

Conférence ESPI
« L'avenir des villes moyennes »
lundi 19 juillet 2021

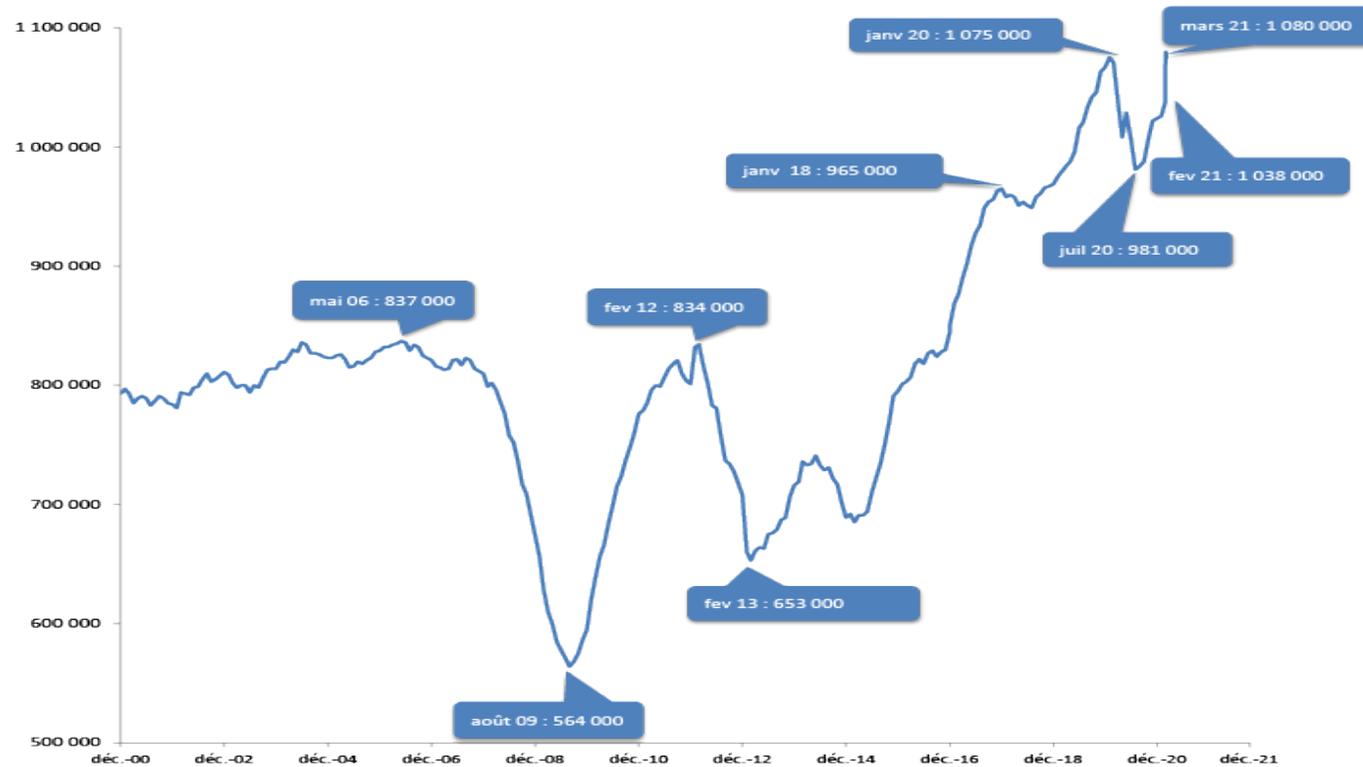
Peggy MONTESINOS

Membre du Bureau du Conseil supérieur du notariat

En charge de la promotion de l'expertise immobilière

Changement de morphologie du marché immobilier ?

Evolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2020

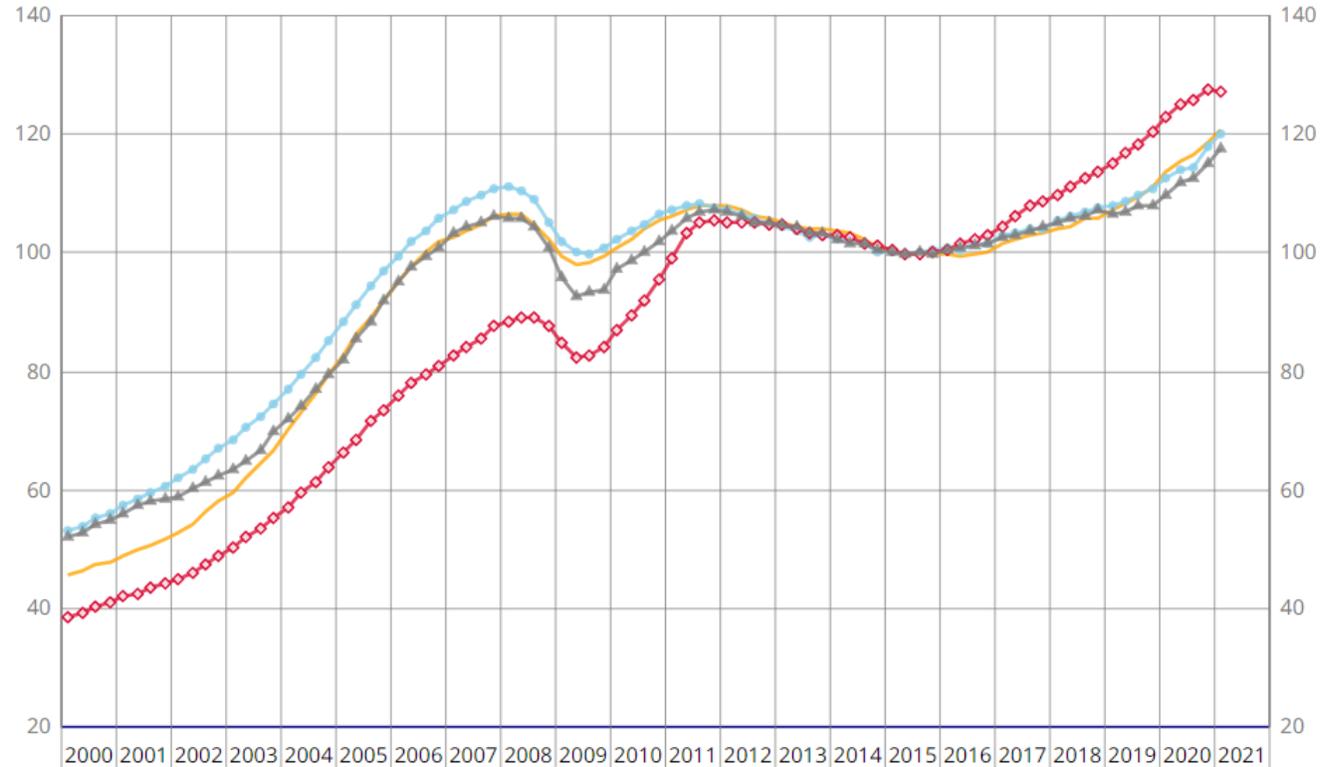


Source : CGEDD d'après bases notariales et DGFIP (MEDOC)

Variation des prix des logements anciens sur un an en France

— Province - appartements — Province - maisons
— Île-de-France - appartements — Île-de-France - maisons

données CVS, base 100 en moyenne en 2015



La mobilité résidentielle vue à travers les bases immobilières

Marché des maisons anciennes

*Second semestre 2020
comparé au
second semestre 2019*

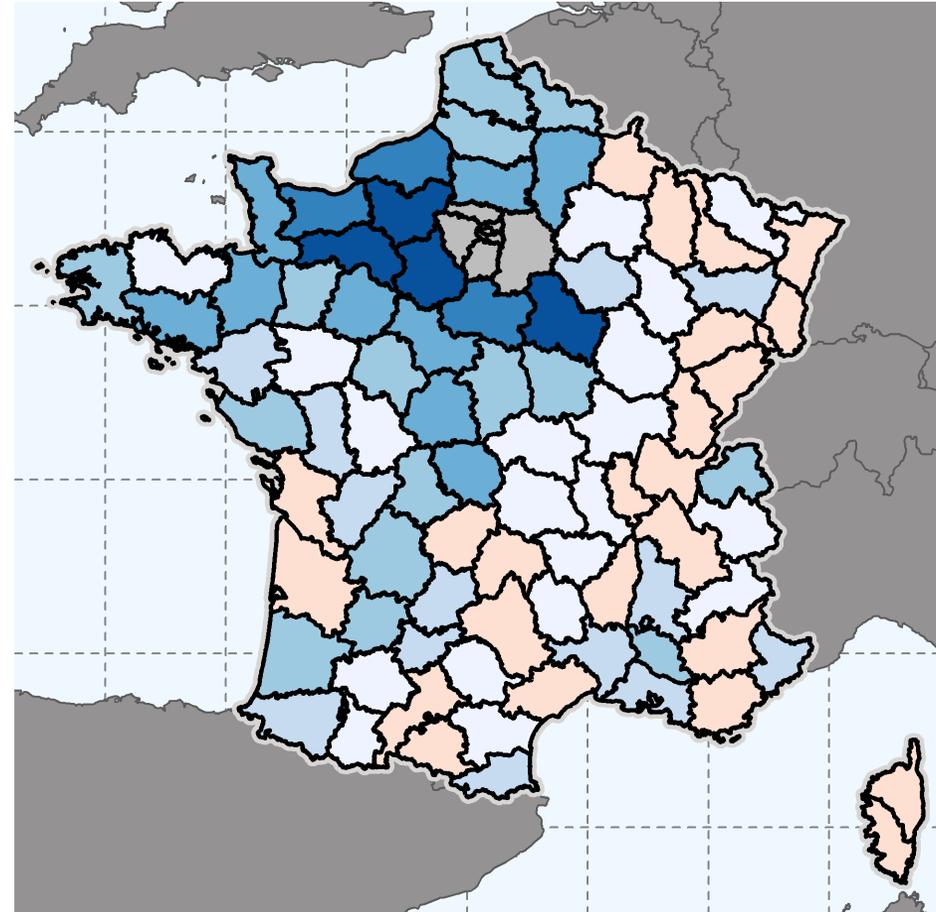
Sur ce marché des maisons anciennes, les Français ont une plus grande tendance à quitter leur département d'origine au second semestre 2020 qu'au second semestre 2019

Champ d'analyse	Niveau S2/2019	Niveau S2/2020	Variation en volume	Variation en %
Départ d'habitants pour d'autres départements	45 991	51 949	+5 958	+13,0

Champ d'analyse	Niveau S2/2019	Niveau S2/2020	Variation en volume	Variation en %
Départ d'habitants pour le même département	149 305	142 918	- 6 387	-4,3

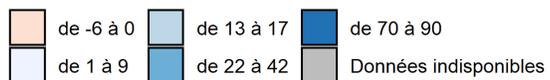
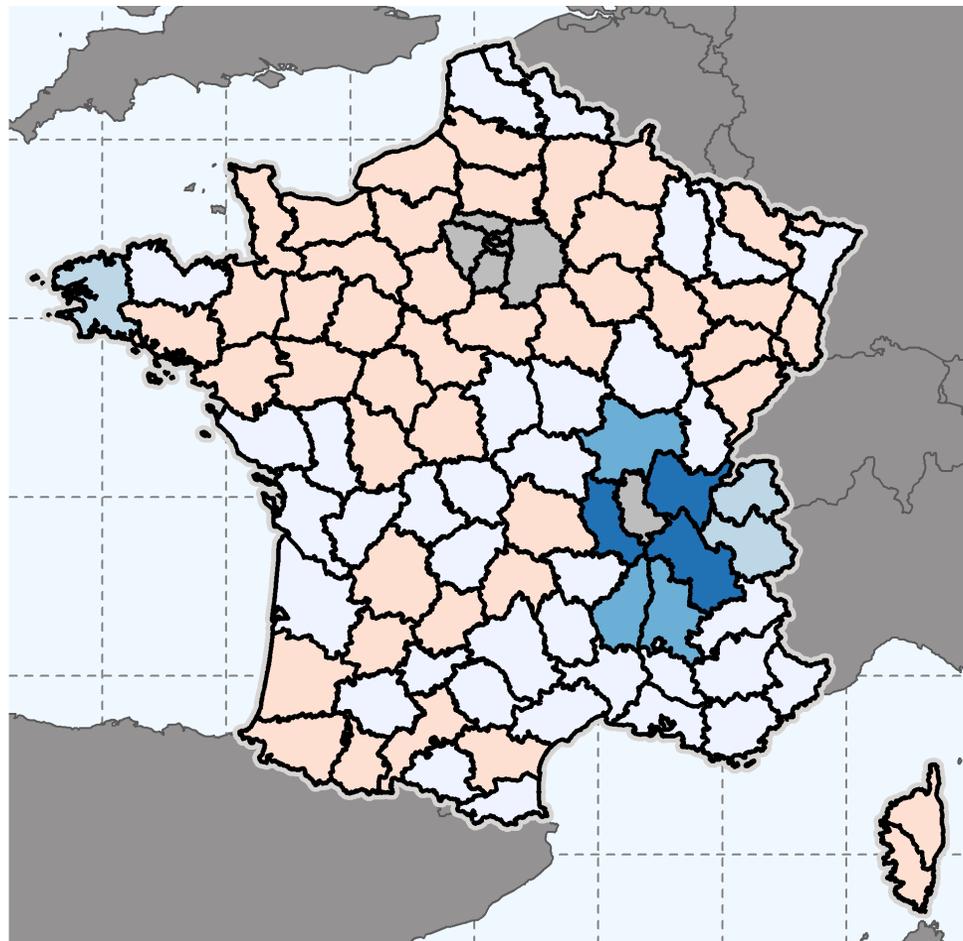
Champ d'analyse	Niveau S2/2019	Niveau S2/2020	Variation en volume	Variation en %
Arrivée d'habitants étrangers venant en France	4 108	3 883	- 225	-5,5

Les destinations des habitants d'Ile-de-France (75-77-78-91-92-93-94-95) quittant leur département



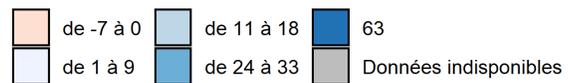
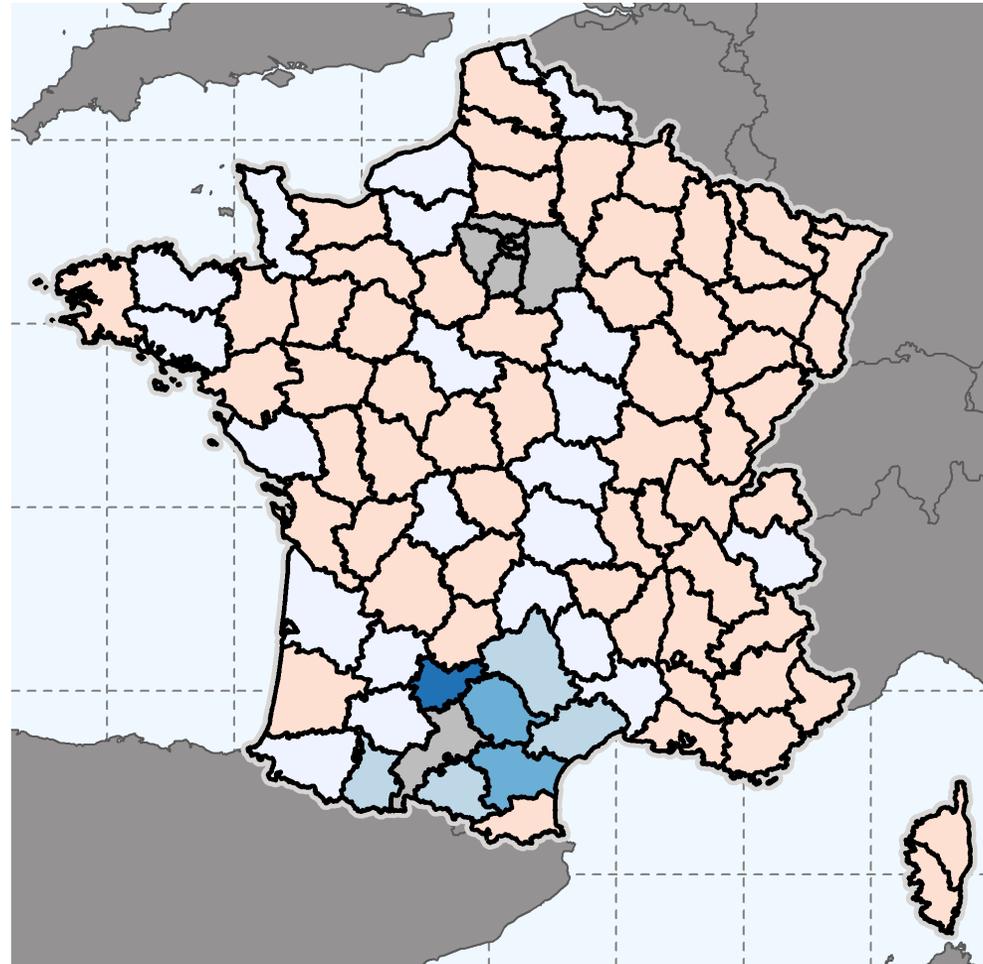
Source : Conseil supérieur du notariat

Les destinations des habitants du Rhône (69) quittant leur département



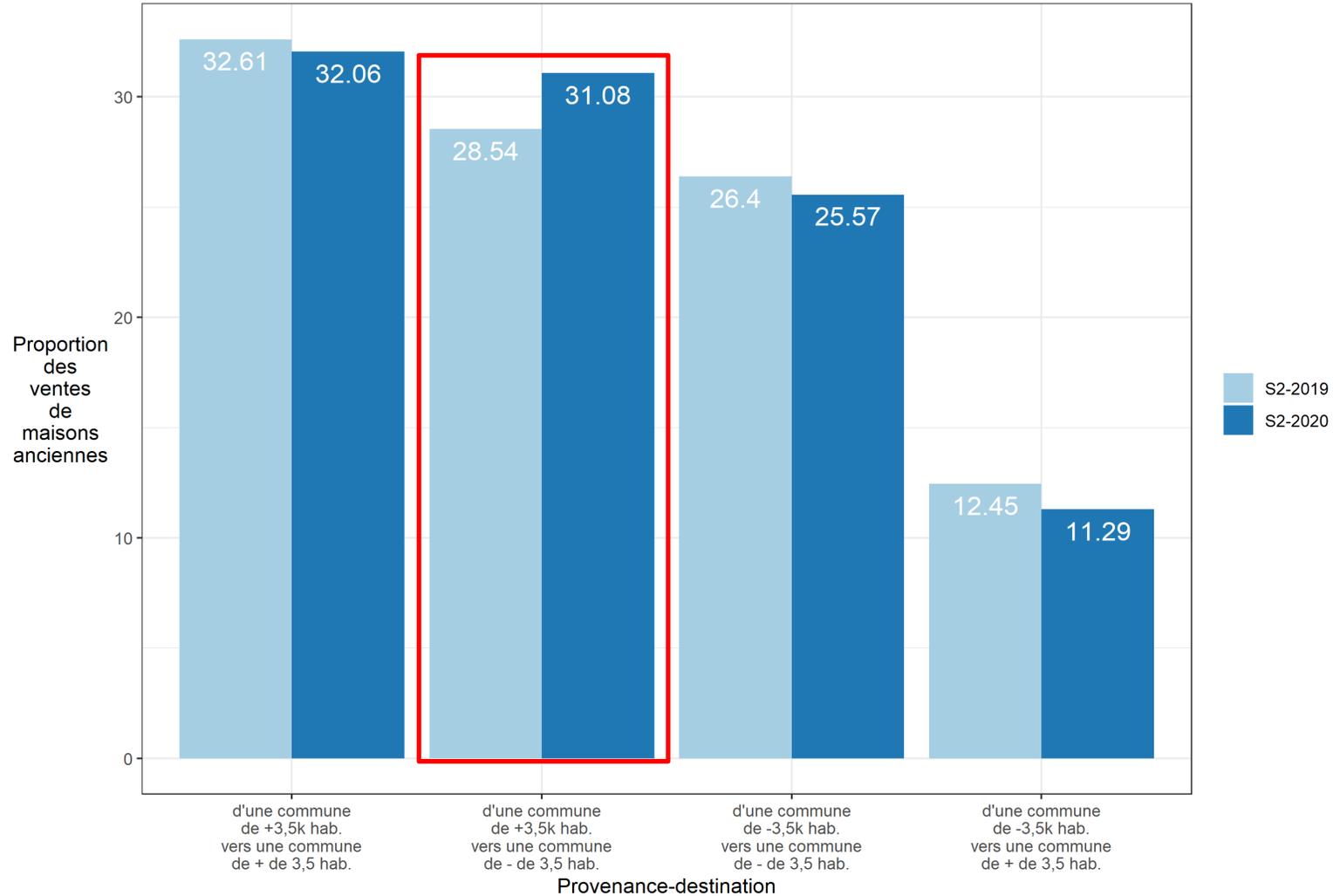
Source : Conseil supérieur du notariat

Les destinations des habitants du de Haute-Garonne (31) quittant leur département



Source : Conseil supérieur du notariat

Proportions globales des flux entre communes de plus de 3500 hab. et communes de moins de 3500 hab.



Source : Conseil supérieur du notariat

Marché immobilier des villes moyennes

Gain en volume des ventes d'appartements anciens
et de maisons anciennes
dans les villes du programme Action Cœur de Ville
(2019/2020)

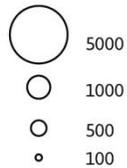
	Total EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale)		Dont centres-villes	
2019	283 290 ventes		128 719 ventes	
2020	296 160 ventes	+ 12 870 (+4,6%)	132 810 ventes	+ 4 091 (+3,1%)

Baromètre immobilier des villes moyennes

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

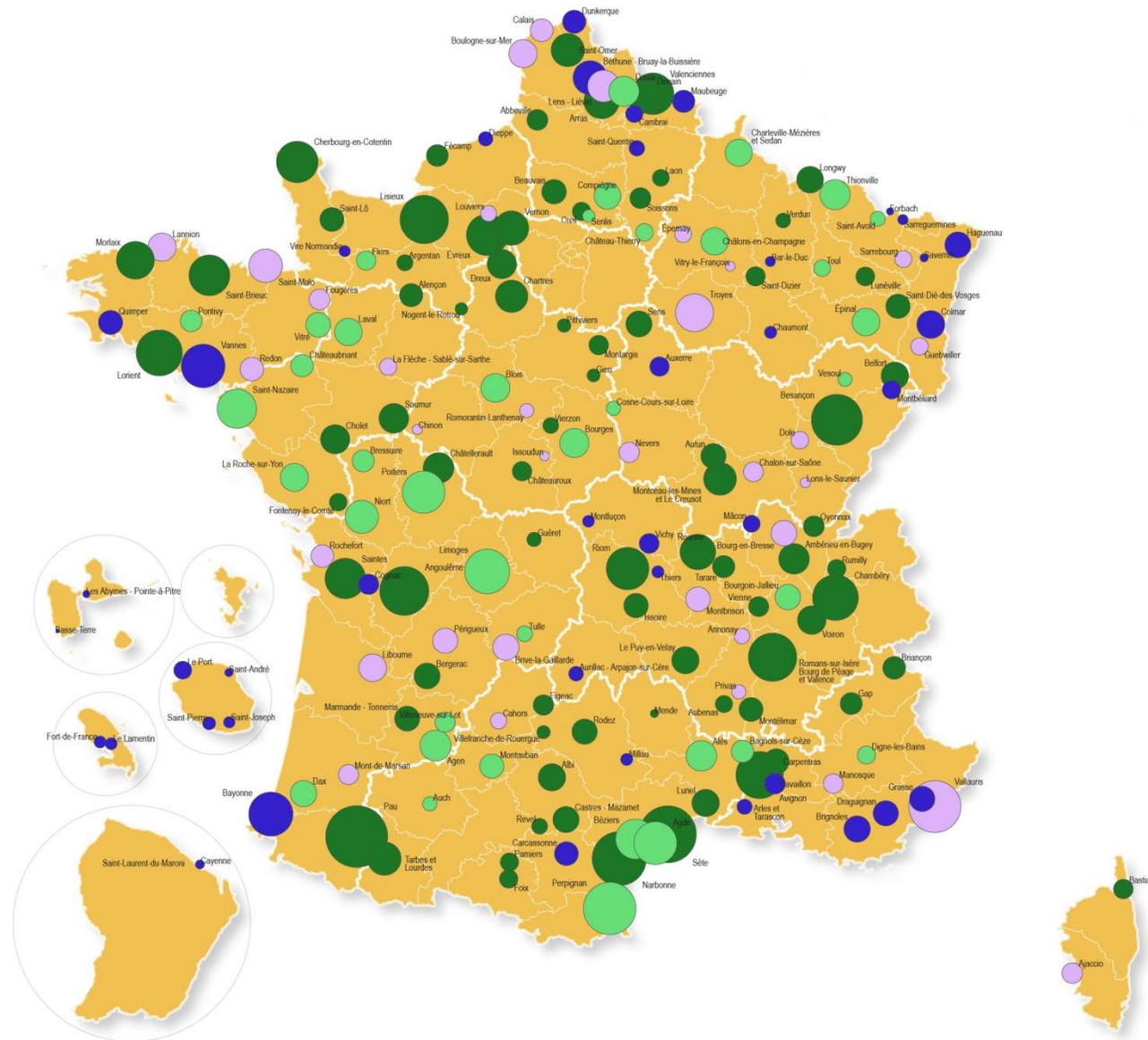
Volume de ventes de maisons et d'appartements anciens dans les EPCI des villes ACV

Nombre de ventes en 2020 dans l'EPCI



Évolution du volume des ventes entre 2018 et 2020 (en %)

- Diminution de plus de 20 %
- Diminution inférieure à 20 %
- Augmentation inférieure à 20 %
- Augmentation de plus de 20 %



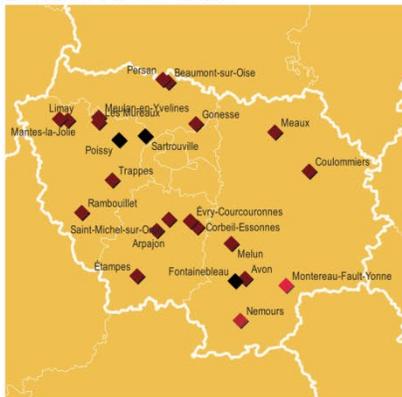
Baromètre immobilier des villes moyennes

Prix de vente des maisons anciennes en 2020 dans les villes Action Cœur de Ville

Prix de vente des maisons anciennes en 2020, en €

- 0 - 120 000
- 120 000 - 140 000
- 140 000 - 160 000
- 160 000 - 200 000
- 200 000 - 400 000
- 400 000 - 580 000
- données non disponibles

Zoom sur l'île-de-France



Sources : Bases immobilières de Notaires de France
Réalisation : ANCT ACV pôle ADT Cartographie • mai 2021



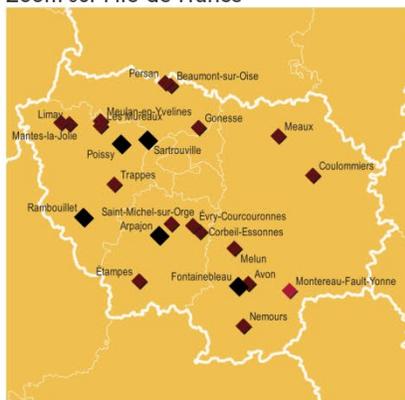
Baromètre immobilier des villes moyennes

Prix de vente des appartements anciens en 2020 dans les villes Action Cœur de Ville

Prix médian de vente des appartements anciens en 2020 - prix au m² en €

- ◊ 0 - 1 000
- ◊ 1 000 - 1 200
- ◊ 1 200 - 1 400
- ◊ 1 400 - 1 700
- ◊ 1 700 - 3 000
- ◊ 3 000 - 4 000
- ◊ données non disponibles

Zoom sur l'île-de-France



Sources : Bases immobilières de Notaires de France
Réalisation : ANCT ACV pôle ADT Cartographie • mai 2021

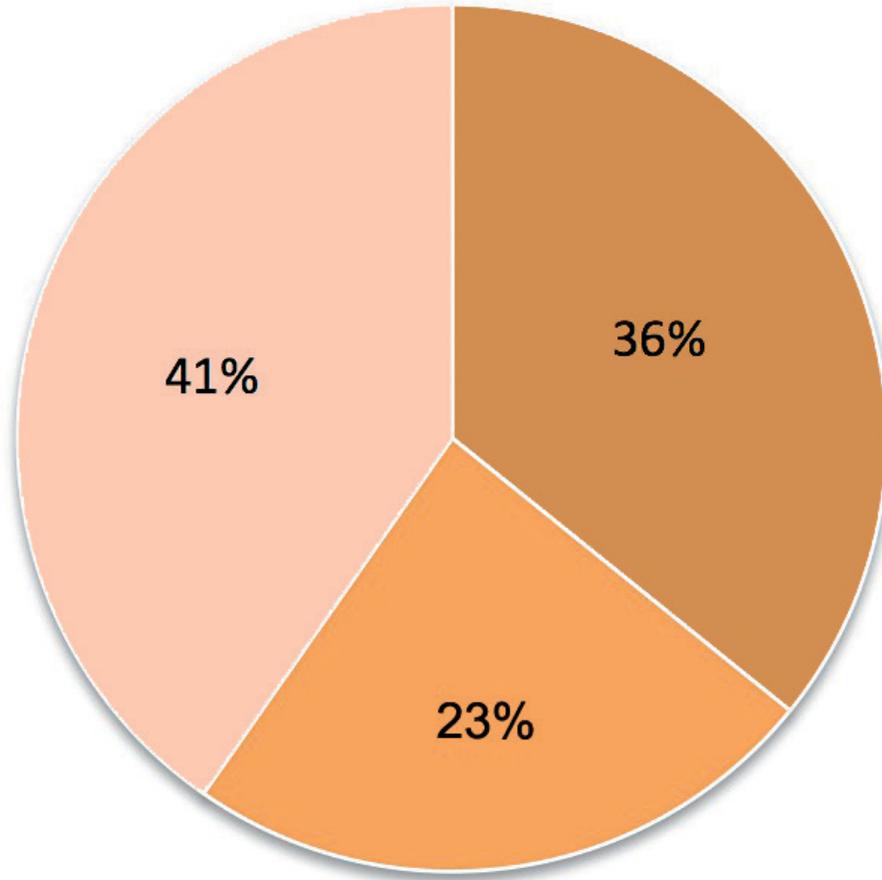


Baromètre immobilier des villes moyennes

Le marché immobilier des villes moyennes sur les cœurs de ville

- 67 villes Action cœur de ville sur les 222 (soit 36 % des villes du programme) sont plus dynamiques que le reste de leur EPCI.
- Parmi ces 67 villes, pour 23 territoires (soit 10% des villes du programme) ce sont même les villes-centre qui portent le marché local face à une périphérie qui décroît
- A l'inverse, pour 41% des villes du programme, la périphérie reste plus dynamique que la ville-centre qui maintient ou voit décroître son marché

Baromètre immobilier des villes moyennes



Des dynamiques différentes entre ville-centre et EPCI

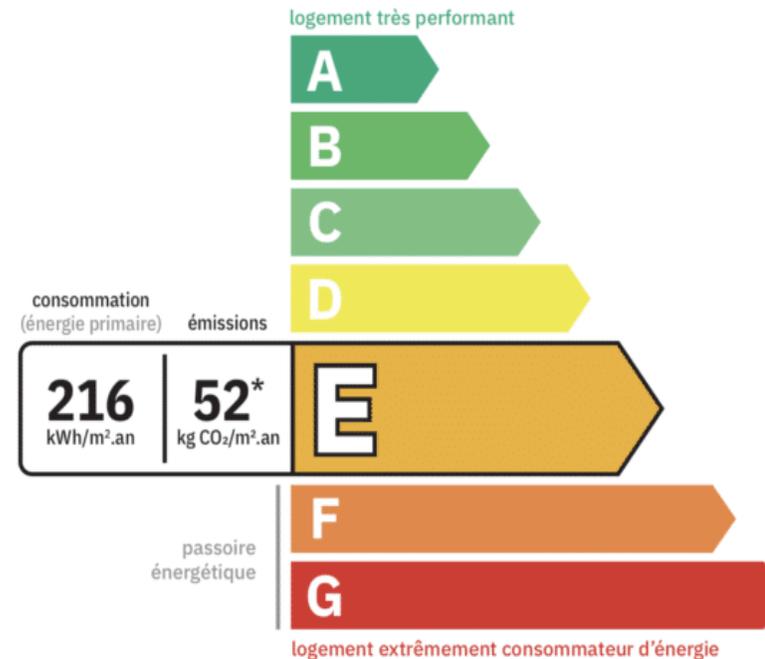
- Des villes-centres plus dynamiques que le reste de l'agglomération
- Des villes-centres et leur agglomération avec une dynamique similaire
- Des agglomérations plus dynamiques que leur ville-centre

Baromètre immobilier des villes moyennes

Exemple de DPE à compter du 1er juillet 2021 (données fictives non représentatives)

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 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.



Source : www.ecologie.gouv.fr

