

Chiffres et Statistiques

La commercialisation de logements neufs en PACA
Année 2022

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT DURABLE ET ÉVALUATION
UNITÉ GÉOMATIQUE ET STATISTIQUES

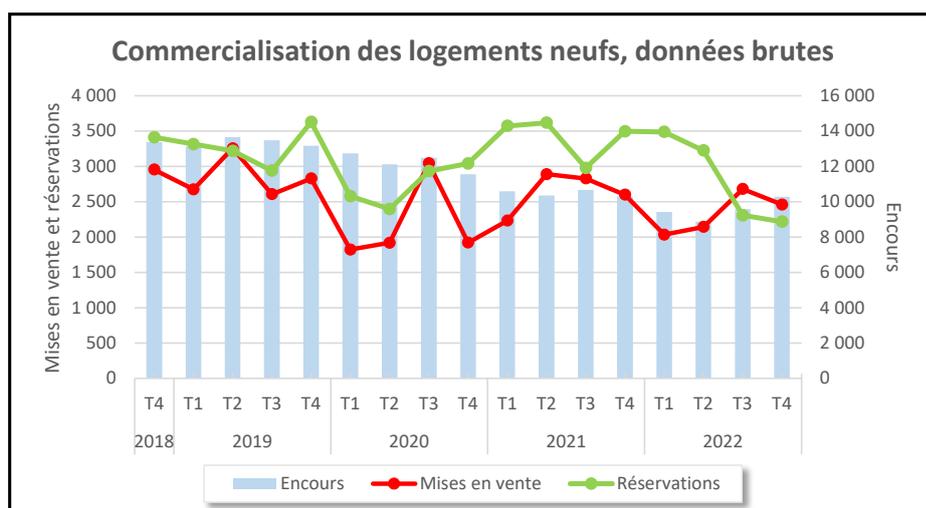
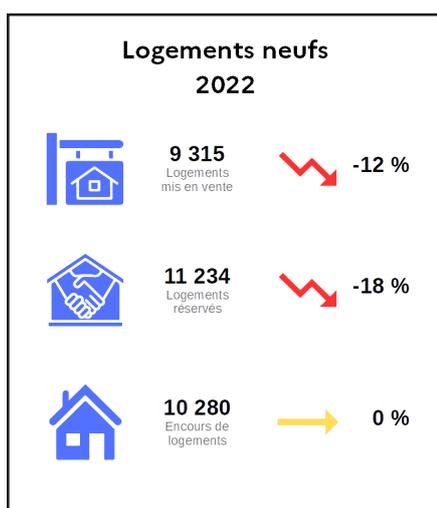


Les ventes de logements neufs en baisse dans la région Provence-Alpes Côte d'Azur

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, les réservations à la vente de logements neufs sont en baisse et les prix continuent d'augmenter. Cette tendance est la même qu'à l'échelon national.

Les logements vendus sont, pour l'essentiel, des appartements (principalement de type T2 et T3). Les prix moyens sont nettement supérieurs à la moyenne française, mais varient fortement selon l'aire géographique. Ils sont en moyenne plus élevés sur le pourtour méditerranéen, là où les transactions sont les plus nombreuses.

La commercialisation des logements neufs

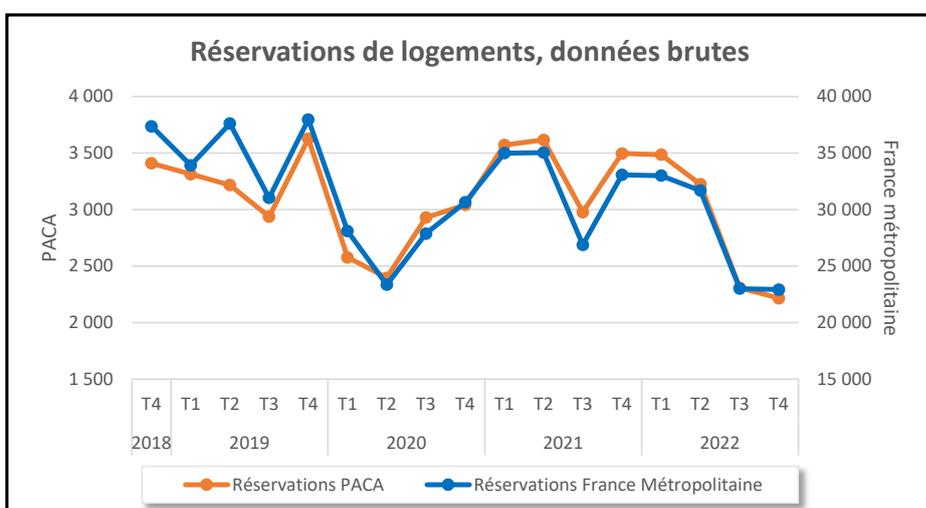


Source : SDES -, ECLN T4 2022

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, le nombre de logements réservés à la vente en 2022 a diminué par rapport à l'année précédente, suivant en cela la tendance nationale.

Le nombre de logements mis en vente au cours de l'année, qui sont pour l'essentiel (96 %) des nouvelles constructions, diminue de façon moins marquée.

Le stock de logements disponibles à la fin de l'année se maintient en raison des annulations.



Source : SDES -, ECLN T4 2022

En effet, les réservations à la vente peuvent faire l'objet d'annulations dans les trimestres suivants. Le chiffre des logements réservés comprend toutes les réservations, y compris celles qui ont été annulées ultérieurement.

Assez stables l'année passée, ces annulations augmentent en 2022, essentiellement en raison d'une hausse sur le dernier trimestre, où elles atteignent 28 % des réservations.

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

Les maisons ne représentent que 6 % des ventes de logement pour l'année 2022. L'évolution des ventes de maisons suit, à peu de choses près, celle des appartements.



Source : SDES - , ECLN T4 2022

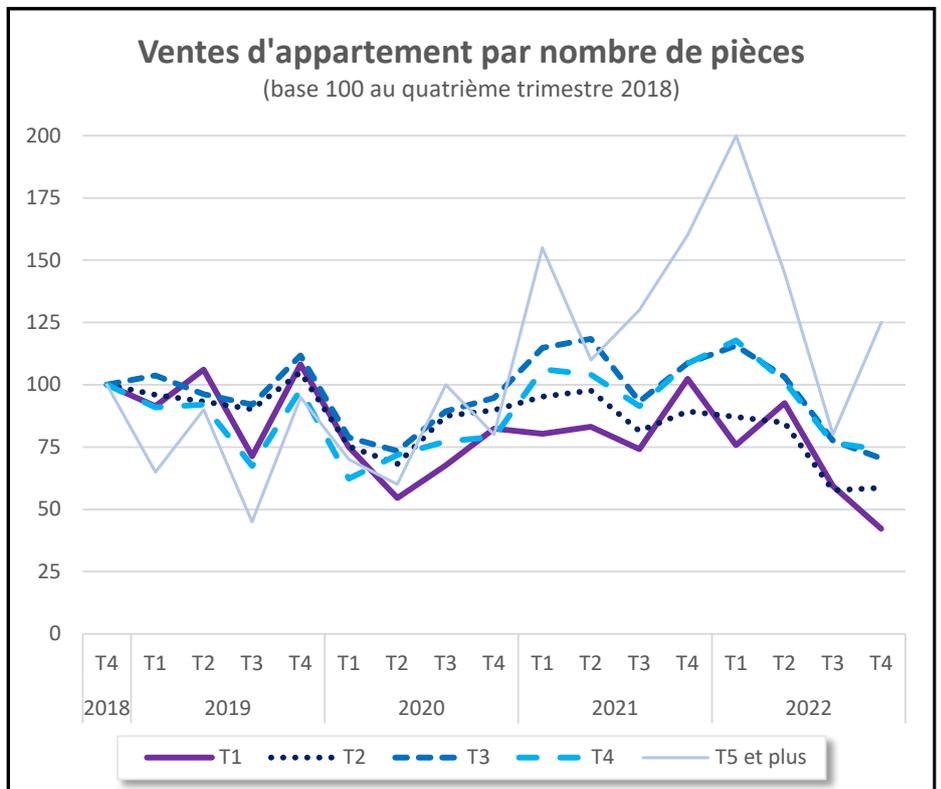


Source : SDES - , ECLN T4 2022

Les ventes d'appartements

Appartements neufs 2022

- 10 524** Appartements réservés -17 %
- 5 028 €** Prix moyen / m² en PACA au 4^{ème} trimestre +3 %
- 4 780 €** Prix moyen / m² France entière 4^{ème} trimestre +5 %

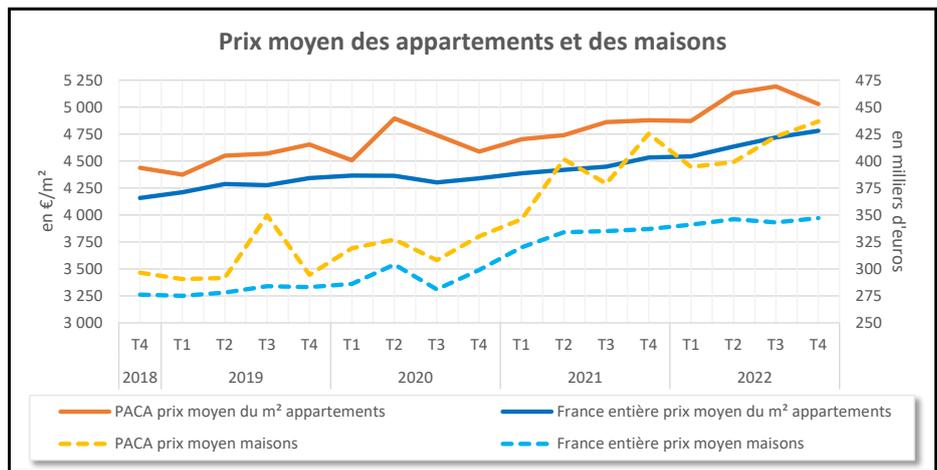


Source : SDES - , ECLN T4 2022

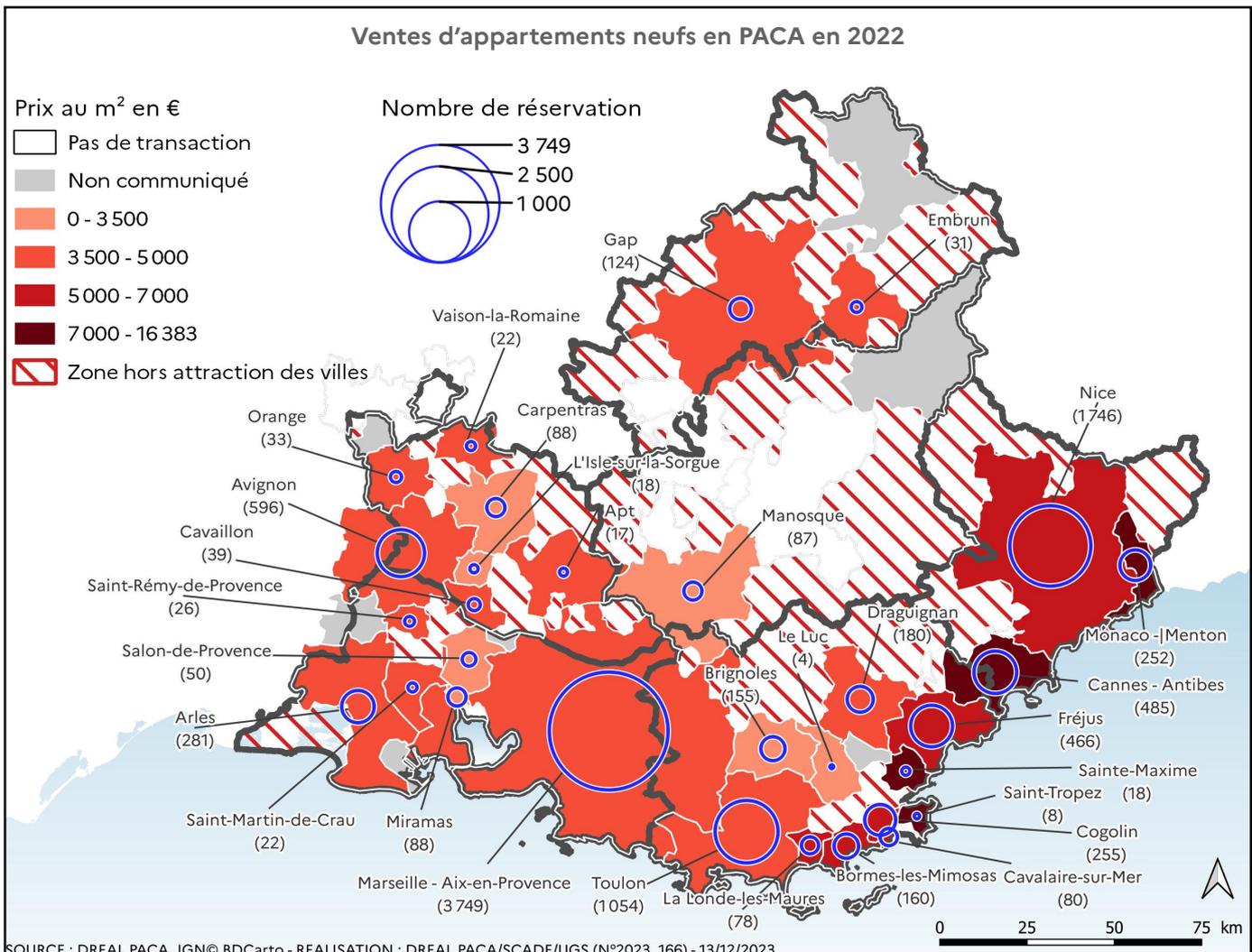
Les ventes d'appartements neufs en 2022 concernent majoritairement des types T2 et T3, qui représentent respectivement 38 % et 41 % de l'ensemble des réservations.

Le prix moyen des appartements est toujours nettement plus élevé en PACA que pour la France entière et suit une évolution comparable.

Il est particulièrement élevé sur la façade littorale orientale de la



Source : SDES - , ECLN T4 2022



région. Il est supérieur à la moyenne régionale dans les communes hors aires d'attraction des villes, mais cela ne concerne que très peu de transactions (de l'ordre de la centaine).

Dans les aires d'attraction de Marseille-Aix et de Toulon, qui totalisent à elles deux près de la moitié des transactions, le prix moyen est proche de la moyenne régionale.

Les aires où il y a peu (ou pas) de ventes pour un prix moyen plus proche de la moyenne nationale se trouvent dans des zones périurbaines assez peu peuplées, essentiellement dans les départements des Alpes de Haute-Provence, des

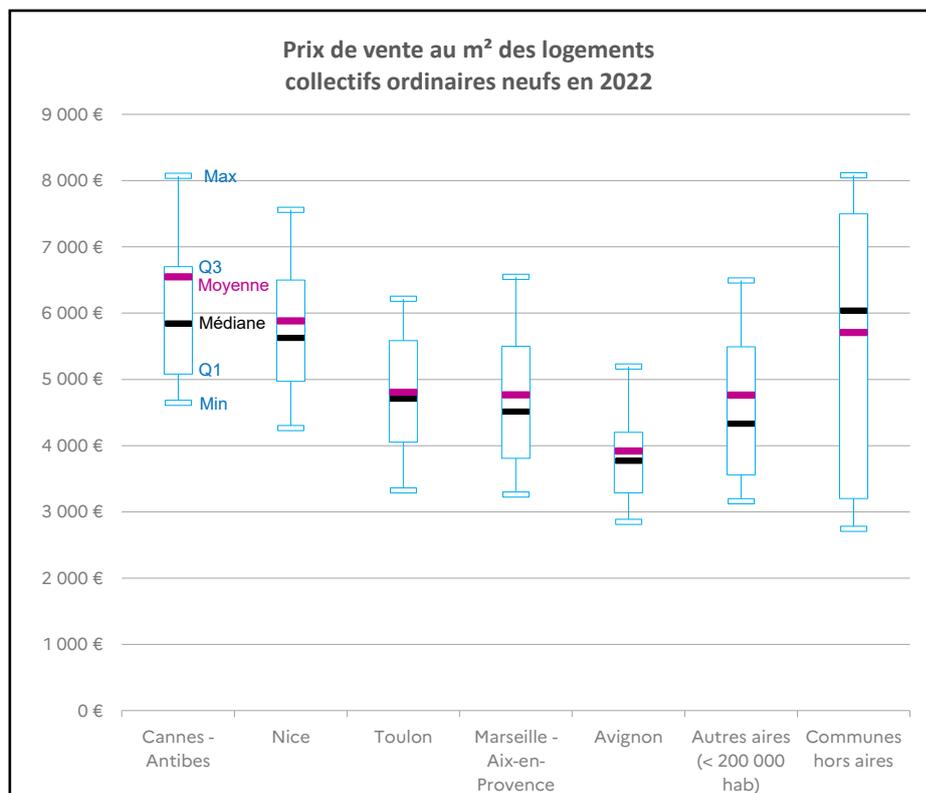
Hautes-Alpes et du Vaucluse.

C'est dans les communes hors aires d'attraction des villes que les prix sont les plus dispersés. Le prix médian y est d'ailleurs particulièrement élevé et supérieur à la moyenne des prix.

Cette moyenne des prix correspond à celle de chaque transaction et non au prix moyen par mètre carré. La différence entre ces deux calculs est détaillée dans la méthodologie ci-dessous.

Les grandes aires d'attraction des villes de la Côte d'Azur sont celles où les prix ont été le plus élevés avec des prix médians hauts. Celles de Toulon et de Marseille-Aix sont plus dans la moyenne des aires plus petites.

Enfin, l'aire d'attraction d'Avignon présente une plus faible dispersion et un prix médian plus bas.



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.

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.

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 trimestre considéré. Les données diffusées incluent les logements neufs issues de nouvelles constructions et ceux issus de construction sur existant (logements réhabilités ou rénovés).

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)