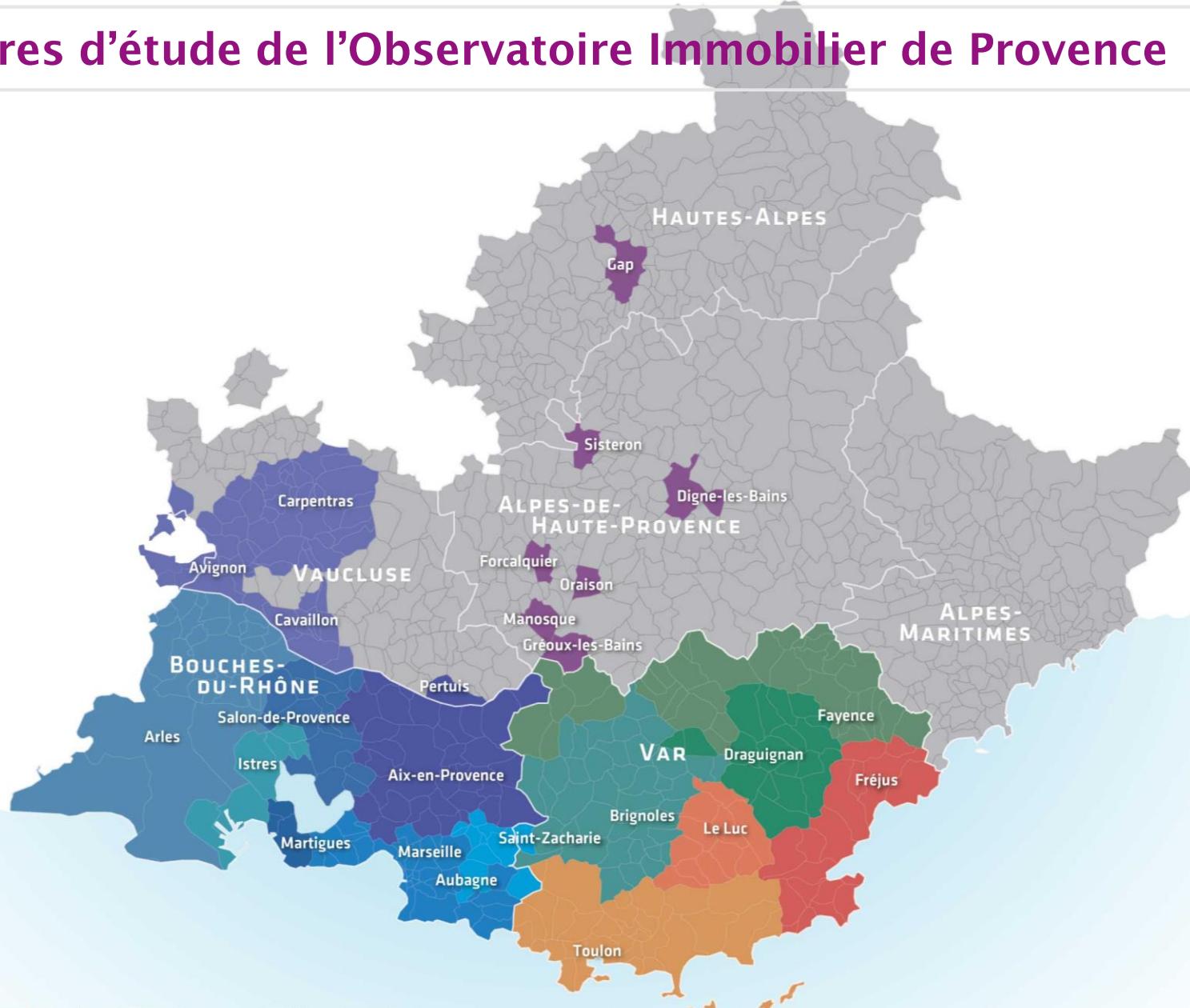




# Baromètre immobilier

ANNÉE 2021

# Territoires d'étude de l'Observatoire Immobilier de Provence





# La conjoncture économique régionale

La conjoncture économique régionale



# Provence-Alpes-Côte d'Azur



Industrie



Services marchands



Construction

**Production**  
**+8% (dont exportation +5,3%)**

**Transactions**  
**+7,4%**

**Production totale**  
**+2,3%**

**Effectifs**  
**+1,8%**

**Effectifs**  
**+3,6%**

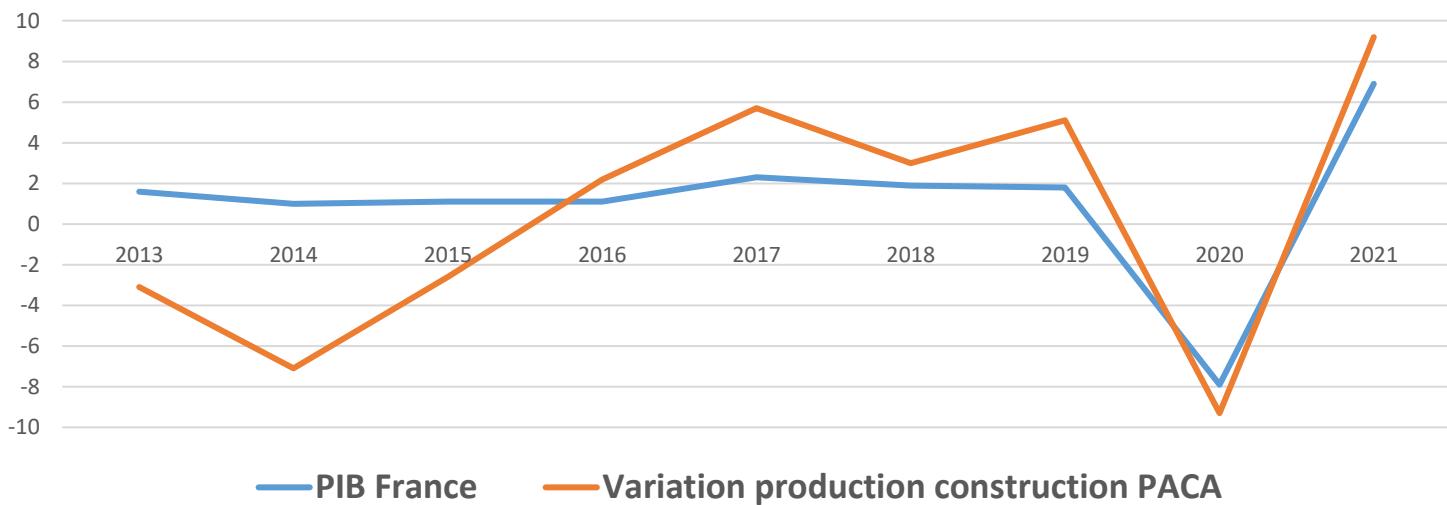
**Effectifs**  
**+1,6%**

SOURCE : BANQUE DE FRANCE

28 AVRIL 2022

**La construction est le moteur le plus dynamique et le plus volatile de la croissance**

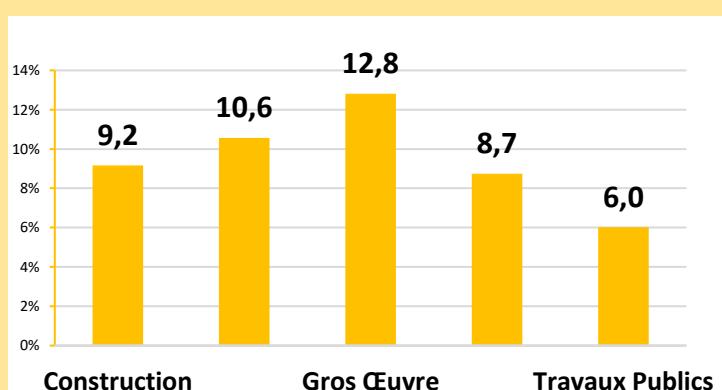
CYCLE DE CROISSANCE FRANCE ET VARIATION DE LA PRODUCTION  
CONSTRUCTION PACA



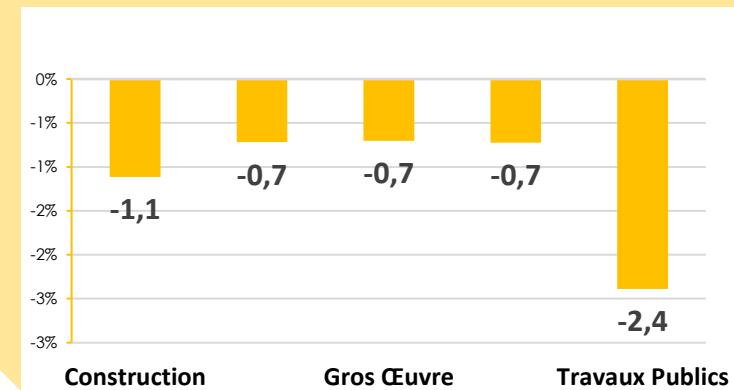
Chiffre d'affaires

EUROSYSTÈME

Effectifs (yc. intérim)

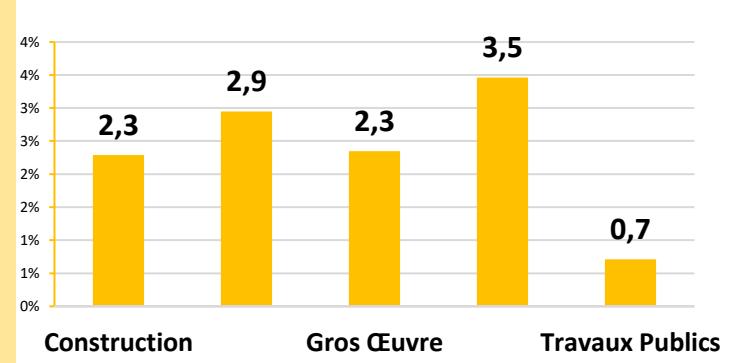


BILAN  
2021

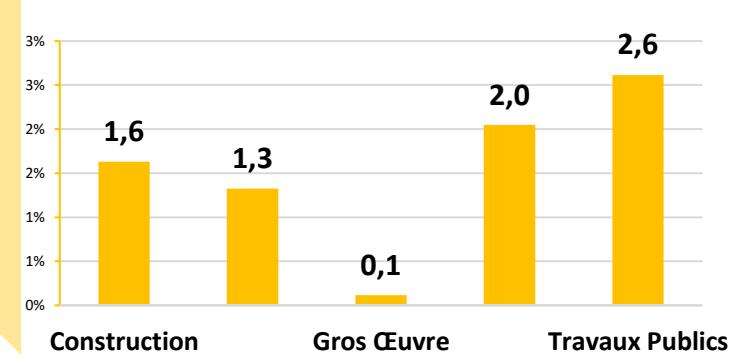


REGION

PACA

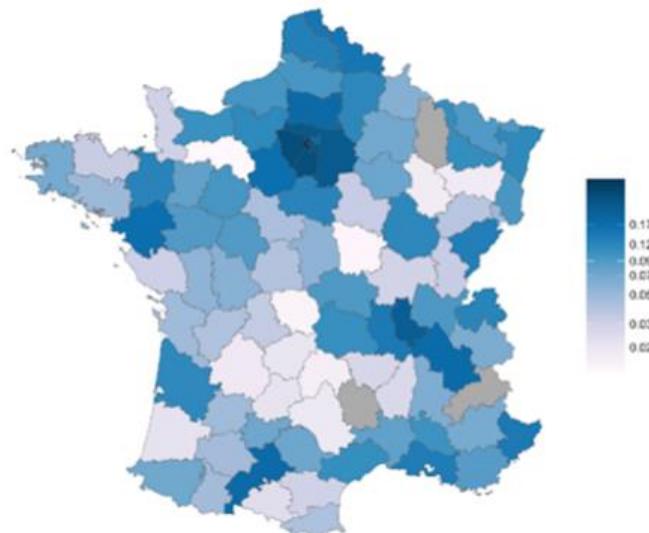


PERSPECTIVES  
2022



## Télétravail et immobilier d'entreprise

Indice de télétravail par département

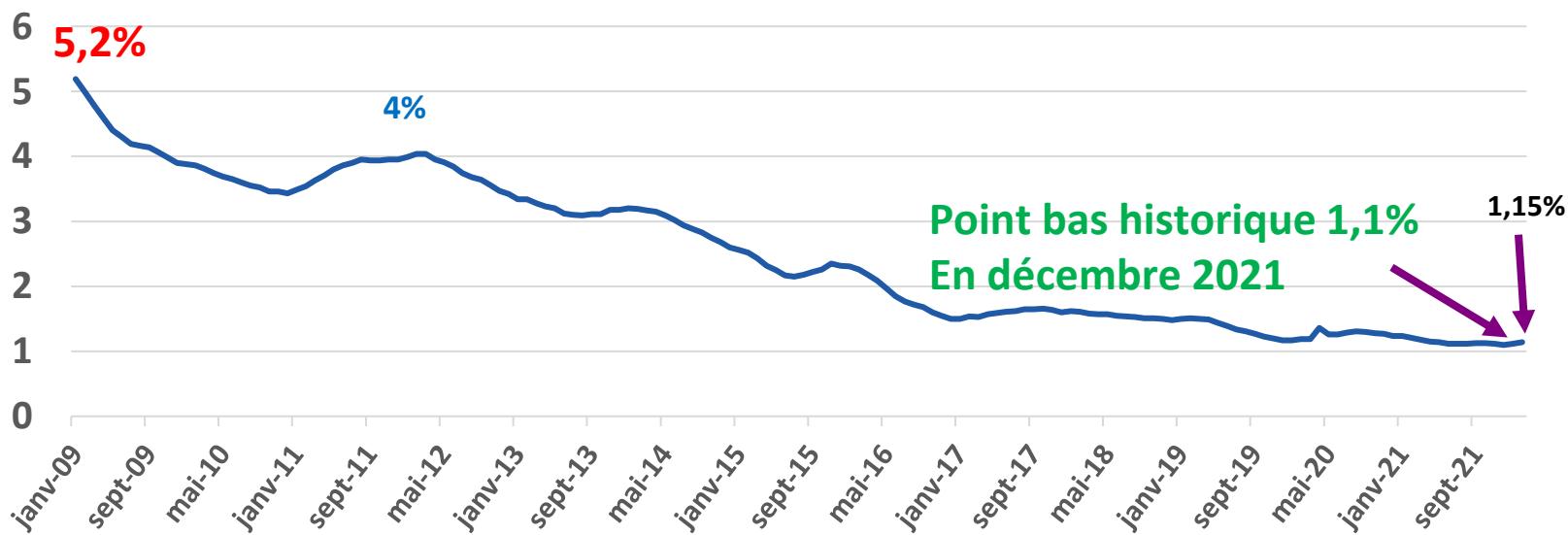


### Télétravail

- => déséquilibre de la demande
- => Ralentissement du marché
- => Propagation à l'immobilier résidentiel
  - Reconversion locaux professionnels
  - Concurrence moindre sur le foncier

Les départements pour lesquels l'indice est le plus foncé sont ceux dont la capacité de télétravail est la plus élevée.

## Taux d'interêt crédits à l'habitat





# Le marché des transactions dans l'existant



# Var

LE MARCHÉ

722 000

logements dans le Var

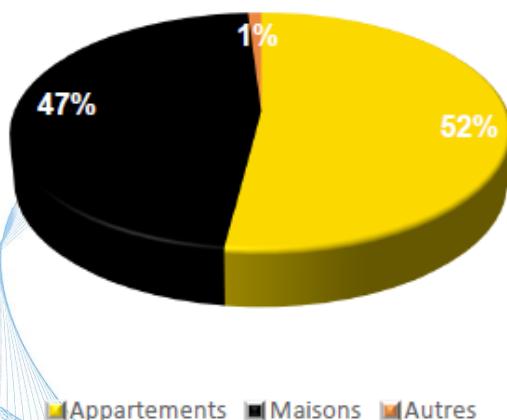
6%

495 000

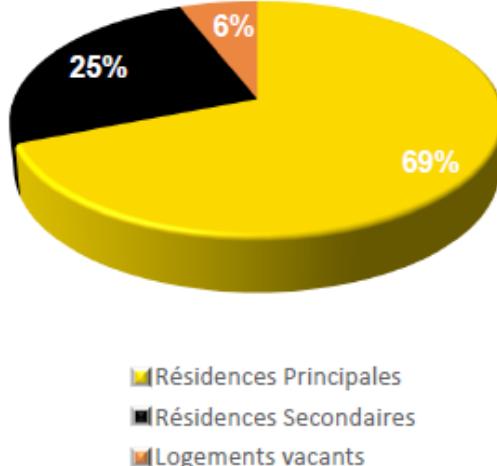
logements vacants  
vs 8% national

ménages dans le Var

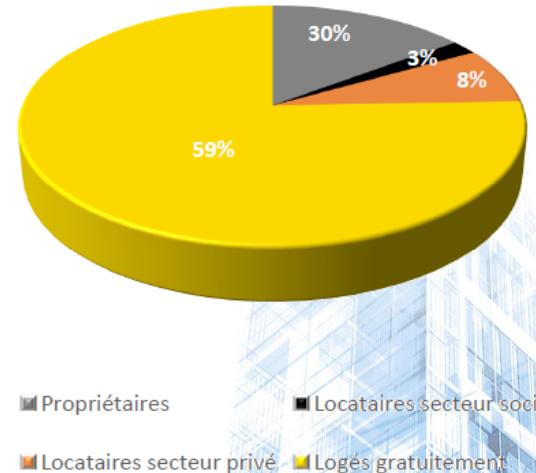
Parc de logement selon le type d'habitat



Parc de logements selon la catégorie

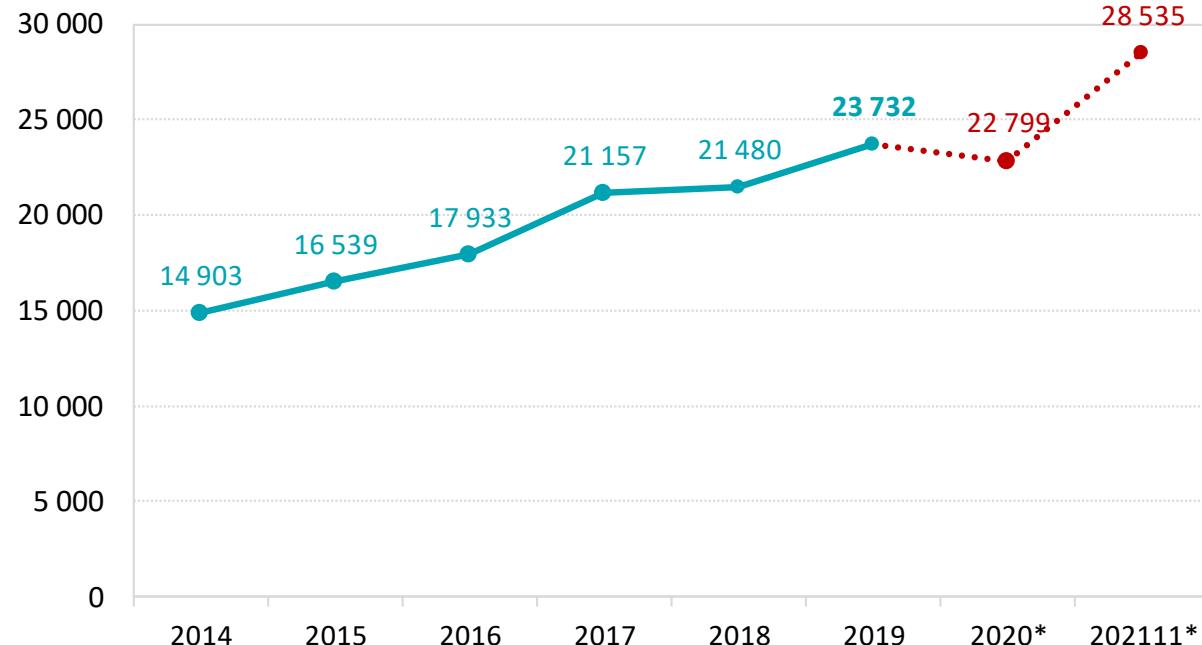


Statut d'occupation des ménages



# Var

## VENTES IMMOBILIÈRES



+24,6%

Évolution annuelle des ventes immobilières\* dans le Var

4,0%

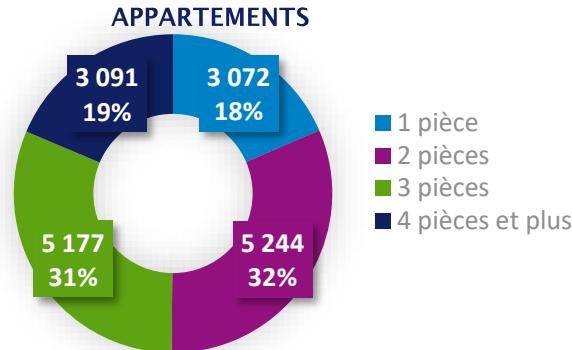
Taux de rotation\*\* dans le Var

\* Estimation 2021 (et 2020) en appliquant aux ventes de logements en 2019 (données DVF complètes) l'évolution départementale 2020 et 2021 de l'ensemble des ventes immobilières taxées au taux de droit commun (y compris terrains, locaux commerciaux, ..., donc pas uniquement les logements). Les données DVF d'un millésime ne sont complètes qu'au bout de deux ans.

\*\* Taux de rotation : nombre de ventes de logements rapporté au parc de logements.

# Var

## VENTES EN 2021 DE LOGEMENTS DE NOVEMBRE 2020 À NOVEMBRE 2021



Ventes immobilières d'appartements\*

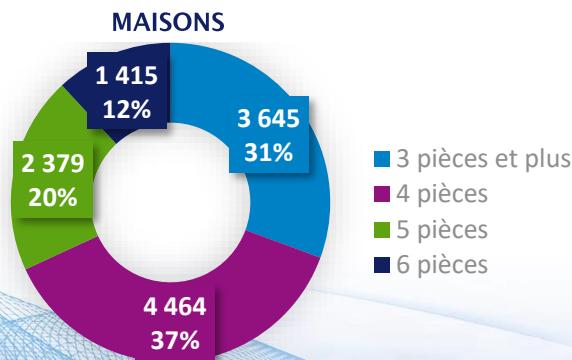
16 620

Niveau de prix

3 526 €/m<sup>2</sup>

Évolution des prix

+7,3%



Ventes immobilières de maisons\*

11 915

Niveau de prix

4 218 €/m<sup>2</sup>

Évolution des prix

+10,0%

\* Estimation 2021 (et 2020) en appliquant aux ventes de logements en 2019 (données DVF complètes) l'évolution départementale 2020 et 2021 de l'ensemble des ventes immobilières taxées au taux de droit commun (y compris terrains, locaux commerciaux, ..., donc pas uniquement les logements). Les données DVF d'un millésime ne sont complètes qu'au bout de deux ans.

# Var

## PRIX ET ÉVOLUTIONS DES MAISONS ET APPARTEMENTS

**3 850 € /m<sup>2</sup>**

Évolution sur 1 an

**+8,6 %**

Évolution sur 2 ans

**+14 %**

Évolution sur 5 ans

**+20,8 %**

**Appartements**



Niveau de Prix  
(Novembre 2021)

**3 526 €/m<sup>2</sup>**

Evolution des prix  
(Nov. 2021 / Nov. 2020)

**+7,3 %**

**Maisons**



Niveau de Prix  
(Novembre 2021)

**4 218 €/m<sup>2</sup>**

Evolution des prix  
(Nov. 2021 / Nov. 2020)

**+10,0 %**

# Var

## PRIX ET ÉVOLUTIONS DES MAISONS ET APPARTEMENTS



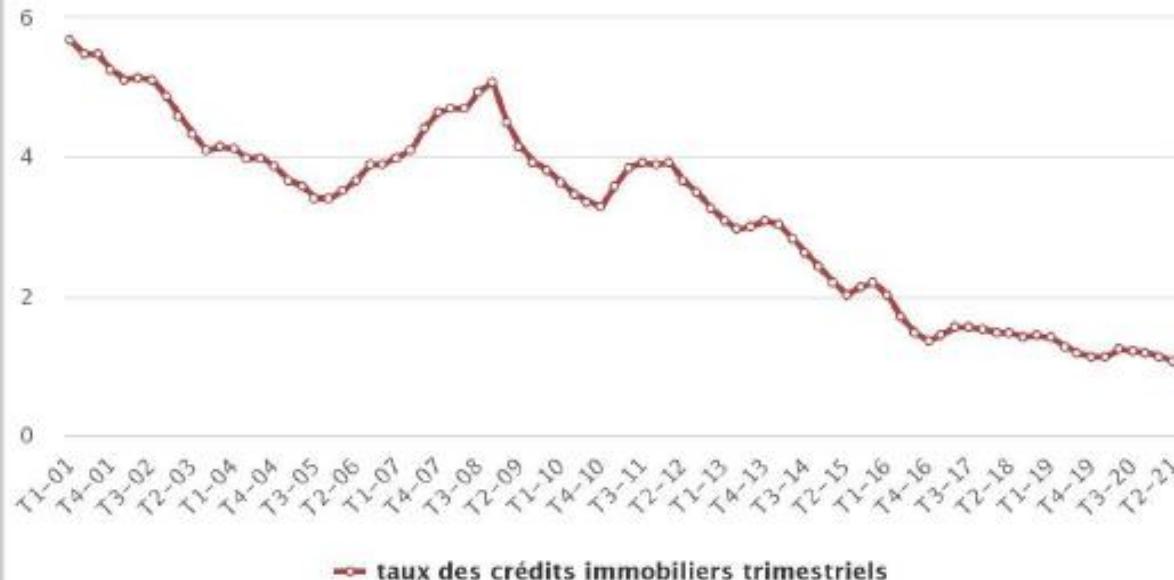
Commune	Niveau de prix Appartements (novembre 2021)	Niveau de prix Maisons (novembre 2021)	Evolution (nov. 21 / nov. 20)
Toulon	2 721 €/m <sup>2</sup>	4 284 €/m <sup>2</sup>	+8,9%
La Seyne-sur-Mer	3 041 €/m <sup>2</sup>	5 018 €/m <sup>2</sup>	+13,2%
Hyères	3 677 €/m <sup>2</sup>	5 088 €/m <sup>2</sup>	+8,1%
Fréjus	3 758 €/m <sup>2</sup>	4 092 €/m <sup>2</sup>	+8,6%
Draguignan	2 167 €/m <sup>2</sup>	3 047 €/m <sup>2</sup>	+8,2%
Saint-Raphaël	4 240 €/m <sup>2</sup>	5 079 €/m <sup>2</sup>	+8,1%
Six-Fours-les-Plages	4 509 €/m <sup>2</sup>	6 046 €/m <sup>2</sup>	+6,7%
Cogolin	4 277 €/m <sup>2</sup>	4 465 €/m <sup>2</sup>	+8,6%
Saint-Cyr-Sur-Mer	5 280 €/m <sup>2</sup>	5 478 €/m <sup>2</sup>	+8,6%
Bandol	5 985 €/m <sup>2</sup>	6 377 €/m <sup>2</sup>	+8,2%

# France

## LES TAUX D'INTÉRÊT DES CRÉDITS NOUVEAUX À L'HABITAT SE STABILISENT

### Les taux des crédits immobiliers aux particuliers (en %) : Ensemble des marchés

Source : L'Observatoire Crédit Logement / CSA



**1,13 %**  
taux proche de leur  
point bas (1,12%)



# Le marché locatif privé

par le Groupe Immobilier



# Var

## IMPORTANCE DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LES MÉNAGES VAROIS

Prix moyen locatif à Toulon

13 €/m<sup>2</sup>

Mobilité résidentielle dans le Var

11 %

Les effets du covid conjugués à ceux du télétravail ont accru l'attractivité pour cette région, ce qui laisse présager pour les années à venir une demande locative de plus en plus forte.

# Var

## ÉVOLUTION DES LOYERS

Commune	Niveau de loyers	Evolution
	Appartements (novembre 2021)	(nov. 21 / nov. 20)
Toulon	12,4 €/m <sup>2</sup>	9,40%
La Seyne-sur-Mer	12,5 €/m <sup>2</sup>	ns
Hyères	13,5 €/m <sup>2</sup>	ns
Fréjus	13,7 €/m <sup>2</sup>	ns
Saint-Raphaël	13,4 €/m <sup>2</sup>	ns

ns : non significatif



# Le bâtiment et les travaux publics



# Var

## CHIFFRES "ACTIVITÉ"

Logements neufs mis en chantier  
fin février 2022 comparés à 2020

-5,3%

Locaux non résidentiels neufs mis en chantier  
fin février 2022 comparés à 2020

+27%

Production de BPE (Béton prêt à l'emploi)  
année 2021 comparée à 2019

+4,7%

chiffre d'affaires des TRAVAUX PUBLICS  
fin 2021 comparé à 2019

+7%

# Var

## CHIFFRES "PERSPECTIVE"

La commande publique :

Marchés publics de travaux publiés  
fin février 2022 comparé à 2020

**-25%**

La commande privée :

Logements neufs autorisés  
fin février 2022 comparé à 2020

**-10,5%**

Surface de locaux non résidentiels neufs autorisés  
fin février 2022 comparé à 2020

**+31,3%**

# Var

## CHIFFRES "EMPLOI"

Emploi salarié  
à la fin 2021 comparé à 2019

+6,4%

nombre d'intérimaires en ETP  
sur 3 mois à fin nov.2021 comparé à 2019

-5,5%



# Le marché de la maison individuelle

Marché de la maison individuelle



# Provence-Alpes-Côte d'Azur

LA BAISSE DES VENTES SE POURSUIT

+7% National

Evolution des ventes  
sur 12 mois glissants

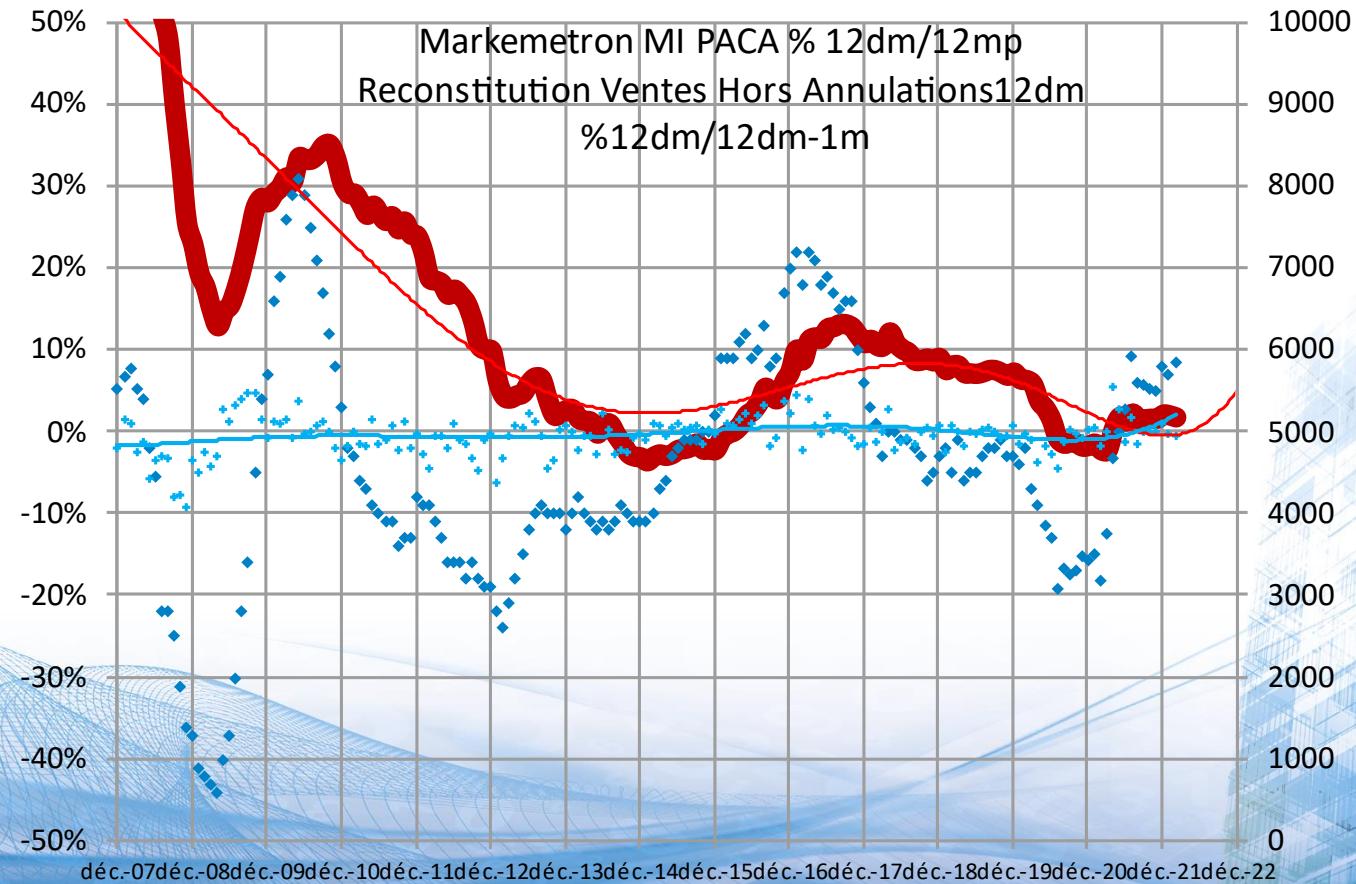
-8% Régional

Evolution des ventes  
sur 12 mois glissants

# Provence-Alpes-Côte d'Azur

VENTES MAISONS NEUVES (12 MOIS GLISSANTS, DATE SIGNATURE CONTRAT DE CONSTRUCTION, AVANT DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE)

-55% DE MAISONS EN 15 ANS



SOURCE : PÔLE HABITAT FFB - MARKEMETRON MI PACA

28 AVRIL 2022

# Provence-Alpes-Côte d'Azur

## PISTES DE SOLUTIONS

Simplifier et accélérer les procédures d'autorisation d'urbanisme

Concilier le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) des sols et le besoin de développement des territoires

Soutenir l'accession à la propriété des ménages et libérer du foncier constructible

Un engagement fort de l'État avec un ministère de plein exercice dédié à la construction durable et à l'aménagement du territoire

# Provence-Alpes-Côte d'Azur – Var

UN FONCIER TROP CHER

158 400 €

Prix moyen d'un terrain constructible en région,  
contre 80 000€ en France

3,5 ans

Nombre d'années de revenu moyen en région,  
contre 2 ans en France

SOURCE : PÔLE HABITAT FFB –  
MARKEMETRON MI PACA – ENQUÊTE  
PRIX DES TERRAINS À BÂTIR



# L'immobilier social



# Provence-Alpes-Côte d'Azur – Var

## LES TENDANCES 2021 / 2022

33 718

Demande exprimée au 31.12.2021

4 533

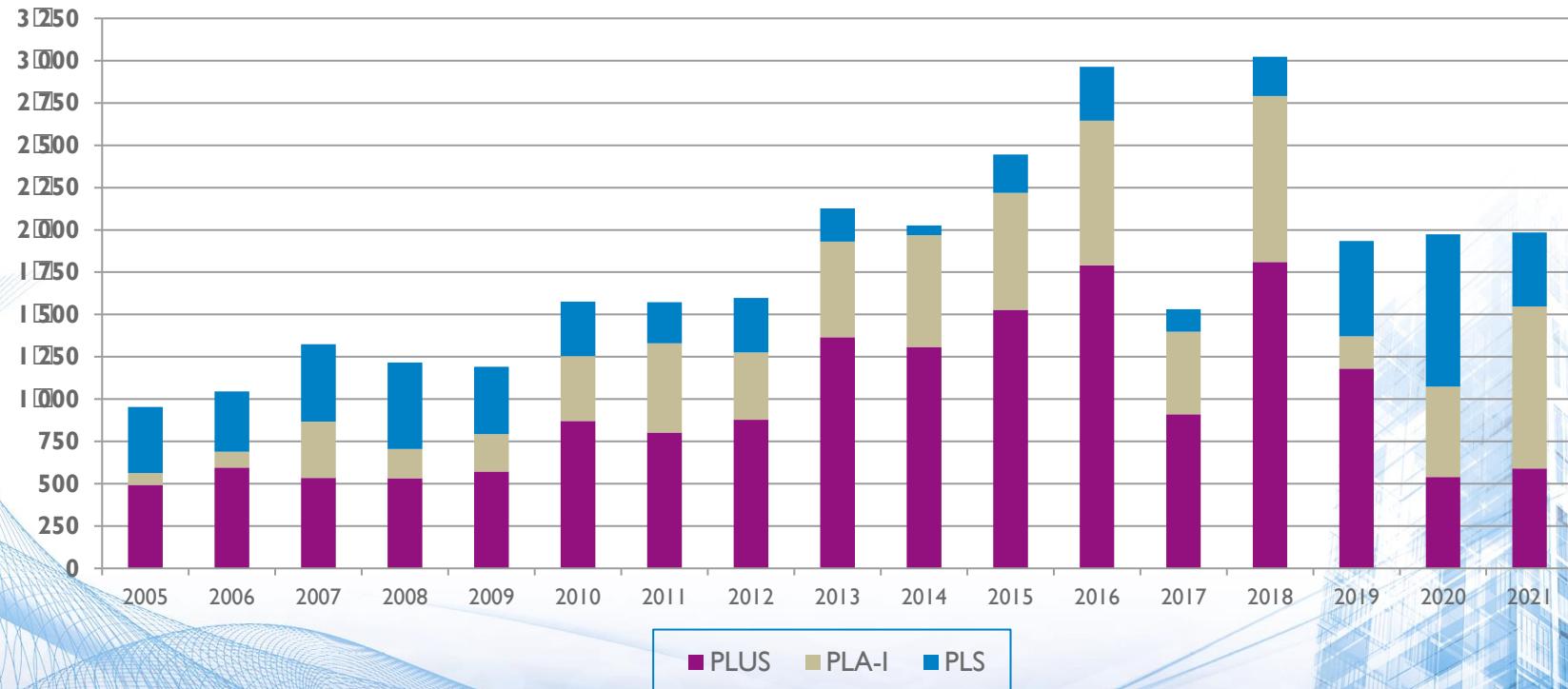
Demande satisfaite en 2021

Si l'on arrêtait d'enregistrer de nouvelles demandes, à ce rythme, il faudrait donc 7,5 années pour absorber la totalité de cette demande, un ratio théorique qui ne dépasse pas 5 en moyenne nationale.

	Objectifs 2022
PLA-I	898
PLUS	1 040
PLS	462
Total	2 400

# Var

## FINANCEMENT IMMOBILIERS SOCIAUX DE 2005 À 2021 (EN NOMBRE DE LOGEMENTS)



SOURCE : AR HLM PACA & CORSE

28 AVRIL 2022



# Le marché du logement neuf

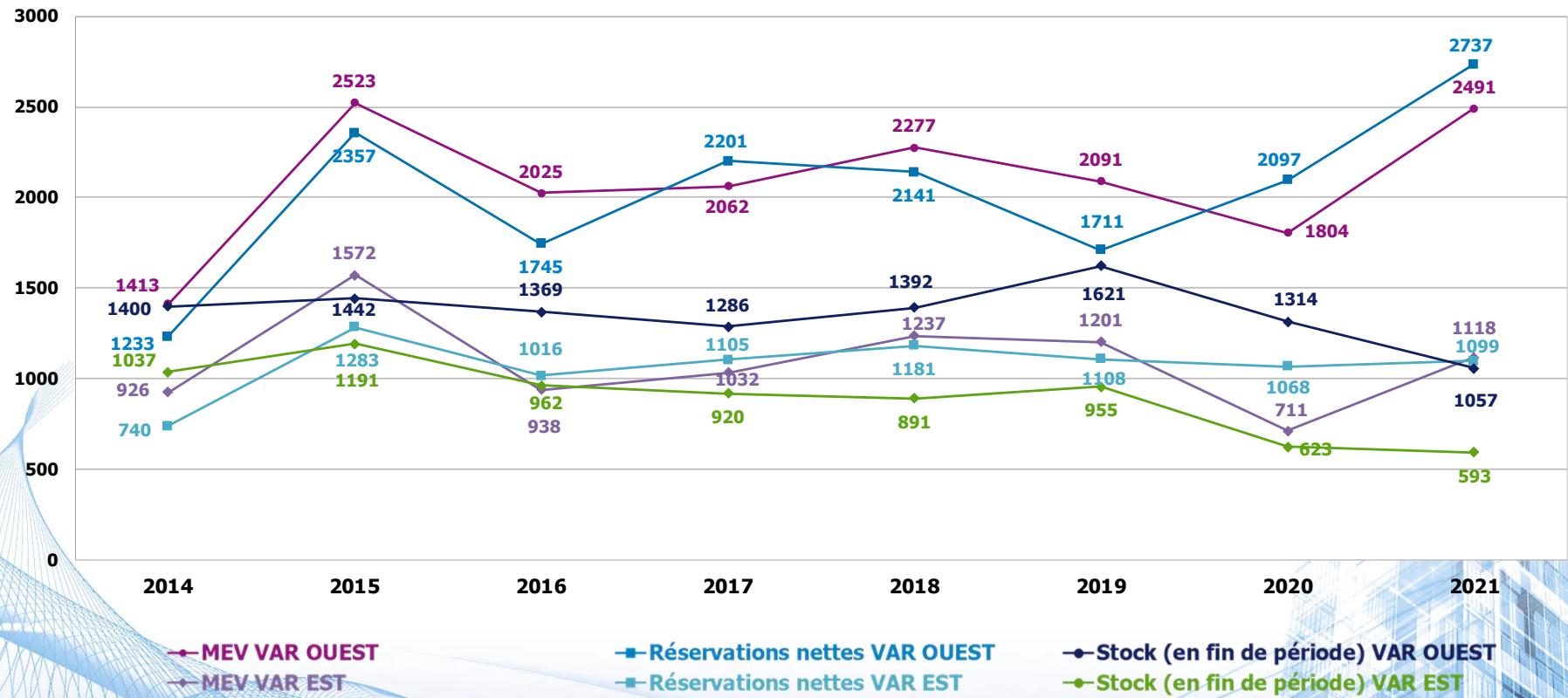
Marché du logement neuf



# Département du Var

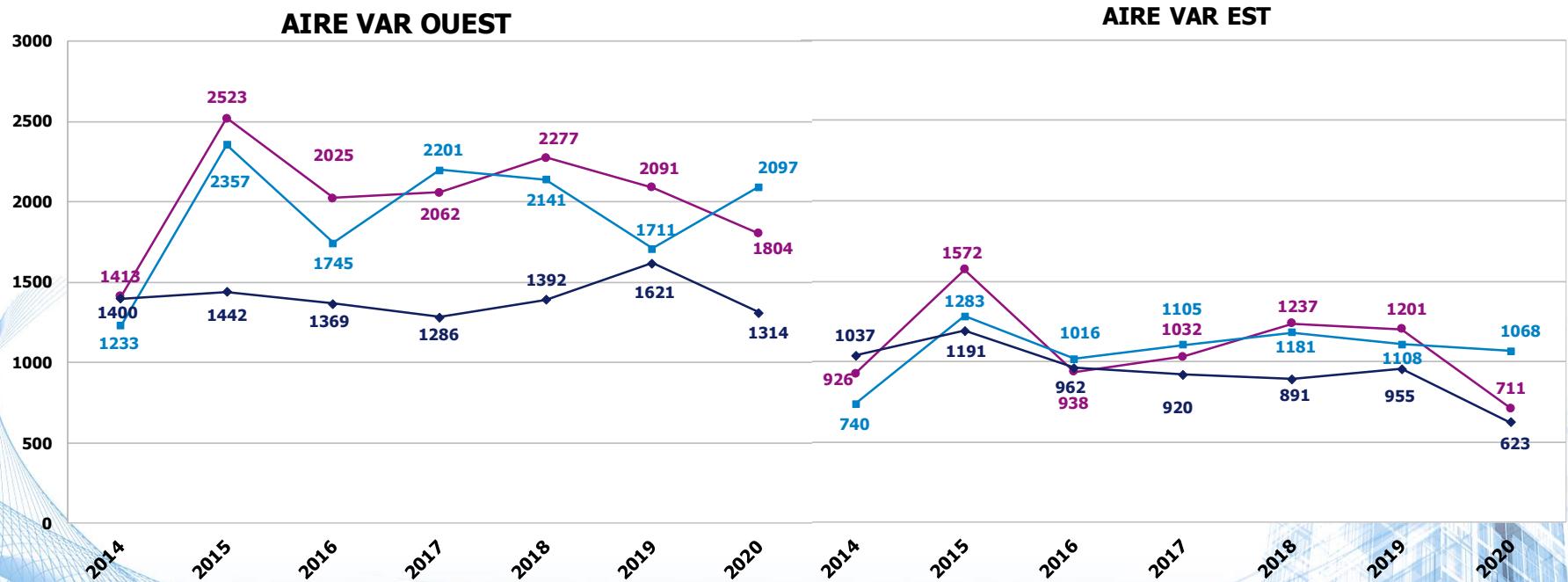
# AIRE VAR OUEST & AIRE VAR EST

## ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS GROUPÉS)



# AIRE VAR OUEST & AIRE VAR EST

ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF  
(LOGEMENTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS GROUPÉS)



# AIRE VAR OUEST & AIRE VAR EST

LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS EN 2021 :  
LOCALISATION DES MISES EN VENTE ET DES RÉSERVATIONS NETTES

VAR OUEST		
COMMUNES	MISES EN VENTE	VENTES
BANDOL	4	11
BORMES-LES-MIMOSAS	75	73
BRIGNOLES	255	223
CARQUEIRANNE	13	8
CUERS		24
HYERES	620	554
LA CRAU	38	55
LA FARLEDE		23
LA GARDE	82	169
LA LONDE-LES-MAURES	84	19
LA SEYNE-SUR-MER	181	155
LA VALETTE-DU-VAR	30	24
LE CASTELLET		10
LE LAVANDOU	100	129
LE LUC		27
LE PRADET	134	89
OLLIOULES	195	116
PIERREFEU-DU-VAR	96	57
ROUGIERS		19
SAINTE-MAXIME		19
SAINT-CYR-SUR-MER		41
SAINT-MANDRIER-SUR-MER		41
SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME	42	17
SANARY-SUR-MER	8	92
SIX-FOURS-LES-PLAGES	69	113
SOLLIES-PONT	45	28
TOULON	420	551

VAR EST		
COMMUNES	MISES EN VENTE	VENTES
CAVALAIRE-SUR-MER	94	58
COGOLIN	164	144
DRAGUIGNAN	131	81
FREJUS	398	374
GRIMAUD		3
LA CROIX-VALMER		14
LE MUY	82	76
LE PLAN-DE-LA-TOUR	18	2
LES ADRETS-DE-L'ESTEREL		12
LES ARCS		11
LORGUES		14
PUGET-SUR-ARGENS	123	108
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS	6	23
SAINTE-MAXIME	20	20
SAINT-RAPHAEL	82	116

# Var

## ÉVOLUTION ANNÉE 2020/2021 DES LOGEMENTS MIS EN VENTE SUR DES COMMUNES



Année 2020

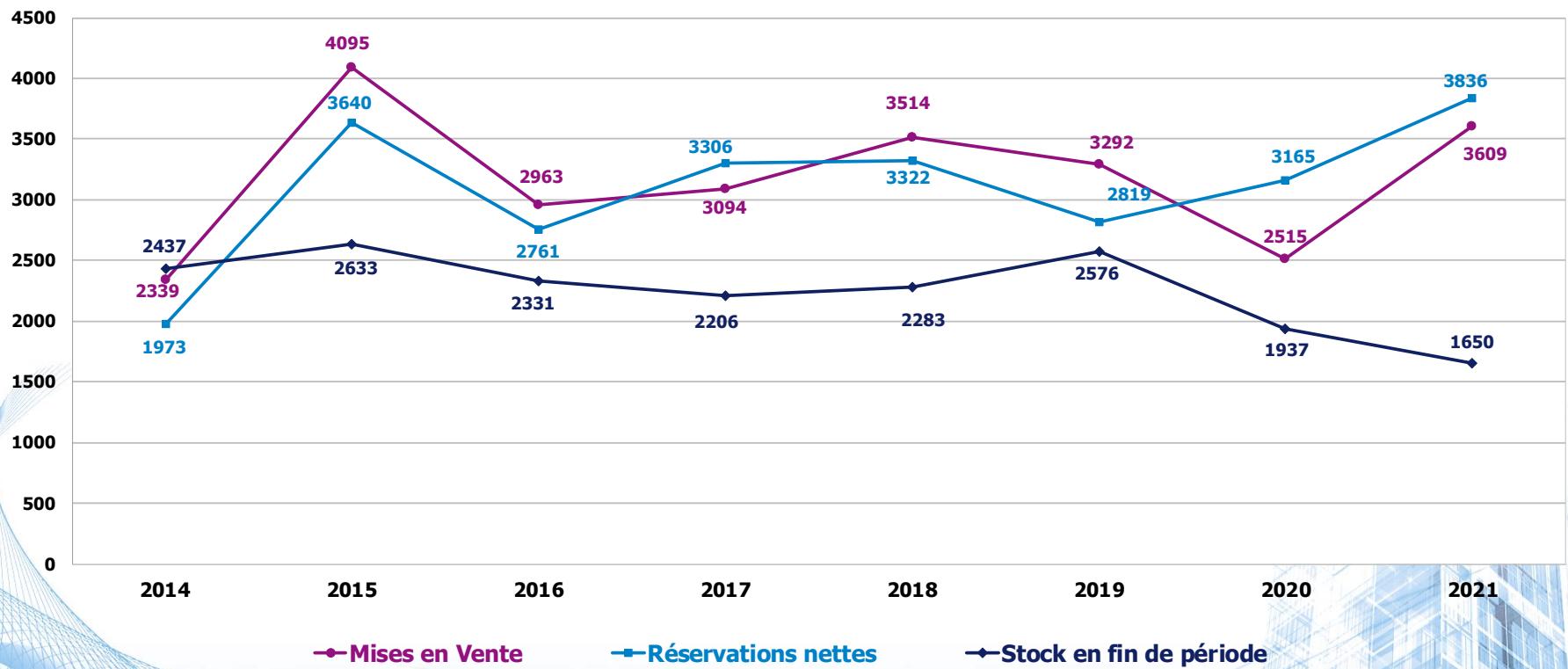
Année 2021

SOURCE : OIP

28 AVRIL 2022

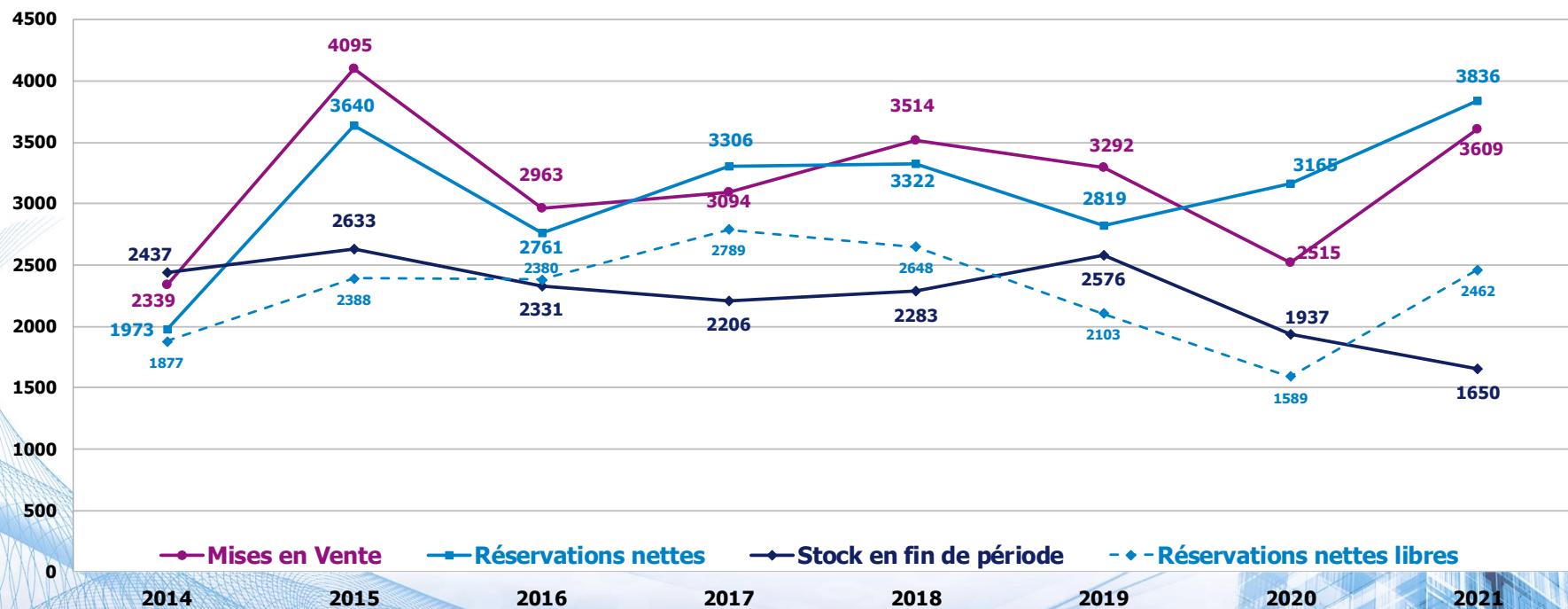
# VAR

## ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



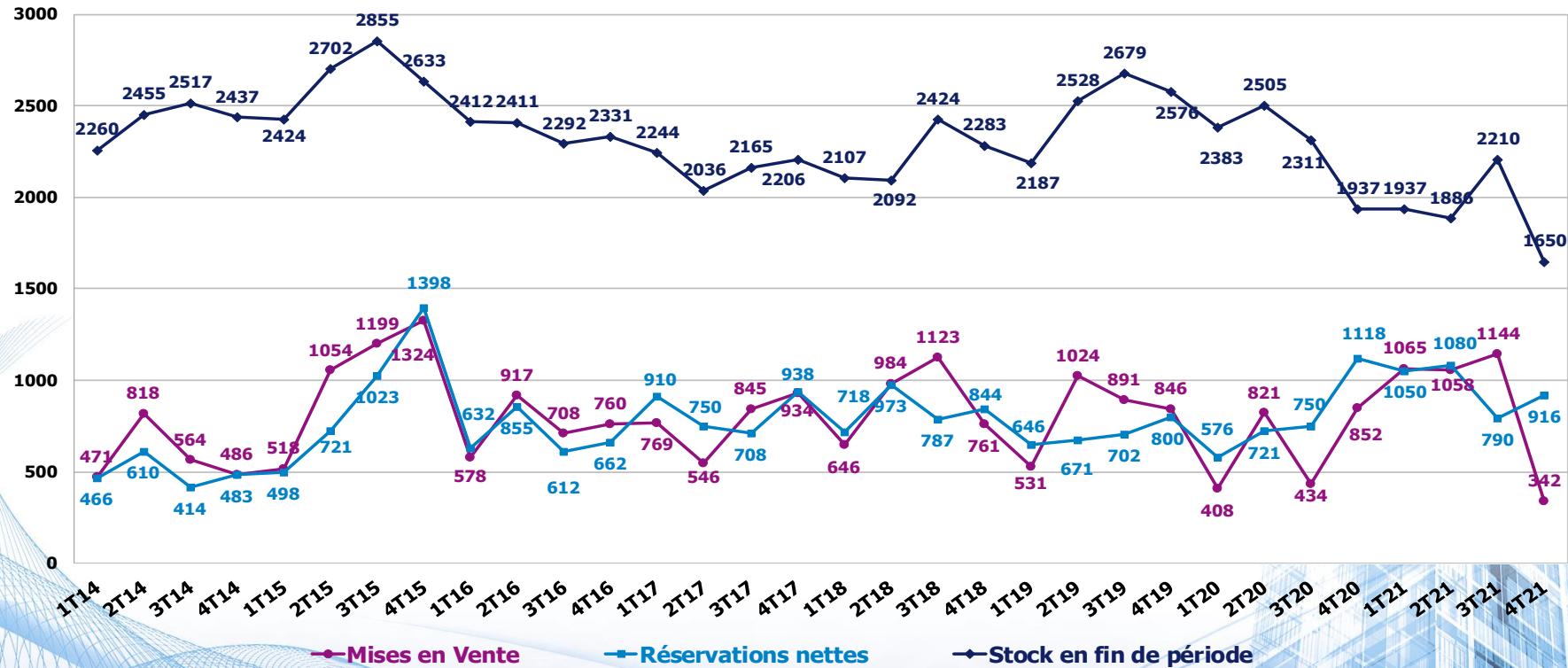
# VAR

## ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (AVEC ZOOM SUR L'ACCESSION LIBRE)



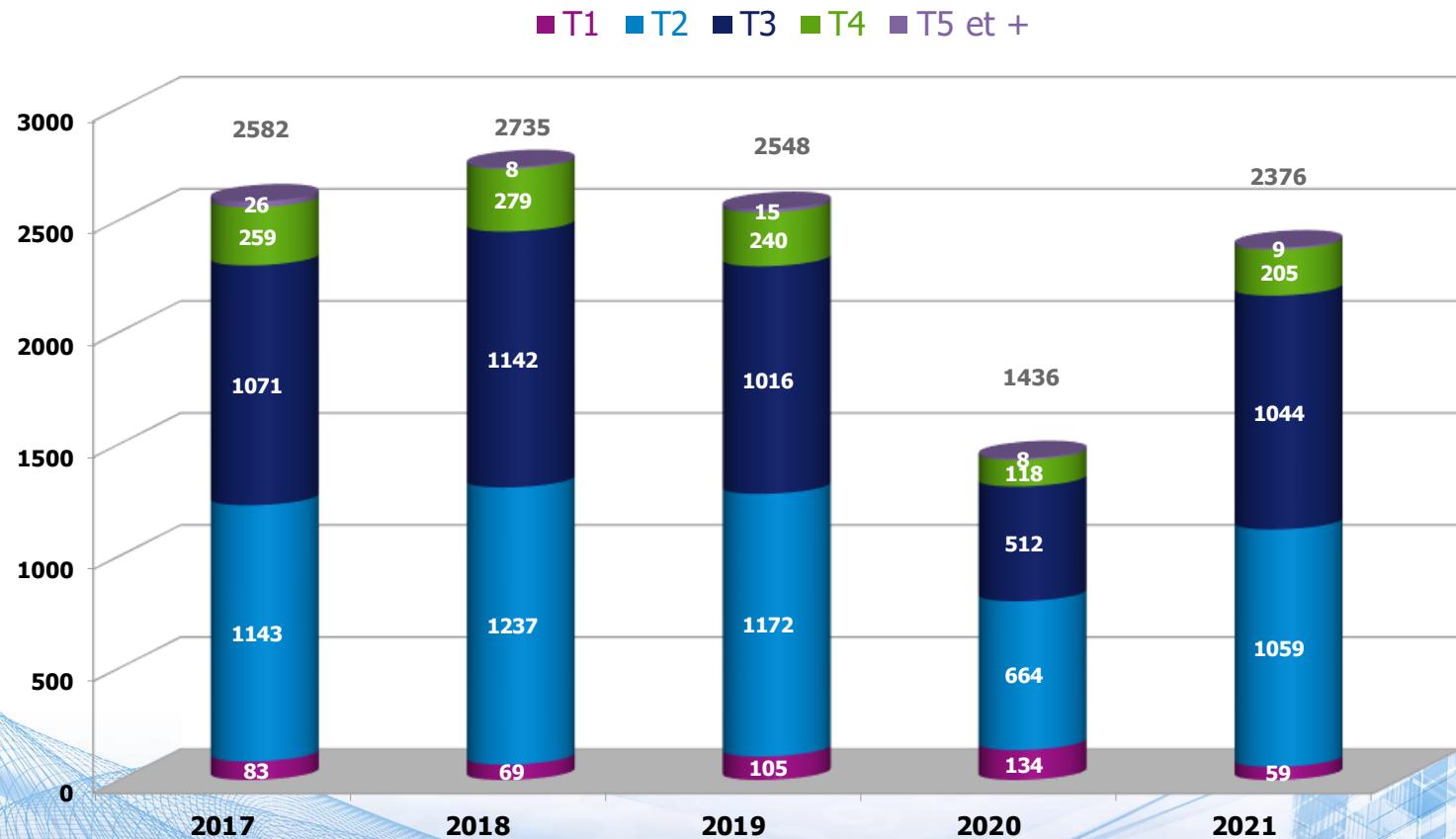
# VAR

## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



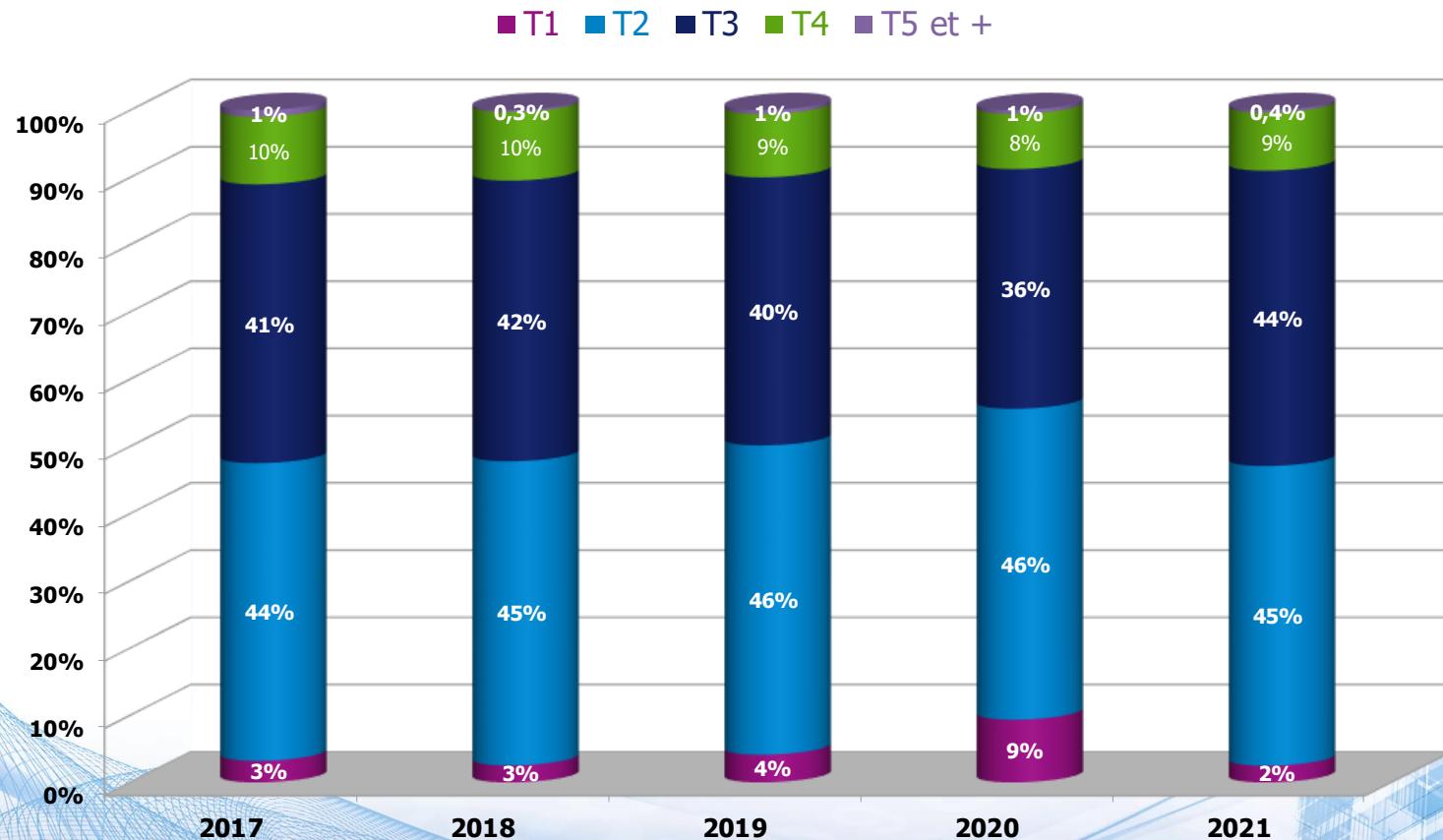
# VAR

## APPARTEMENTS MIS EN VENTE PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESION LIBRE)



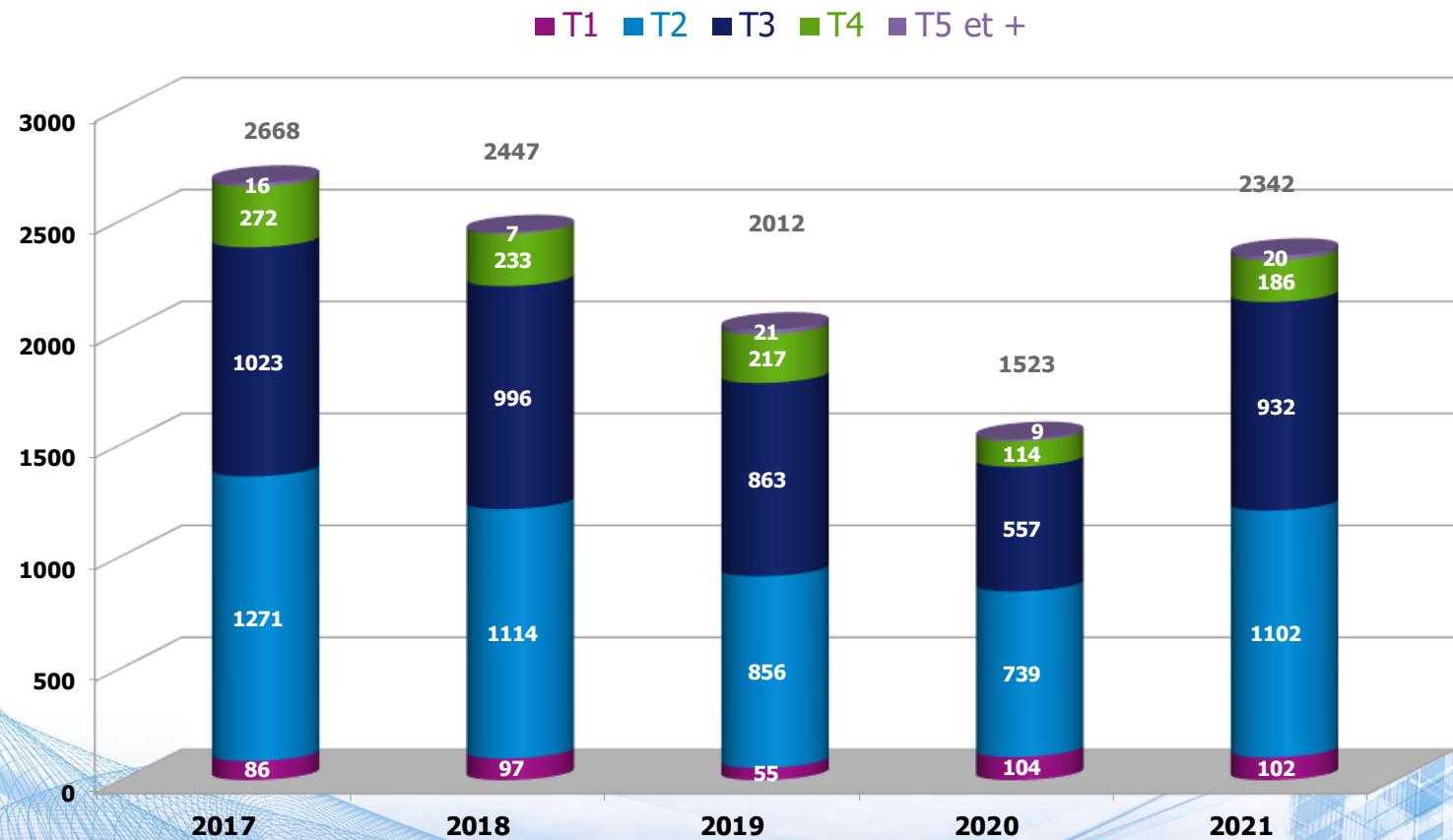
# VAR

## APPARTEMENTS MIS EN VENTE PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESION LIBRE)



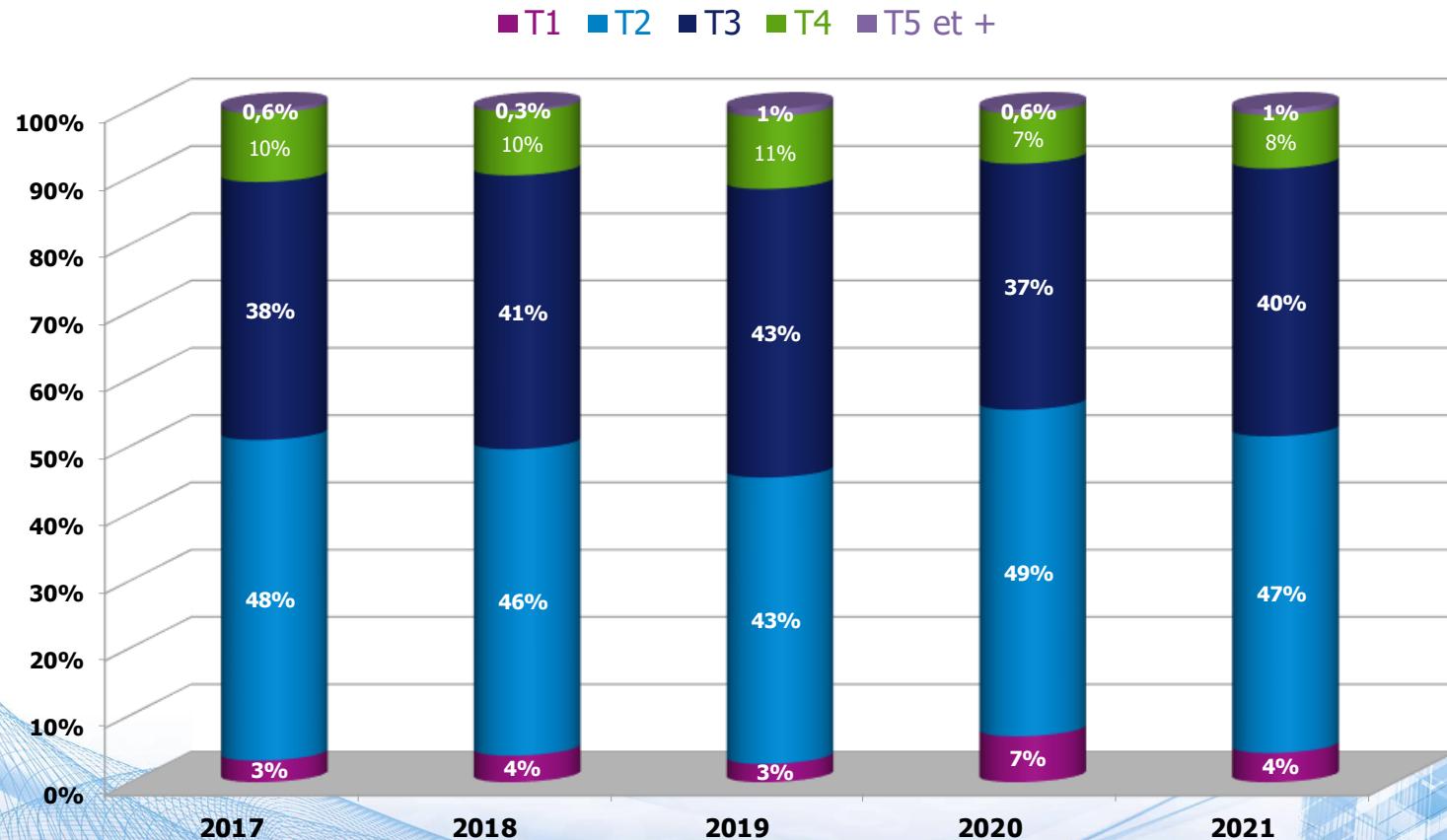
# VAR

## RÉSERVATIONS NETTES PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESION LIBRE)



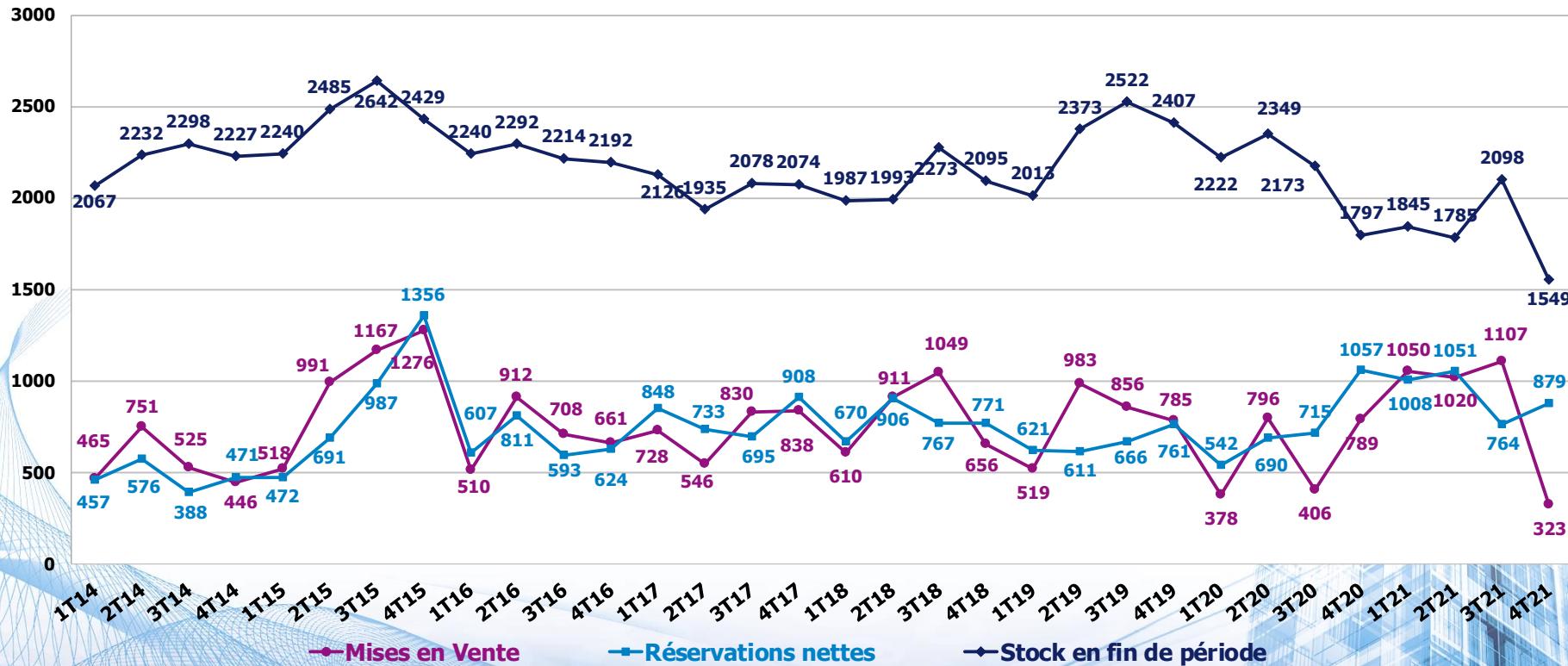
# VAR

## RÉSERVATIONS NETTES PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESION LIBRE)



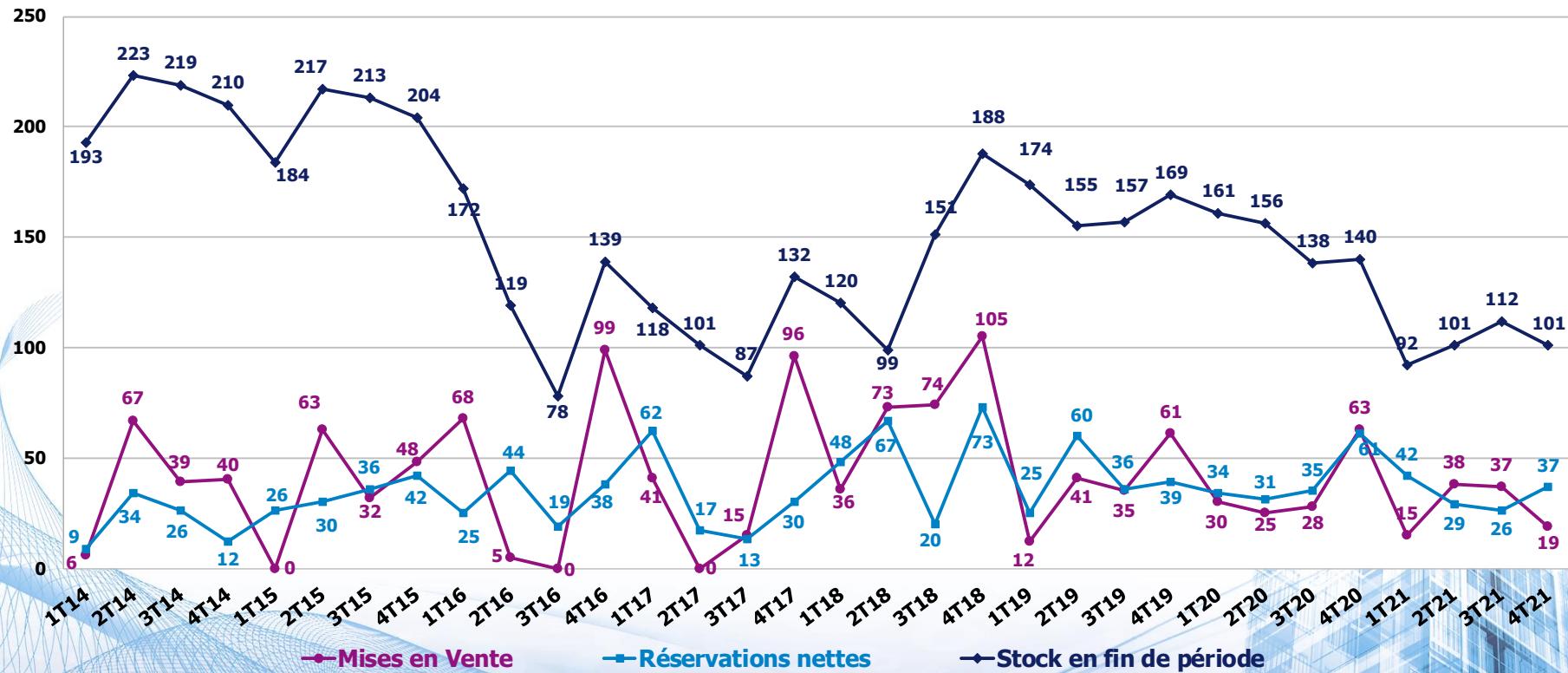
# VAR

## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS COLLECTIFS)



# VAR

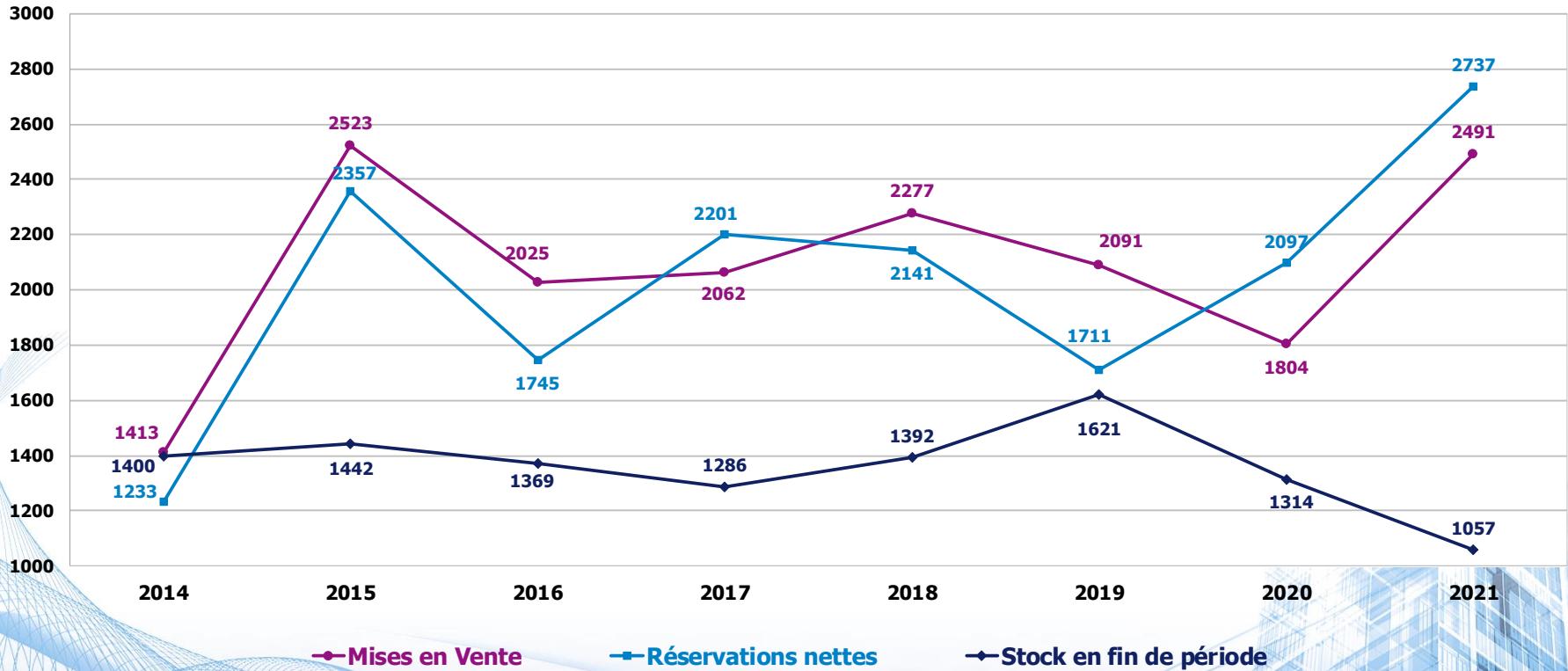
## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS INDIVIDUELS)



# Aire Var Ouest

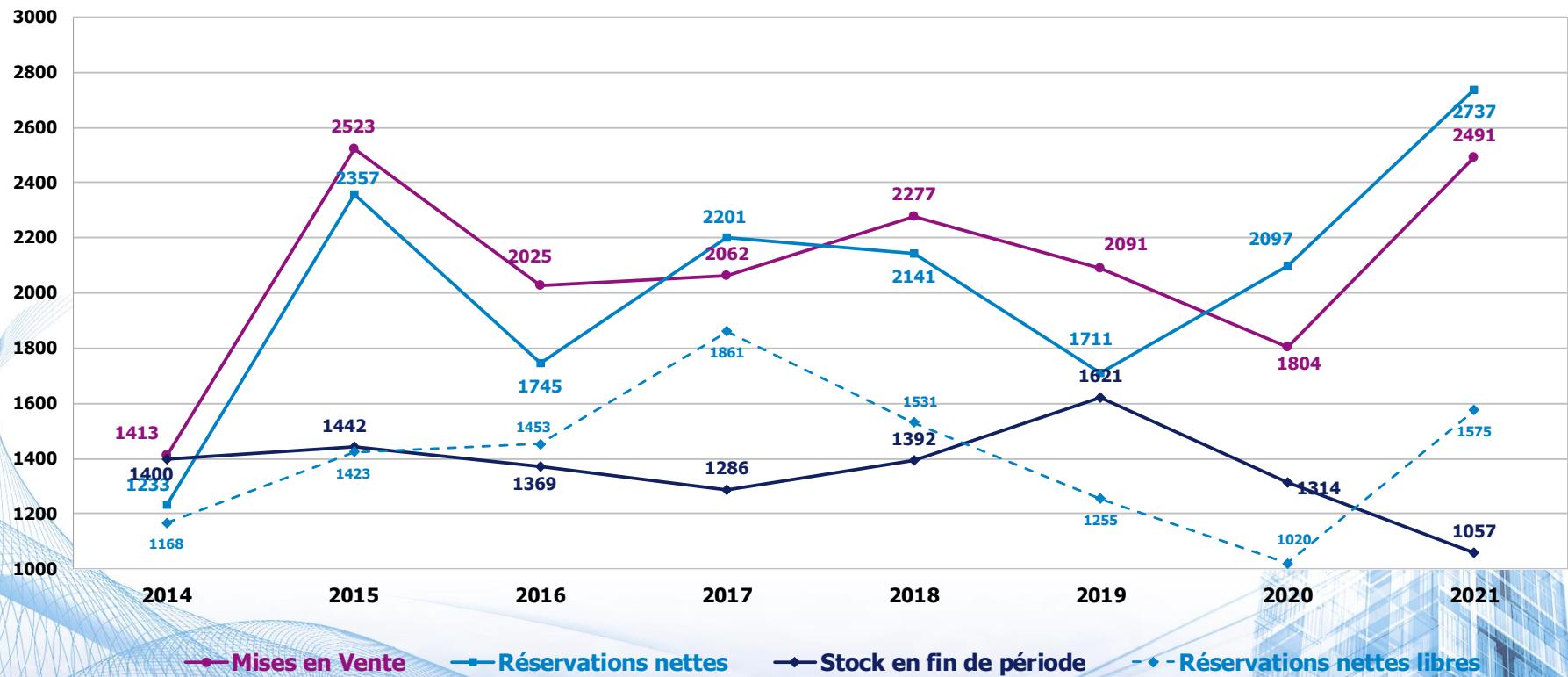
# AIRE VAR OUEST

## ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



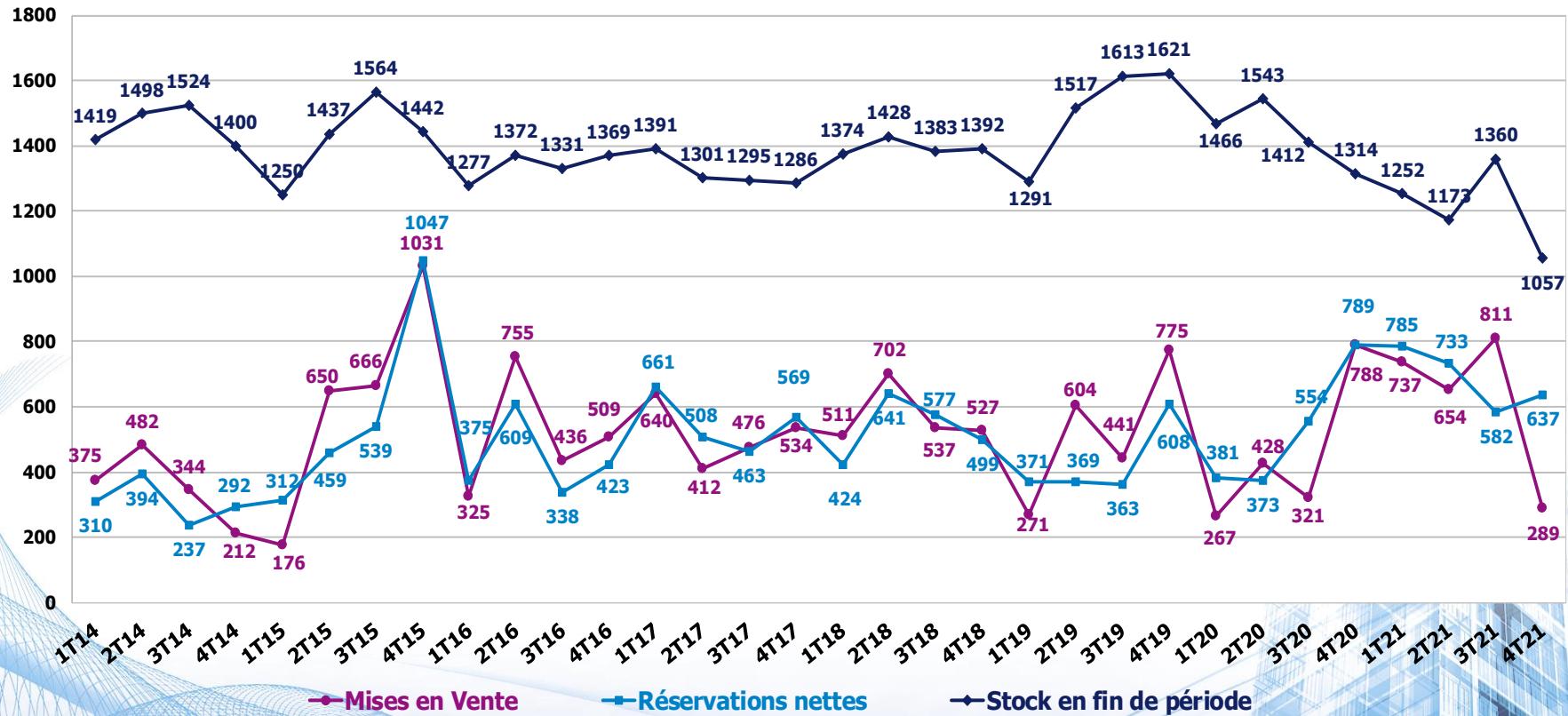
# AIRE VAR OUEST

## ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (AVEC ZOOM SUR L'ACCESSION LIBRE)



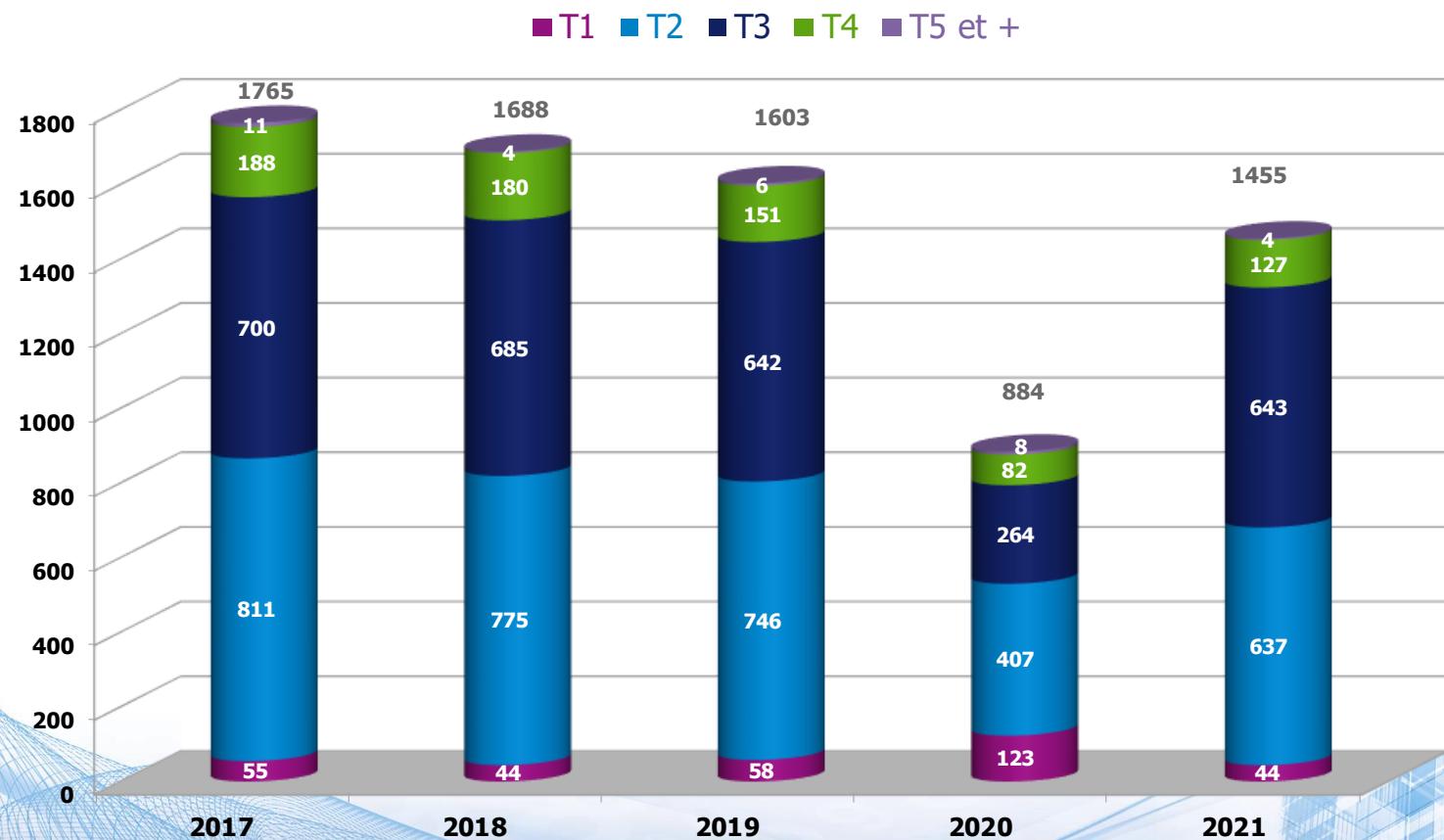
# AIRE VAR OUEST

## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



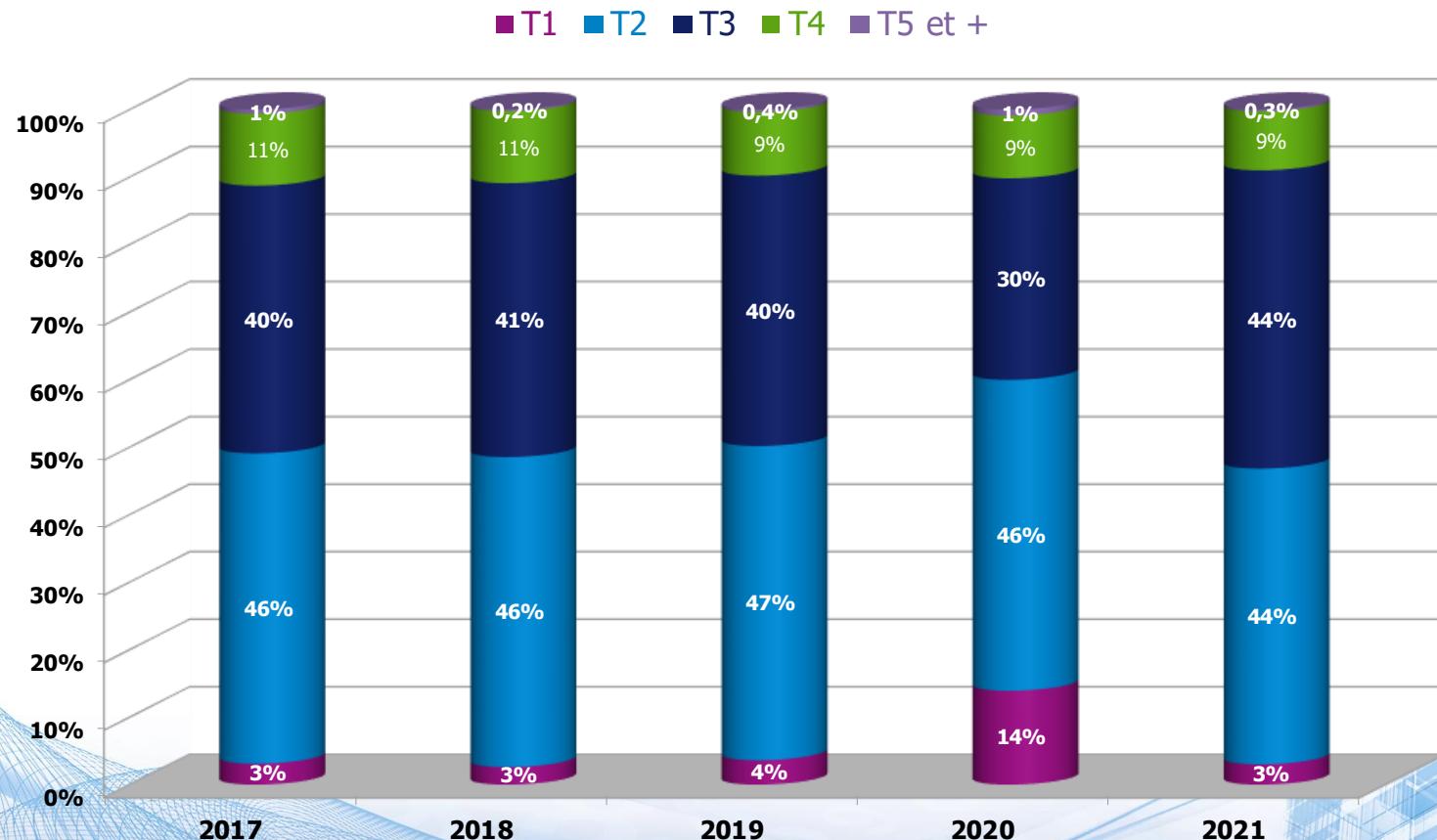
# AIRE VAR OUEST

## APPARTEMENTS MIS EN VENTE PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESION LIBRE)



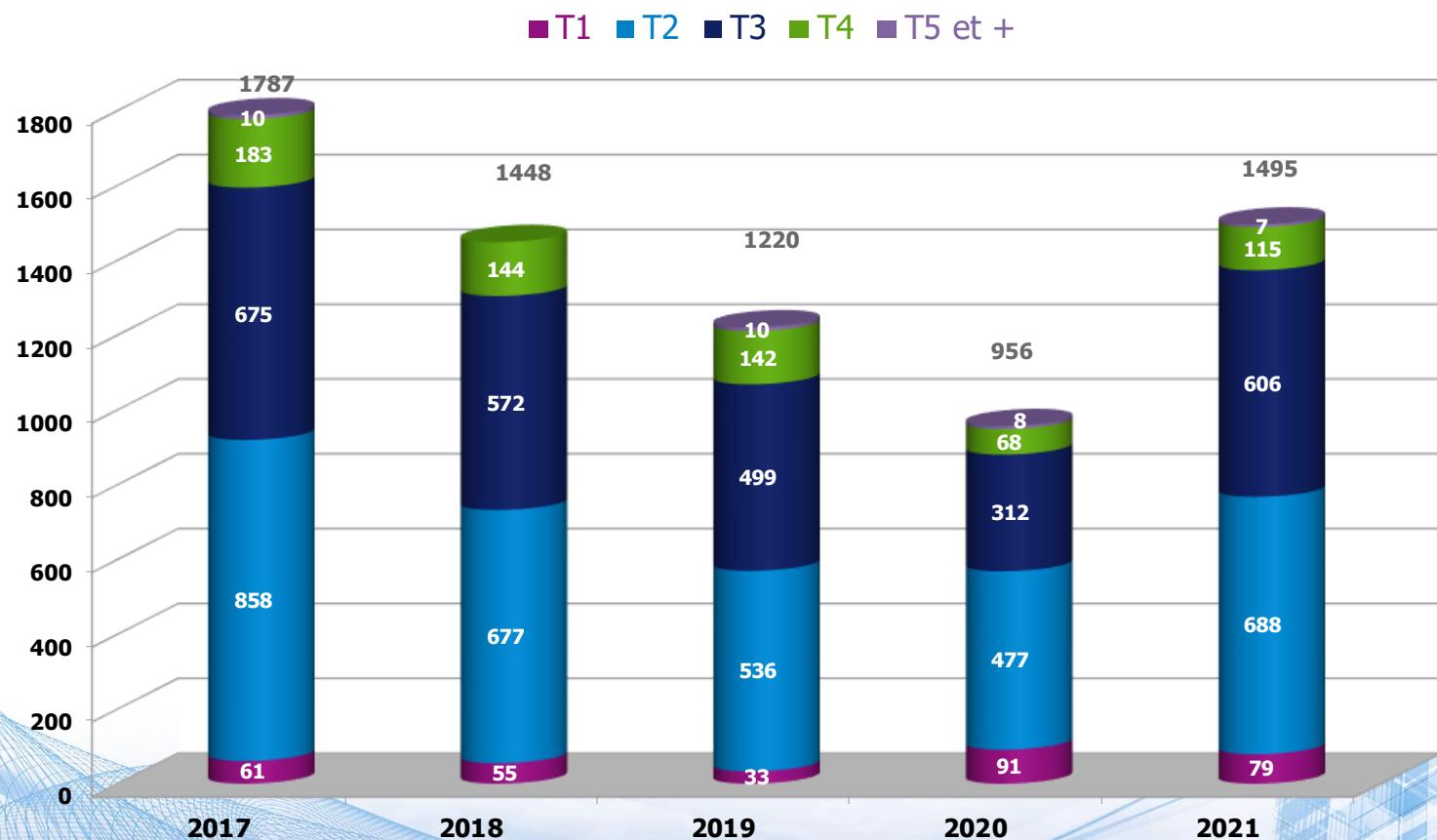
# AIRE VAR OUEST

## APPARTEMENTS MIS EN VENTE PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESION LIBRE)



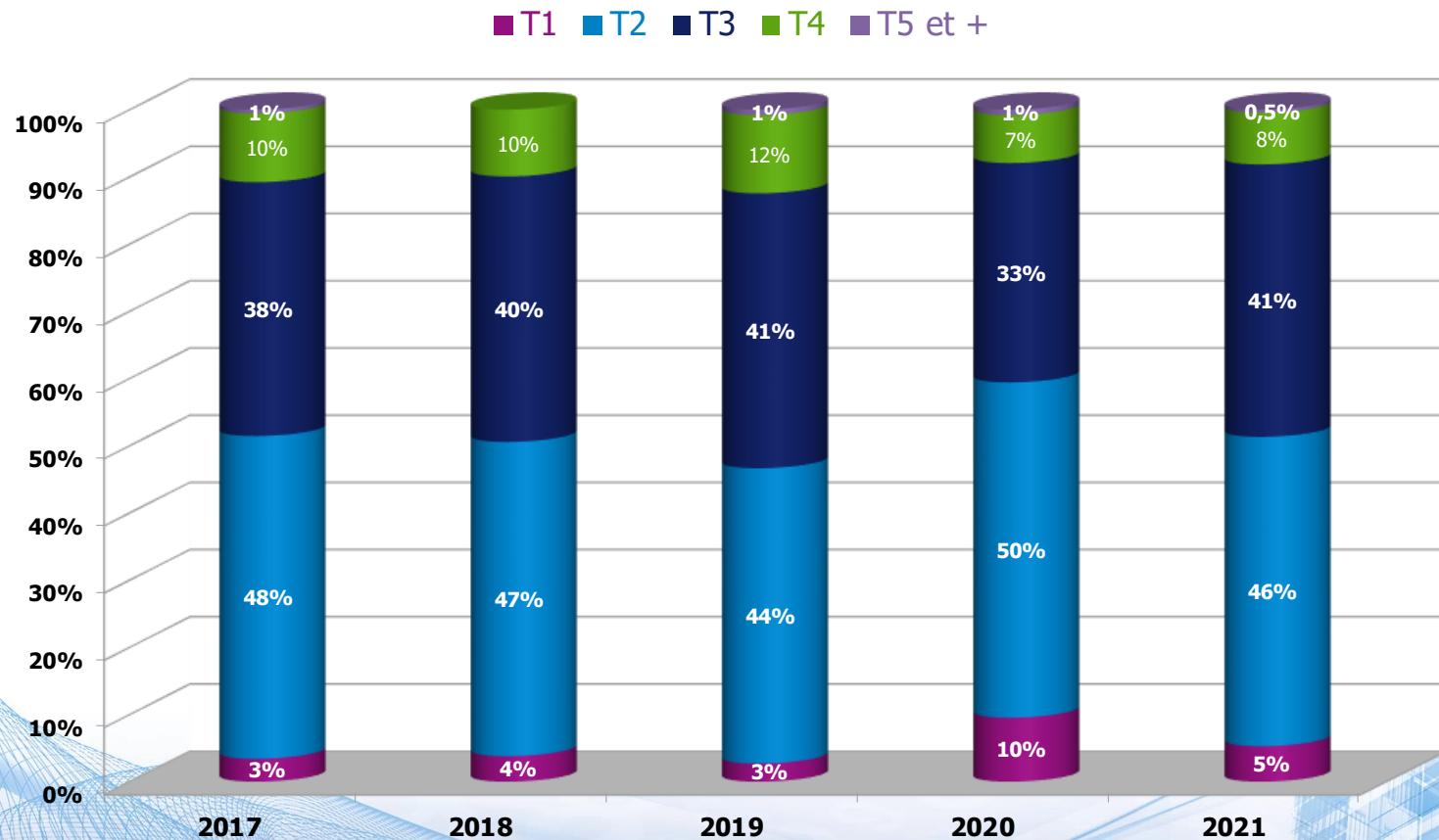
# AIRE VAR OUEST

## RÉSERVATIONS NETTES PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESION LIBRE)



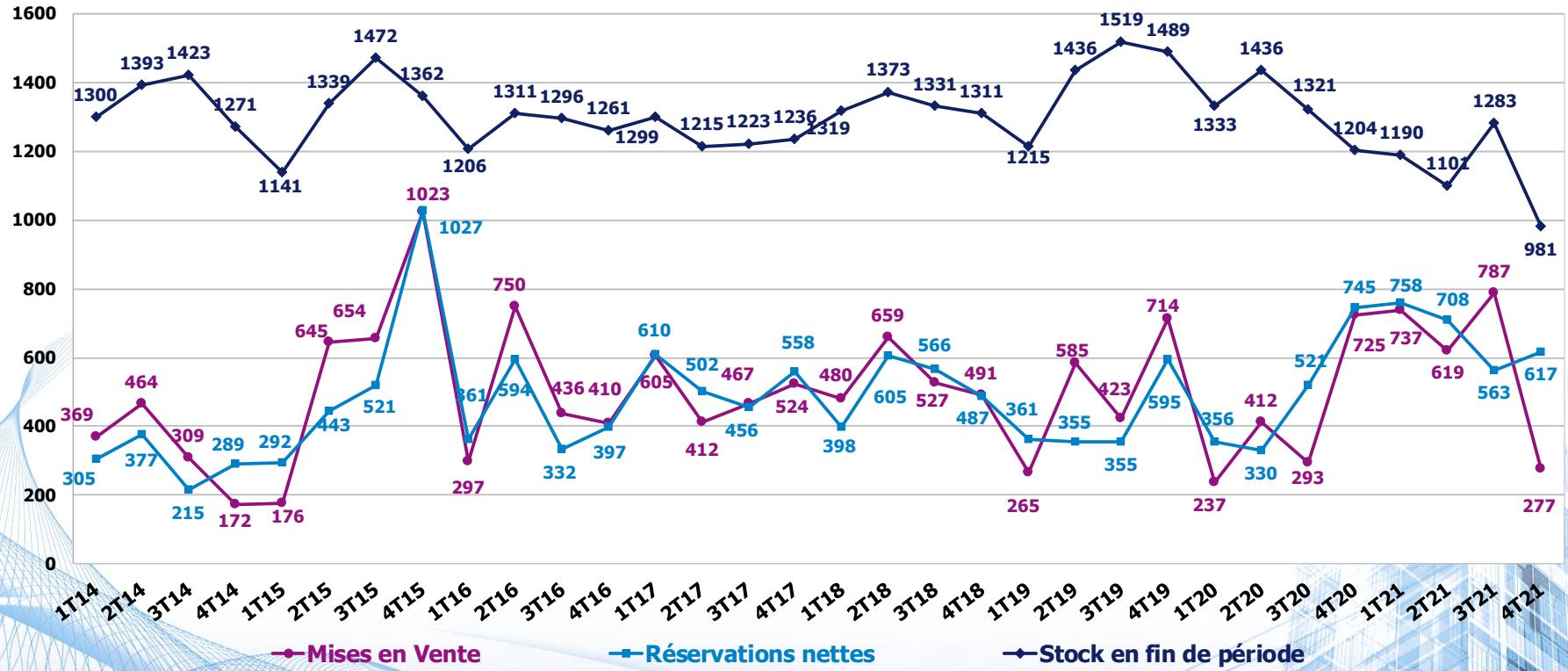
# AIRE VAR OUEST

## RÉSERVATIONS NETTES PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESION LIBRE)



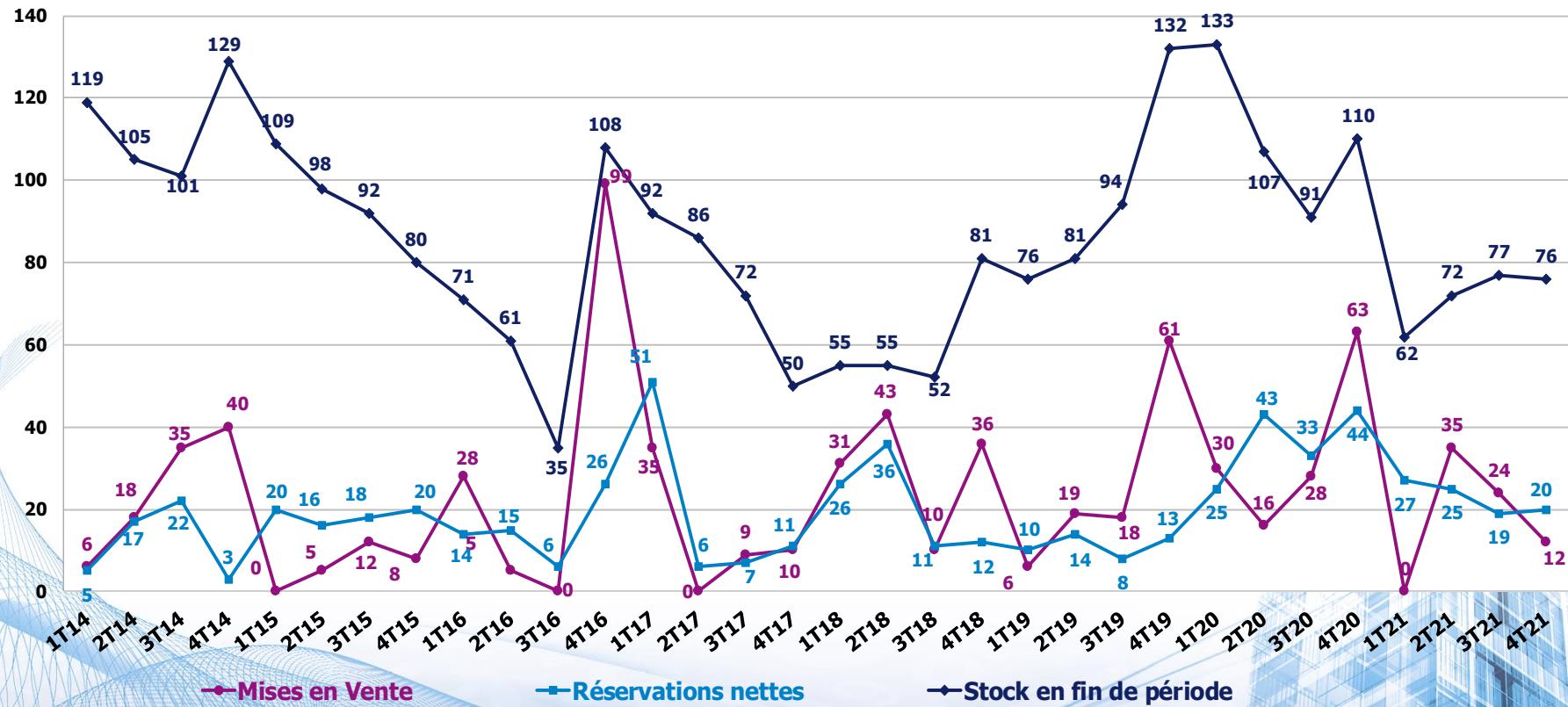
# AIRE VAR OUEST

## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS COLLECTIFS)



# AIRE VAR OUEST

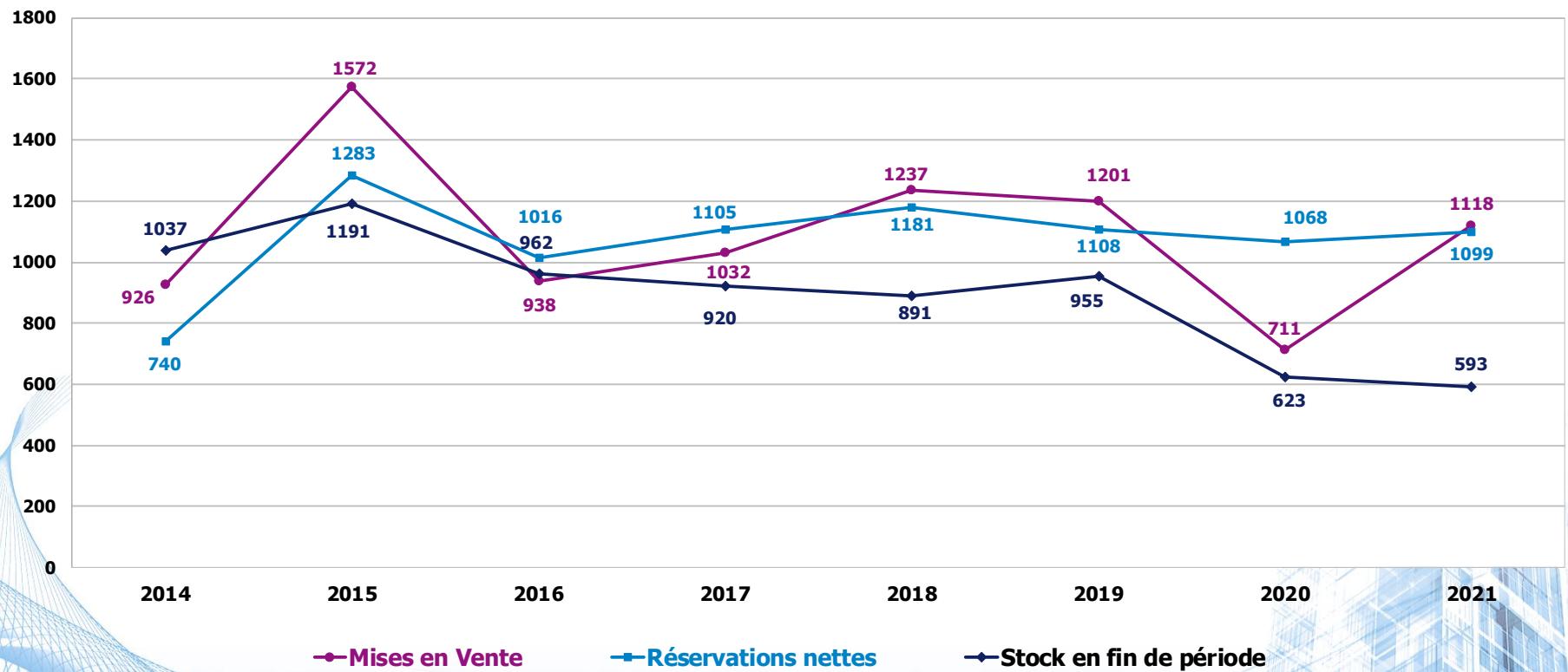
## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS INDIVIDUELS)



# Aire Var Est

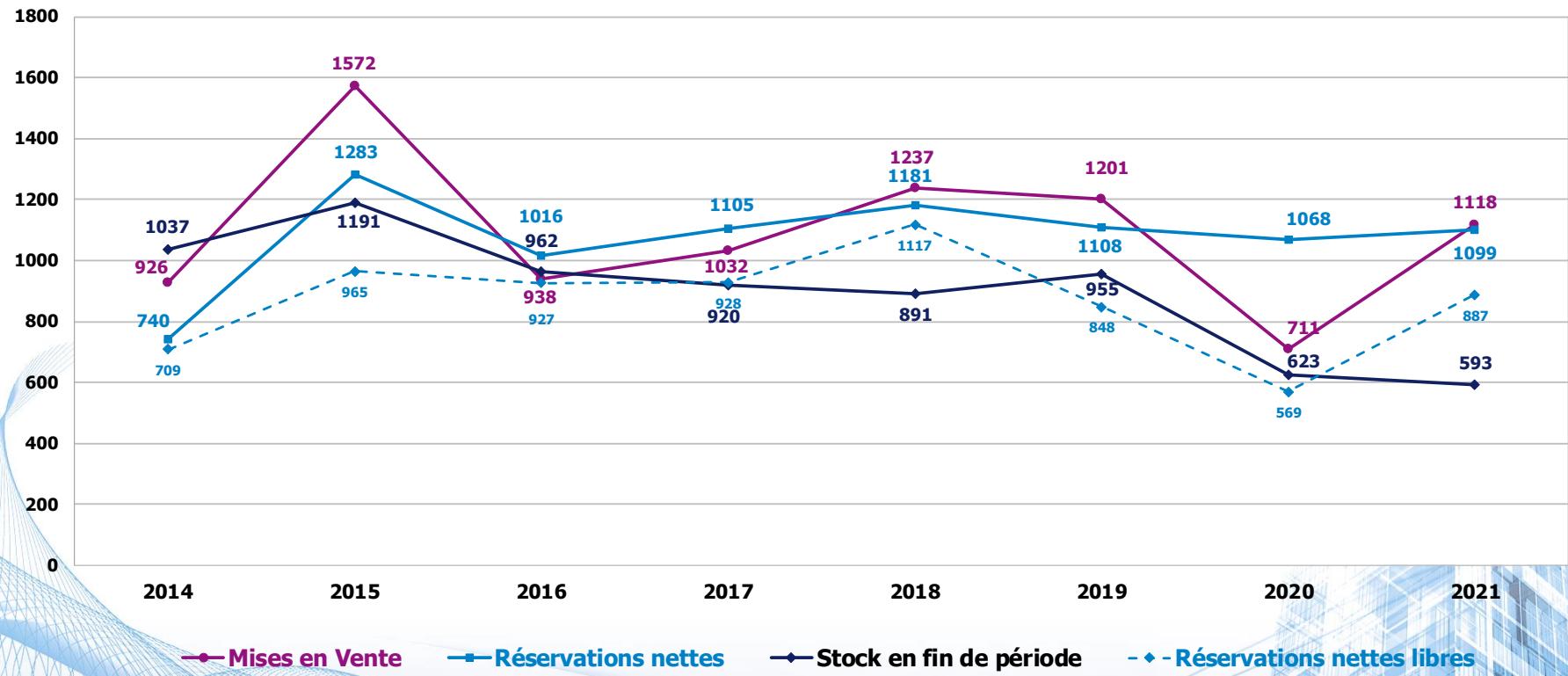
# AIRE VAR EST

## ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



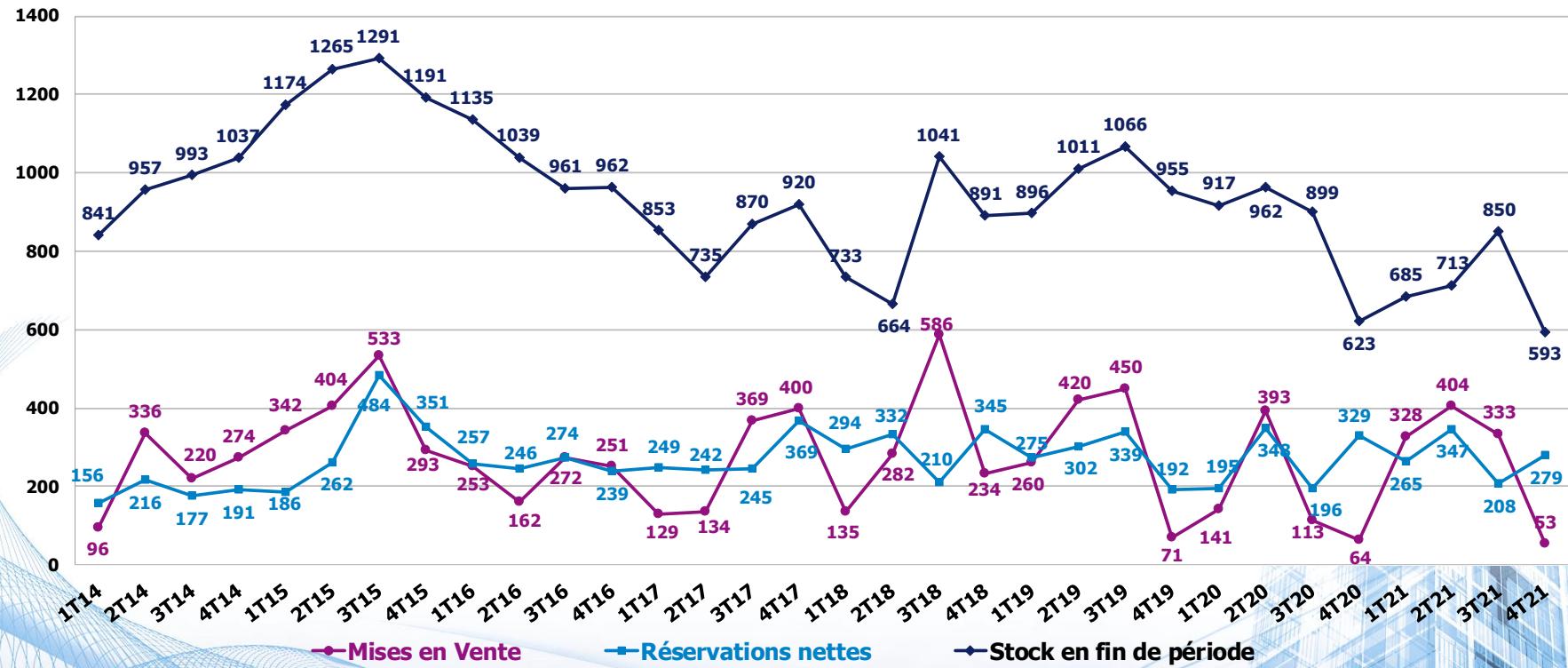
# AIRE VAR EST

## ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (AVEC ZOOM SUR L'ACCESSION LIBRE)



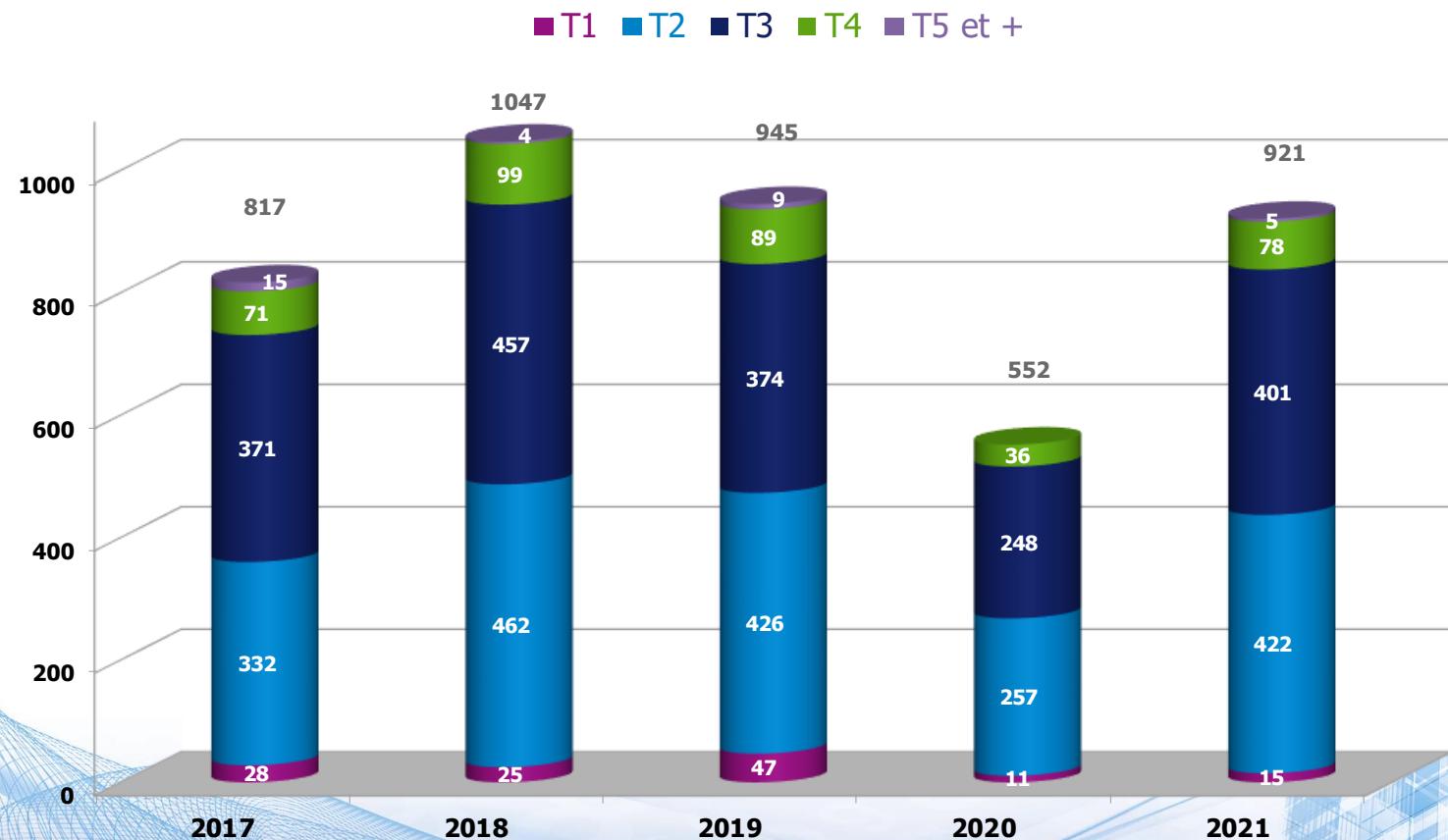
# AIRE VAR EST

## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



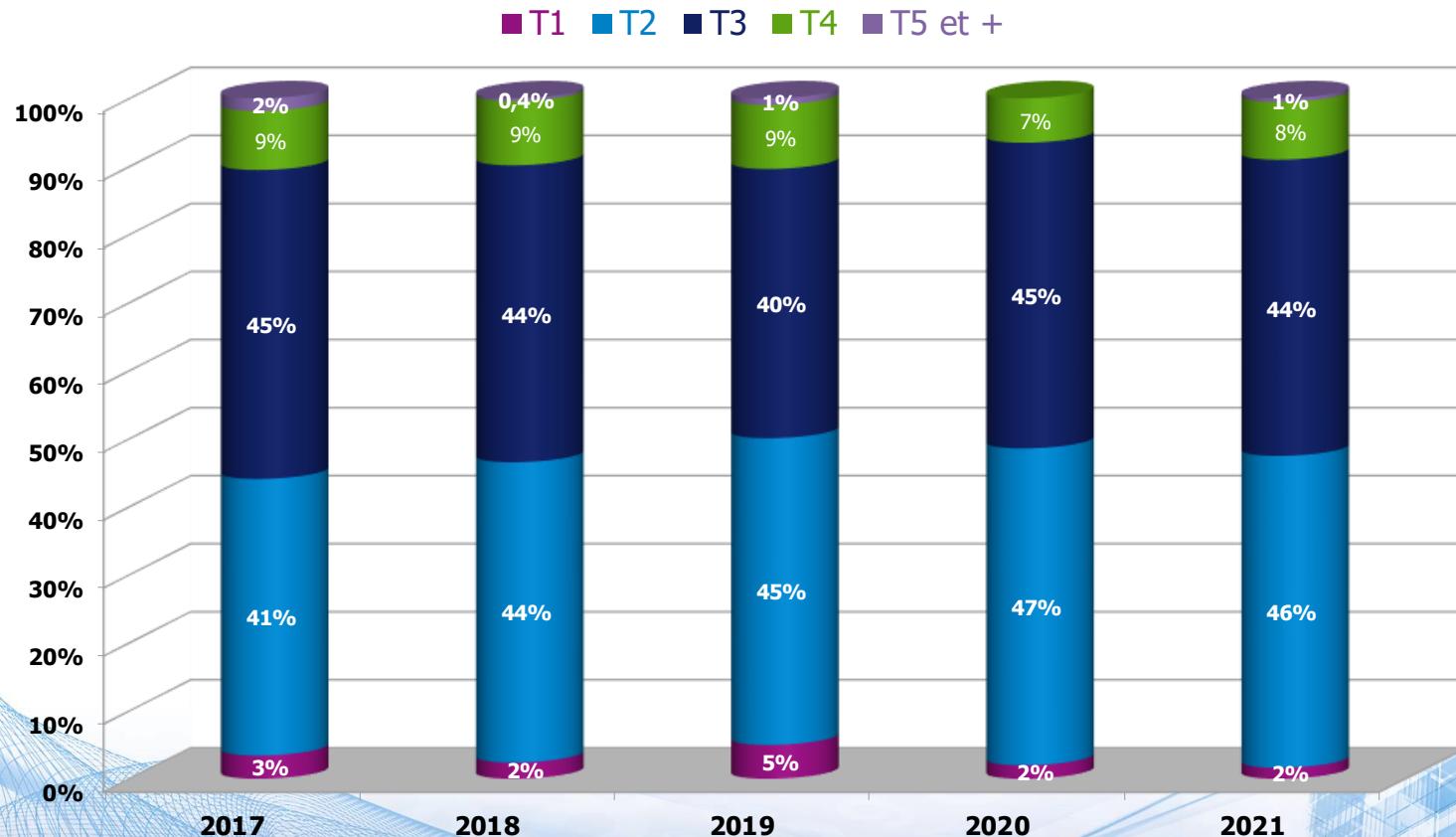
# AIRE VAR EST

## APPARTEMENTS MIS EN VENTE PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESION LIBRE)



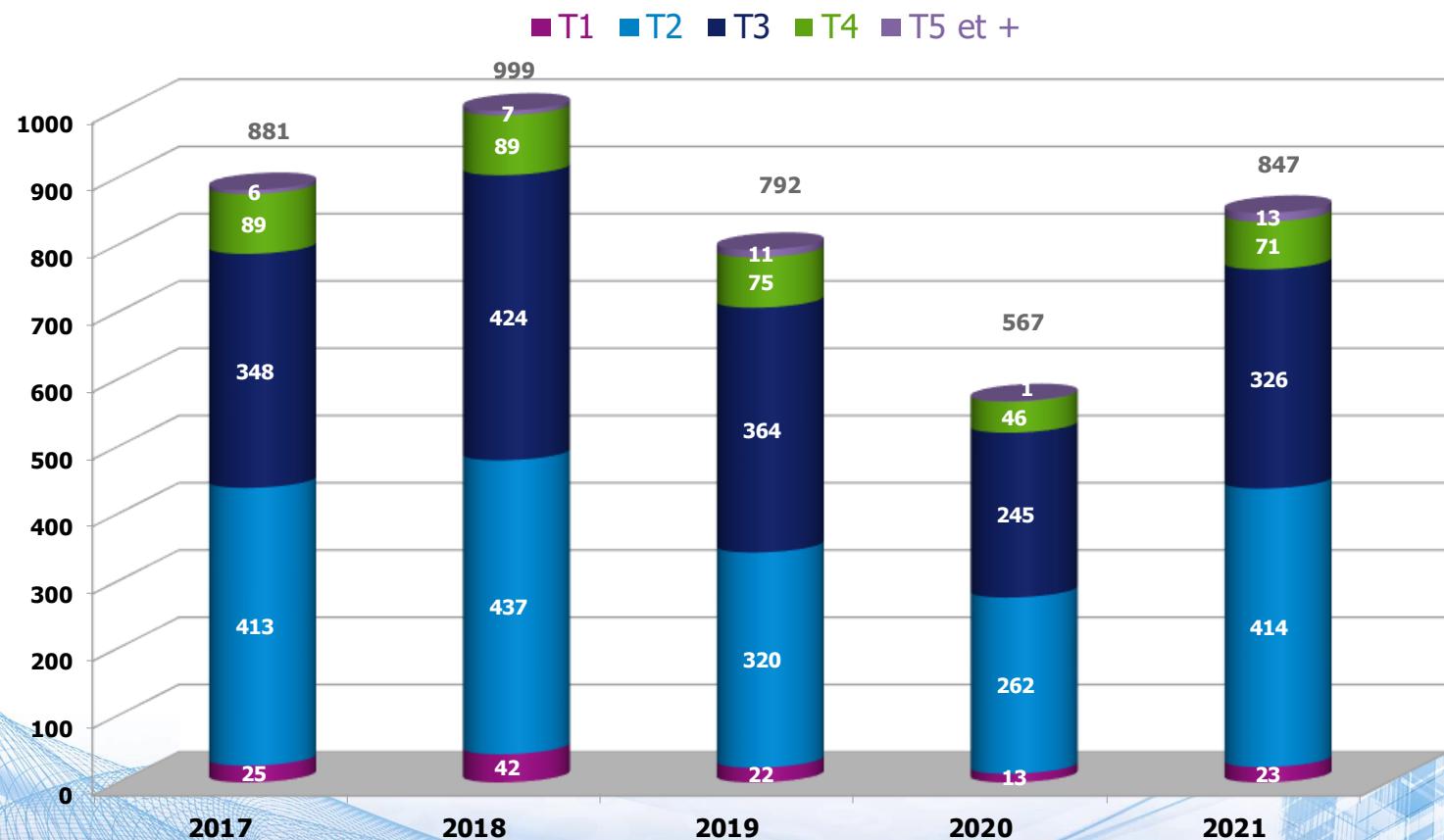
# AIRE VAR EST

## APPARTEMENTS MIS EN VENTE PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESION LIBRE)



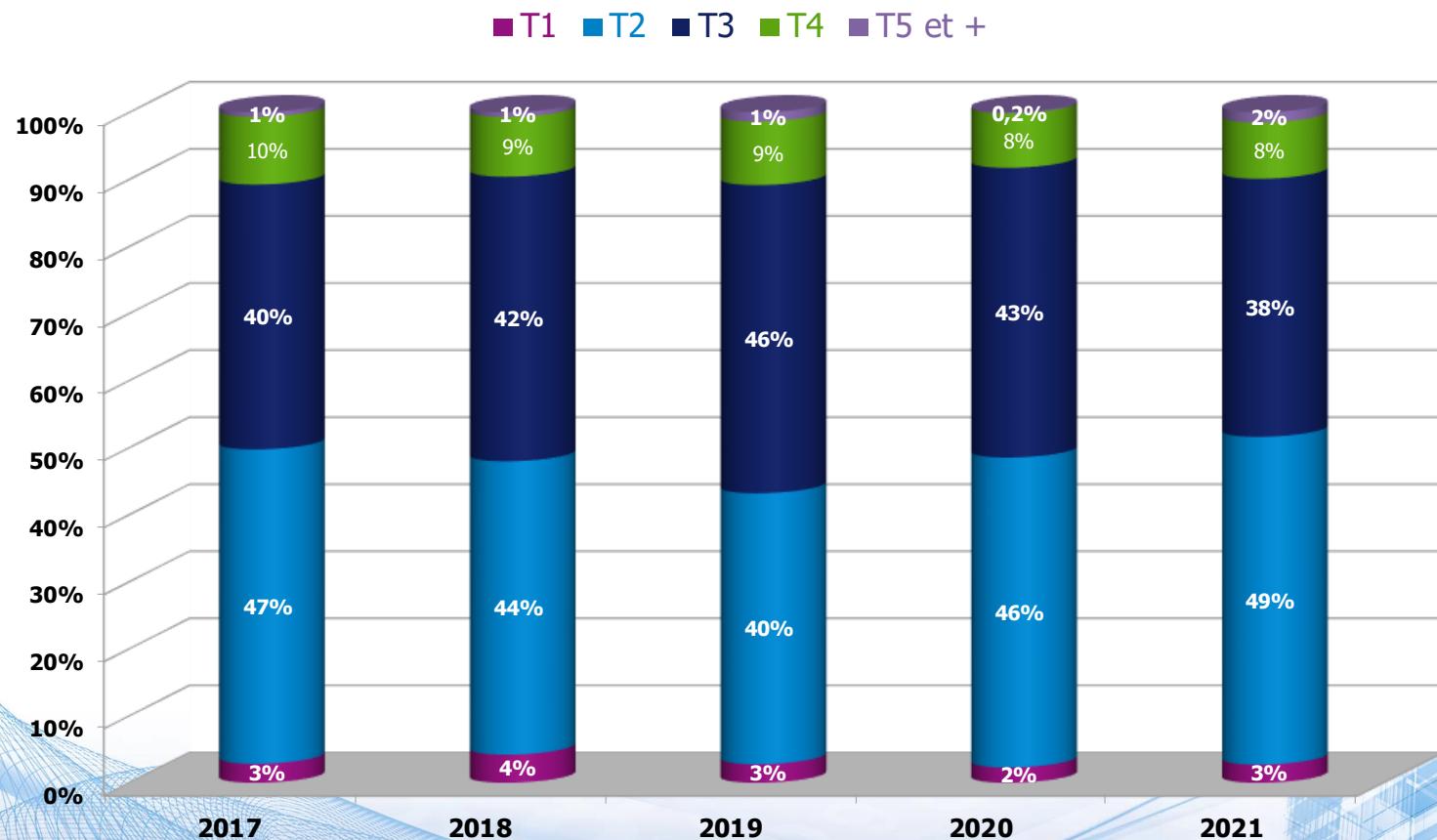
# AIRE VAR EST

## RÉSERVATIONS NETTES PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESION LIBRE)



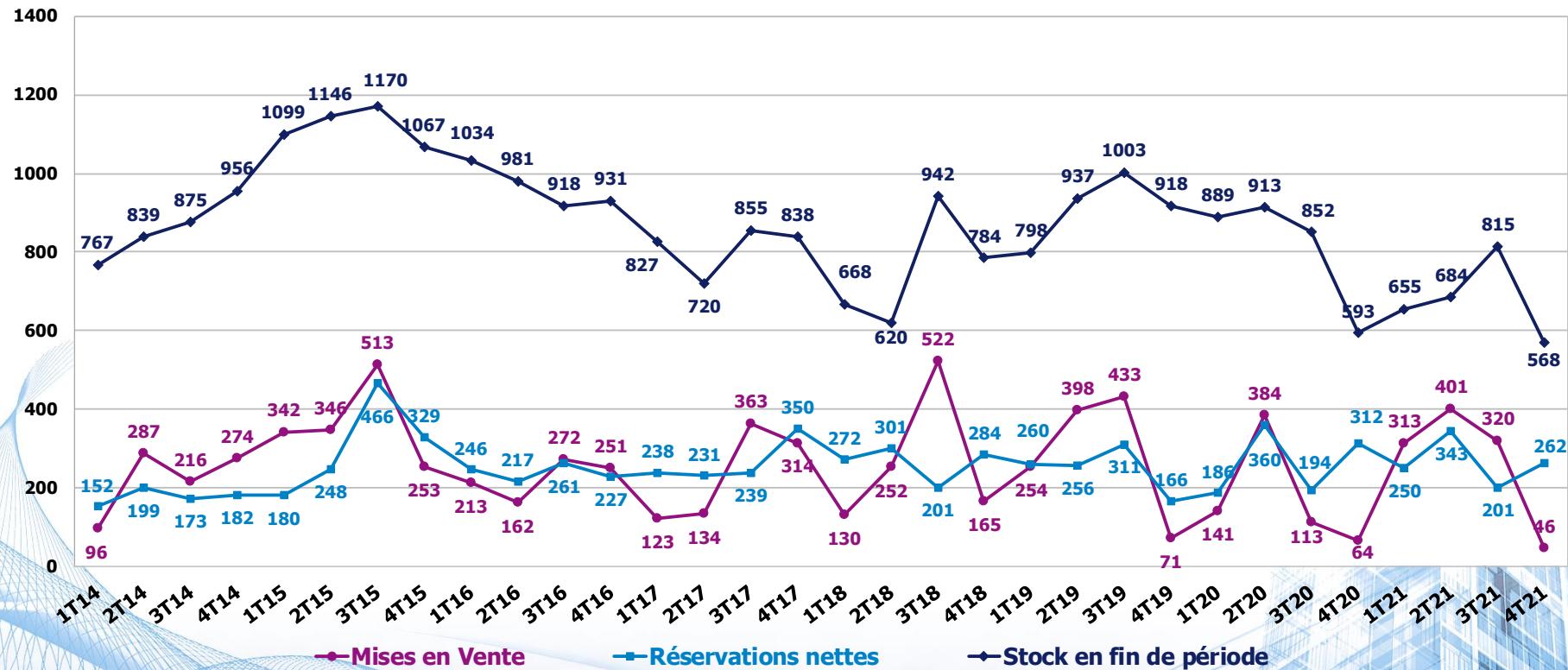
# AIRE VAR EST

## RÉSERVATIONS NETTES PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESION LIBRE)



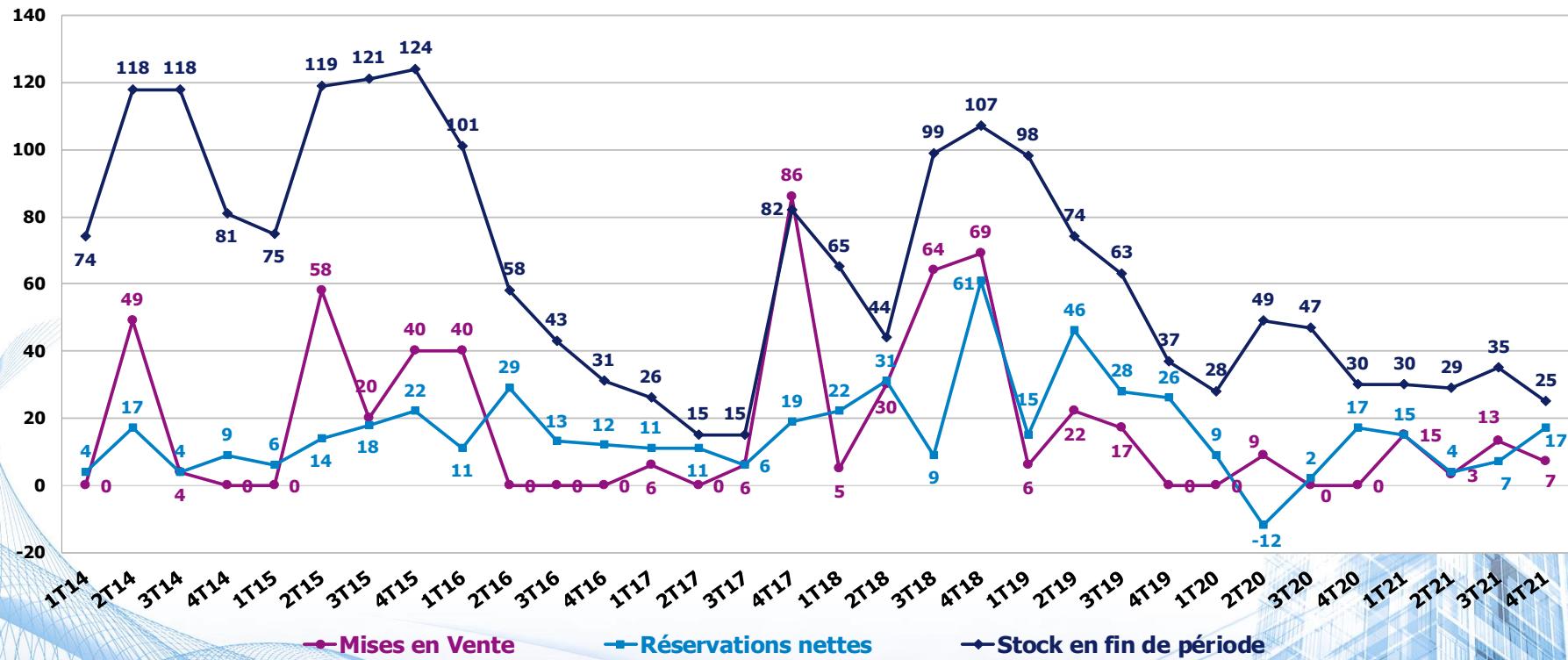
# AIRE VAR EST

## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS COLLECTIFS)



# AIRE VAR EST

## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS INDIVIDUELS)





OBSERVATOIRE IMMOBILIER  
DE PROVENCE