

Chiffres et Statistiques

La commercialisation de logements neufs en Provence-Alpes-Côte d'Azur Année 2024

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT DURABLE ET ÉVALUATION
UNITÉ GÉOMATIQUE ET STATISTIQUES



Après trois années de baisse, les ventes de logements neufs se stabilisent en 2024

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, les réservations à la vente de logements neufs sont stables sur l'année 2024 mais en baisse de 20 % par rapport à l'année 2023 et de 65 % depuis 3 ans. Les prix n'ont que légèrement augmenté en 2024 mais ils restent plus élevés et croissent plus vite que la moyenne nationale.

Les logements vendus sont, pour l'essentiel, des appartements et principalement des T2 et T3, qui représentent 7 appartements sur 10. Près de 9 transactions sur 10 ont eu lieu dans les trois départements côtiers. C'est aussi là que les prix sont les plus élevés, en particulier sur le littoral entre Hyères et Menton.

La commercialisation des logements neufs



En Provence-Alpes-Côte d'Azur, le nombre de logements réservés à la vente en 2024 a diminué de façon significative par rapport à l'année précédente, tout en restant stable sur les quatre trimestres.

C'est également le cas pour l'ensemble de la France, toutefois, la baisse y est moins sensible (de l'ordre de 5 %).

Le nombre de logements mis en vente dans la région au cours

de l'année recule également, de façon encore plus marquée que les ventes.

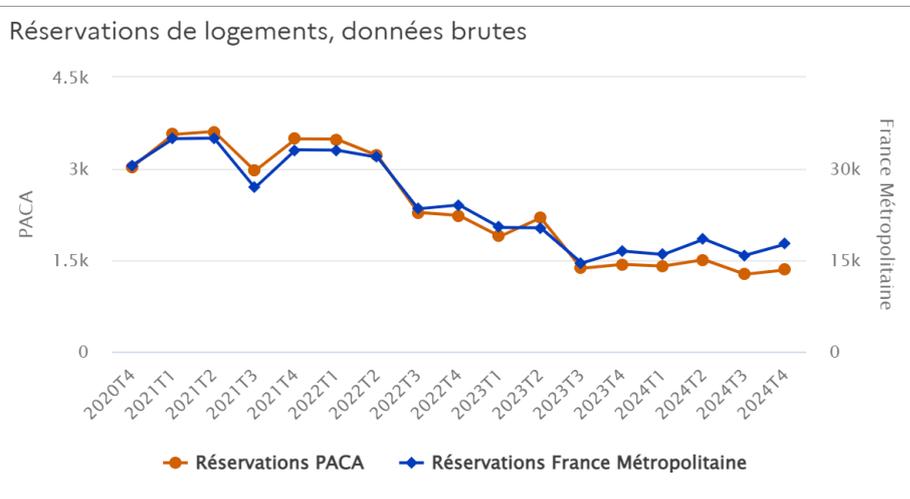
Ce sont principalement des constructions neuves (90 % en 2024 contre 10 % de constructions sur existant).

Sur l'année, le volume des réservations est supérieur à celui des mises en vente, ce qui conduit à la baisse du stock de logements disponibles entre 2023 et 2024.

Depuis 2020, les réservations dans la région suivent la tendance baissière nationale.

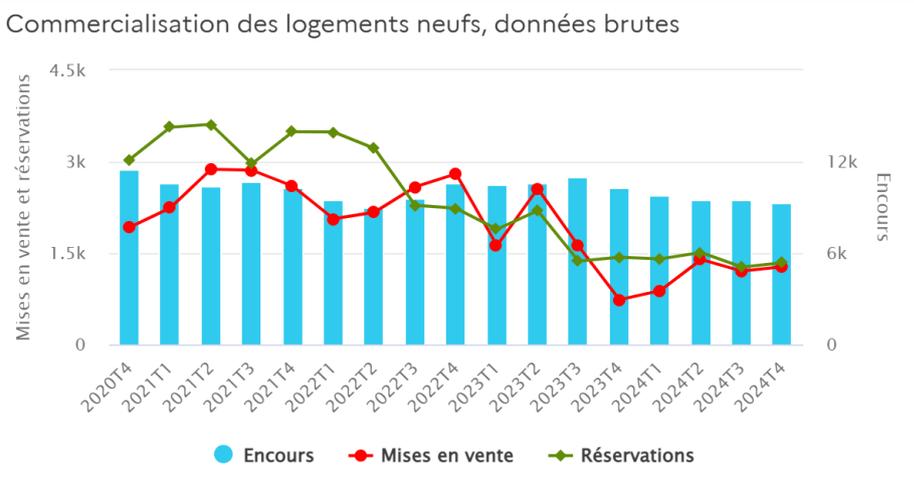
Les réservations tendent tout de même à se stabiliser depuis fin 2023.

On observe toutefois un léger décrochage des ventes de la région par rapport à l'échelon national. C'est pourquoi le recul par rapport à 2023 est plus conséquent pour Provence-Alpes-Côte d'Azur que pour la France.



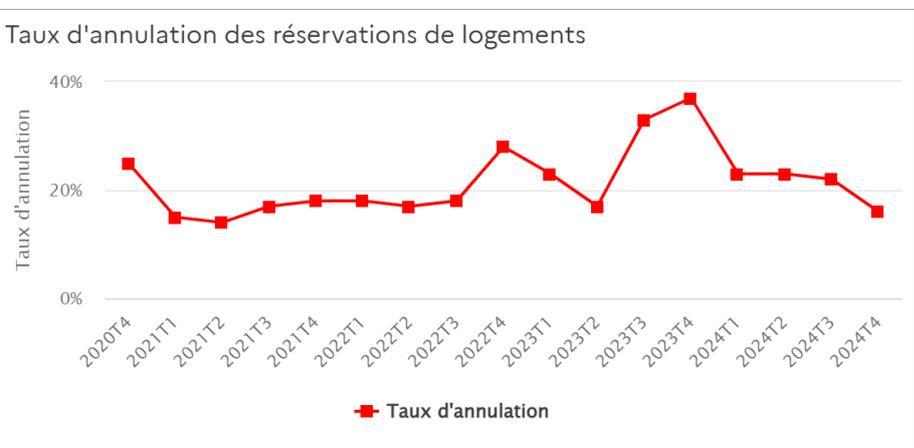
Source : SDES, ECLN T4 2024

Si les crises consécutives à la pandémie de Covid 19 et à la guerre en Ukraine ont amené les acteurs de la production de logement à adapter leur stratégie, on observe des évolutions décalées de l'offre et de la demande. Ainsi, les mises en vente sont restées inférieures aux réservations jusqu'à mi 2022, puis la tendance s'est inversée, conduisant à une légère augmentation du stock en 2023. En 2024, les mises en vente se redressent et se rapprochent du niveau des ventes.



Source : SDES, ECLN T4 2024

À noter que les réservations analysées dans ce qui précède tiennent compte des annulations. Les annulations de réservations sont en général assez stables autour de 20 % des ventes, exception faite de 2023, où le taux a atteint 37 % au dernier trimestre. Le taux d'annulation baisse significativement en 2024 pour s'établir à 16 % au dernier trimestre.

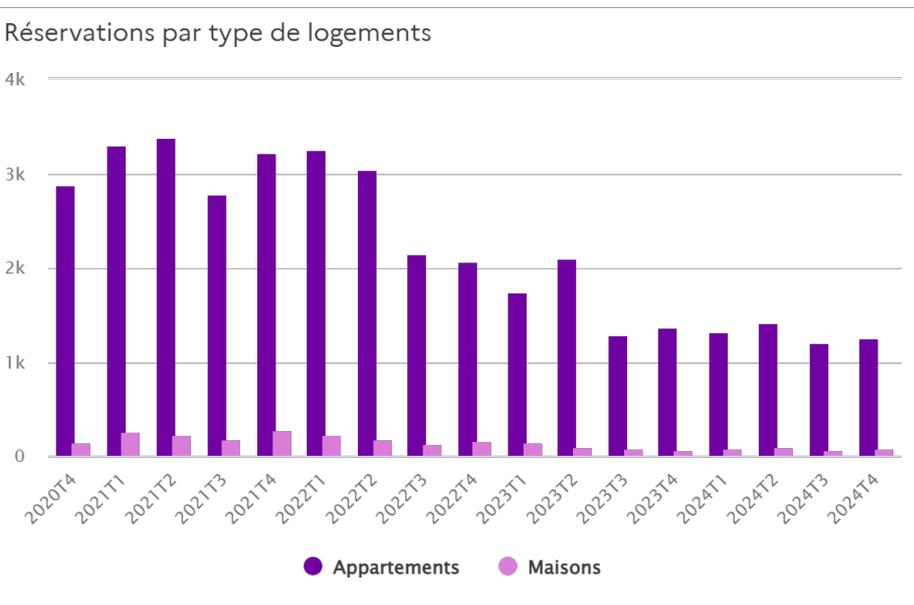


Source : SDES, ECLN T4 2024

La typologie des logements neufs

Dans la région, plus de neuf logements réservés à la vente sur dix sont des appartements.

Les maisons (dans le cadre des programmes immobiliers d'au moins cinq logements) représentent, quant à elles, 6 % des ventes des promoteurs de Provence-Alpes-Côte d'Azur en 2024 comme en 2023 et 2022. Ce ratio est de 5 % à l'échelon national, de 8 % en France de province et de 3 % en Île-de-France, région représentant à elle seule plus du quart (28 %) des réservations.



Source : SDES, ECLN T4 2024

Les ventes d'appartements

Appartements neufs 2024



5 191
Appartements réservés ↘ -20 %



5 416 €
Prix moyen / m² en PACA au 4^{ème} trimestre → +2 %



4 756 €
Prix moyen / m² France entière 4^{ème} trimestre → -1 %

Les ventes d'appartements neufs en 2024 concernent majoritairement les types T2 et T3, qui représentent chacun 35 % des réservations.

Dans un contexte de baisse du volume total, les T3 conservent leur part dans l'ensemble, la proportion des T2 diminuant légèrement au profit des T1, T4, T5 et plus. Les T1 sont les seuls types d'appartement dont les volumes augmentent légèrement au cours de 2024, mais ils ne représentent à eux deux que 12 % des ventes.

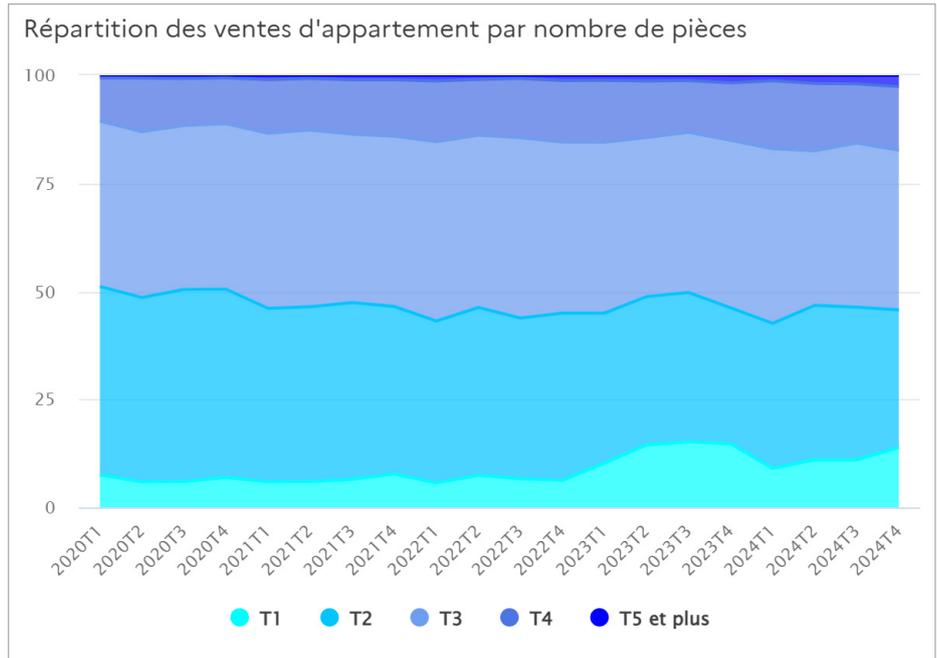
Le prix moyen au m² des appartements réservés courant 2024 en Provence-Alpes-Côte d'Azur est supérieur à 5 000 €. C'est presque 14 % plus cher que le prix moyen pour la France entière, soit un écart de 660 €.

Les prix moyens, dans notre région, sont plus élevés que la moyenne depuis de nombreuses années, aussi bien pour les appartements que pour les maisons, et suivent la même tendance haussière que pour l'ensemble de la France.

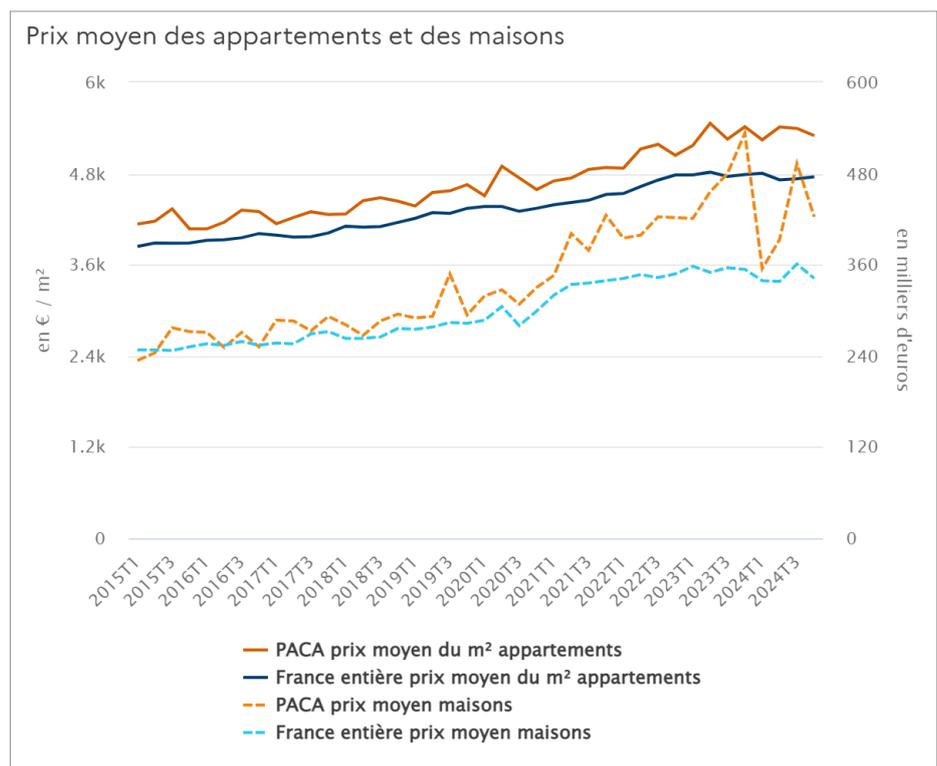
En Provence-Alpes-Côte d'Azur, le nombre d'appartements réservés à la vente a sensiblement diminué entre 2023 et 2024, dans les mêmes proportions que l'ensemble des logements, car leur part dans cet ensemble est restée constante.

Comme pour l'ensemble des logements, la baisse, pour la France entière, est de 5 %.

Le prix moyen au m² des appartements est resté, lui, relativement stable d'une année sur l'autre.



Source : SDES, ECLN T4 2024

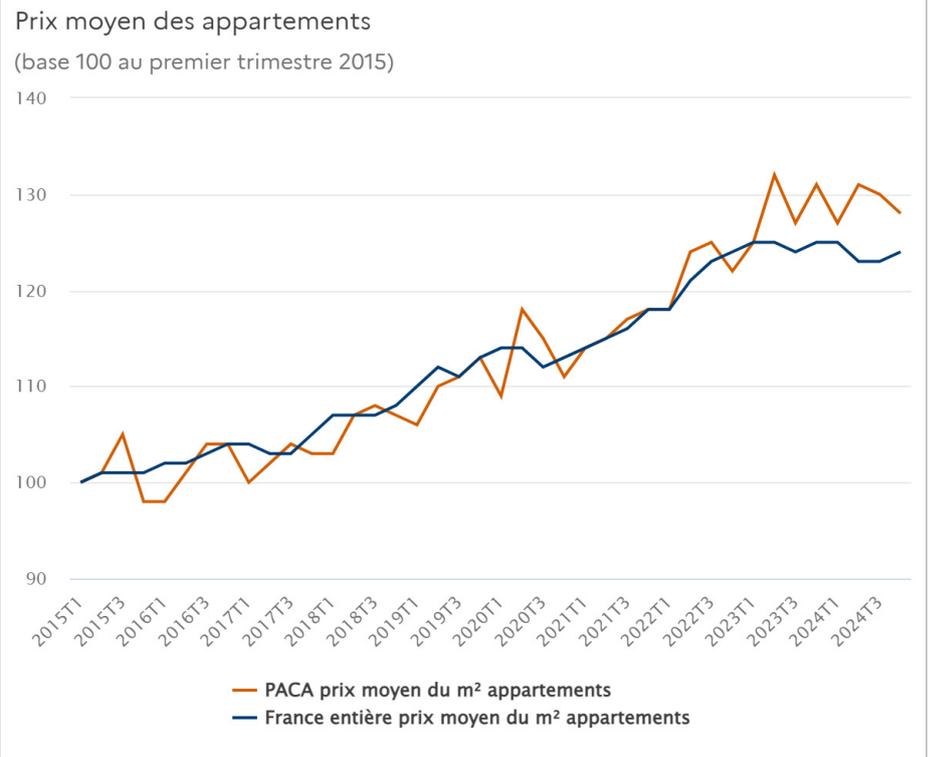


Source : SDES, ECLN T4 2024

Ce différentiel pourrait même s'accroître car, si la hausse des prix au m² des appartements est restée presque identique à celle observée depuis le premier trimestre 2015 pour la France entière, on constate un changement à partir de début 2023. Les prix se stabilisent sur l'ensemble de la France mais continuent d'augmenter légèrement dans la région.

Le prix moyen a augmenté de 28 % depuis 2015, contre 24 % au niveau national.

En ce qui concerne les maisons, la montée des prix moyens (en euros par lots) sur la même période est plus forte que pour la France entière depuis l'origine. Ce découplage s'accroît encore dès 2021, en même temps que la hausse générale des prix liée aux crises.



Source : SDES, ECLN T4 2024

La répartition géographique des ventes d'appartements

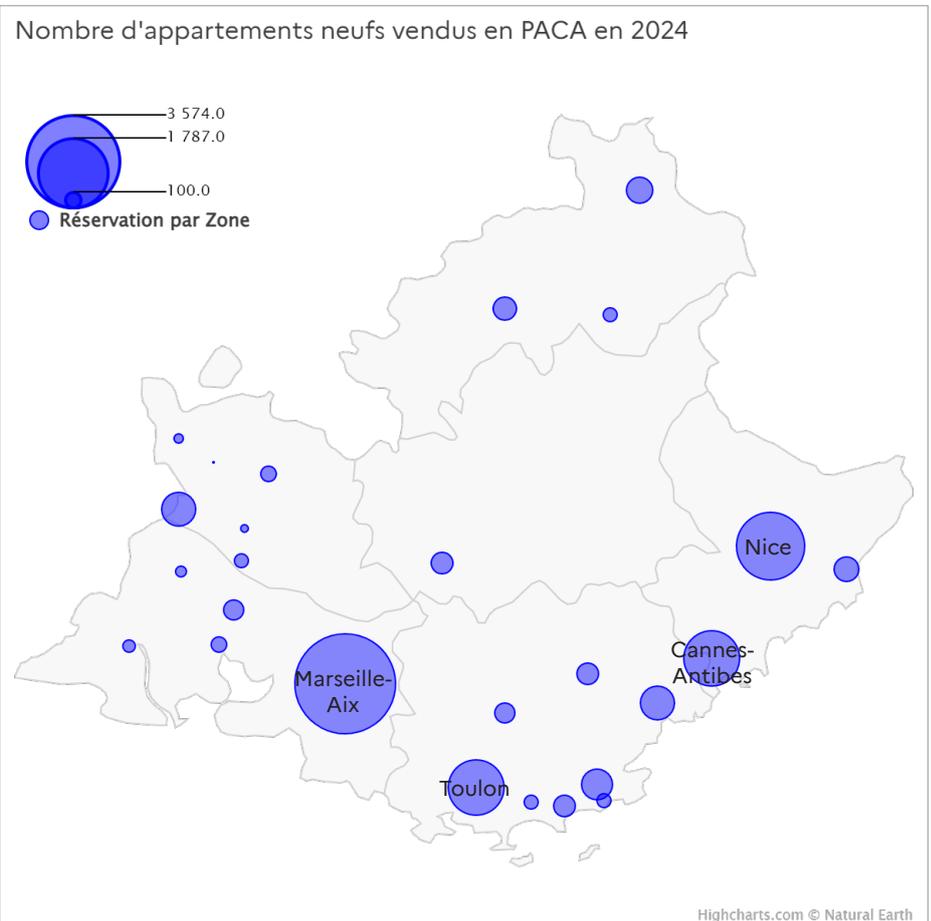
Pour les ventes d'appartement de l'année 2024, les situations sont très variables selon les territoires de la région.

Sept transactions sur dix ont eu lieu dans quatre aires d'attraction des villes, toutes situées sur la façade méditerranéenne.

La seule aire d'attraction de Marseille-Aix représente près de 35 % des transactions, loin devant celle de Nice qui regroupe 15 % des ventes et celles de Toulon et Cannes-Antibes avec environ 10 % du total chacune.

Les autres transactions se situent principalement sur les aires de la côte, ainsi que dans le Vaucluse et les Hautes-Alpes.

Les communes hors attraction des villes, avec une cinquantaine de réservations, ne représentent que 1 % du total.



Source : SDES, ECLN T4 2024

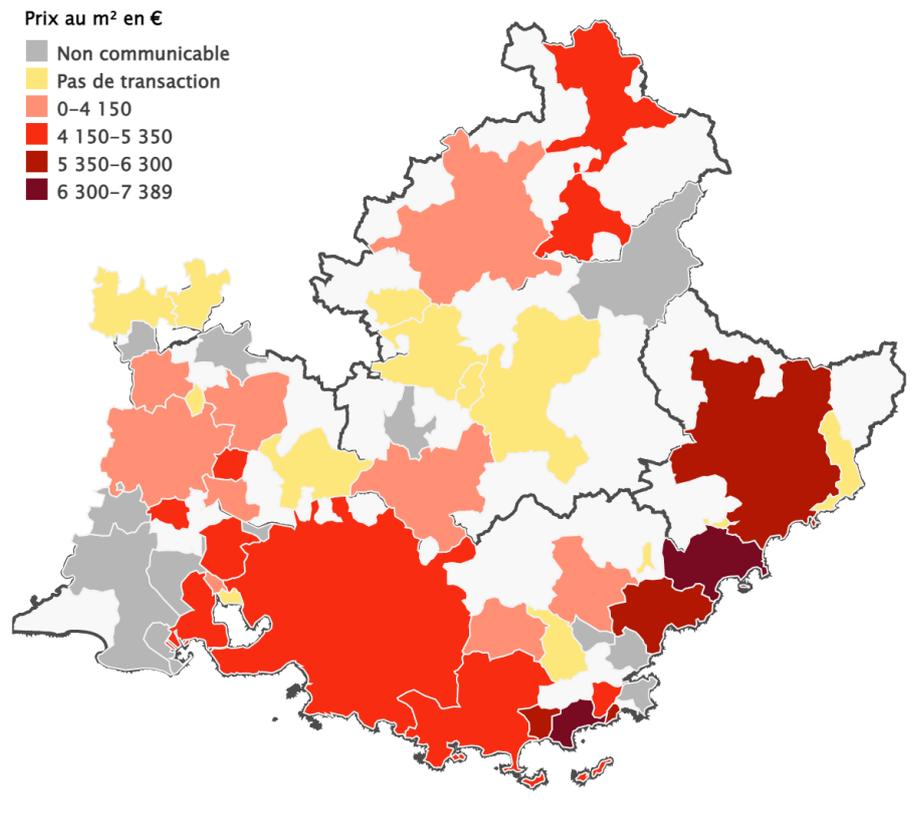
Le prix moyen au mètre carré des appartements est également très variable selon l'aire géographique.

Il est particulièrement élevé sur la façade littorale, qui concentre toutes les aires d'attraction des villes où le prix moyen est supérieur à la moyenne régionale.

Les prix les plus élevés sont dans la partie orientale avec Nice, Cannes-Antibes mais aussi Fréjus ou encore Bormes-les-Mimosas et La Londe-les-Maures. Les prix moyens les plus bas sont observés dans les Alpes-de-Haute-Provence et dans l'arrière pays varois.

Le prix moyen dans les communes hors attraction des villes (représentées en gris clair sur la carte ci-contre) est élevé mais peu significatif en raison de l'étendue et la disparité de cette zone et du faible volume des transactions.

Prix moyen de vente des appartements neufs en PACA en 2024



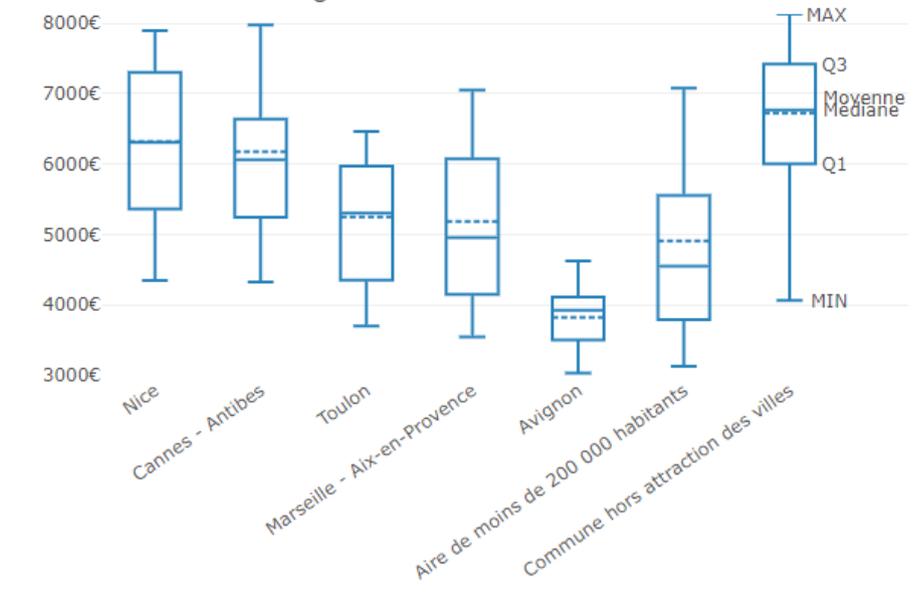
Source : SDES, ECLN T4 2024

Complémentaires des prix moyens, les prix médians et, plus généralement, les quantiles, permettent de se faire une meilleure idée du niveau et de la dispersion des prix.

Comme les années précédentes, les aires d'attraction de Nice et de Cannes-Antibes ont les prix médians les plus hauts et une dispersion importante. Toulon et Aix-Marseille ont des prix plus bas avec une dispersion comparable.

L'aire d'Avignon, en revanche, a des prix beaucoup moins variables et nettement plus bas. Les aires de moins de 200 000 habitants et les communes hors des aires d'attraction des villes ont les plus fortes dispersions de prix (en raison de la

Prix de vente au m² des logements collectifs ordinaires neufs en 2024



Source : SDES, ECLN T4 2024

grande taille de ces territoires et du faible volume de transactions). En revanche, les prix

médians sont en-dessous de la moyenne dans les premières et plus haut dans les secondes.

Définitions

Mises en vente

Nouveaux logements proposés à la commercialisation au cours du trimestre.

Réservations

Réservations à la vente avec dépôt d'arrhes.

Annulations des réservations à la vente

Annulations des réservations à la vente réalisées sur des trimestres antérieurs.

Encours de logement proposés à la vente

Logements proposés à la vente non encore réservés.

Base 100

L'analyse en base 100 consiste à attribuer à chaque date un indice qui mesure la variation relative de la valeur entre la période de base et la période courante. Par convention, la valeur de cet indice est de 100 pour la période de base. Ainsi, une variation de 5 % entre la période de base et la période courante se traduit par un indice de 105 pour la période courante.

Prix moyen en euros par mètre carré

Rapport entre la somme des prix des logements et la somme des surfaces. La notion de prix moyen (en €/m²) diffère de celle de moyenne des prix (en €/m²). Dans le cas de données hétérogènes, ces deux valeurs peuvent fortement diverger. Pour deux logements de respectivement 50 m² et 200 m² achetés au prix de respectivement 500 000 € et 200 000 €, le prix moyen au mètre carré est de 2 800 €/m² tandis que la moyenne des prix vaut 5 500 €/m².

Pour les maisons où les prix et les surfaces sont beaucoup plus variables en fonction du lieu que pour les appartements, les prix moyens sont généralement calculés en euros pas lot.

Aires d'attraction des villes

Ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi et d'une couronne qui rassemble les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle.

L'aire d'attraction d'une ville définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Une aire est composée d'un pôle d'une ou plusieurs communes, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Dans certains cas, l'aire peut comprendre plusieurs pôles. Par exemple l'aire d'attraction de Fréjus comprend les communes de Fréjus et Saint-Raphaël, qui constituent le pôle, et celles de Bagnols-en-Forêt, Le Muy, Puget-sur-Argens et Roquebrune-sur-Argens, qui constituent la couronne.

Les communes hors attraction des villes sont des communes généralement rurales, non comprises dans ces ensembles.

Le zonage en aires d'attraction des villes (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/4806694>) succède au zonage en aires urbaines de 2010. La définition des plus grandes aires d'attraction des villes est cohérente avec celle des cités et « aires urbaines fonctionnelles » utilisées par Eurostat et l'OCDE pour analyser le fonctionnement des villes.

Médiane :	valeur telle que 50 % des données ont une valeur inférieure.
Q1 (premier quartile) :	valeur telle que 25 % des données ont une valeur inférieure.
Q3 (troisième quartile) :	valeur telle que 75 % des données ont une valeur inférieure.
Min (premier décile) :	valeur telle que 10 % des données ont une valeur inférieure.
Max (neuvième décile) :	valeur telle que 90 % des données ont une valeur inférieure.

Les valeurs inférieures au premier décile et supérieures au neuvième ne sont pas retenues afin d'éliminer les valeurs aberrantes.

Les promoteurs renseignant un prix total lorsqu'il y a vente de plusieurs logements, le prix moyen par logement est utilisé comme approximation pour calculer les quantiles.

Méthodologie

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) interroge les promoteurs immobiliers sur les caractéristiques de leur projet et sur le détail des réservations effectuées.

L'enquête est exhaustive sur le champ des logements neufs ou réhabilités des programmes immobiliers et permis de construire de cinq logements ou plus destinés à la vente, quel que soit le mode de financement ou leur utilisation finale (résidence principale, secondaire, achat en vue d'une location). Les données collectées concernent les ventes auprès de particuliers. Ce champ exclut les réservations en multipropriété et les logements construits pour être loués directement par le promoteur ou le donneur d'ordre comme des logements sociaux (destinés à la location ou à la location-accession) et les logements de fonction.

Pour plus de précision sur les informations collectées, voir le questionnaire disponible ici : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/enquete-sur-la-commercialisation-des-logements-neufs-ecln>.

L'enquête est réalisée trimestriellement à partir de la base sur les permis de construire Sit@del2. Chaque trimestre, les nouveaux permis autorisés de 5 logements ou plus, ainsi que les permis en cours d'instruction de plus de 150 logements sont ajoutés à la base de sondage. Un programme immobilier sort de la base de sondage lorsque tous les logements ont été réservés ou lorsqu'il est hors champ ou le devient (permis ayant été abandonnés suite à un recours par exemple).

Les données de l'ECLN sont diffusées trimestriellement environ 45 jours après la fin du tri-mestre considéré. Les données diffusées incluent les logements neufs issues de nouvelles constructions et ceux issus de construction sur existant (logements réhabilités ou rénovés).

Les données utilisées dans cette publication sont les données brutes, sans les corrections de variations saisonnières et des effets des jours ouvrables ni des calages de fin d'exercice.

N'hésitez pas à nous faire part de ce que vous pensez de cette publication en remplissant notre [questionnaire](#).

Directeur de publication : Sébastien Forest
Responsable de rédaction : Sylvie Fraysse
Rédaction : Bruno Deruaz

Pour en savoir plus : www.paca.developpement-durable.gouv.fr
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

DREAL PACA : 16 rue Antoine Zattara - CS 70248 - 13331 Marseille Cedex 3 - Tel. : 04 88 22 61 00
Service Connaissance, Aménagement durable et Evaluation (SCADE) / Unité Géomatique et Statistique (UGS)