

Chiffres et Statistiques

La commercialisation de logements neufs en PACA
Année 2023

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT DURABLE ET ÉVALUATION
UNITÉ GÉOMATIQUE ET STATISTIQUES

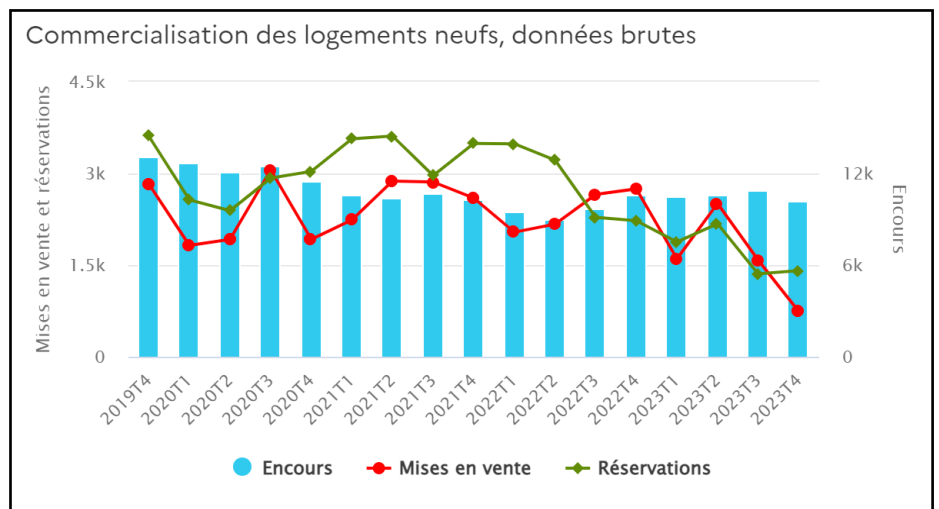
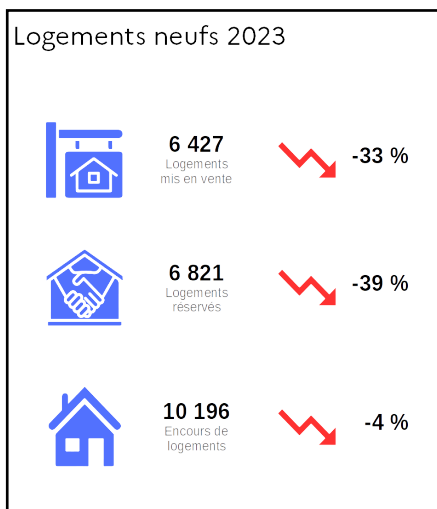


Les ventes de logements neufs encore en forte baisse dans la région

En Provence-Alpes-Côte d'Azur, les réservations à la vente de logements neufs sont en forte baisse et les prix continuent d'augmenter. Si la tendance est la même qu'à l'échelon national pour le nombre de ventes, les prix moyens pour la France entière sont relativement stables depuis 2022.

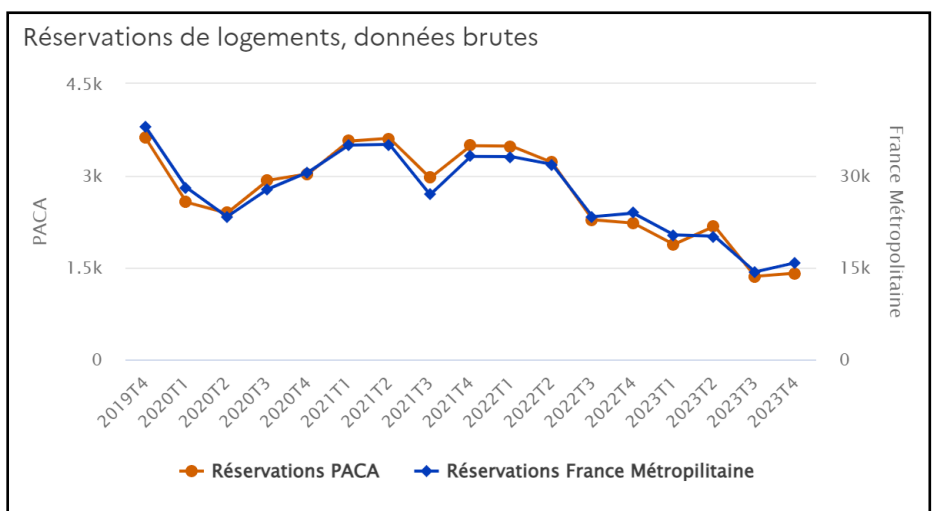
Les logements vendus sont, pour l'essentiel, des appartements (surtout T2 et T3). Les prix moyens sont nettement supérieurs à la moyenne française, mais varient fortement selon l'aire géographique. Ils sont en moyenne plus élevés sur le pourtour méditerranéen où les transactions sont les plus nombreuses.

La commercialisation des logements neufs



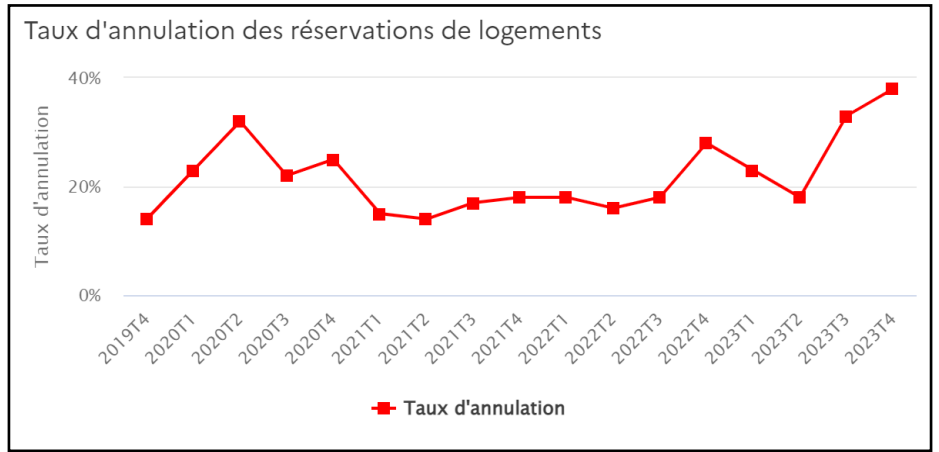
En Provence-Alpes-Côte d'Azur, le nombre de logements réservés à la vente en 2023 a sensiblement diminué par rapport à l'année précédente, comme pour l'ensemble de la France. Depuis 2020, les réservations dans la région suivent la tendance nationale.

Le nombre de logements mis en vente au cours de l'année diminue également de façon marquée. Ce sont principalement des nouvelles constructions (95 % en 2023 contre 5 % de constructions sur existant).



Le volume des réservations restant toutefois supérieur à celui des mises en vente, le stock de logements disponibles à la fin de l'année diminue légèrement.

À noter que les réservations présentées ci-dessus tiennent compte des annulations. Les annulations de réservations, assez stables jusqu'à 2022, continuent d'augmenter pour atteindre 38 % au dernier trimestre (contre 28 % au quatrième trimestre 2022).

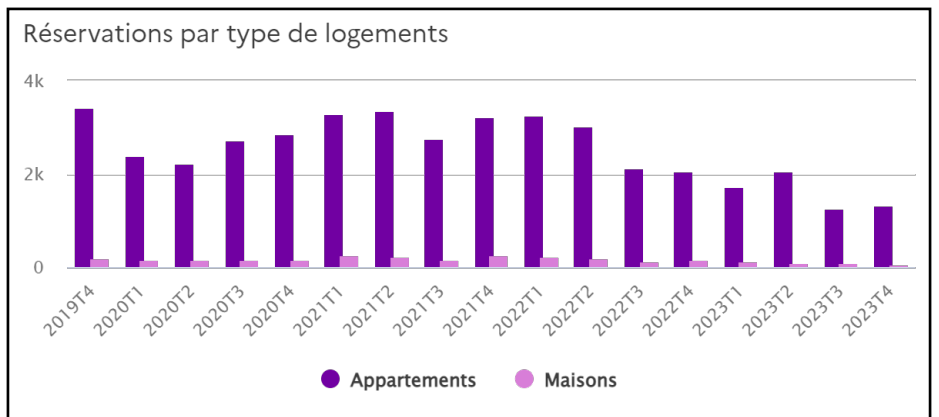


Source : SDES, ECLN T4 2023

La typologie des logements neufs

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

Les maisons ne représentent que 6 % des ventes en 2023, comme en 2022. Cette proportion varie, selon les trimestres de 2023, entre 4,5 % et 8,5 %.

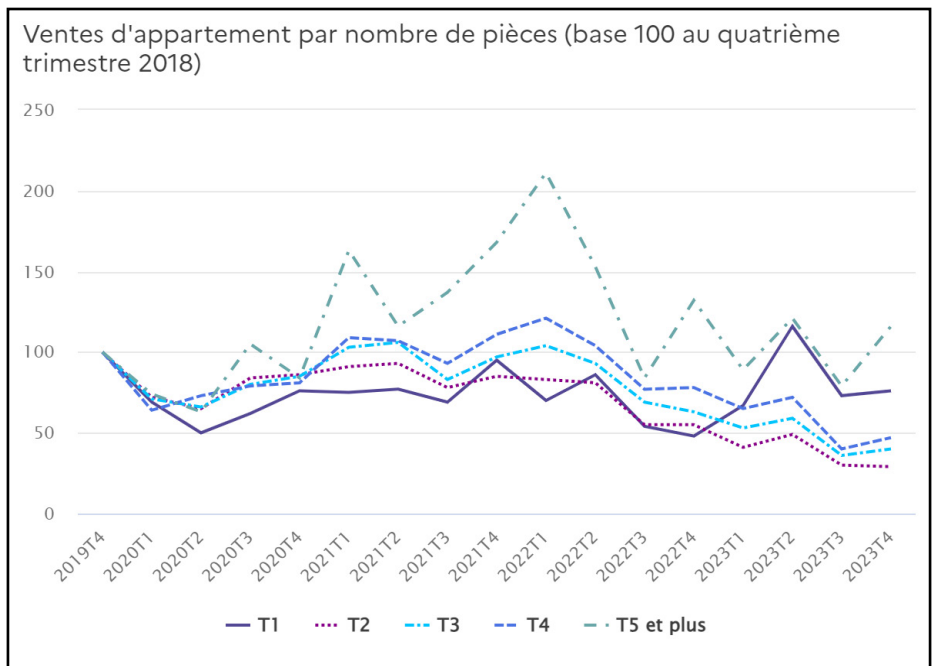


Source : SDES, ECLN T4 2023

Les ventes d'appartements

Appartements neufs 2023

- 6 427** Appartements réservés ↘ -39 %
- 5 444 €** Prix moyen / m² en PACA au 4^{ème} Trimestre ↗ +8 %
- 4 779 €** Prix moyen / m² France entière 4^{ème} Trimestre → -0 %

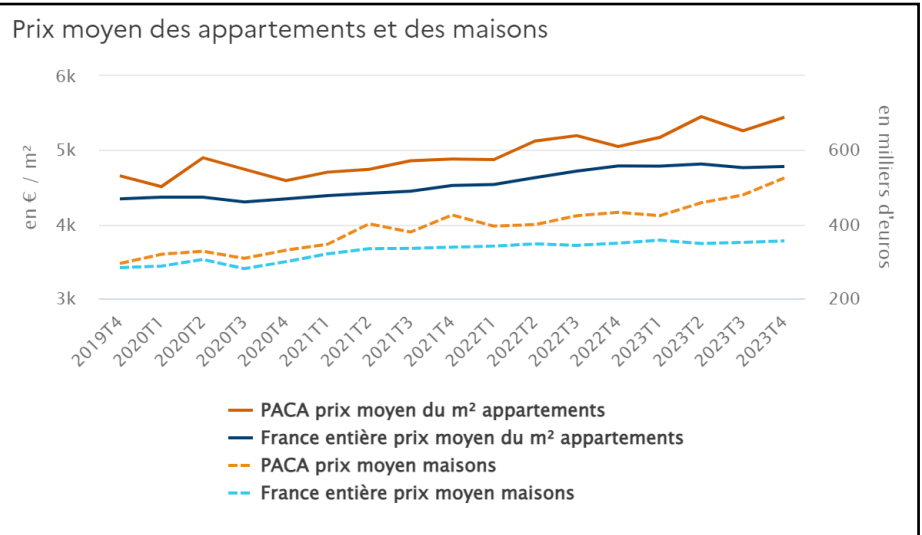


Source : SDES, ECLN T4 2023

Les ventes d'appartements neufs en 2023 concernent majoritairement les types T2 et T3, qui représentent respectivement 34 % et 38 % des réservations.

Le prix moyen des appartements est non seulement nettement plus élevé en PACA que pour la France entière, mais il continue d'augmenter, alors qu'il reste stable par rapport à l'année dernière en France.

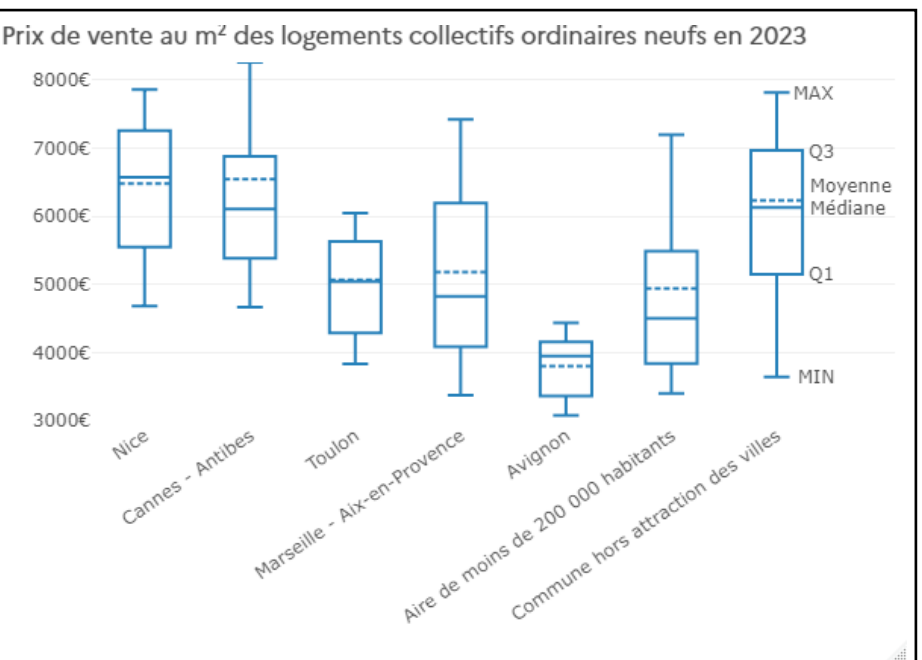
Le constat est d'ailleurs le même pour le prix moyen des maisons (en euros par lot), qui est de plus en plus élevé par rapport à la moyenne nationale.



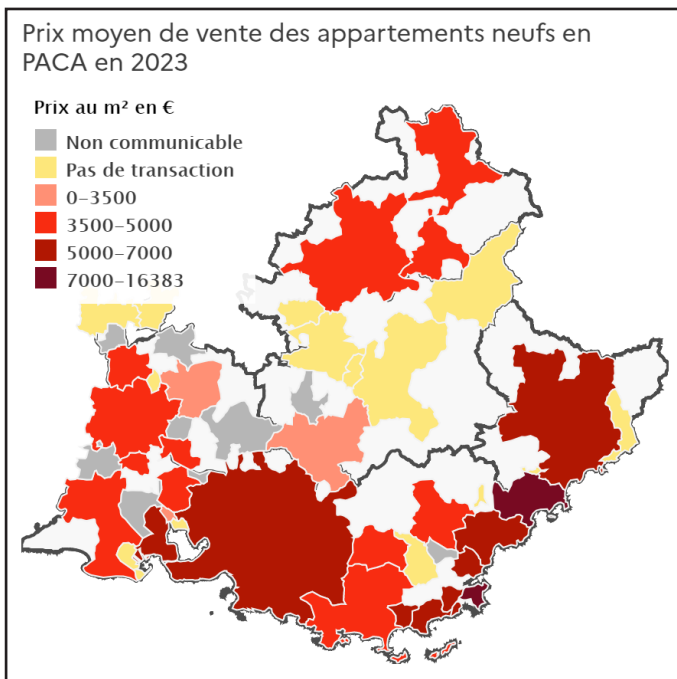
Source : SDES, ECLN T4 2023

Le prix moyen au mètre carré des appartements est très variable en région PACA selon l'aire géographique. Il est particulièrement élevé dans la partie orientale de la façade littorale, supérieur à la moyenne régionale dans les communes hors attraction des villes (mais cela ne concerne que très peu de transactions) et proche de la moyenne régionale dans les aires d'attraction de Marseille-Aix et de Toulon, qui totalisent à elles deux plus de deux transactions sur cinq.

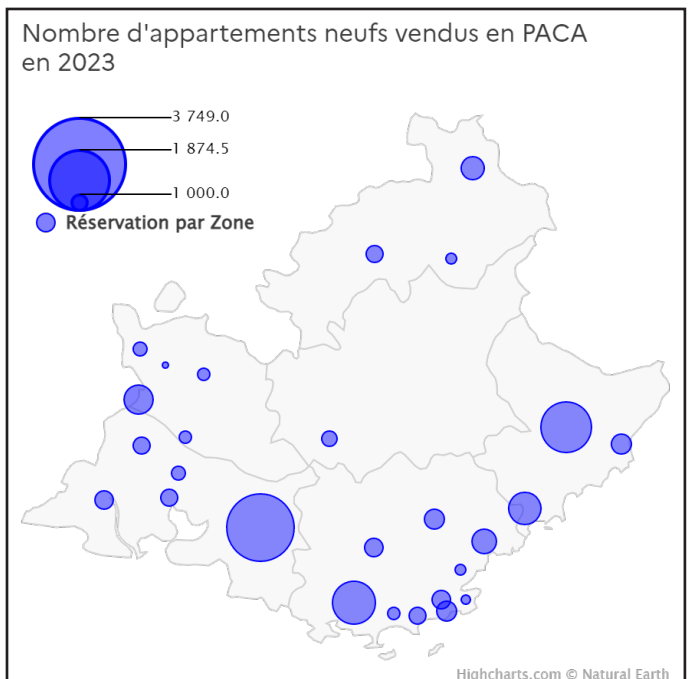
Les grandes aires d'attraction des villes de la Côte d'Azur sont celles où les prix ont été le plus élevés avec des prix médians hauts alors que l'aire d'attraction d'Avignon présente une plus faible dispersion et un prix médian plus bas.



Source : SDES, ECLN T4 2023



Source : SDES, ECLN T4 2023



Highcharts.com © Natural Earth

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 cities 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 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)