

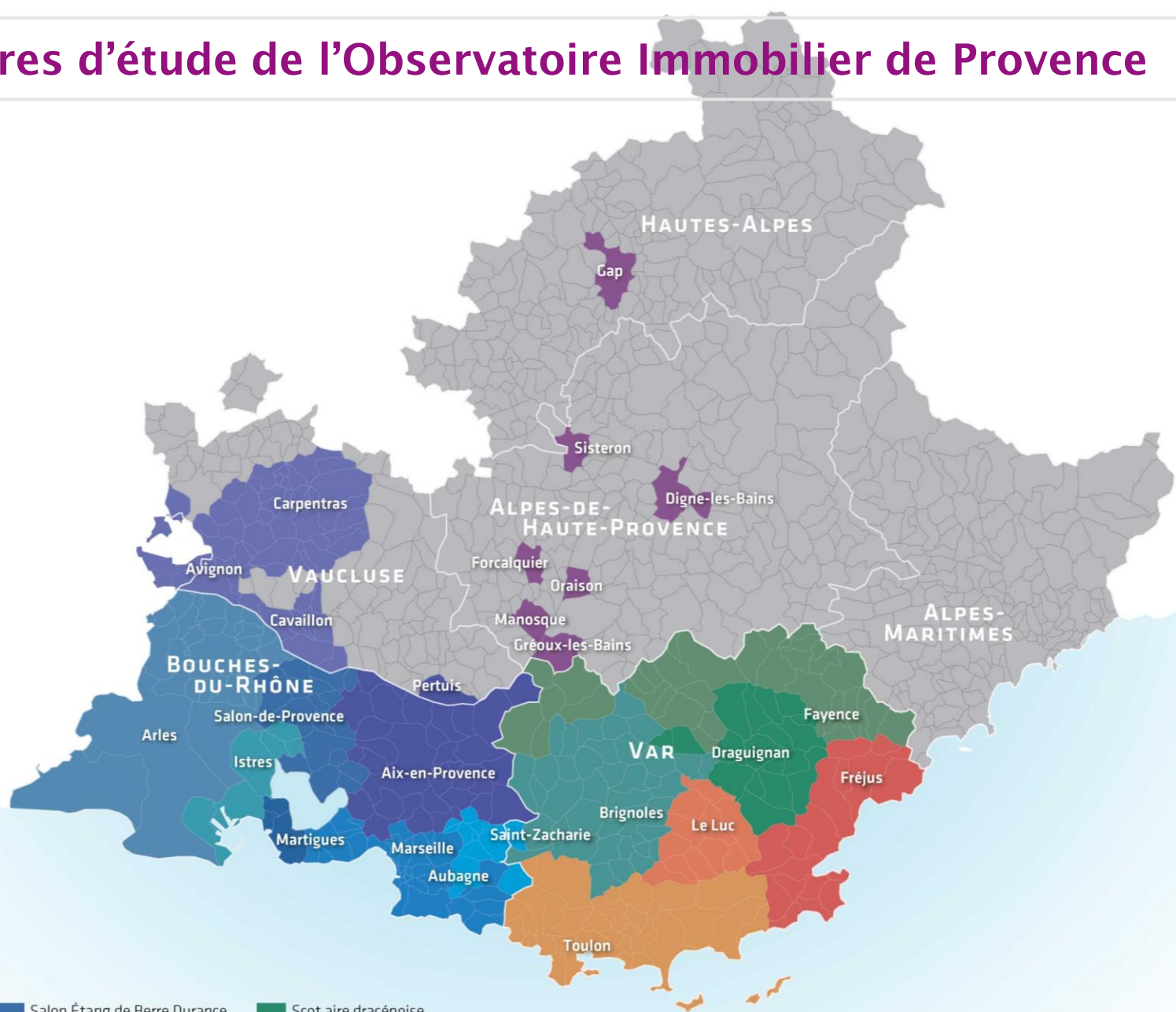


Baromètre immobilier

ANNÉE 2021



Territoires d'étude de l'Observatoire Immobilier de Provence



- | | | |
|-------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Istres Ouest Provence | Salon Étang de Berre Durance | Scot aire dracénoise |
| Marseille Provence | Reste des Bouches-du-Rhône | Var Esterel |
| Pays d'Aix | Scot cœur du Var | Golfe de Saint-Tropez |
| Pays d'Aubagne et de l'Étoile | Scot Provence Méditerranée | Aire avignonnaise |
| Pays de Martigues | Scot Provence verte | Aires urbaines des Alpes |

La conjoncture économique régionale



Provence-Alpes-Côte d'Azur



Industrie

Production

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

Effectifs

+1,8%



Services marchands

Transactions

+7,4%

Effectifs

+3,6%



Construction

Production totale

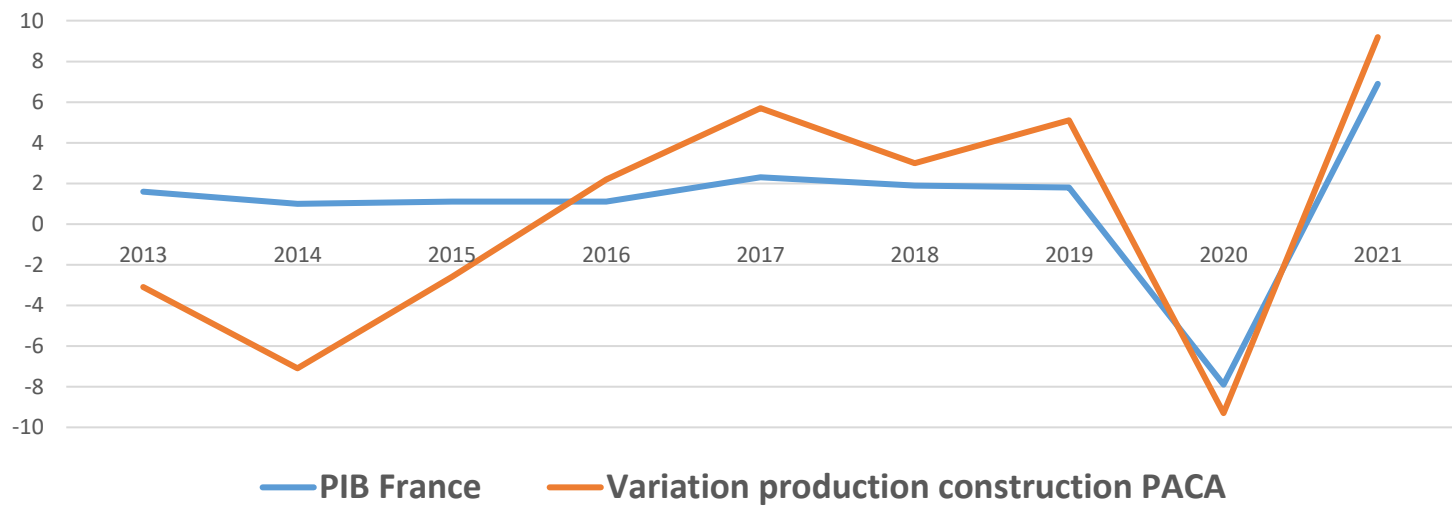
+2,3%

Effectifs

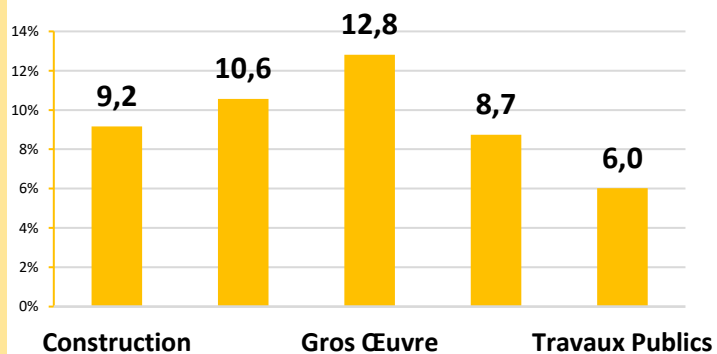
+1,6%

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

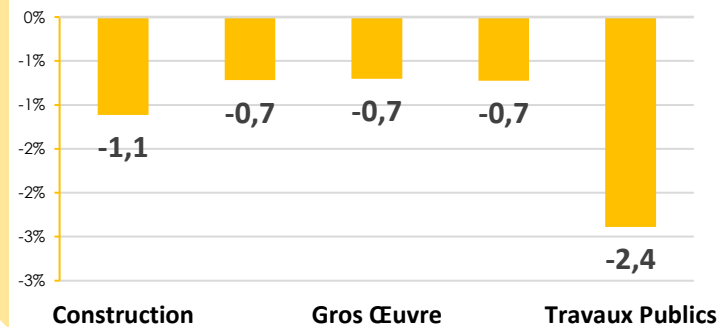


Chiffre d'affaires



**BILAN
2021**

Effectifs (yc. intérim)

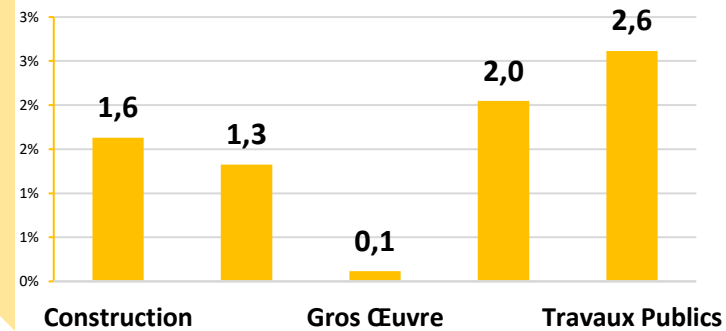
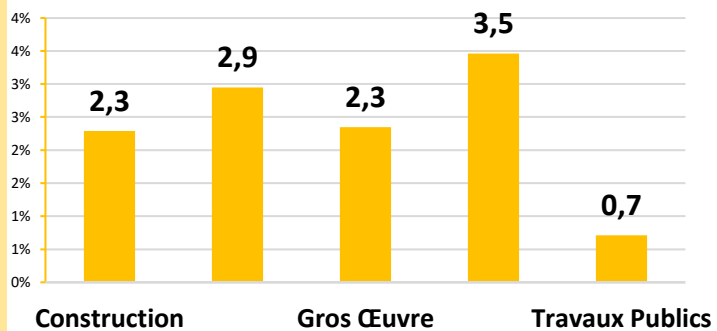


REGION



PACA

**PERSPECTIVES
2022**



Télétravail et immobilier d'entreprise

Indice de télétravail par département

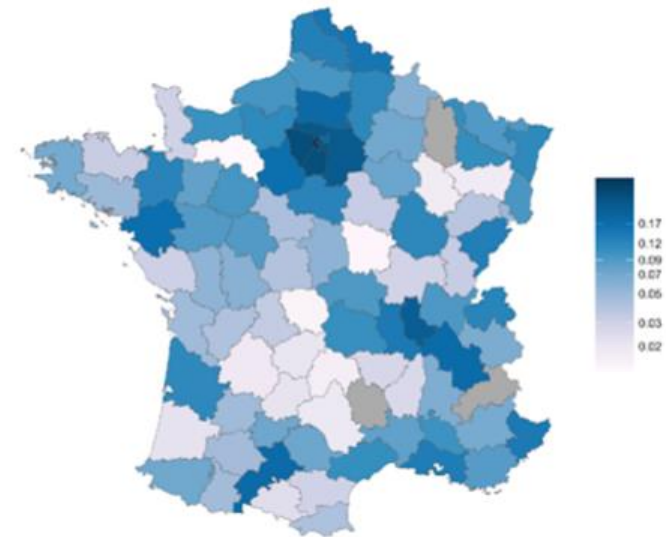
Télétravail

=> déséquilibre de la demande

=> Ralentissement du marché

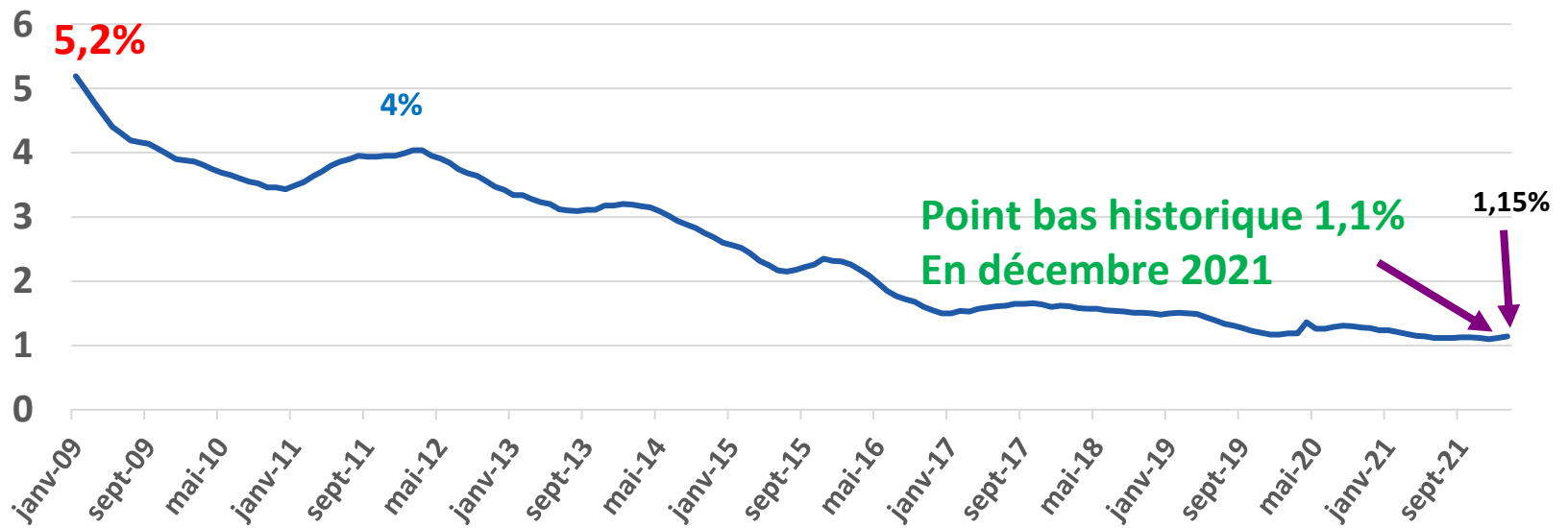
=> Propagation à l'immobilier résidentiel

- 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'intérêt crédits à l'habitat



Le marché des transactions dans l'existant



Var

LE MARCHÉ

722 000

logements dans le Var

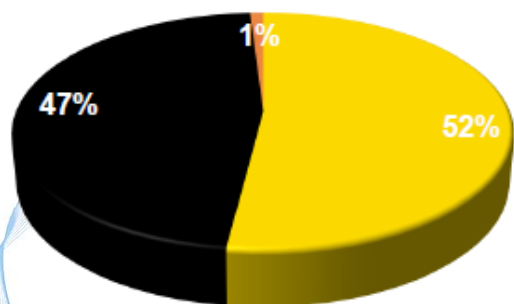
6%

logements vacants
vs 8% national

495 000

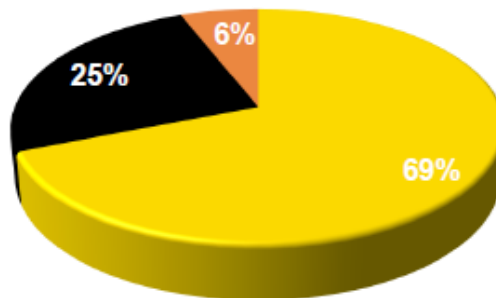
ménages dans le Var

Parc de logement selon le type d'habitat



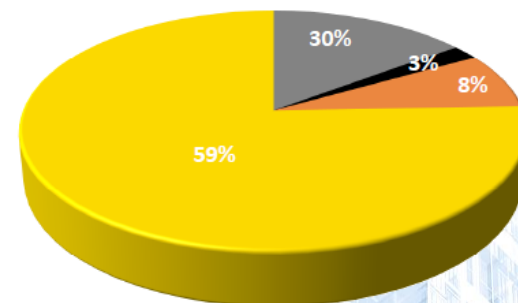
■ Appartements ■ Maisons ■ Autres

Parc de logements selon la catégorie



■ Résidences Principales
■ Résidences Secondaires
■ Logements vacants

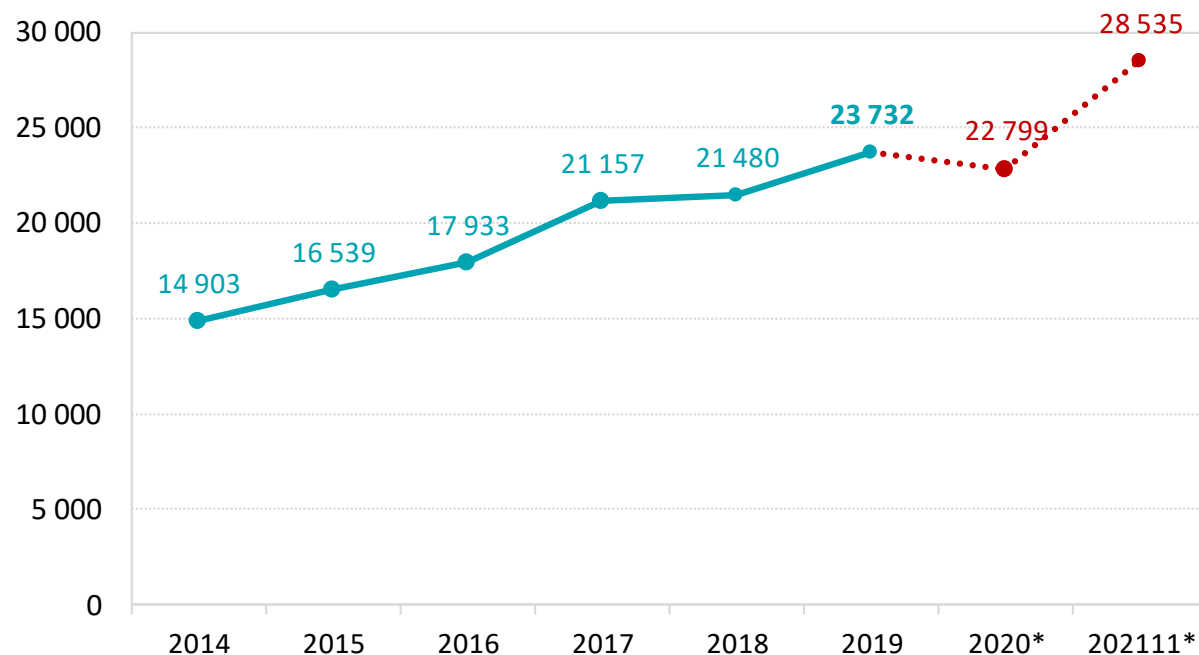
Statut d'occupation des ménages



■ Propriétaires ■ Locataires secteur social
■ Locataires secteur privé ■ Logés gratuitement

Var

VENTES IMMOBILIÈRES



+24,6%

Évolution annuelle des
ventes immobilières*
dans le Var

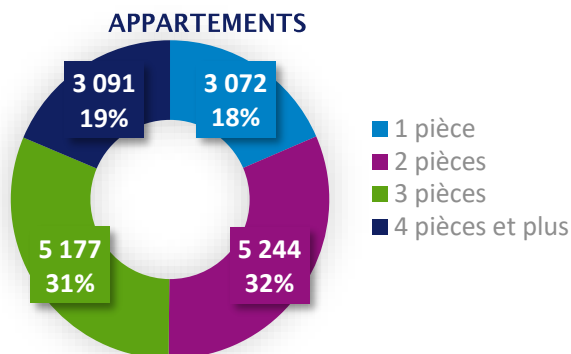
4,0%

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.

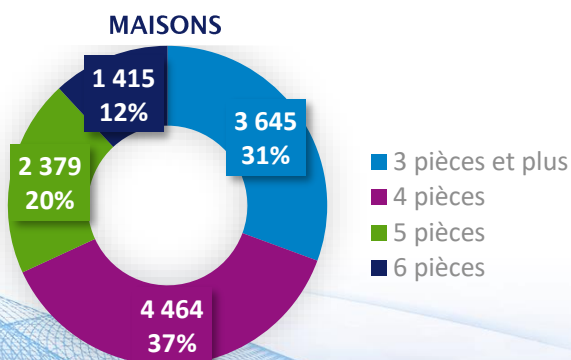
VENTES EN 2021 DE LOGEMENTS DE NOVEMBRE 2020 À NOVEMBRE 2021



Ventes immobilières d'appartements* **16 620**

Niveau de prix **3 526 €/m²**

Évolution des prix **+7,3%**



Ventes immobilières de maisons* **11 915**

Niveau de prix **4 218 €/m²**

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

Évolution sur 1 an

Évolution sur 2 ans

Évolution sur 5 ans

3 850 € /m²

+8,6 %

+14 %

+20,8 %

Appartements



Niveau de Prix
(Novembre 2021)

3 526 €/m²

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

+7,3 %

Maisons



Niveau de Prix
(Novembre 2021)

4 218 €/m²

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

+10,0 %

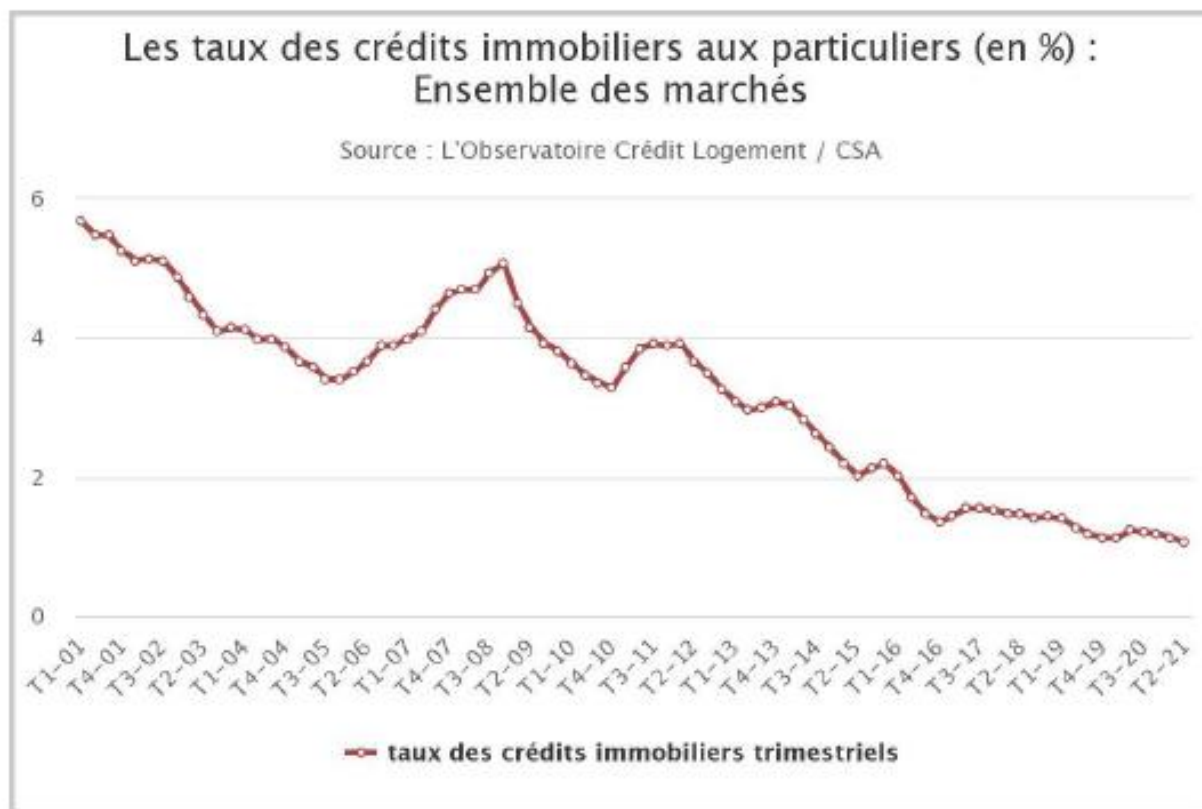
PRIX ET ÉVOLUTIONS DES MAISONS ET APPARTEMENTS



Commune	Niveau de prix Appartements (novembre 2021)	Niveau de prix Maisons (novembre 2021)	Evolution (nov. 21 / nov. 20)
Toulon	2 721 €/m²	4 284 €/m²	+8,9%
La Seyne-sur-Mer	3 041 €/m²	5 018 €/m²	+13,2%
Hyères	3 677 €/m²	5 088 €/m²	+8,1%
Fréjus	3 758 €/m²	4 092 €/m²	+8,6%
Draguignan	2 167 €/m²	3 047 €/m²	+8,2%
Saint-Raphaël	4 240 €/m²	5 079 €/m²	+8,1%
Six-Fours-les-Plages	4 509 €/m²	6 046 €/m²	+6,7%
Cogolin	4 277 €/m²	4 465 €/m²	+8,6%
Saint-Cyr-Sur-Mer	5 280 €/m²	5 478 €/m²	+8,6%
Bandol	5 985 €/m²	6 377 €/m²	+8,2%

France

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



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

Le marché locatif privé



IMPORTANCE DU PARC LOCATIF PRIVÉ DANS LES MÉNAGES VAROIS

Prix moyen locatif à Toulon

13 €/m²

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.

ÉVOLUTION DES LOYERS

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

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



Provence-Alpes-Côte d'Azur

LA BAISSSE DES VENTES SE POURSUIT

+7% National

Evolution des ventes
sur 12 mois glissants

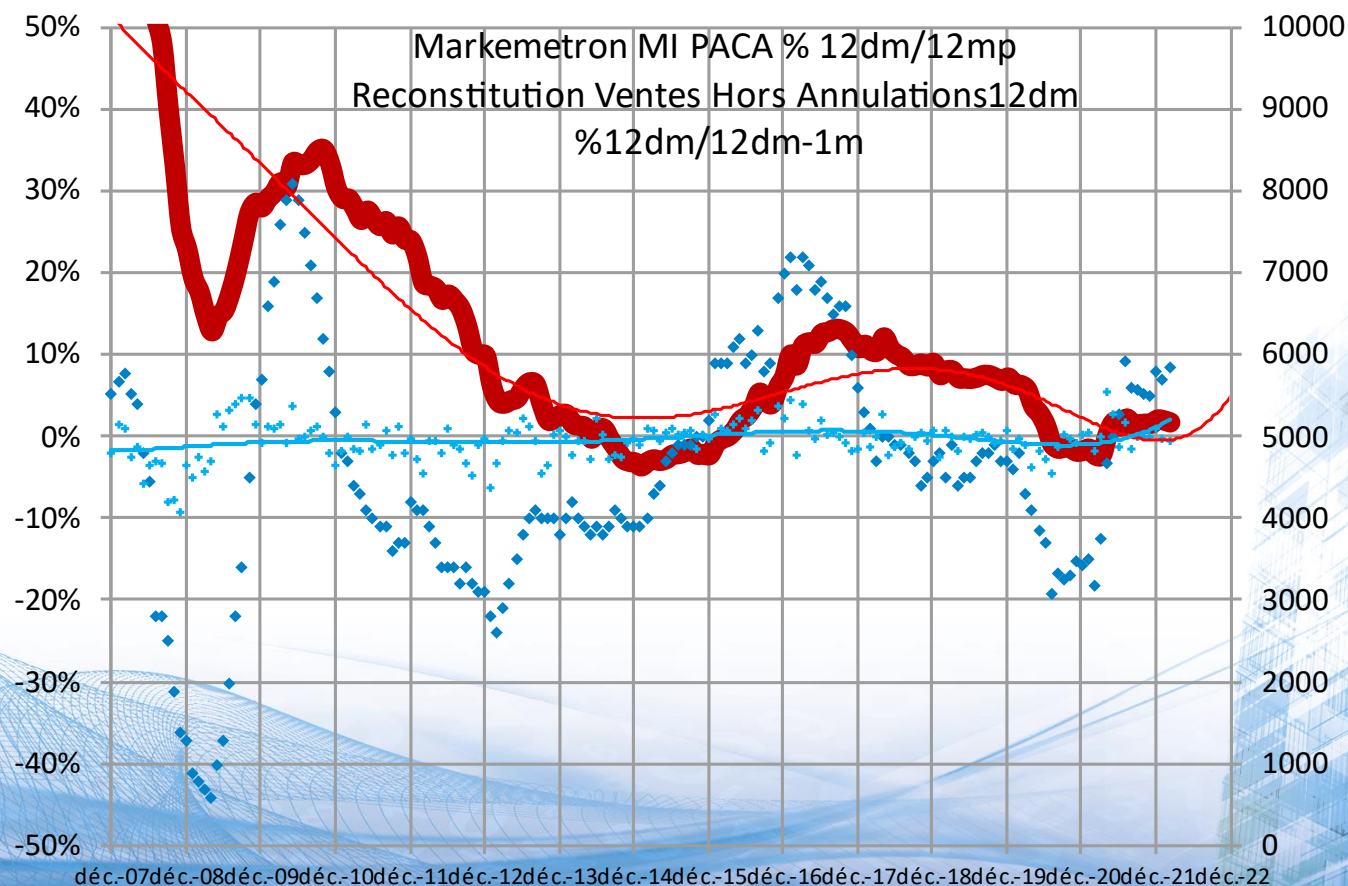
-8% Régional

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



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

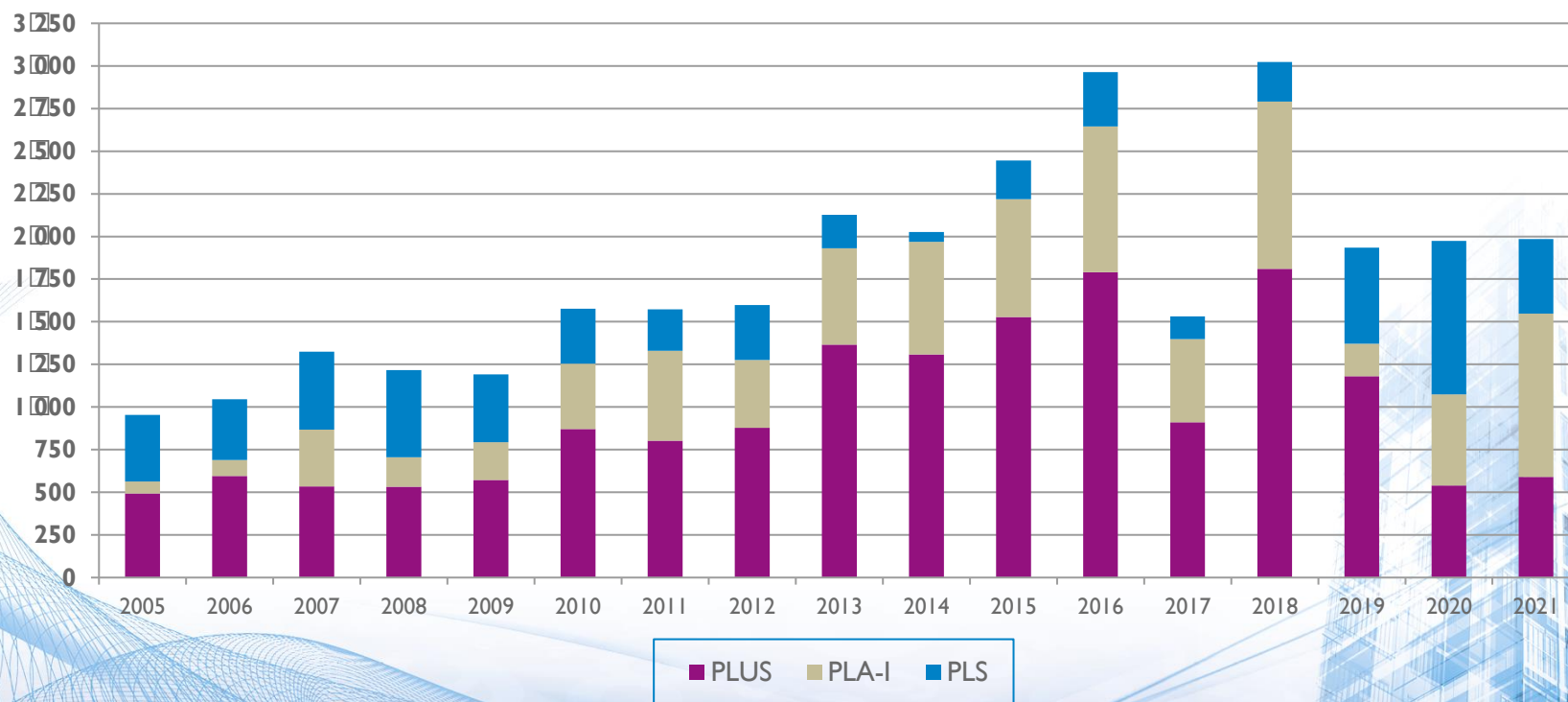
Demande satisfaite en 2021

Si l'on arrêta 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)



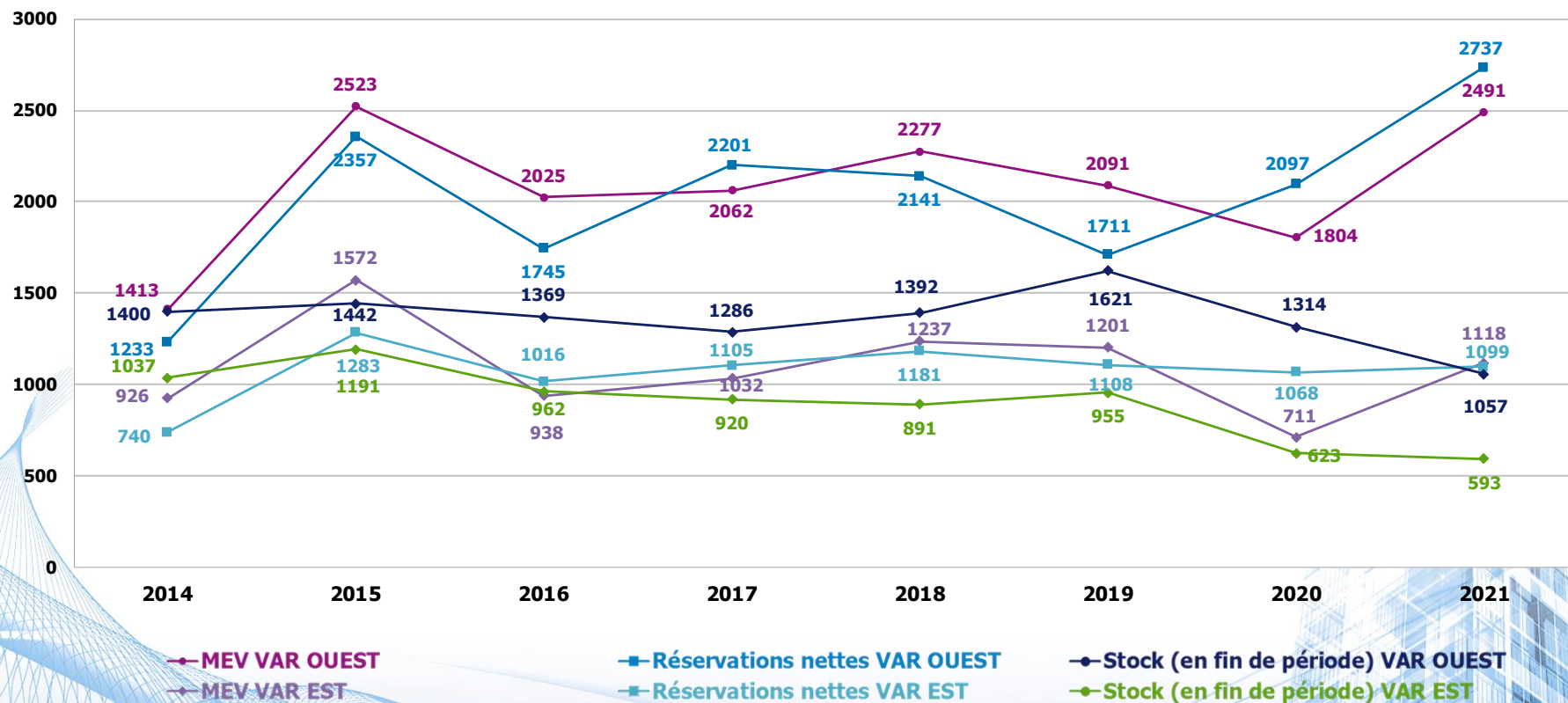
Le marché du logement neuf



Département du Var

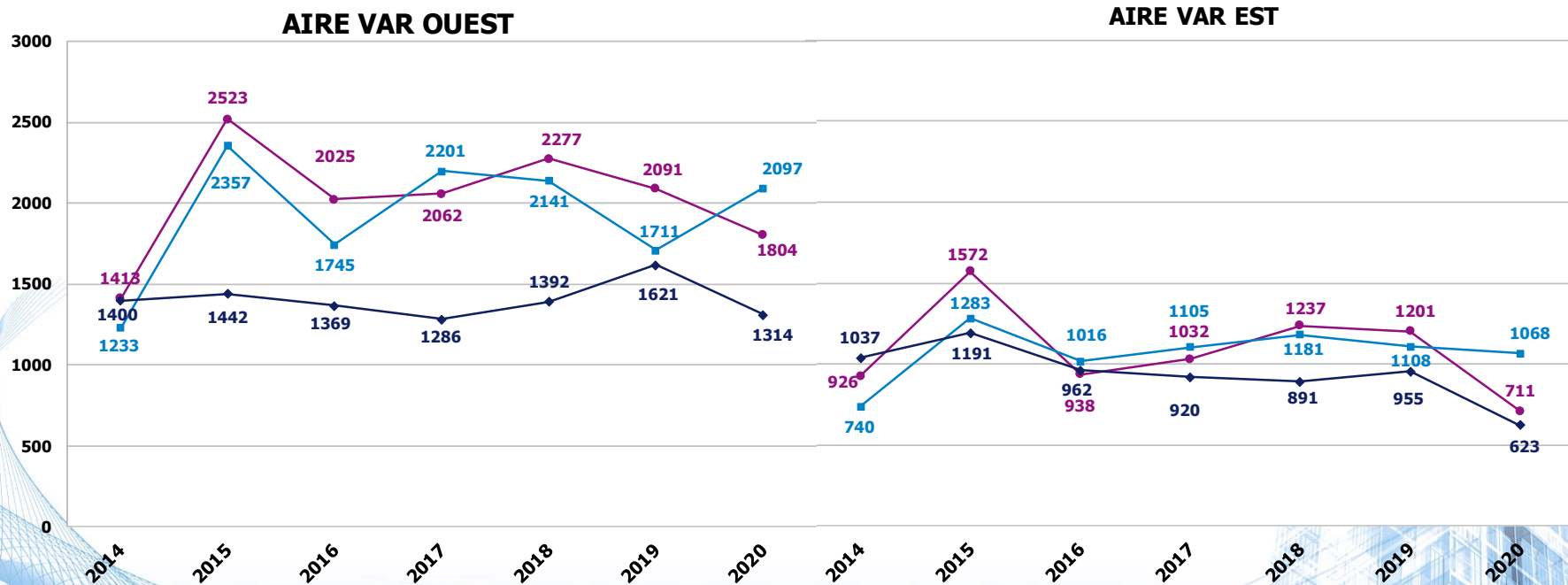
AIRE VAR OUEST & AIRE VAR EST

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
SAINT-CYR-SUR-MER		19
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

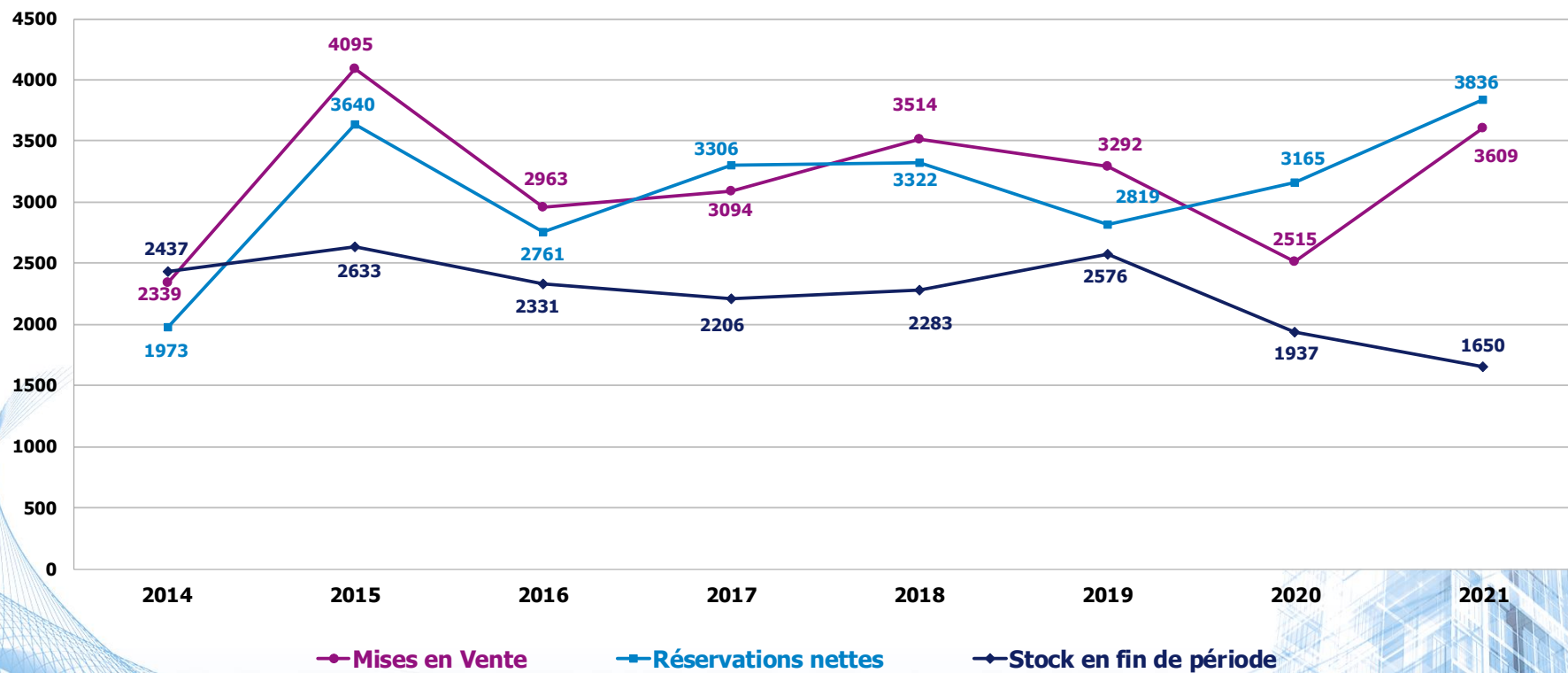


■ Année 2020
■ Année 2021

SOURCE : OIP
28 AVRIL 2022

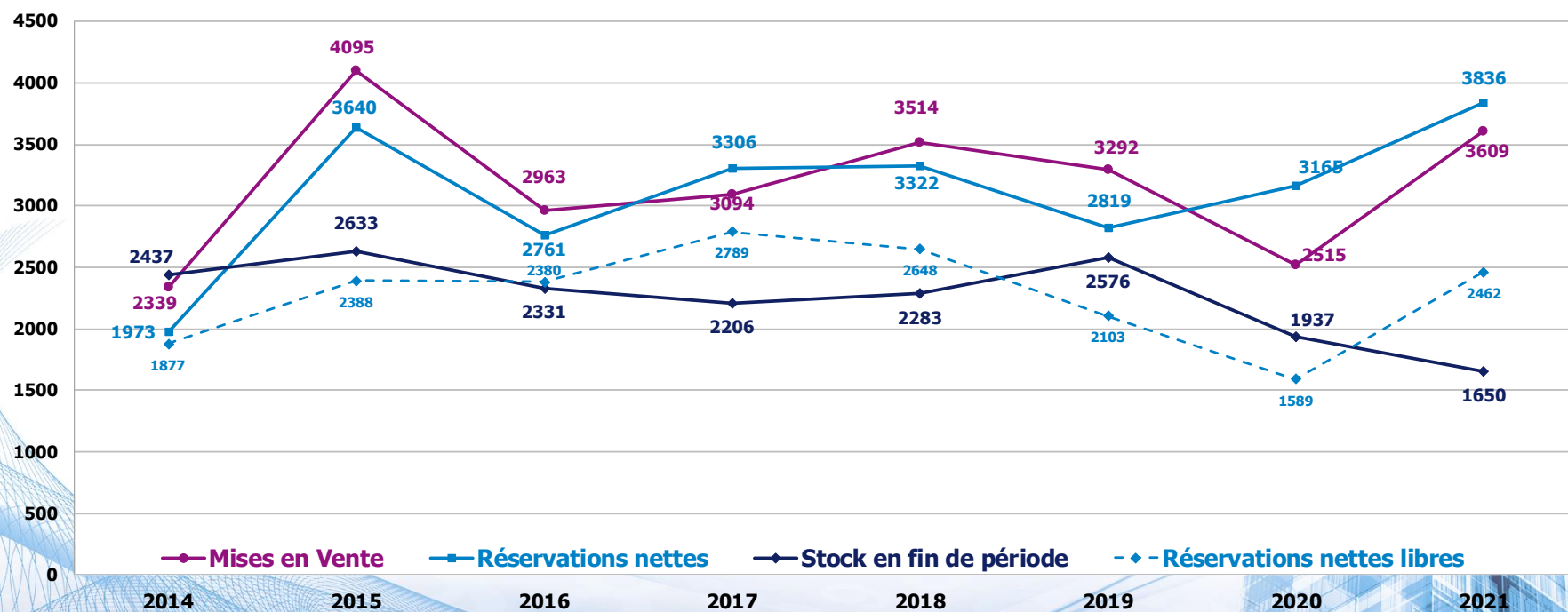
VAR

ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



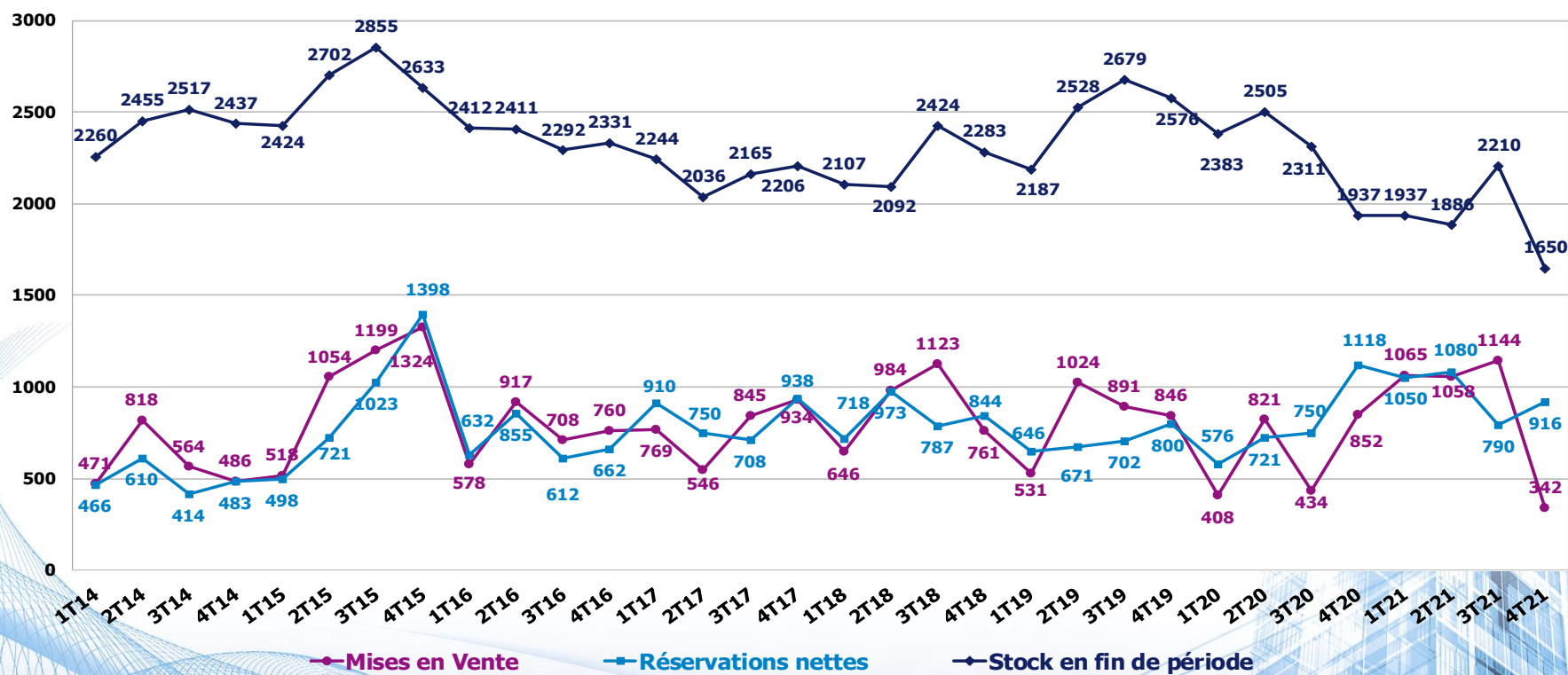
VAR

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

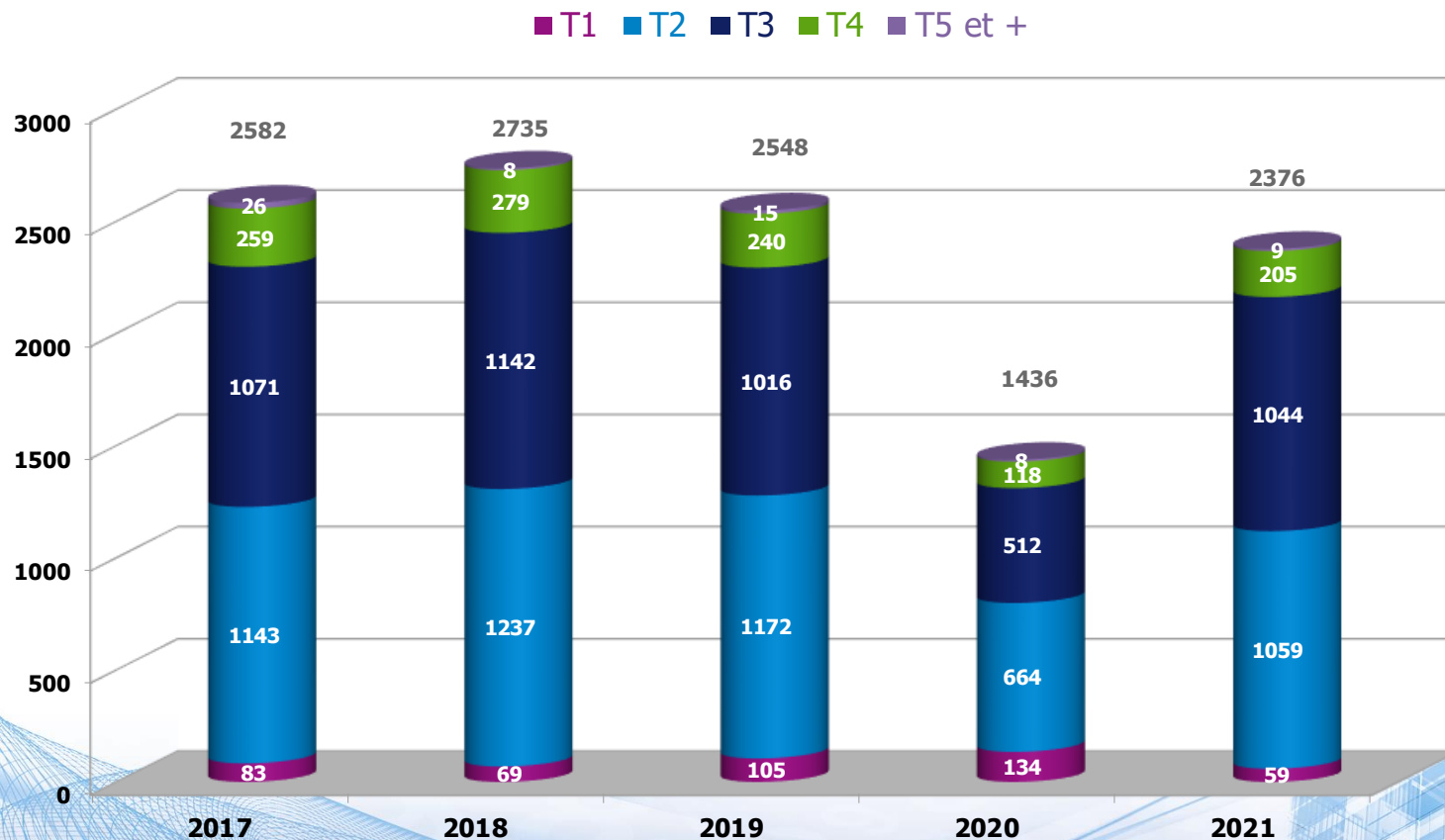


VAR

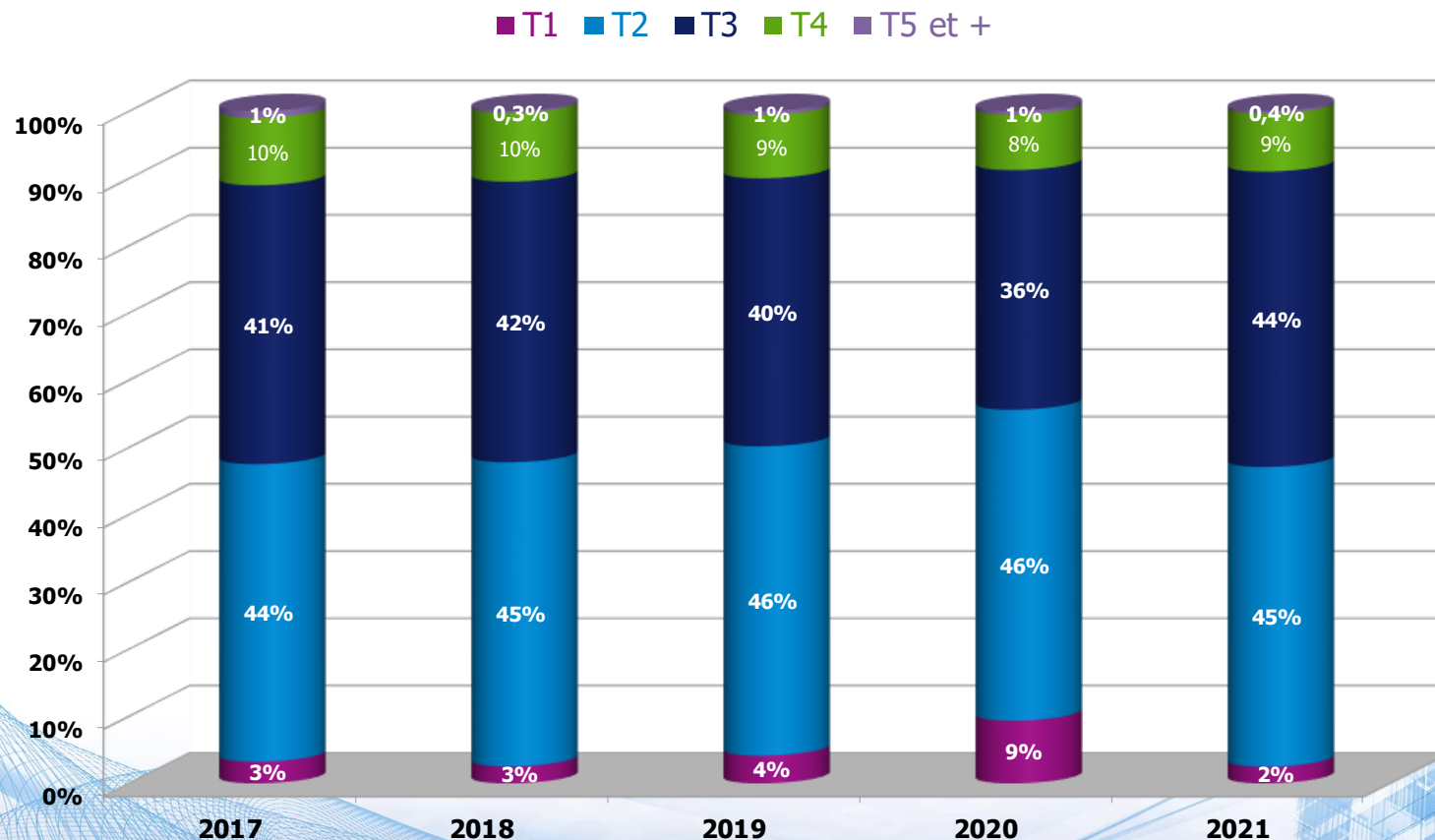
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



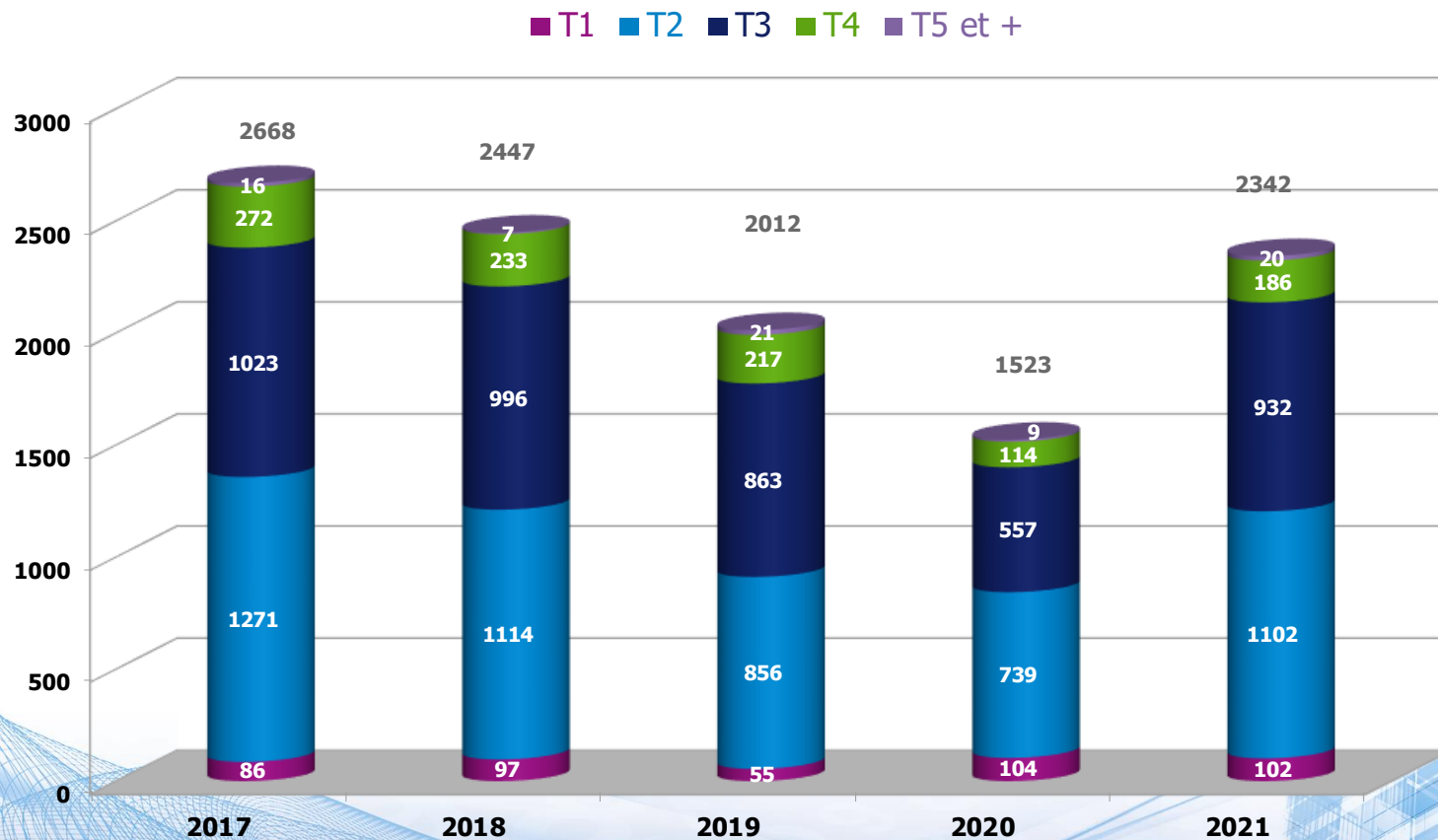
APPARTEMENTS MIS EN VENTE PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION LIBRE)



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

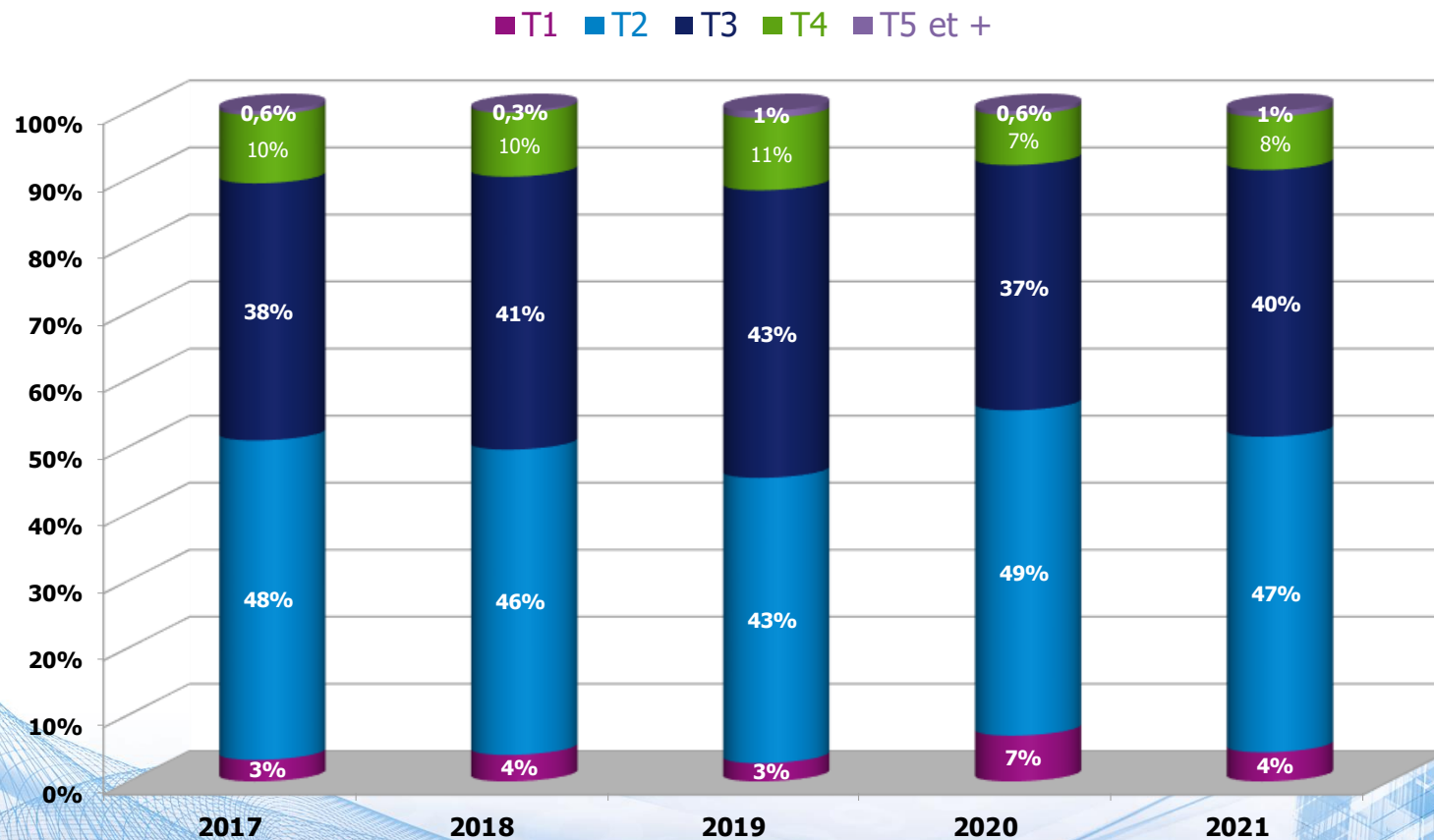


RÉSERVATIONS NETTES PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION LIBRE)



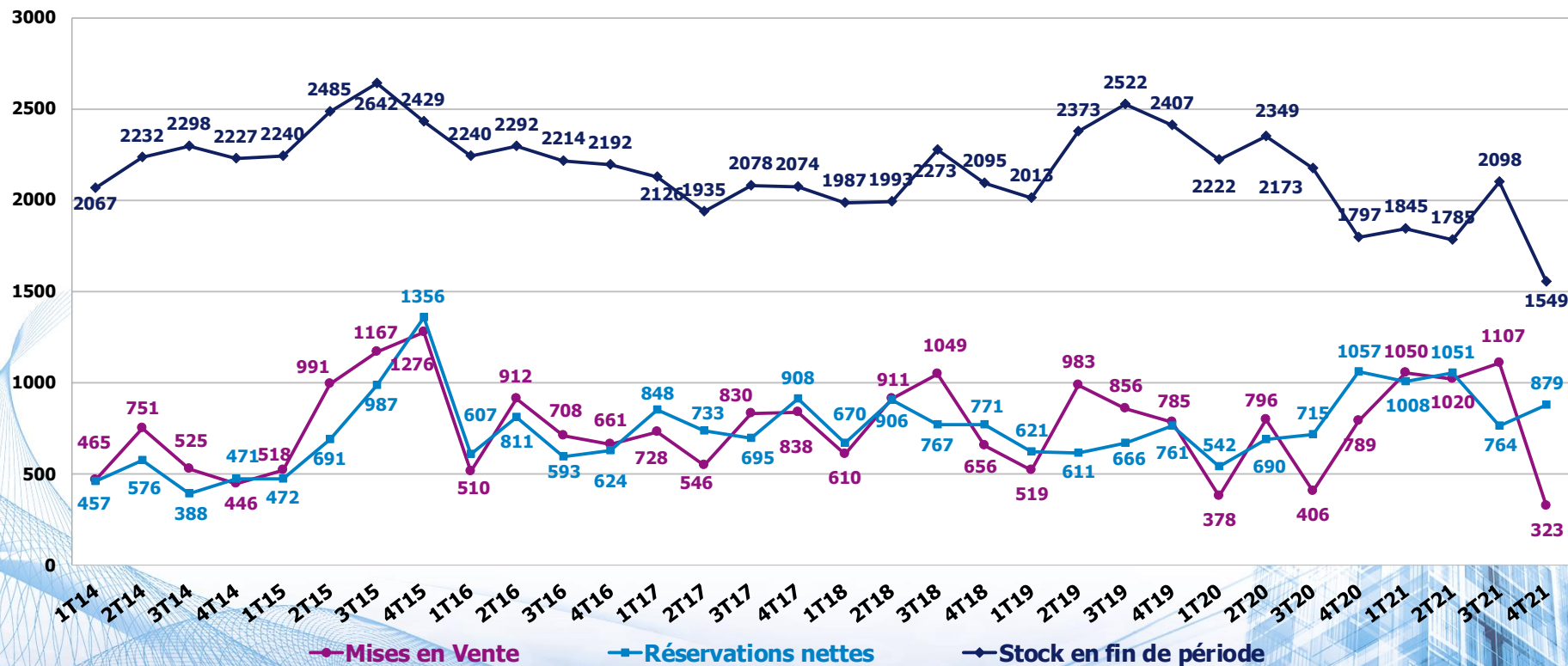
VAR

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



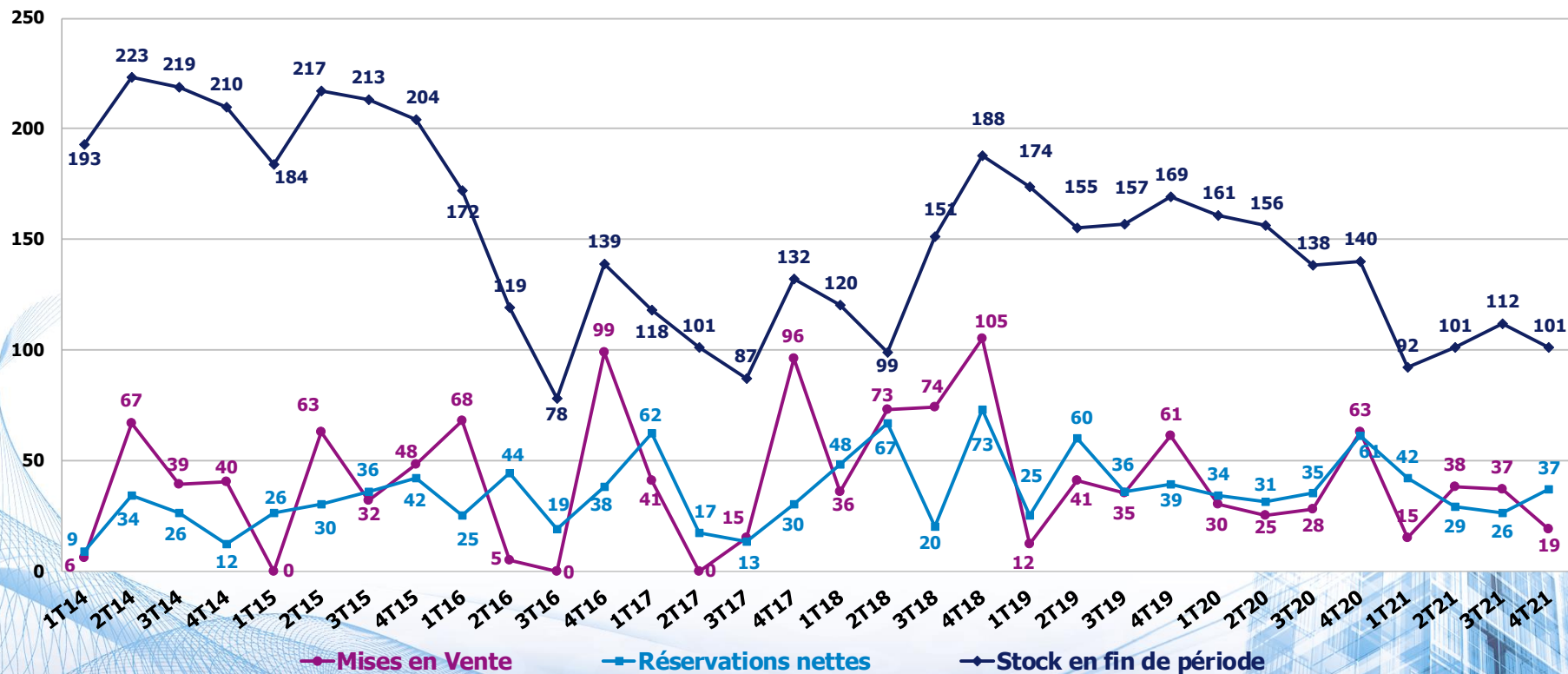
VAR

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS COLLECTIFS)



VAR

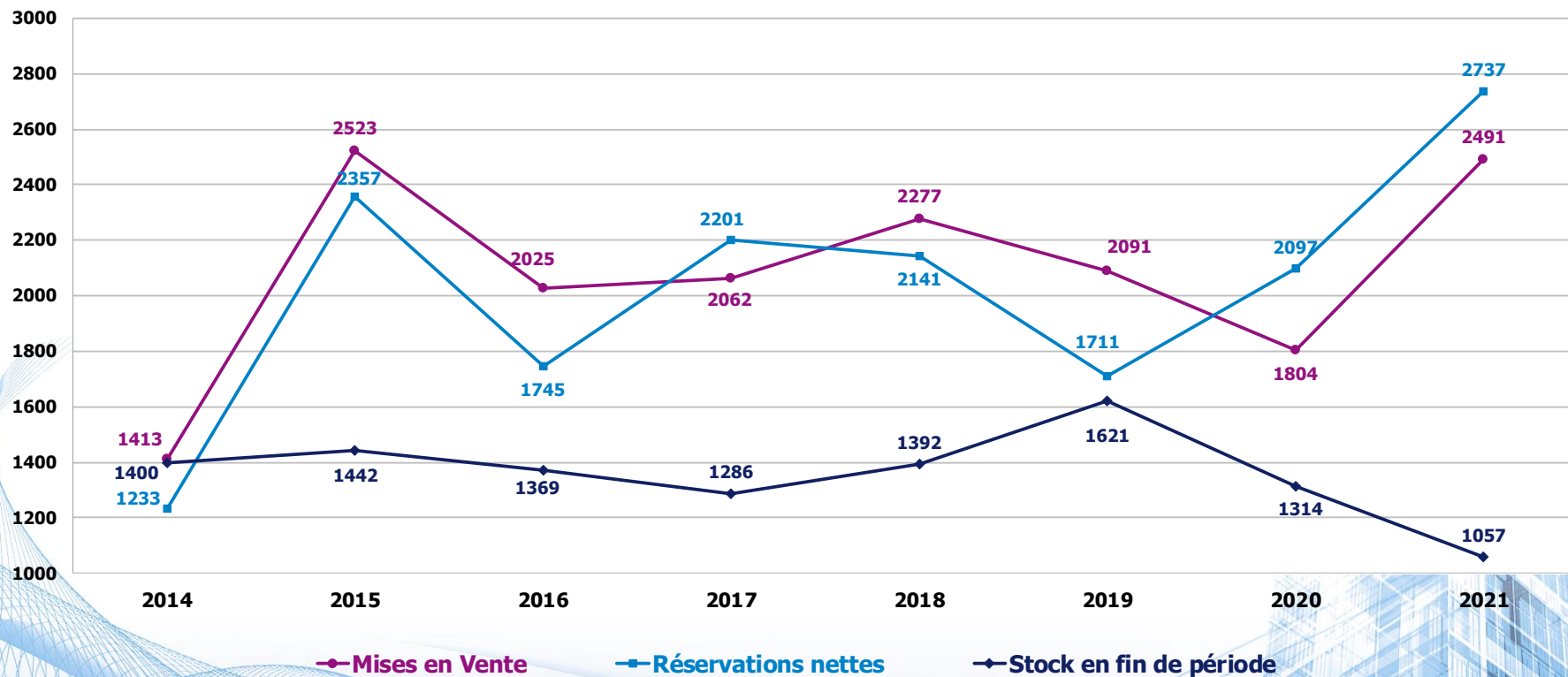
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS INDIVIDUELS)



Aire Var Ouest

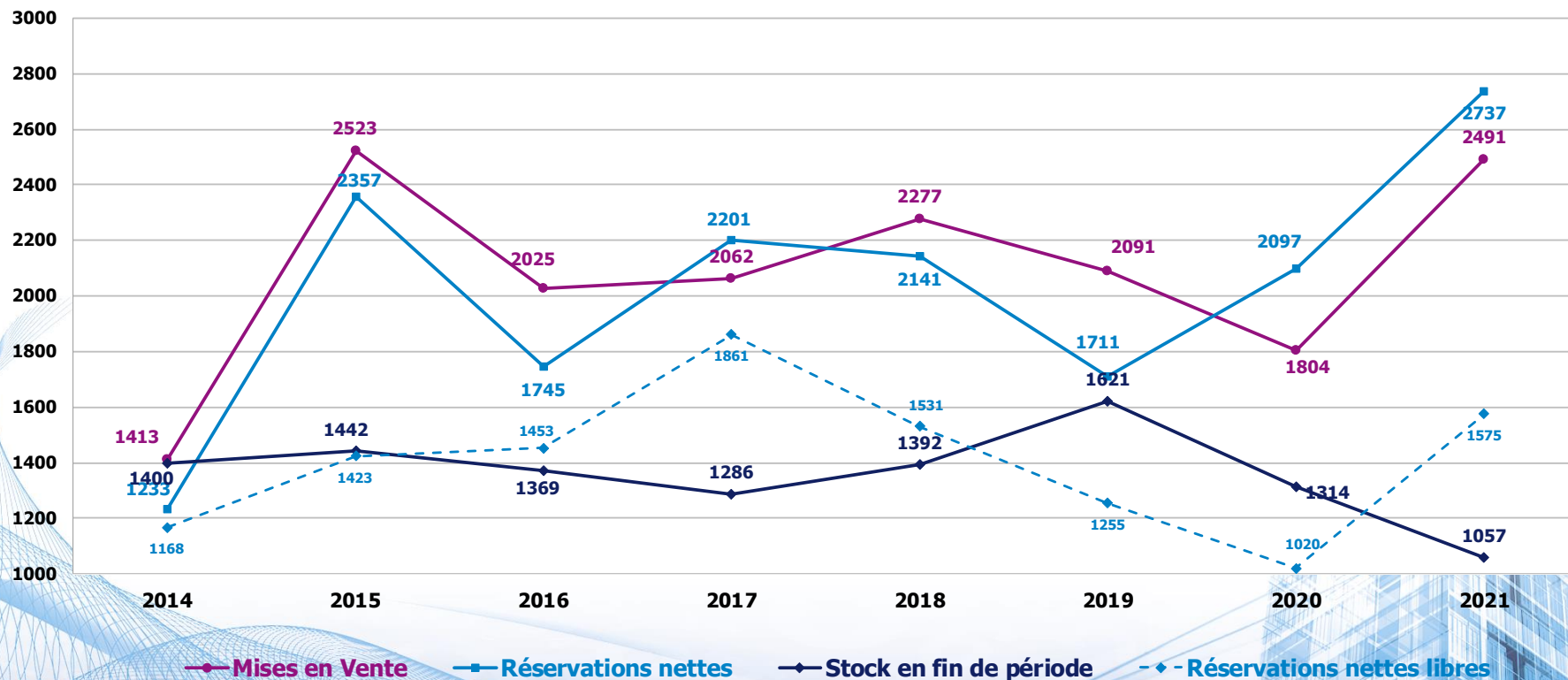
AIRE VAR OUEST

ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



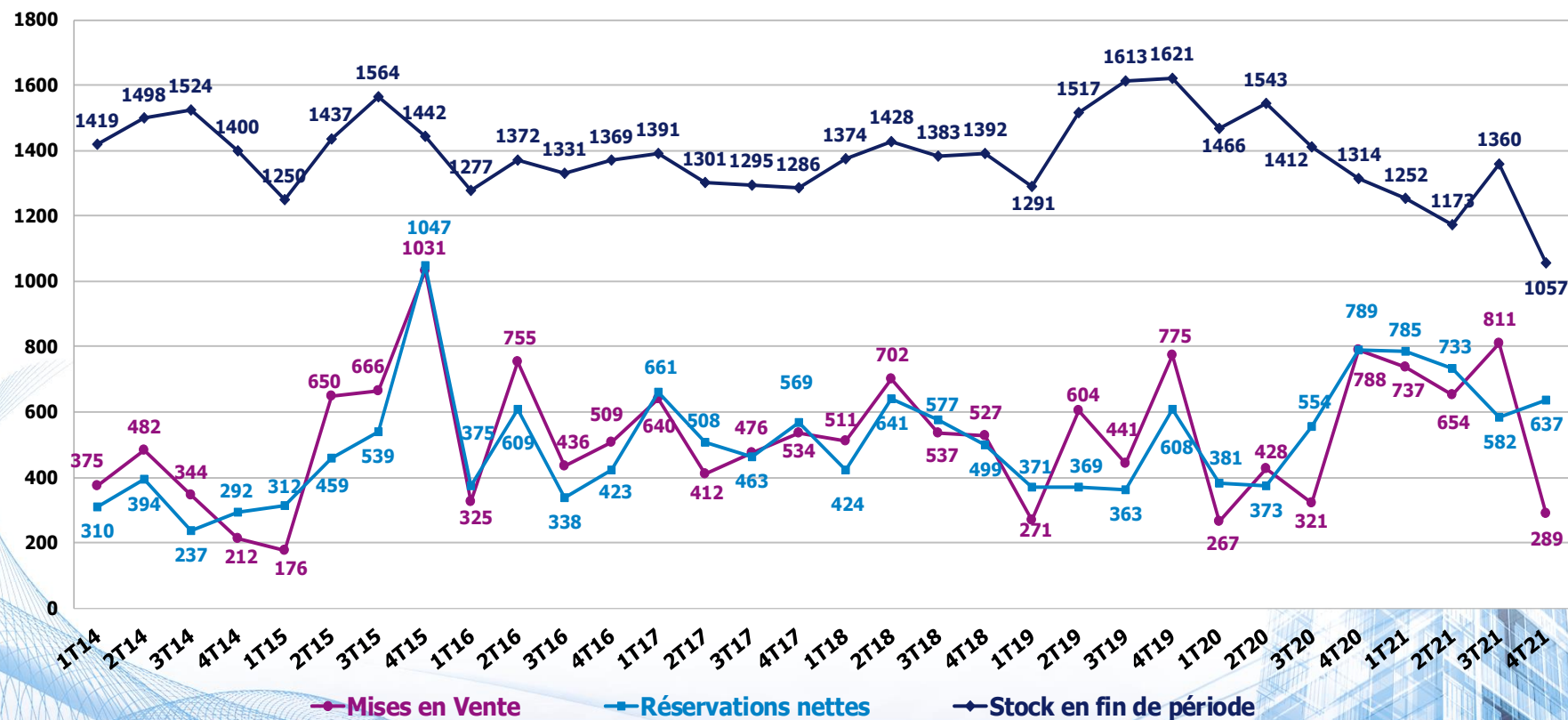
AIRE VAR OUEST

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



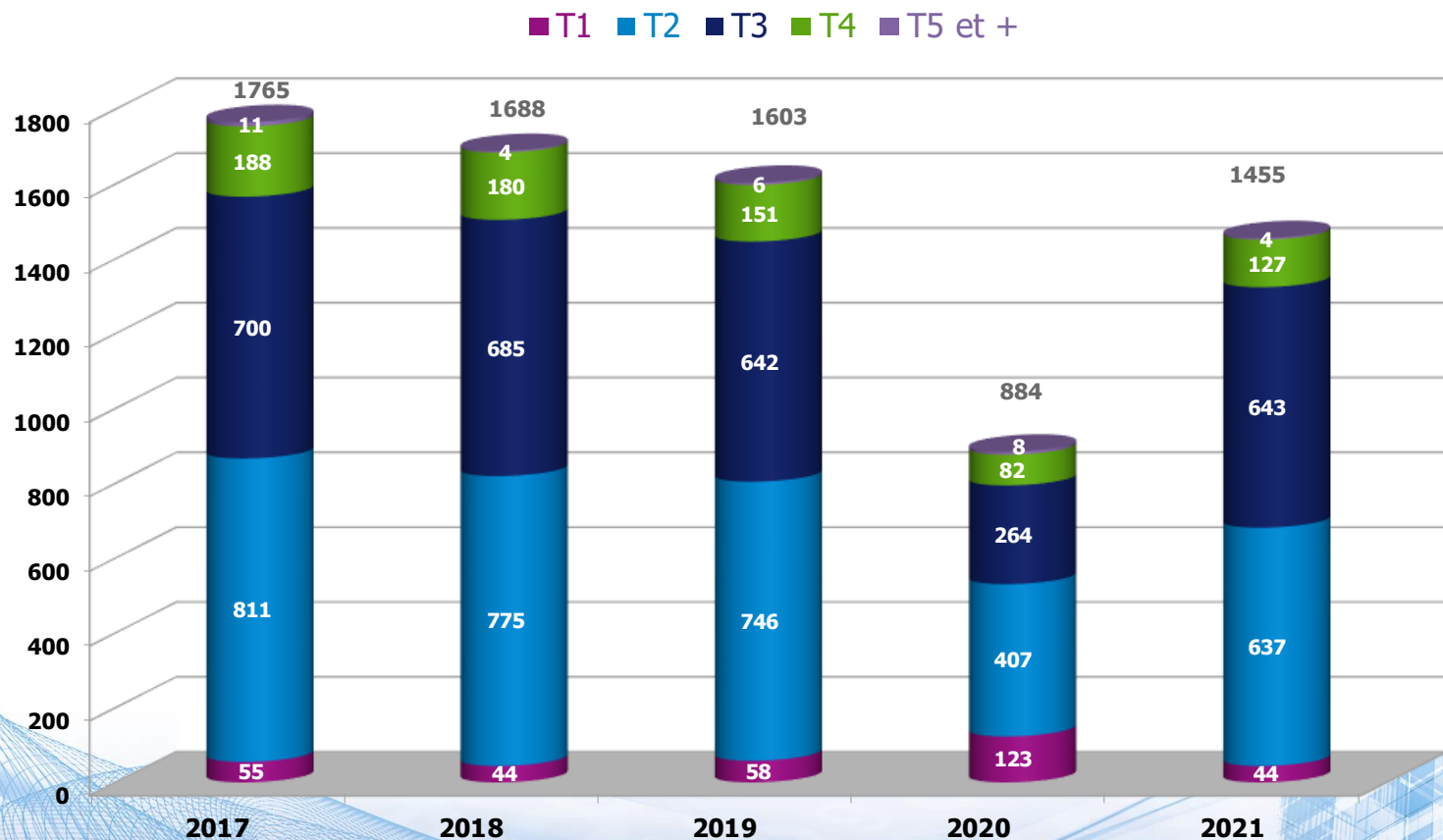
AIRE VAR OUEST

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



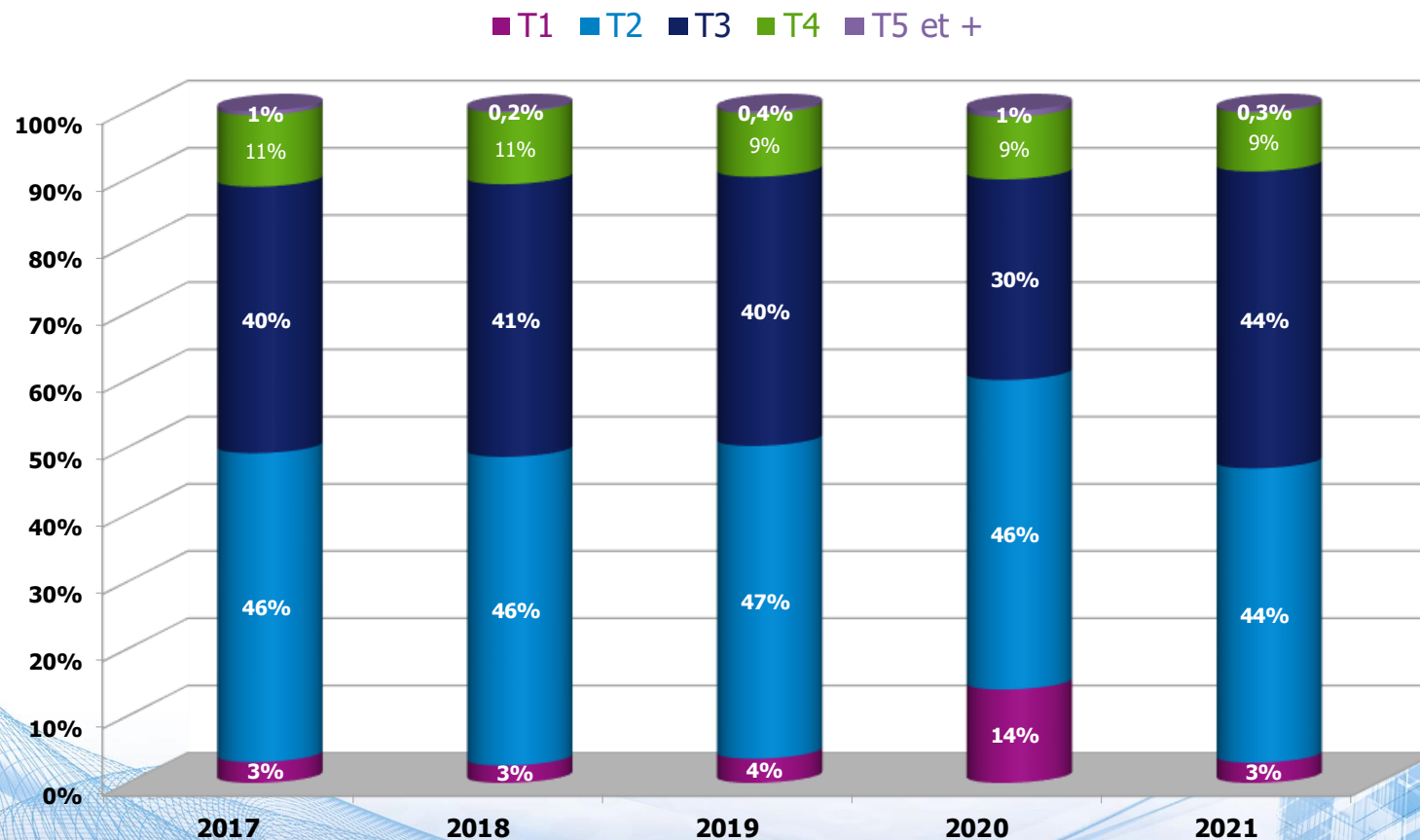
AIRE VAR OUEST

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



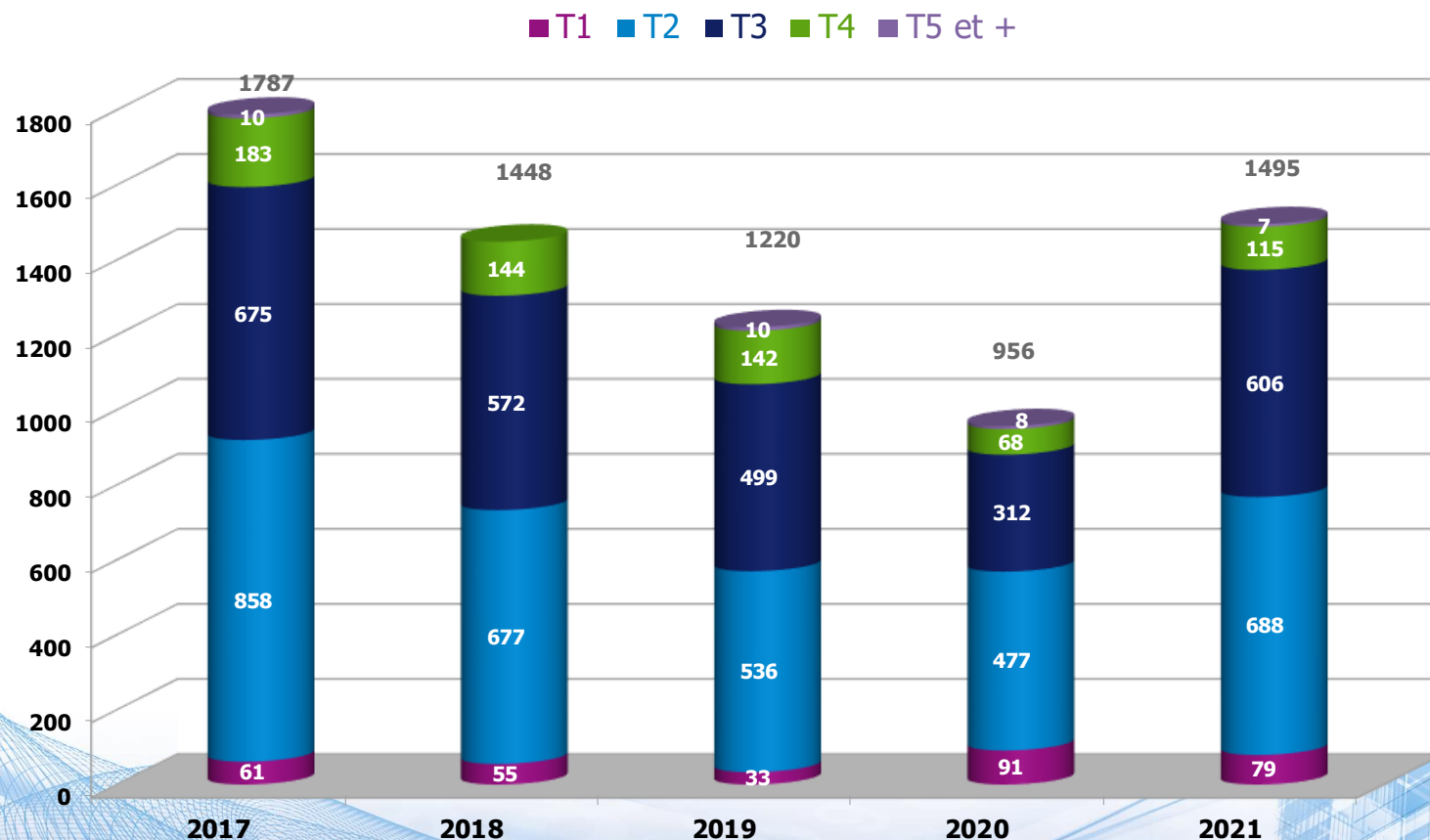
AIRE VAR OUEST

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



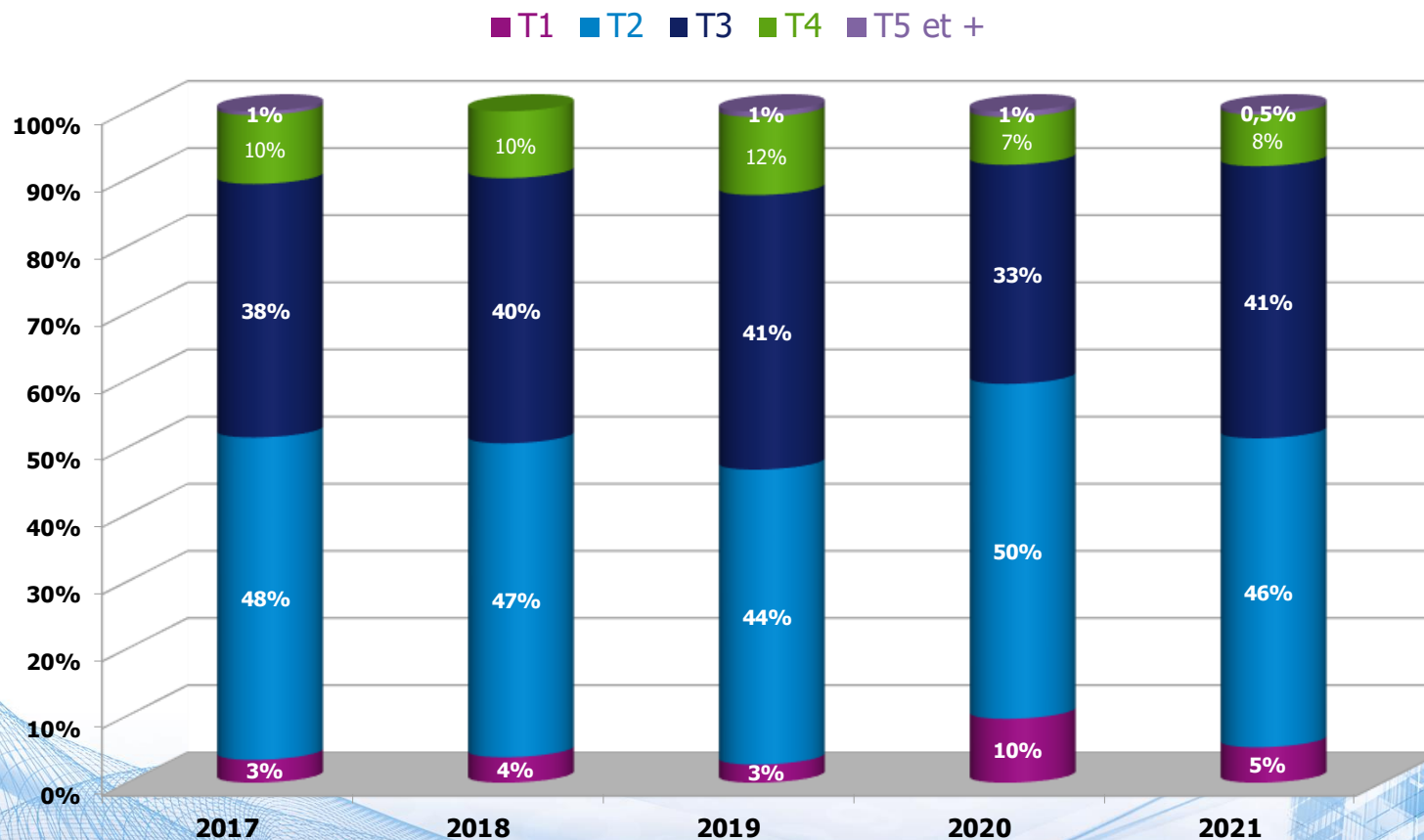
AIRE VAR OUEST

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



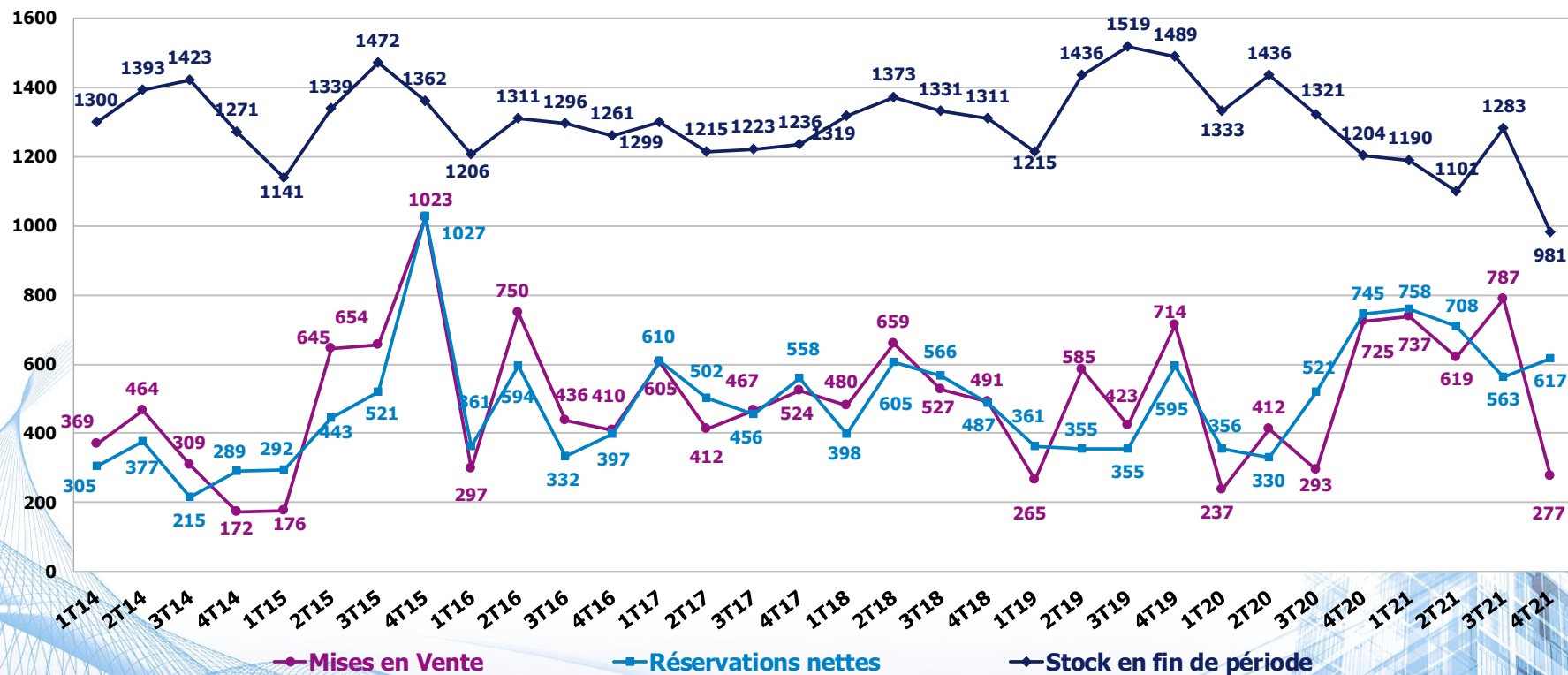
AIRE VAR OUEST

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



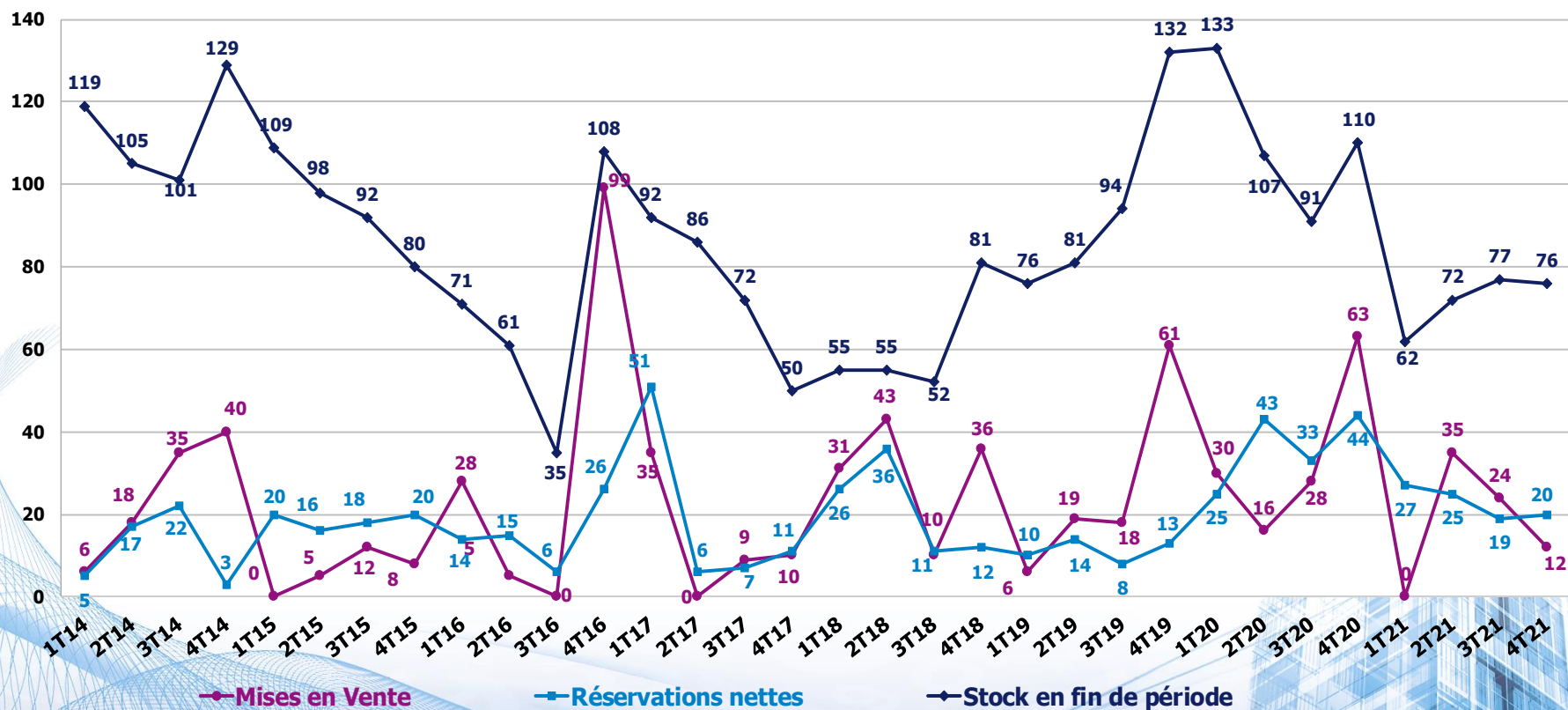
AIRE VAR OUEST

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS COLLECTIFS)



AIRE VAR OUEST

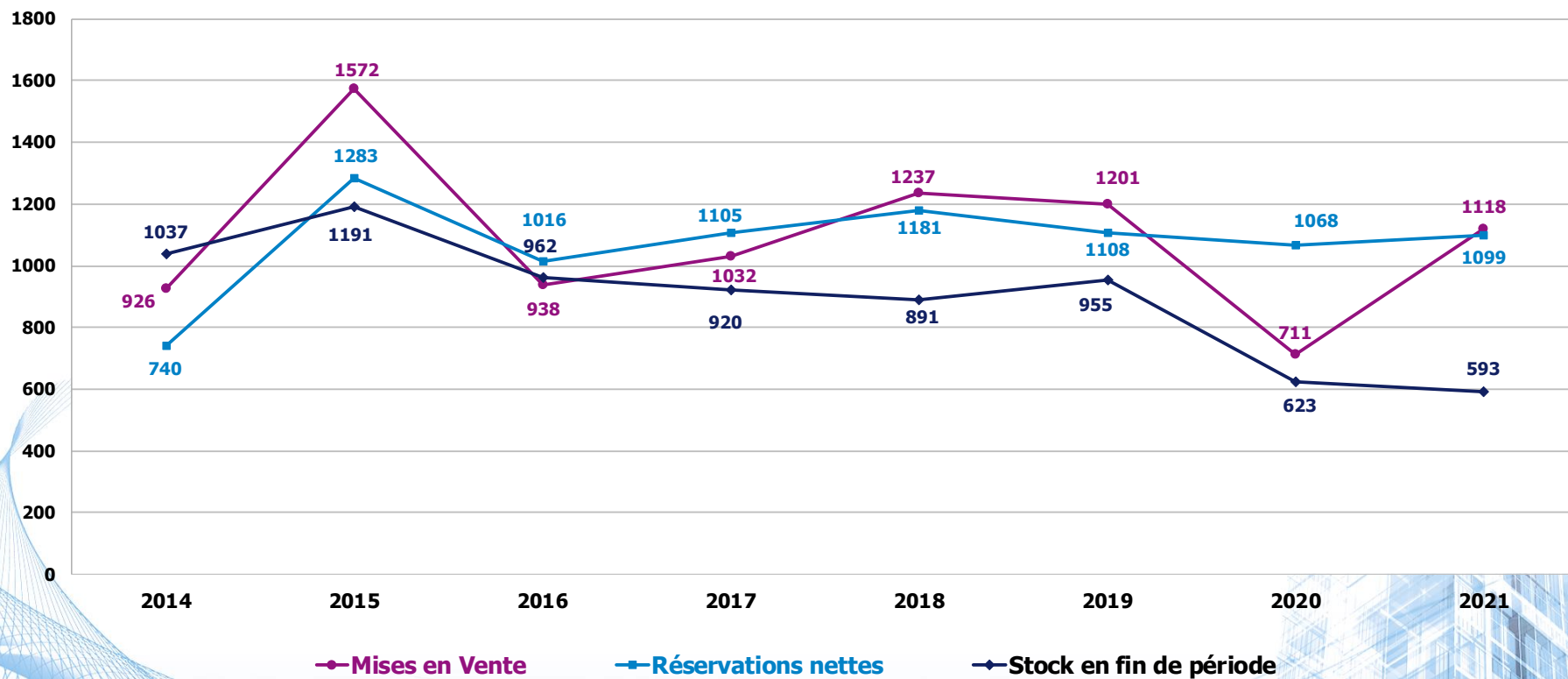
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS INDIVIDUELS)



Aire Var Est

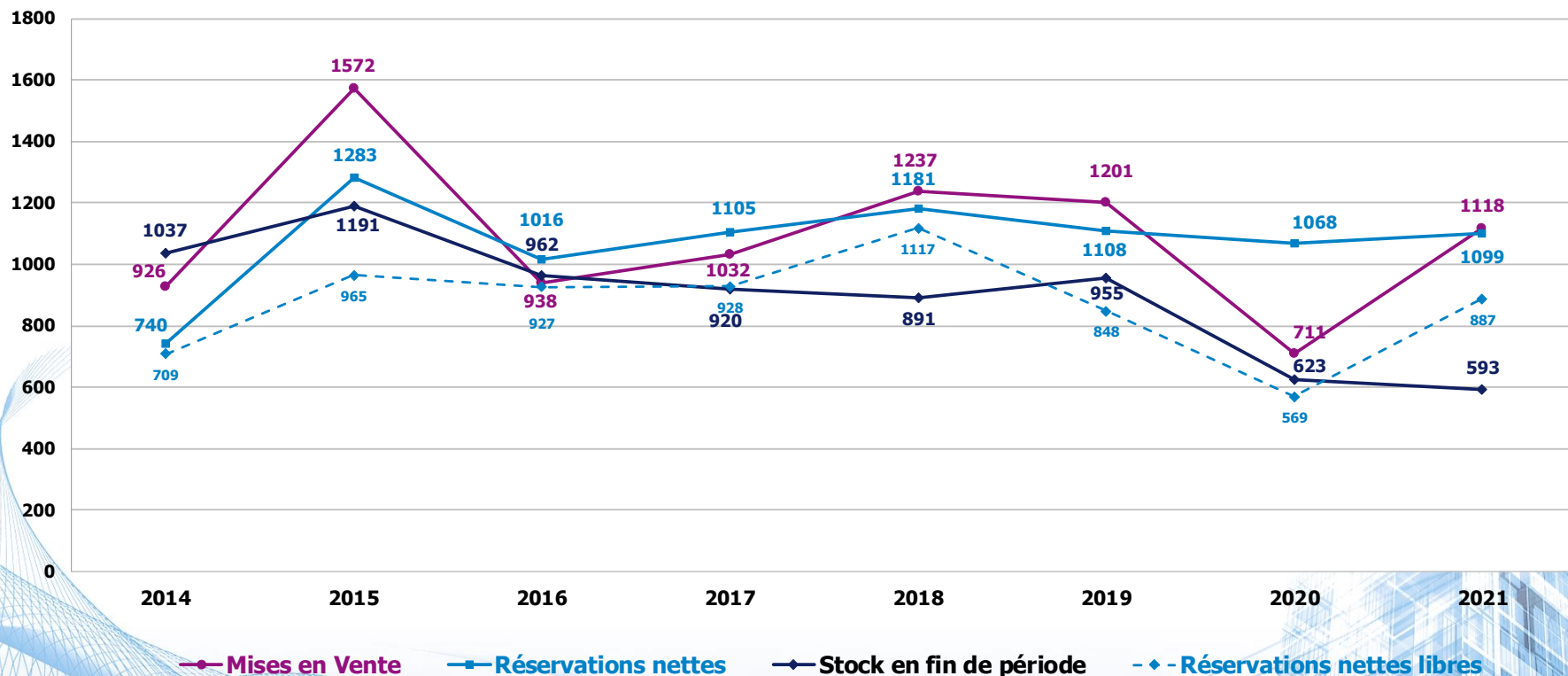
AIRE VAR EST

ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



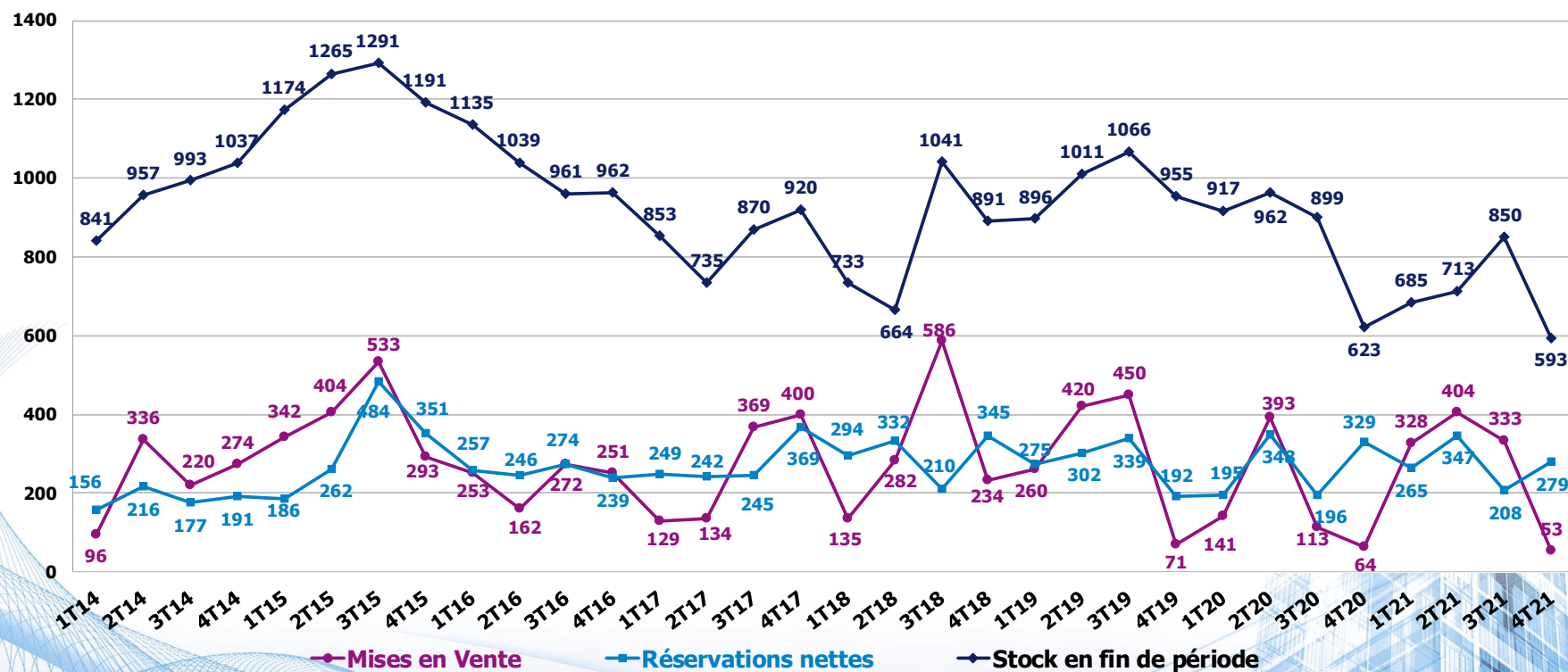
AIRE VAR EST

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



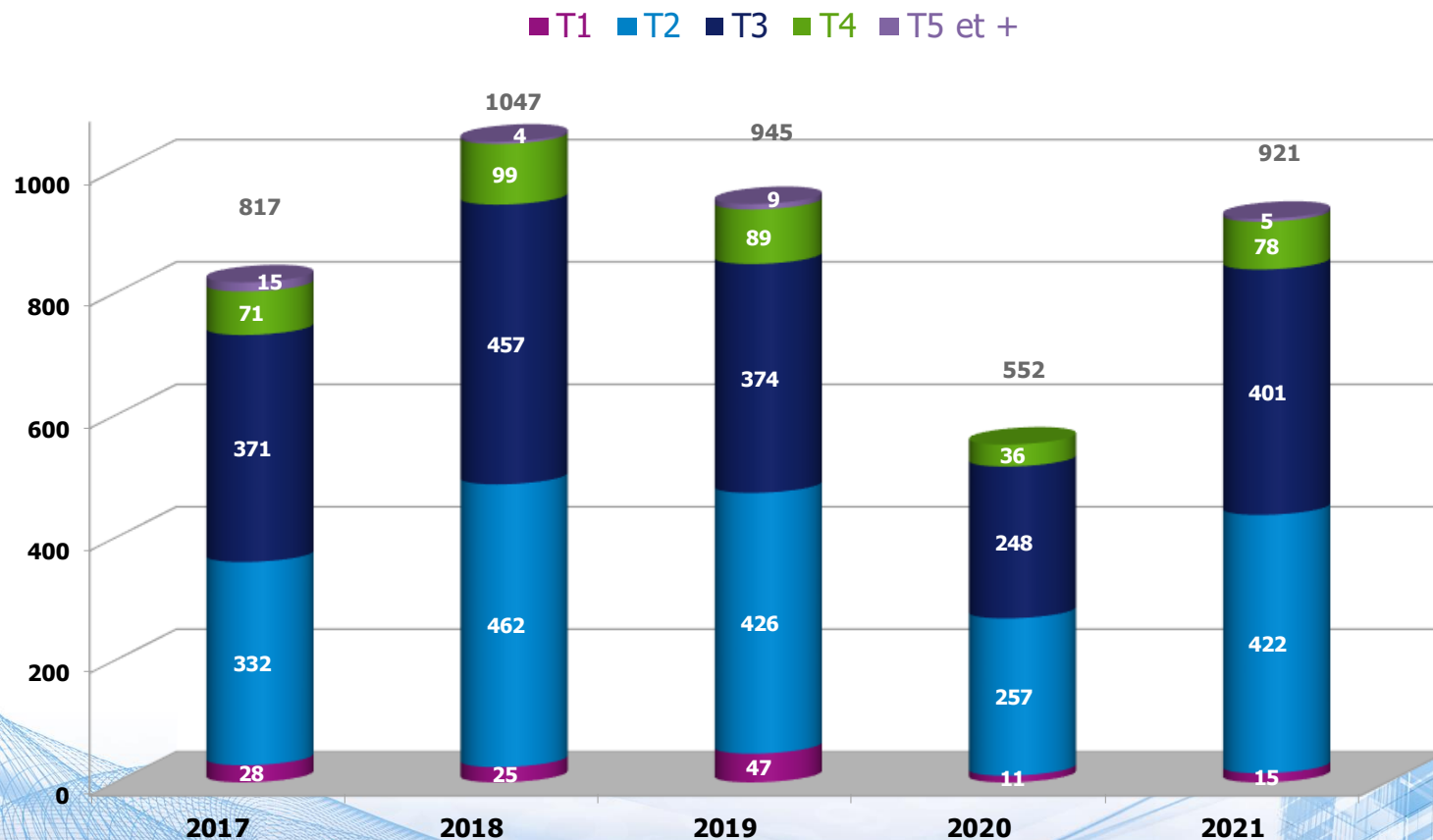
AIRE VAR EST

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



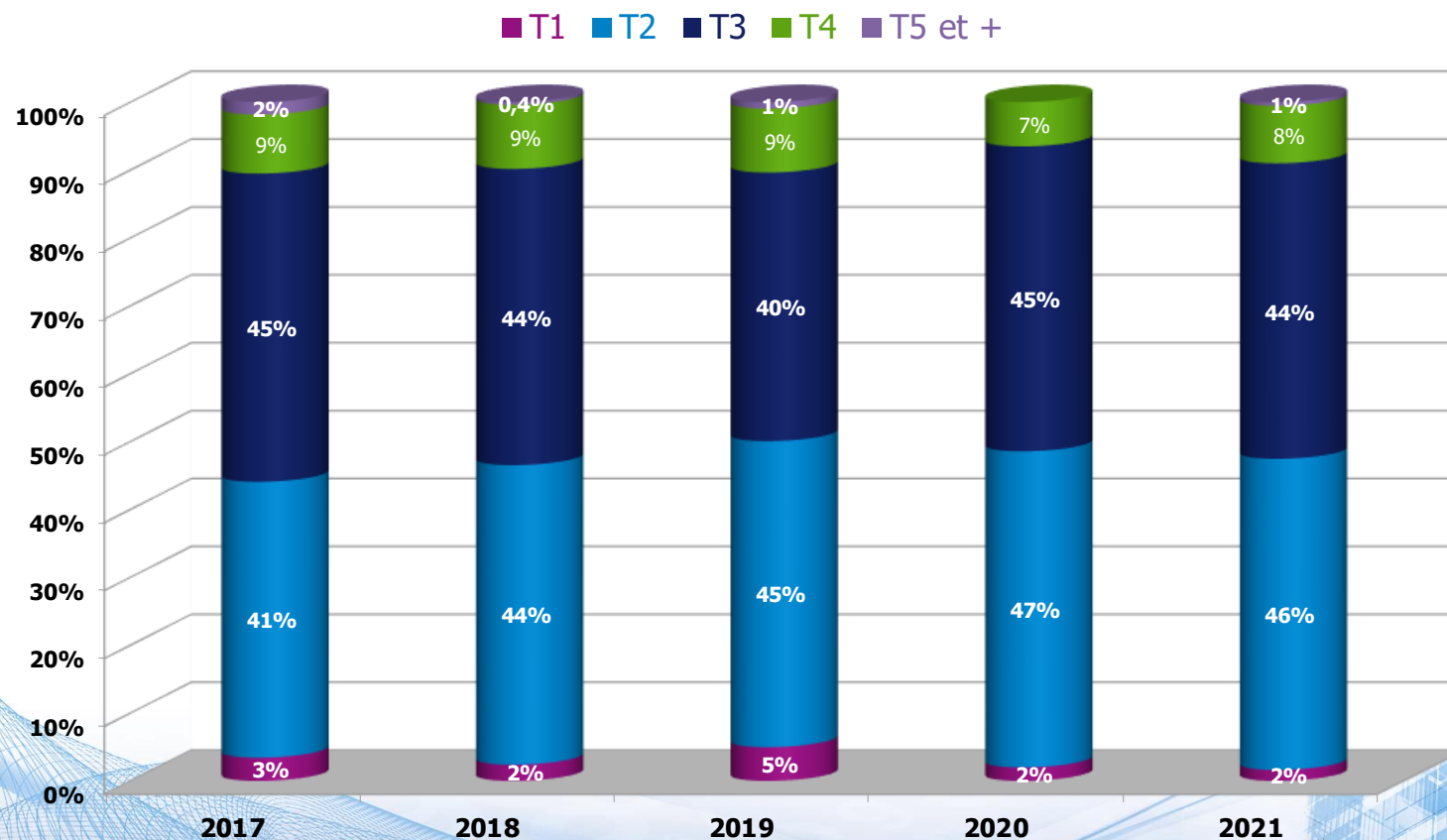
AIRE VAR EST

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



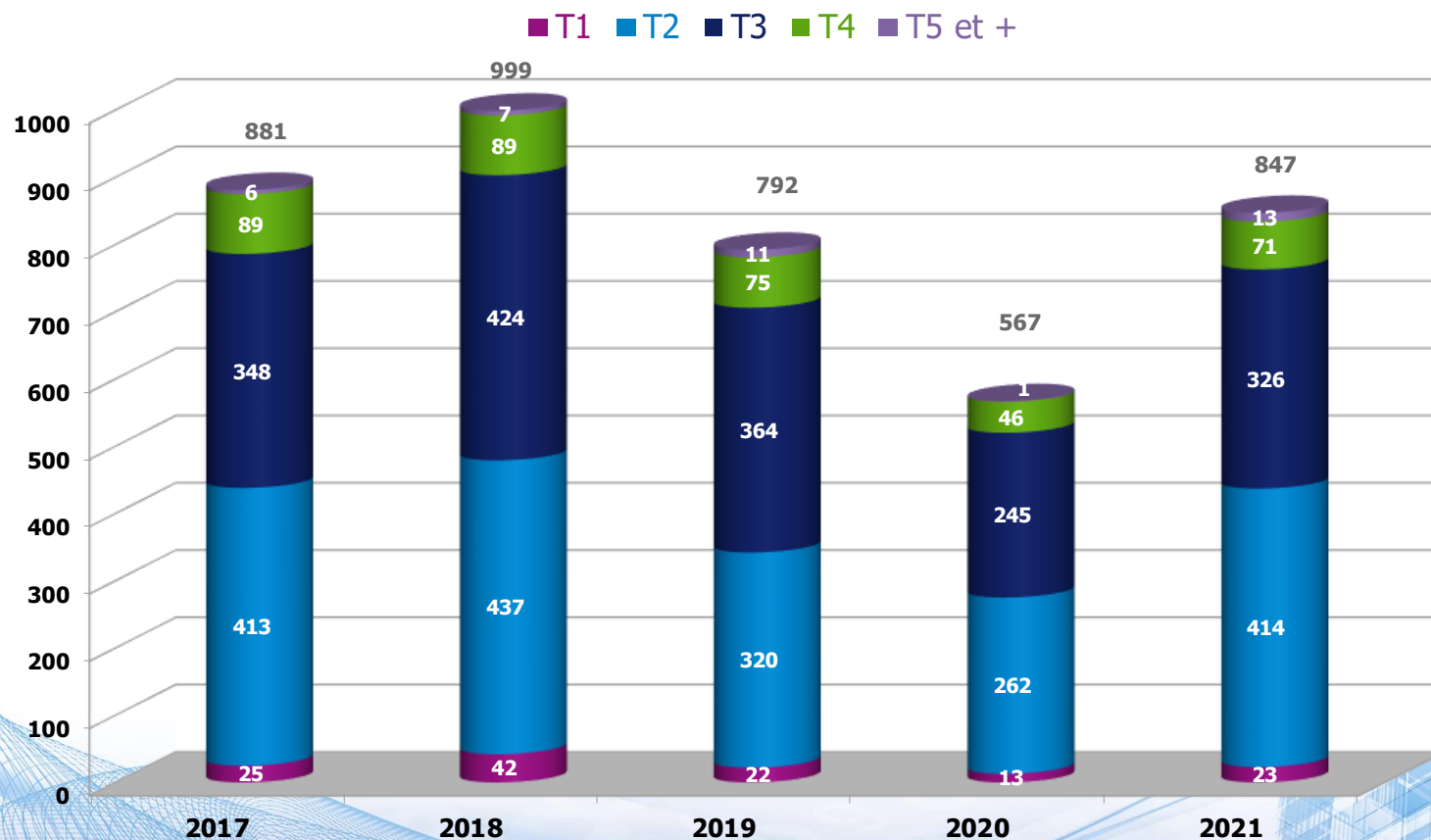
AIRE VAR EST

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



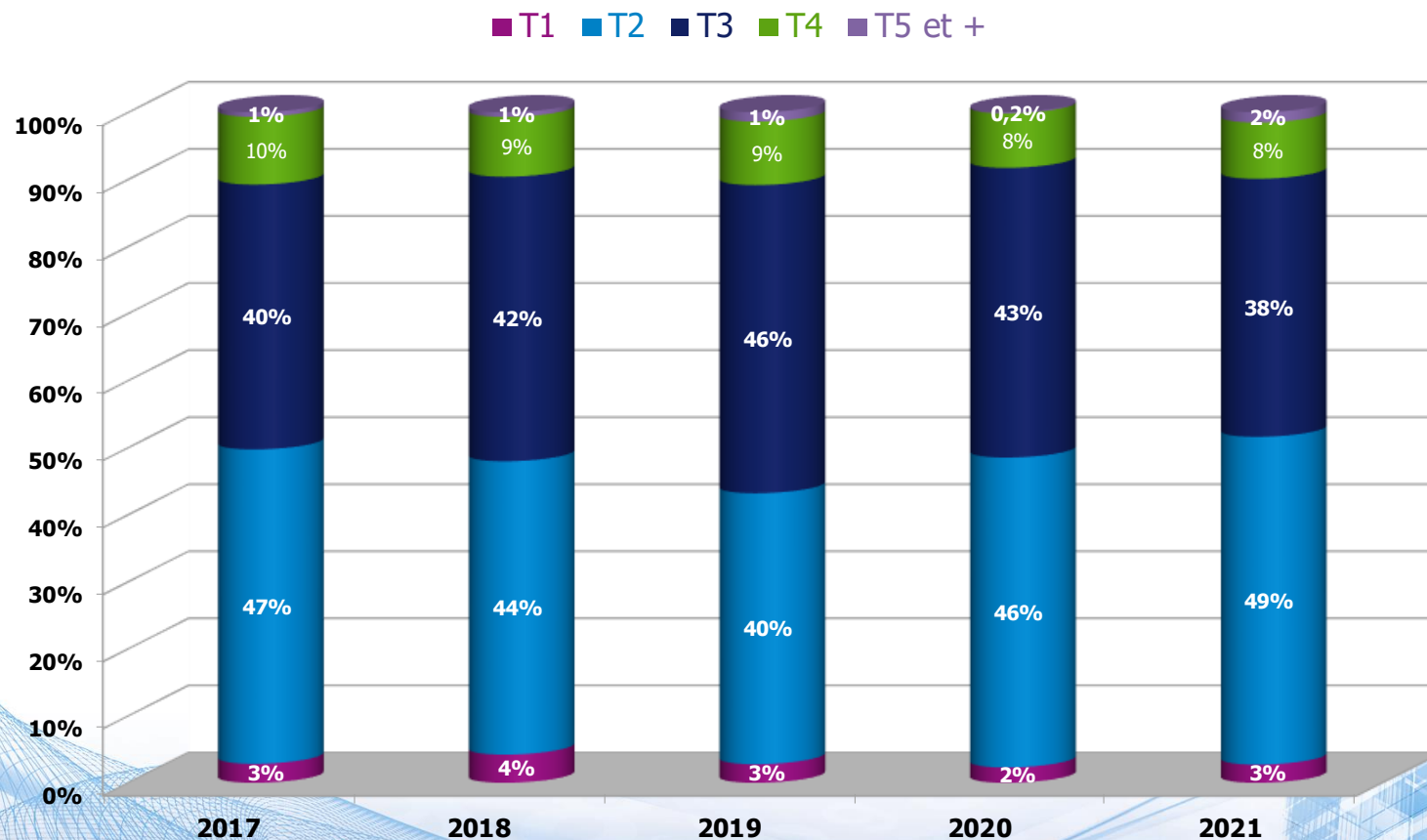
AIRE VAR EST

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



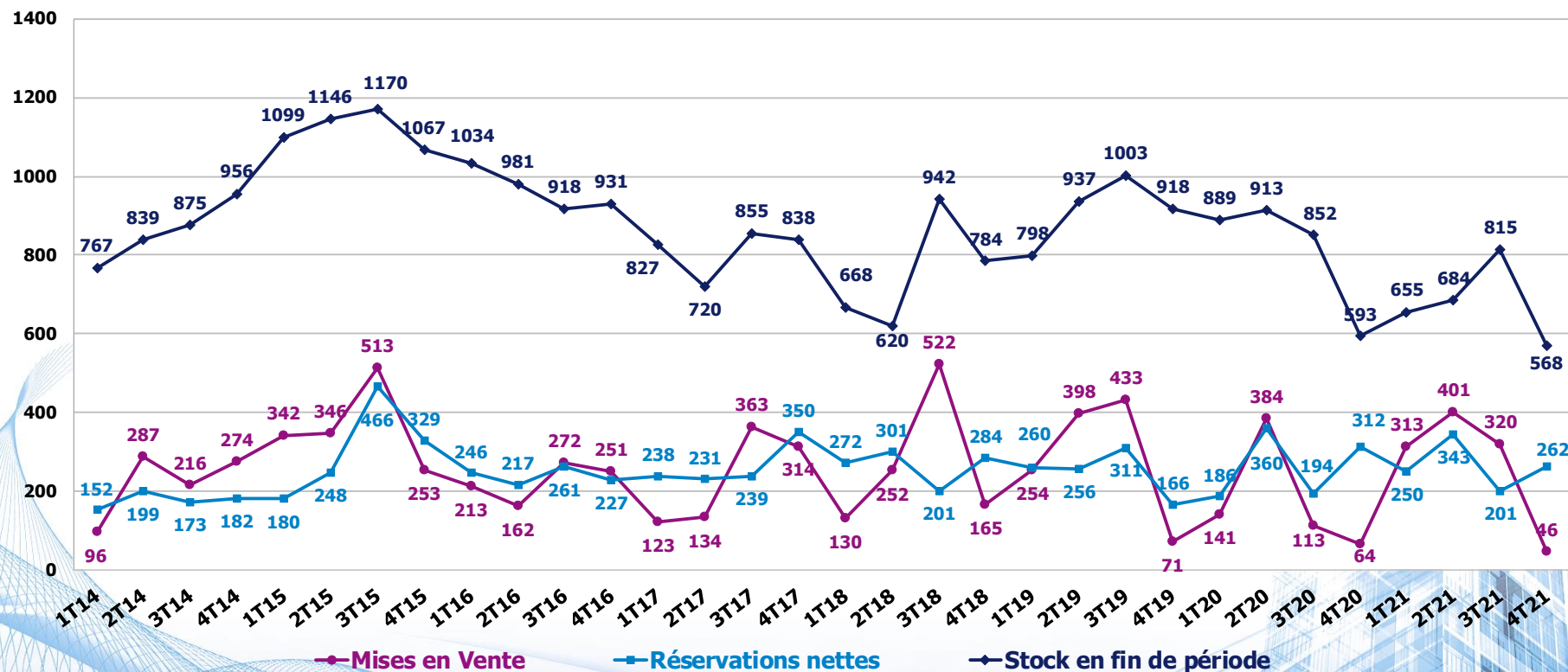
AIRE VAR EST

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



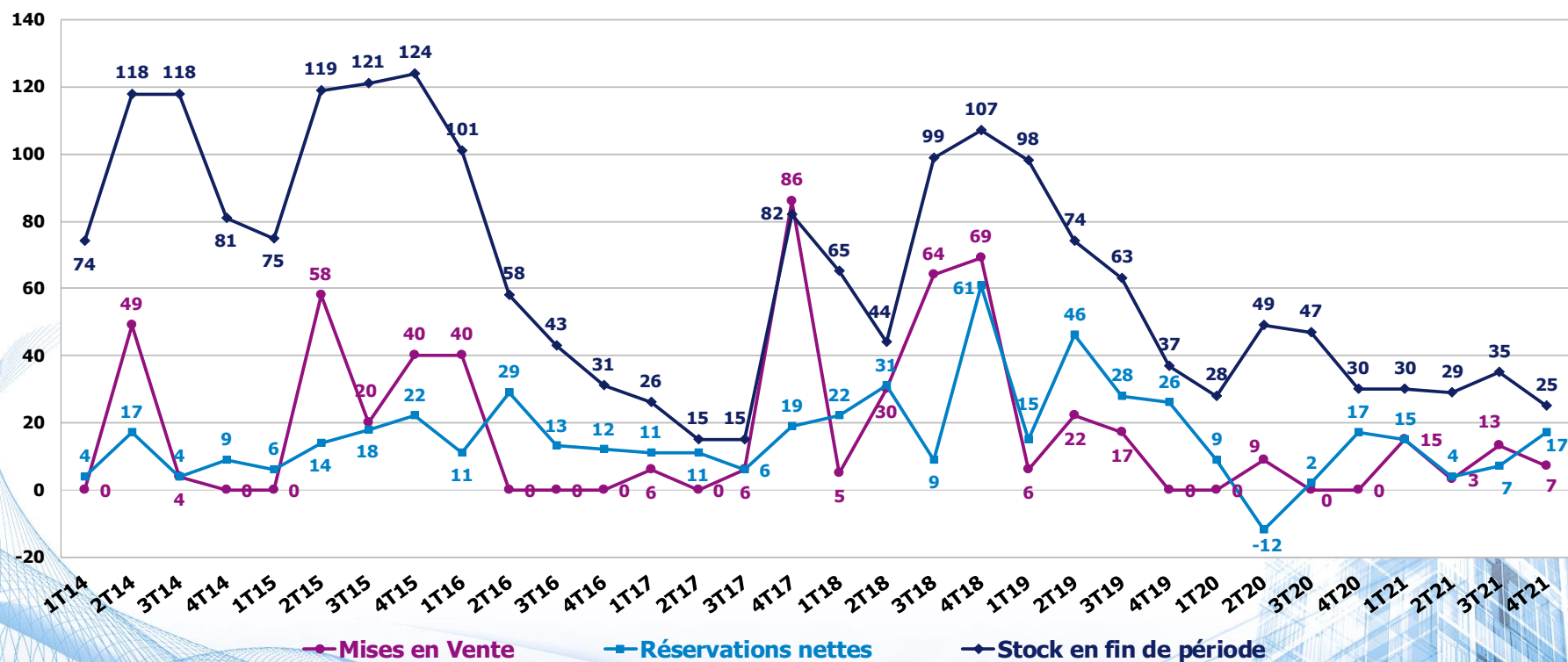
AIRE VAR EST

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS COLLECTIFS)



AIRE VAR EST

ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS INDIVIDUELS)





OIP

OBSERVATOIRE IMMOBILIER
DE PROVENCE

