

Baromètre de l'immobilier DES VILLES MOYENNES

Né de la volonté commune de la direction du programme national Action Cœur de Ville (ACV) et du Conseil supérieur du notariat (CSN) de développer un outil permettant de mieux connaître les évolutions de l'immobilier dans les villes moyennes, ce Baromètre de l'immobilier des villes bénéficiaires du programme Action Cœur de Ville a vocation à être reconduit tous les ans. Il permettra ainsi de suivre et d'analyser la dynamique de ce marché à part entière.

Pour sa première édition, les données 2019 du marché permettront de poser les jalons des analyses futures. Nombre de mutations, prix de vente ainsi que diagnostic énergétique sont les trois indicateurs retenus ; ensemble, ils permettent à la fois d'avoir une photographie de l'immobilier dans les villes moyennes mais également d'avoir une approche dynamique d'une année sur l'autre.

L'année 2020 sera nécessairement marquée par l'impact de la crise sanitaire de la COVID-19 sur l'économie en général et sur le marché de l'immobilier dans les villes moyennes en particulier. À ce titre, plusieurs questions se posent :

- Conjugué à l'accélération opportune du télétravail, les citoyens pourraient, à terme, opter pour un immobilier vert, de protection. Mais à quelle échéance cette nouvelle attractivité annoncée des territoires non métropolitains va-t-elle se retrouver dans les villes moyennes ?
- La priorité donnée à la rénovation énergétique des logements, soutenue par un programme d'investissement public massif, va-t-elle impacter positivement et rapidement le diagnostic énergétique du parc de logements ?

Si ces questions se posent dès aujourd'hui, les réponses ne seront visibles qu'à moyen terme, la situation du marché immobilier restant encore dans l'inconnue. L'effet mécanique de report des ventes n'effacera pas les séquelles inéluctables et brutales de l'arrêt quasi-total de l'activité immobilière pendant de longues semaines. Le nombre des ventes de logements pourrait ne retrouver son niveau d'avant crise uniquement à la fin de l'année 2021.

Néanmoins, le baromètre ci présent permet de marquer un temps 0 dans l'analyse et aussi d'en dégager quelques conclusions sur le marché de l'immobilier des villes moyennes. Essentiellement régi par des utilisateurs et non des investisseurs, l'équilibre des prix de l'immobilier des villes moyennes diffère des règles classiques d'un marché refuge tel qu'il peut être appréhendé dans les métropoles. Parmi les acquéreurs, il apparaît une préférence pour le cadre de vie,



M. Jean-François Humbert
Président du CSN



M. Rollon Mouchel-Blaisot
Directeur national
du programme ACV

l'attractivité perçue du territoire ou encore la proximité avec le lieu de travail plus que l'espoir de gains en suivant des réflexes d'investissement. Aussi, la variation des prix est plus fortement dépendante du contexte socio-économique du territoire.

Cela est d'autant plus vrai que le caractère accessible du prix au m² pour les appartements de centre-ville, comme des maisons, dans les villes bénéficiaires du programme ACV représente à la fois une opportunité et une menace pour ce

marché. L'opportunité est celle d'obtenir des biens de grande surface et de qualité à des tarifs accessibles ; la menace est celle d'avoir un rendement trop faible pour inciter les investisseurs à venir dans les villes moyennes.

C'est pourquoi le programme national Action Cœur de Ville, porté par l'État avec le concours financier précieux de la Caisse des dépôts, d'Action Logement et de l'ANAH, vise à répondre à ces diverses problématiques d'attractivité grâce à la redynamisation commerciale, la requalification des espaces publics de centre-ville, un cadre de vie plus naturel, un accès aux services publics facilité, le développement d'une offre culturelle et, bien entendu, l'amélioration de l'offre de logements. Elle s'exerce via différentes aides mises en place par l'État (le Denormandie dans l'ancien et les aides ANAH) ou encore l'offre Action Cœur de Ville mise en place par Action Logement et l'engagement, sous différentes formes, de la Banque des territoires. De nombreux concitoyens souhaitent habiter en ville pour bénéficier directement de l'offre « centre-ville », mais encore faut-il que les logements soient adaptés à ces nouvelles aspirations.

Au moment où la lutte contre l'étalement urbain, qui isole et détruit de l'espace naturel, constitue un défi sociétal majeur, habiter en ville doit devenir plus facile.

Ce baromètre permet de confirmer que le principal enjeu dans le marché immobilier des villes moyennes est celui de retrouver la confiance et l'attractivité : c'est l'objectif du programme ACV appuyé par le réseau des notaires partenaires.

VOLUMES DE VENTE¹

Notre étude, volontairement généraliste quant aux volumes, a souhaité montrer des dynamiques par groupes de territoires ACV en comparant l'évolution des volumes entre les cœurs de ville et les périphéries. Une exhaustivité des résultats aurait conduit à détailler territoire par territoire les différentes dynamiques, impossibles à retranscrire dans ce Baromètre. Néanmoins, le Conseil supérieur du notariat tient à la disposition des maires concernés qui le souhaitent, des résultats plus spécifiques et particularisés.

› Évolution du volume de vente dans les villes du programme Action Cœur de Ville :

- 2018 : 114 665 ventes
- 2019 : 126 545 ventes
(Soit + 11 880 ventes)

› Évolution du volume de vente dans les communes de l'agglomération (EPCI) des villes du programme Action Cœur de Ville hors ville-centre :

- 2018 : 145 225 ventes
- 2019 : 156 605 ventes
(Soit + 11 380 ventes)

› Évolution du volume total des ventes dans l'ensemble des territoires des villes du programme Action Cœur de Ville (EPCI des villes du programme ACV) :

- 2018 : 259 890 ventes
- 2019 : 283 150 ventes
(Soit + 23 260 ventes)

Si le marché de la périphérie est supérieur en volume de vente à celui de la ville-centre, en dynamique, le volume de vente progresse plus vite dans la ville-centre que dans la périphérie sur un an. Ainsi, la hausse globale du volume des ventes dans les villes moyennes est principalement portée par les transactions en ville et non en périphérie : la hausse des volumes atteint 10 % entre 2018 et 2019 sur les villes-centres alors qu'elle est de 8 % pour les périphéries, équivalente à celle sur l'ensemble des territoires ACV.

Plus spécifiquement, à la lecture de l'évolution du volume de vente dans les villes de province du programme, il apparaît que 148 Cœurs de Ville peuvent être considérés comme dynamiques avec une augmentation du volume de vente entre 2018 et 2019.

Plus particulièrement, 68 villes sont les éléments dynamiques de leur agglomération. D'autre part, entre 2018 et 2019, 50 agglomérations (pour 52 territoires ACV) connaissent une baisse des volumes sur l'ensemble de leur territoire (ville-centre + périphérie). ■

FOCUS ÎLE-DE-FRANCE

Dans ce baromètre, les villes du programme présentes en Île-de-France ont été volontairement mises à part. Par leur proximité avec le marché parisien, elles répondent à des dynamiques de volume différentes des autres villes du programme. En bénéficiant de la motrice économique francilienne pour soutenir leur marché immobilier, tout en disposant de surfaces plus réduites que la moyenne nationale, intégrer l'Île-de-France à la comparaison globale aurait faussé l'ensemble du baromètre. Les Cœurs de Ville d'Île-de-France ne sont pas des villes-centres telles qu'on les retrouve en province, qui se caractérisent par leur centralité sur un territoire donné, engageant la dynamique dudit territoire. Il conviendrait de comparer les communes du programme ACV d'Île-de-France à toutes les communes de l'aire urbaine de Paris pour espérer déterminer une dynamique. Néanmoins, de façon générale, on peut noter que les volumes restent stables entre 2018 et 2019 dans les villes du programme (5 241 appartements vendus dans les villes ACV en 2018, 5 807 en 2019, soit une augmentation du nombre de ventes d'appartements de 566).

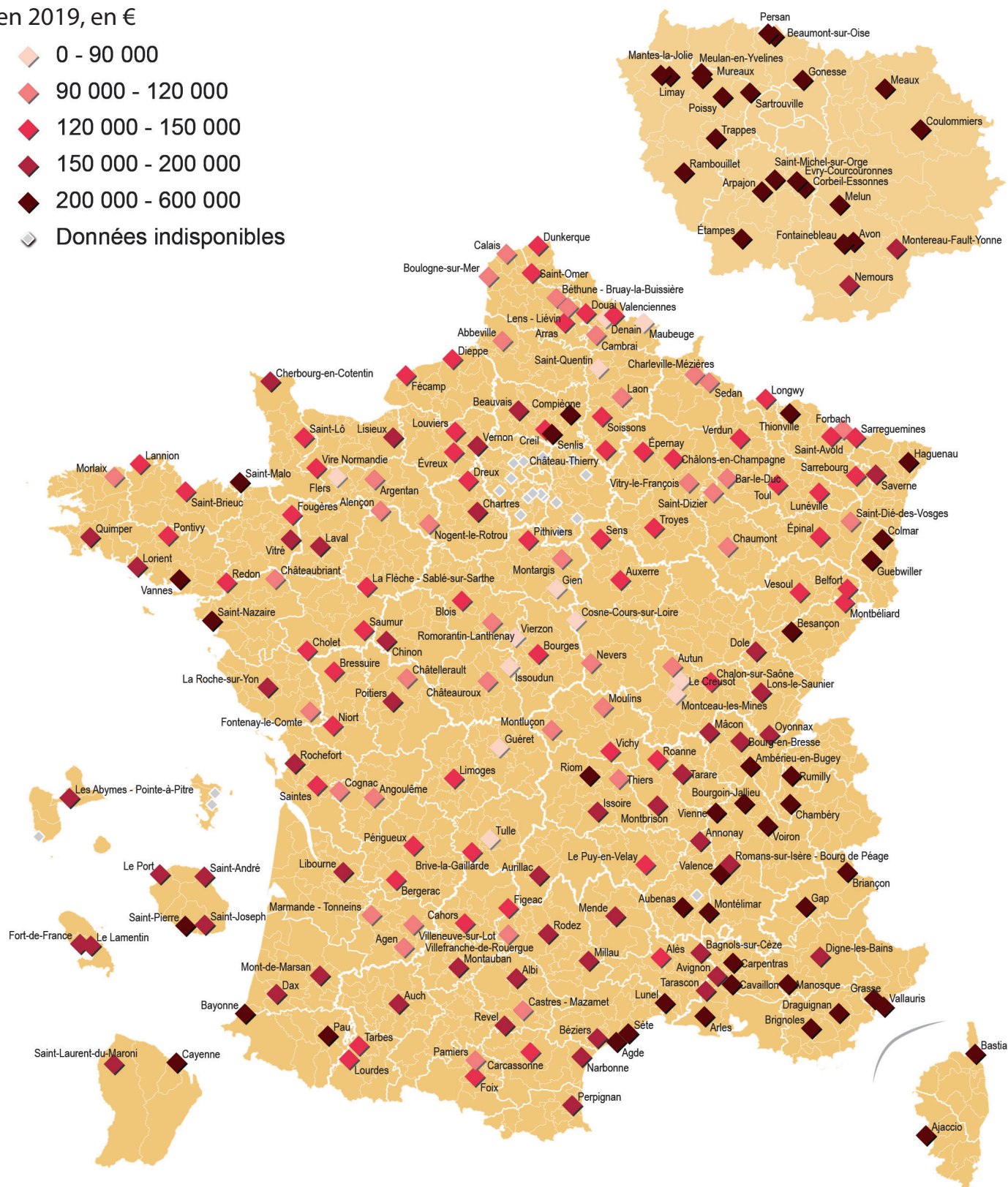
¹ - Hors Île-de-France

PRIX DE VENTE DES LOGEMENTS ANCIENS

Prix de vente médian des maisons anciennes
en 2019, en €

- 0 - 90 000
- 90 000 - 120 000
- 120 000 - 150 000
- 150 000 - 200 000
- 200 000 - 600 000
- Données indisponibles

Zoom sur l'Île-de-France



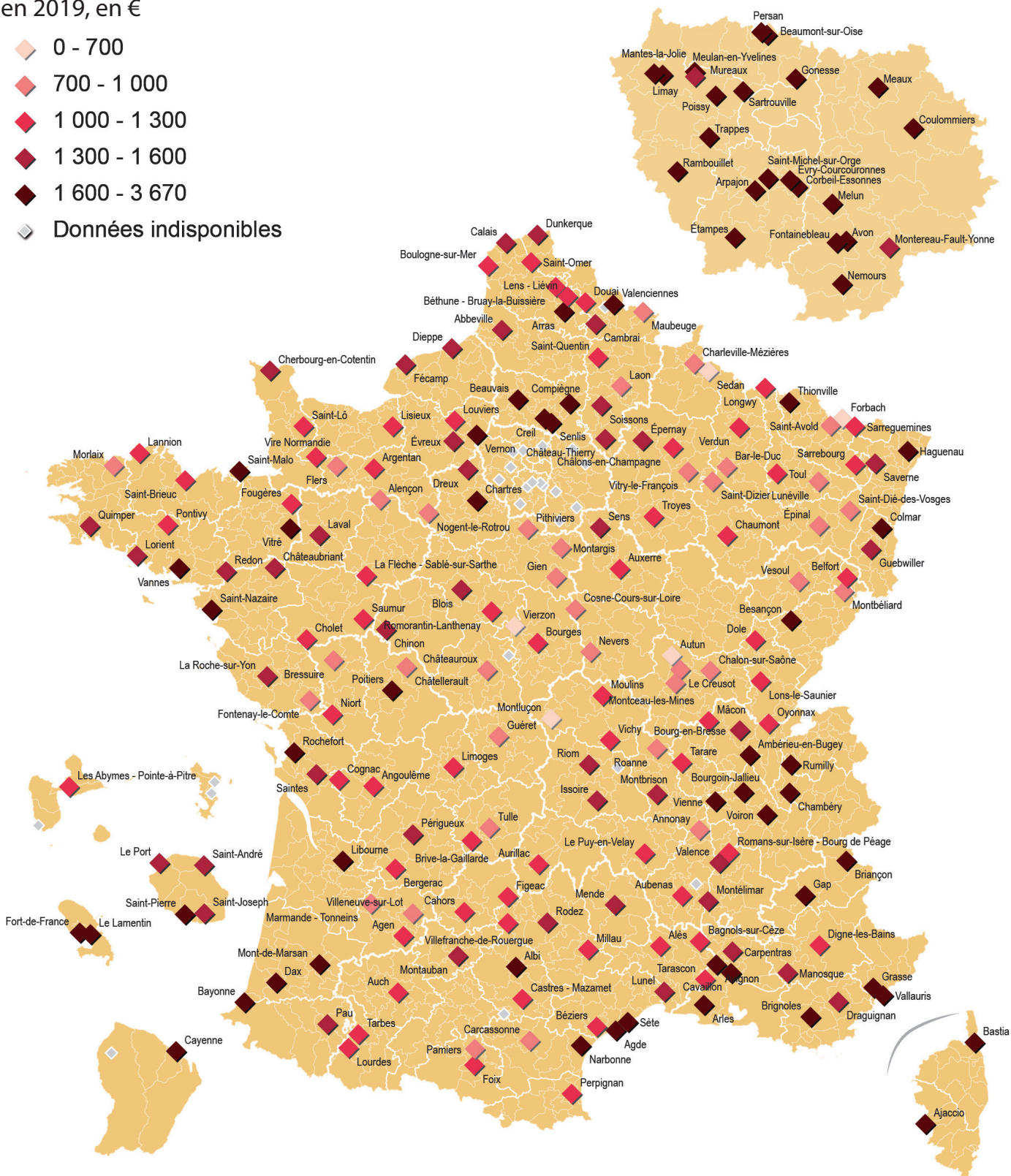
Réalisation : anct adt carto • juillet 2020

EN 2019 DANS LES VILLES ACTION CŒUR DE VILLE

Prix au m² médian des appartements anciens
en 2019, en €

- 0 - 700
- 700 - 1 000
- 1 000 - 1 300
- 1 300 - 1 600
- 1 600 - 3 670
- Données indisponibles

Zoom sur l'Île-de-France



Sources : Bases immobilières des Notaires de France

PRIX DE VENTE

Il apparaît que le marché immobilier dans les villes moyennes est plus accessible que celui des grandes villes. Avec un prix médian au m² contenu, les villes moyennes offrent, pour un montant relativement modéré, des surfaces plus grandes et des biens de meilleure qualité que dans les métropoles. Aussi, si pour l'instant les villes du programme Action Cœur de Ville ne semblent pas attirer les investisseurs cherchant la plus-value immobilière, elles permettent toutefois d'offrir de meilleures conditions d'hébergement pour l'accédant à la propriété.

Avec une approche dynamique du marché de l'immobilier des villes moyennes, il apparaît que le prix médian au m² des appartements anciens dans les 222 villes du programme, au même titre que le prix médian des maisons, augmente moins vite que sur le marché national. Ce constat semble être une tendance inscrite dans le temps. La dynamique de l'évolution des prix dans les appartements anciens, présents essentiellement dans les centres-villes des villes moyennes, est donc très en deçà de la moyenne nationale (1,92 % sur un an dans les territoires ACV contre 5,2 % au niveau national¹), ce qui tend à prouver que ce type de bien doit encore bénéficier d'évolutions afin de correspondre à la demande. Si le dynamisme est faible du côté des appartements, celui des maisons dans les villes moyennes s'avère proche de la moyenne nationale (2,35 % sur un an contre 2,6 %).

Face à ce constat, les aides à la rénovation permises aussi bien par la Banque des territoires, l'ANAH et Action logement permettront de compenser la faiblesse structurelle de ce marché afin de lui redonner le dynamisme espéré. De plus, des dispositifs fiscaux tels que le « Denormandie » dans l'ancien doivent contribuer à redynamiser le marché des appartements dans l'ancien. ■

2018/2019, un marché immobilier national record

Si en 2018, le volume de transactions réalisées sur un an s'est stabilisé (après +14 % sur un an en 2017), avec 970 000 transactions dans l'ancien en province, l'année 2018 s'est terminée... comme elle avait commencé ! Le nombre de transactions relevé en fin d'année est en effet sensiblement équivalent à celui constaté un peu plus d'un an auparavant (968 000 transactions en décembre 2017). Si l'on rapporte les transactions au stock de logements disponibles, qui augmente d'environ 1 % par an, la proportion de ventes était équivalente en 2018 à celle du début des années 2000.

En 2019, le volume de transactions réalisées sur un an a repris sa progression : +11 % de ventes de logements anciens sur un an pour s'établir, à fin décembre 2019, à 1 068 000 transactions. Si le dynamisme de certaines grandes métropoles se confirmait sur la fin d'année 2019, l'évolution favorable de cette activité annuelle laissait néanmoins apparaître des disparités régionales et locales. Cette activité soutenue s'expliquait notamment par un contexte financier favorable à l'acquisition au regard du niveau des taux d'intérêt et de la forte motivation des ménages accordant plus que jamais leur confiance à la pierre et souhaitant sécuriser leur budget logement. Le marché immobilier français reste avant tout un marché d'utilisateurs. Les notaires constataient que l'activité de la fin de l'année 2019 restait soutenue, sans pour autant se traduire par une accélération démesurée des prix.

¹ - Source : Note de conjoncture immobilière, CSN, avril 2020 : <https://fr.calameo.com/read/0051251984c00937bcc94?page=1>

DPE

L'étiquette énergie situe la performance énergétique d'un logement de A à G. L'attribution d'une étiquette énergétique résulte des conclusions du diagnostic de performance énergétique (DPE) obligatoirement réalisé lors de la vente ou de la mise en location d'un logement.

Ce diagnostic permet d'estimer la consommation d'un logement à partir d'éléments précis (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude...) afin d'attribuer une lettre comprise entre A (meilleure performance) et G (moins bonne performance). Les usages de consommation (éclairage, ventilation...) ne sont pas pris en compte. En France, la moyenne des habitations est de 250 kWh/m²/an, soit une performance énergétique correspondant à la lettre E¹.

Le Grenelle de l'Environnement de 2007 avait fixé les buts suivants :

- d'ici 2020, faire chuter la moyenne nationale de consommation annuelle de 250 à 150 kWh/m²/an (Passer de l'étiquette E à l'étiquette C) ;
- d'ici 2050, la réduire à 50 kWh/m²/an (étiquette A).

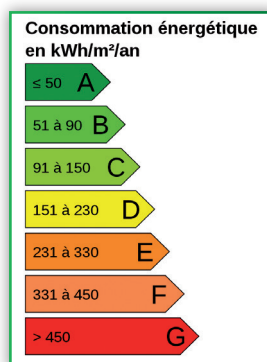
Cet indicateur permet de montrer que, dans les territoires Action Cœur de Ville, le sous-ensemble « étiquettes E-F et G » concernait 39 % des biens vendus en 2018, 38 % en 2019. Le sous-ensemble « étiquettes A-B et C » concernait 19 % des biens vendus en 2018 et 19 % des biens vendus en 2019. Le sous-ensemble « D » reste stable à 42 %.

Aussi, afin d'atteindre les objectifs fixés par le Grenelle de l'Environnement, nous devons avoir une majorité des immeubles se situant dans la fourchette « B-C ». Par conséquent, bien que cet indicateur présente certaines lacunes, des efforts en matière de rénovation doivent être menés afin de faciliter la rénovation énergétique des bâtiments dans l'ancien.

Exemples 2018-2019 : répartition des ventes des appartements selon l'étiquette énergétique

	2018	2019
Étiquette A	0 %	1 %
Étiquette B	3 %	2 %
Étiquette C	16 %	16 %
Étiquette D	42 %	42 %
Étiquette E	27 %	28 %
Étiquette F	9 %	8 %
Étiquette G	3 %	2 %
Non renseigné	30 %	33 %

Source : Bases immobilières des notaires



Si jusqu'à présent le DPE, annexé aux actes de vente ou aux contrats de bail, n'a qu'une valeur informative, la loi ELAN a prévu que le DPE devienne opposable à compter de 2021² sur la partie modélisation et calculs de la classe énergétique du bien immobilier. Le propriétaire ou le bailleur engagera alors

sa responsabilité contractuelle en cas d'informations erronées dans un DPE. Par ailleurs, le DPE, bâti sur des critères qui dorénavant peuvent manquer d'objectivité, sera modifié pour devenir plus lisible et intégrer de nouveaux usages. Il est à noter que le notariat a entamé un travail afin d'accompagner au mieux nos concitoyens dans la compréhension des enjeux liés à la rénovation des logements ainsi que les évolutions à venir concernant le DPE. Le conseil du notaire doit permettre aux clients d'envisager et d'appréhender, à moyen et long terme, l'impact des divers dispositifs législatifs mis en place sur son investissement et ce, quelles que soient la nature et la finalité de cet investissement. ■

1 - <https://total.direct-energie.com/particuliers/parlons-energie/dossiers-energie/comprendre-le-marche-de-l-energie/que-signifie-la-classe-energie-d-un-logement>

2 - Si le texte prévoyait initialement janvier 2021, l'entrée en vigueur de l'opposabilité du DPE a été reportée « au plus tard au 1^{er} juillet 2021 » en raison de la situation sanitaire.

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

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

Réalisation : ADNOV - **ISSN :** 2100-241X