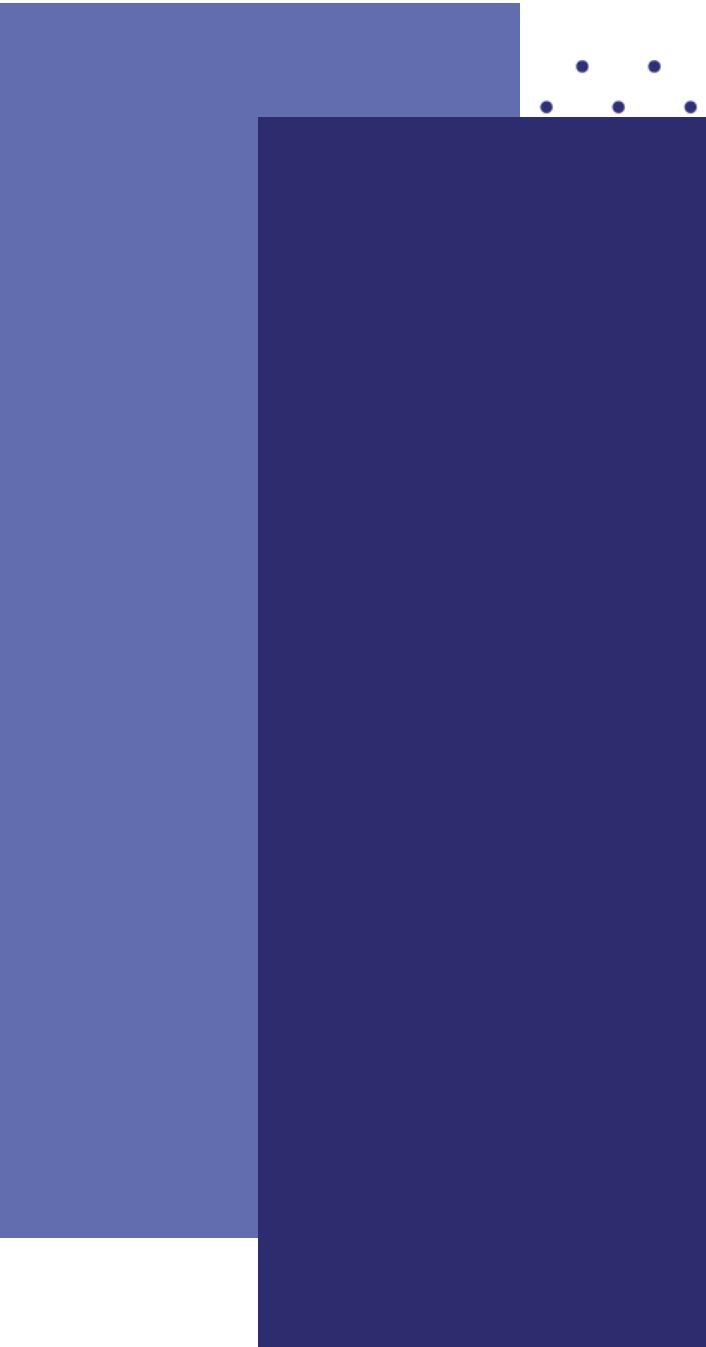
Malgré ces effets conjoncturels, le volume de ventes dans les communes ACV en 2024 est proche de celui observé en 2018 avec un volume de 112 951 transactions en 2024 (-1%).

Au contraire, au niveau national, le nombre de transactions a diminué de -14% depuis 2018.

## Les prix de ventes des appartements dans les villes ACV rattrapent le niveau du marché

Sur la période 2018-2024, l'augmentation des prix de ventes d'appartements dans les villes ACV est plus forte (+19%) comparé au niveau national (+8%).

Cette dynamique relève d'un rattrapage des prix des appartements dans les villes ACV vers le niveau global du marché, avec des prix médians au m<sup>2</sup> qui restent plus abordables (2 069 €/m<sup>2</sup>) que dans le reste de la France (3 376 €/m<sup>2</sup>).



# 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

Directeurs de publication : Henri PREVOST (ANCT), Isabelle MARIANO (CSN)

Suivi éditorial : Dominique CONSILLE, Diane GALLAIS (ANCT), Françoise VICHOT, Olivier COMPERE (CSN)

Rédacteurs : Léa ALCON-LIGNEREUX (ANCT), François PROOST (CSN)

Crédits photo : ville de Cognac, ville de Chartres, ville de Basse-Terre

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

