

## ▼ Baromètre de l'immobilier des Bouches-du-Rhône et propositions



**NOVEMBRE  
2025**



# Sommaire

<b>Le mot de Grégoire Charpentier</b>	<b>3</b>
Président de l'OIP	
<b>L'OIP en quelques mots</b>	<b>4</b>
<b>La conjoncture économique française et varoise</b>	<b>6</b>
par la Banque de France	
<b>Le baromètre de l'immobilier des Bouches-du-Rhône</b>	<b>9</b>
<b>Le logement neuf</b>	
• FPI Provence	10
<b>Le logement existant</b>	
• Chambre des Notaires 13	11
• FNAIM AMP	12
<b>Le logement social</b>	
• ARHLM Paca et Corse	14
<b>Le marché locatif</b>	
• UNIS Marseille Provence Corse – ADIL 13 – FNAIM AMP	16
<b>Le logement des actifs</b>	
• Action Logement Paca et Corse	18
<b>Le marché de la maison individuelle</b>	
• Pôle Habitat FFB Paca et Corse	20
<b>Le bâtiment et les travaux publics</b>	
• FBTP 13	22
<b>Les propositions des membres de l'OIP</b>	<b>23</b>
<b>Les partenaires de l'OIP</b>	<b>33</b>

## ▼ Le mot de Grégoire Charpentier

Président de l'OIP



Après une année 2024 horribilis, 2025 témoigne que le redressement de l'immobilier tarde à se matérialiser. Les analyses des 20 organisations membres de l'OIP attestent en effet de la persistance d'une crise profonde dont les impacts sont à la fois économiques et sociaux.

Si la production de logements neufs, libres et sociaux, reste famélique et le marché locatif asséché, les transactions dans « l'ancien » repartent de l'avant. Ce secteur sort timidement la tête de l'eau, bénéficiant de taux d'intérêt stabilisés, de légères baisses des prix et de la volonté des ménages de concrétiser des projets longtemps repoussés. Même topo pour les maisons individuelles, qui après deux années de disette affichent une progression notable de leurs ventes (+35,4%).

Les mises en vente de logements neufs amorcent une timide remontée après une chute continue depuis 4 ans. L'augmentation des coûts et l'insuffisance des permis de construire affectent toutefois le déploiement de nouvelles opérations - et donc la capacité de notre territoire à répondre aux besoins en logements - tout en fragilisant l'emploi dans le bâtiment.

La production de logements sociaux est elle aussi insuffisante, freinée par l'activité contrainte des promoteurs immobiliers. Un véritable manque à gagner au regard des retombées économiques directes et indirectes générées par le logement social, dont le nombre de demandeurs ne cesse de grimper : 240 000 demandeurs en Paca, dont 104 000 dans les seules Bouches-du-Rhône ! A noter également, l'effort notable sur le logement des actifs avec 73,5 millions investis par Action logement en 2024 pour une production totale de 4 700 logements abordables sur notre département.

Ces difficultés de l'immobilier sont amplifiées par un contexte économique et politique incertain qui exigent de nouvelles réponses collectives. Une véritable prise de conscience de l'Etat comme des collectivités locales des carences des politiques du logement, des taux bancaires stabilisés, l'acceptation des nouvelles conditions par les acteurs du marché ainsi que la capacité d'adaptation des professionnels de l'immobilier doivent générer les conditions d'une reprise du secteur...à condition que tous avancent ensemble vers ce même objectif.

Face à ces constats, l'OIP se positionne plus que jamais comme une force de proposition et d'accompagnement pour les professionnels et les décideurs.

## ▼ L'OIP en quelques mots

L'Observatoire Immobilier de Provence a été créé en 1993, sous l'impulsion de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Provence, il y a maintenant 32 ans.

Il regroupe les plus importantes fédérations professionnelles et organisations intervenant dans l'acte de bâtir, de rénover et de gérer.

La singularité de l'OIP est d'être l'organe de coordination et de valorisation des acteurs de l'immobilier de Provence. Le seul à assembler les principales données, analyses et propositions des organisations de l'immobilier en Provence.

C'est un lieu de dialogue, de réflexion, d'enrichissement et d'information stratégique entre professionnels. L'OIP est aussi une force de lobbying, collective et apolitique, alimentant le dialogue entre le secteur de l'immobilier et les décideurs publics (collectivités locales, parlementaires, Etat...).

**Notre association est présidée par :**

**Grégoire Charpentier, Vice-président de l'ARHLM Paca et Corse**

**La Délégation varoise est présidée par :**

**Fabien Piersanti, Président de la FBTP 83**

Chaque semestre sont présentés aux professionnels et aux décideurs les éléments de conjoncture du marché immobilier en Provence, sous ses différentes composantes : logement neuf et ancien, logement social, marché locatif, logement des actifs, marché de la maison individuelle, bâtiments et travaux publics.

# ► LES MEMBRES ET ADMINISTRATEURS

## LE PRESIDENT

Grégoire Charpentier, Vice-président de l'ARHLM Paca et Corse

## LE PRESIDENT DE LA DELEGATION VAROISE

Fabien Piersanti, Président de la FBTP 83

## LES MEMBRES

### *Membres actifs*

ARHLM Paca et Corse	:	Président : Éric Pinatel
FPI Provence	:	Président : Arnaud Bastide
Chambre des Notaires des BdR	:	Président : Jean-Michel Moulin
FBTP 13	:	Président : Cyril Sauvat
FBTP 83	:	Président : Fabien Piersanti
FNAIM Aix-Marseille Provence	:	Président : François-Xavier Guis
FNAIM du Var	:	Co-présidents : Anne-Charlotte Reich Leoni et Jean-Marc Stefanini
Pôle Habitat FFB Paca Corse	:	Président : Frédéric Saintagne
UNIS Marseille Provence Corse	:	Président : Sébastien Lieutaud
UNIS Pôle Paca	:	Président : Anthony Michel de Chabannes
Chambre des Notaires du Var	:	Président : Jean-Marc Combe

### *Membres qualifiés*

Adil 13	:	Directeur : Thierry Moallic
Adil 83	:	Directeur : Marc Esponda
Euroméditerranée	:	Présidente : Isabelle Savon
Banque des territoires	:	Directeur régional : Alexis Rouque
Action Logement	:	Directrice régionale : Sandrine Bordin
Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix	:	Présidente : Sophie Joissains
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Marseille	:	Présidente : Laure-Agnès Caradec

### *Membres associés*

Métropole Aix-Marseille Provence	:	Vice-président au logement, à l'habitat et à la lutte contre l'habitat indigne : David Ytier
Établissement public foncier Paca	:	Président : Nicolas Isnard

Contact et informations complémentaires :

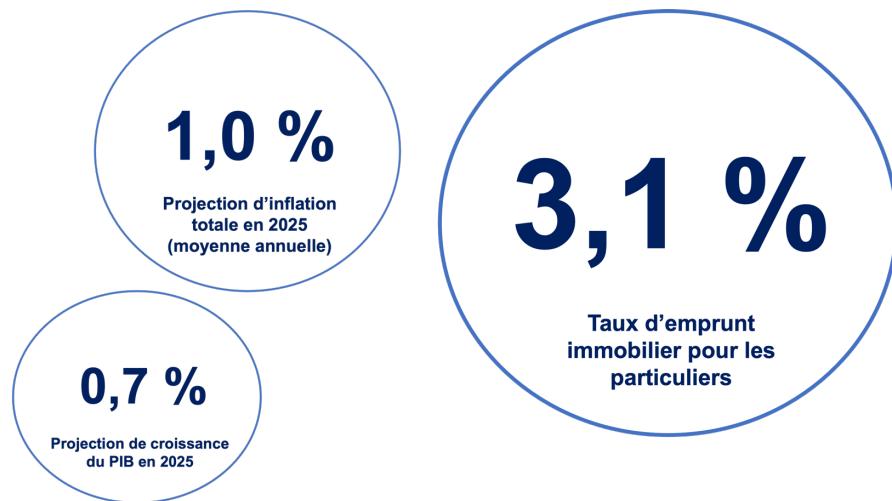
**Axel Greleau**, Directeur de l'OIP

06.30.84.44.15 - [axelgreleau@observatoire-oip.com](mailto:axelgreleau@observatoire-oip.com)

## La conjoncture économique française et régionale

### 1/ Contexte national

Inflation, croissance, financement des particuliers



### 2/ Contexte régional

Dans notre région et dans les Bouches-du-Rhône, le taux de chômage évolue peu en 2025.

		Bouches-du-Rhône	PACA
Taux de chômage	T2-2025	8.6	8.0

Provence-Alpes-Côte d'Azur	Emplois (en milliers)			Variations	
	juin-19	juin-24	juin-25	2019/25	2024/25
Construction	107.9	115.8	113.3	5.0%	-2.2%
Activités immobilières	23.0	24.9	24.0	4.6%	-3.4%
Bouches-du-Rhône	Emplois (en milliers)			Variations	
	juin-19	juin-24	juin-25	2019/25	2024/25
Construction	44.5	49.3	48.6	9.2%	-1.6%

Les activités immobilières comprennent les activités de bailleurs, d'agents et/ou de courtiers dans l'un ou plusieurs des domaines suivants : vente ou achat de biens immobiliers, location de biens immobiliers, prestation d'autres services liés à l'immobilier tels que l'évaluation de biens immobiliers ou l'activité d'agent fiduciaire en immobilier.

Les activités de cette section peuvent être effectuées sur des biens propres ou loués, éventuellement pour le compte de tiers. Est également comprise la promotion immobilière en vue d'une exploitation propre.

Cette section comprend aussi les gestionnaires de biens immobiliers.

### 3/ Conjoncture dans le bâtiment – Septembre 2025

Des carnets de commande encore dégradés, des prix parfois en hausse au gré des opportunités, une activité globalement stable malgré les difficultés observées dans le logement neuf.



Source : Banque de France – Tendances régionales : Provence-Alpes-Côte d’Azur – SEPTEMBRE 2025

La stabilisation de l’activité démarrée en août se poursuit dans le secteur du bâtiment alors que la tendance nationale ressort bien plus négative.

Les professionnels du BTP témoignent majoritairement d’une activité en dessous de celle enregistrée en 2024.

L’activité du gros œuvre est étale. La diversification dans la rénovation-réhabilitation continue. Les primo-accédants sont de retour pour quelques opérations dans l’ancien. Mais le segment du neuf est toujours en difficulté.

L’activité du second œuvre ressort en légère baisse. Peu de mises en chantiers sont observées en raison de décalages sur octobre novembre. Sont surtout réalisés du dépannage-entretien et de la finalisation de travaux dans des écoles.

La typologie des chantiers évolue vers davantage de projets de petite à moyenne envergure avec des budgets plus restreints.

Les prix des devis augmentent un peu en septembre. Des hausses de prix ponctuelles ont été possibles à la suite de demandes

urgentes. Une baisse est attendue pour octobre. La concurrence est toujours jugée agressive et la pression à la baisse des prix persiste. Plusieurs professionnels évoquent leurs difficultés pour s’aligner face aux prix pratiqués par des majors non spécialisées.

L’entrée en campagne électorale pour les élections municipales limite les investissements des collectivités locales. Le contexte d’incertitudes suscite de l’attentisme dans le secteur privé. Les acteurs de la branche construction évoquent une morosité ambiante peu propice à une bonne dynamique. Les carnets de commandes sont donc toujours jugés bas par la majorité des professionnels.

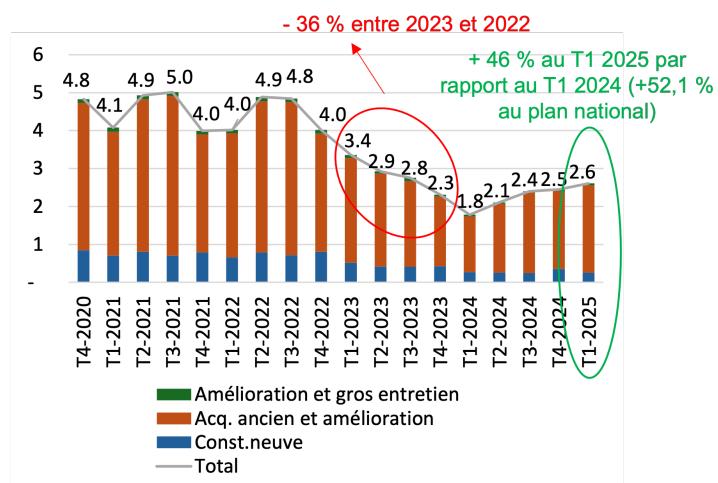
Les recrutements sont toujours compliqués mais sont tout de même envisagés pour assurer les chantiers qui doivent démarrer en octobre.

Les dirigeants n’anticipent qu’une croissance très légère de l’activité à court-moyen terme.

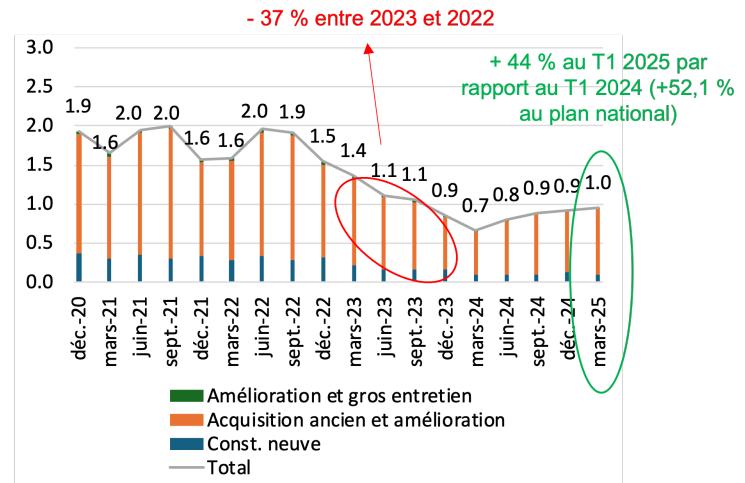
#### 4/ Financement: Crédits nouveaux à l'habitat – T1 2025

En glissement annuel, la production de crédits à l'habitat augmente significativement dans la région et dans les Bouches-du-Rhône

##### PACA



##### Bouches-du-Rhône



Source : Banque de France  
(données trimestrielles, en milliards d'euros)



## ▼ LE BAROMÈTRE DE L'IMMOBILIER DES BOUCHES-DU-RHÔNE

# Crise du logement neuf : l'atonie se poursuit dans Bouches-du-Rhône à l'approche des élections municipales

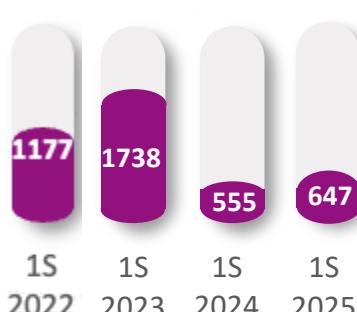
Alors que le 1<sup>er</sup> semestre 2024 traduisait une accentuation de la crise du logement neuf dans un contexte raréfaction de la demande, les six premiers mois de 2025 affichent un quasi statu quo qui n'est pas de nature à rassurer.

L'offre de logements neufs reprend de timides couleurs... mais la demande stagne

Le 1<sup>er</sup> semestre 2025 sera ici comparé au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

Avec Bloc

Évol. 1S24 : +17 %



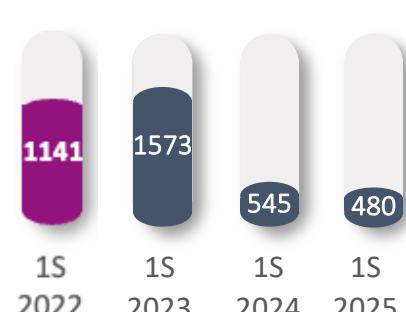
Sans Bloc

Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, les mises en vente sont orientées à la hausse avec 647 lots sur les Bouches-du-Rhône (+17 %).

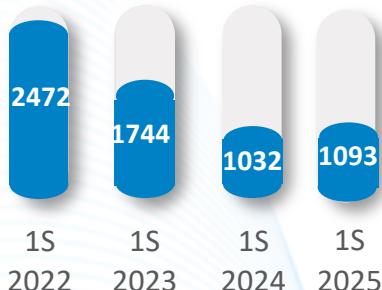
Cette tendance doit toutefois être pondérée car le 1<sup>er</sup> semestre 2024 affichait un volume de mises en vente historiquement bas.

L'offre de logements neufs mise sur le marché lors des six premiers mois de 2025 est plus de 4 fois inférieure à celle observée en fin 2021.

Évol. 1S24 : -12 %



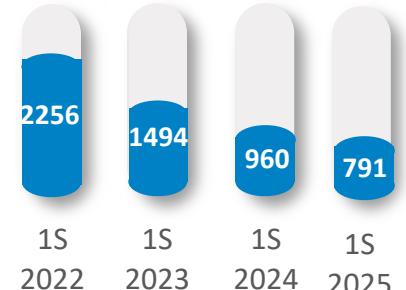
Évol. 1S24 : + 6 %



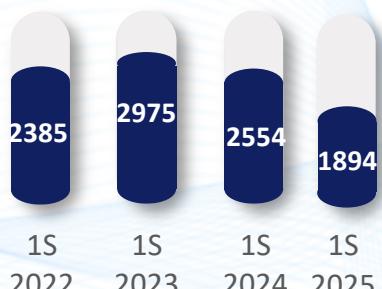
Situées à des niveaux particulièrement bas, les réservations sont en très légère hausse (+6 %), dopées par la progression des ventes en bloc.

Sans surprise, avec la disparition du dispositif Pinel en décembre 2024 les réservations des particuliers et des investisseurs privés affichent une baisse notable de 18 %.

Évol. 1S24 : - 18 %



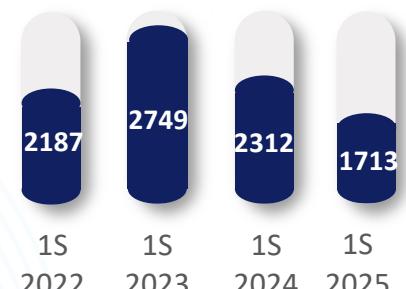
Évol. 1S24 : - 26 %



Quant au stock, l'offre disponible de logements dans les Bouches-du-Rhône, logements en bloc compris, fond comme neige au soleil en raison de la faiblesse des mises en vente au 1<sup>er</sup> semestre. Elle s'établie, blocs compris, à 1 894 lots, contre 2 554 au 1<sup>er</sup> semestre 2024, soit -26%.

En conclusion, dans les Bouches-du-Rhône le marché du logement neuf semble sans vigueur ni ressort.

Évol. 1S24 : - 26 %



**Arnaud BASTIDE**

Président de la FPI Provence  
[info@fpi-provence.fr](mailto:info@fpi-provence.fr)

Contact : Axel GRELEAU

Délégué régional  
[axelgreleau@fpi-provence.fr](mailto:axelgreleau@fpi-provence.fr)  
06 30 84 44 15

# Analyse de la Chambre des Notaires des Bouches-du-Rhône

## L'IMMOBILIER EN PROVENCE, UN MARCHE EN PHASE TIMIDE DE RATTRAPAGE

La tendance départementale est dans une phase moins négative...ce qui la rend presque positive. La baisse du volume des ventes sur le marché immobilier en Provence, confirmée en fin d'année dernière, semble enfin enrayée. Le volume des transactions repart à la hausse, et l'on note des inflexions sur les prix, jusque-là résistants.

### Les transactions en cycle de reprise

A la suite de deux exercices de baisse des volumes de 20% dans l'ancien et de 40 % dans le neuf sur la période 2022 / 2023, et de 26 % supplémentaires, tous biens confondus, sur la période 2023 / 2024, la tendance relevée fin 2024 s'est confirmée en 2025. Sur le plan national, le seuil des 925 000 transactions devrait être atteint.

Pour autant, le secteur immobilier dans son ensemble, subissant l'instabilité politique et le contexte économique général, est en difficulté.

### Des prix en léger retrait

Concernant les prix, les acquéreurs attendaient une baisse. Elle s'est confirmée mais dans des proportions ne semblant pas déstabiliser le marché. Les prix connaissent une baisse assez générale de 0,3 % à 6 % pour les appartements anciens, et de 1,2 % à quasiment 10 % pour les maisons anciennes. Quelques secteurs conservent une tendance inverse.

Le marché des terrains à bâtir souffre d'un manque de volume, tout en bénéficiant d'une hausse de prix raisonnée. Le prix des appartements neufs continue sa progression, ici, la pénurie suffit à l'expliquer.

La baisse des taux d'intérêts sur l'année a dynamisé le marché, les ouvertures des banques au crédit immobilier également. Nous attendions une forte baisse des prix, qui n'a pas eu lieu, sans doute aussi au regard des atouts géographiques du département.

Dans son organisation économique et financière, le marché s'installe durablement dans cette régulation mentionnée lors de nos deux derniers rendez-vous annuels devant la presse, sans les excès de la période post-Covid.

### Une fin d'année synonyme de confirmation ?

La fin de l'année 2025 devrait permettre de confirmer cette augmentation des volumes de transactions, et une régulation des prix, sous réserve d'une situation politique, sociale, voire internationale plus stable. La stabilité et la visibilité sont des facteurs fondamentaux pour la confiance des candidats à l'investissement immobilier. Et c'est certainement là le plus grand des défis.

## Une reprise indéniable encore fragile

Si le marché a repris des couleurs, la reprise semble se modérer depuis quelques mois. Elle est bridée par plusieurs freins : l'incertitude économique et politique pèse sur la confiance des acheteurs, les DMTO ont été augmentés en 2025 dans la plupart des départements et la pénurie de logements empêche une correction supplémentaire des prix.

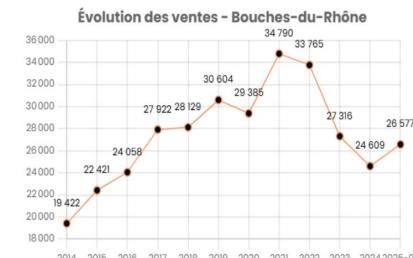
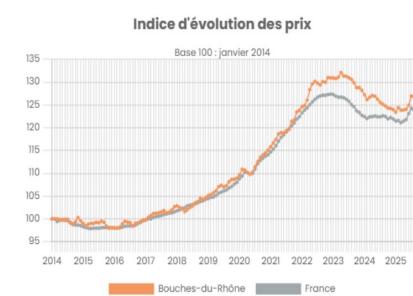
Par ailleurs, les taux des crédits immobiliers ont cessé de baisser depuis mars 2025, et se stabilisent autour de 3 %. Avec cette stabilisation des taux ainsi que des prix et des revenus qui augmentent modérément, le pouvoir d'achat immobilier n'augmente plus et se stabilise, après s'être redressé en 2024.

Après avoir baissé en 2023 et s'être stabilisés en 2024, les prix s'inscrivent en légère hausse (+1 % sur un an au 1er septembre 2025), à un rythme similaire à celui de l'inflation. Cette quasi-stagnation des prix cache des disparités territoriales. Les prix sont encore en baisse sur un an dans les périphéries des grandes villes (-2,3 % en banlieue parisienne et -1,1 % dans la périphérie des 10 plus grandes villes de province). Ailleurs, les prix sont généralement en hausse modérée. A noter une dynamique positive en zone rurale (+1,9 % sur un an), où les prix ont retrouvé leurs niveaux d'avant crise. La région parisienne est par ailleurs la zone où les prix ont le moins augmenté depuis 10 ans.

De manière générale, la baisse des prix survenue n'a pas entièrement compensé la hausse passée des taux, même en tenant compte de la hausse des revenus. La capacité d'achat des acheteurs s'est redressée en 2024 et début 2025, sous l'effet de la hausse des revenus, de la baisse du prix des logements et de la baisse des taux. L'ajustement a déjà eu lieu, le marché s'est assaini, mais c'est encore insuffisant pour une franche reprise du marché à court terme. Et il n'y a en principe plus de baisse de prix ou de taux à attendre dans les prochains mois.

## Le marché de l'existant dans les Bouches-du-Rhône

	Département Bouches-du-Rhône	Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	France
<b>Prix des logements (01/10/2025)</b>	3 609 €/m <sup>2</sup>	3 978 €/m <sup>2</sup>	2 997 €/m <sup>2</sup>
Evolution des prix sur un an	+2.0 %	+2.6 %	+1.1 %
Prix appartements	3 141 €/m <sup>2</sup>	3 789 €/m <sup>2</sup>	3 767 €/m <sup>2</sup>
Dont prix 1 pièce	/	/	/
Dont prix 2 pièces	/	/	/
Dont prix 3 pièces	/	/	/
Dont prix 4 pièces & +	/	/	/
Prix maisons	4 377 €/m <sup>2</sup>	4 247 €/m <sup>2</sup>	2 394 €/m <sup>2</sup>
<b>Nombre de ventes (sur 1 an au 31/07/2025, estimation)</b>	26 577	86 892	907 000
Dont appartements	18 290	58 504	/
Dont maisons	8 287	28 388	/
Evolution des ventes sur 1 an	+9.3 %	+7.8 %	+8.4 %
Evolution des ventes sur 2 ans	-11.8 %	-13.1 %	-12.6 %
Evolution des ventes sur 5 ans	-5.6 %	-4.5 %	-9.1 %
Evolution des ventes sur 8 ans	-1.6 %	+2.7 %	-3.0 %
<b>Loyers baux signés appartements (sur 1 an au T1 2025)</b>	14.9 €/m <sup>2</sup>	14.8 €/m <sup>2</sup>	14.1 €/m <sup>2</sup>
Loyer 1 pièce	/	/	/
Loyer 2 pièces	/	/	/
Loyer 3 pièces & +	/	/	/
Evolution des loyers baux signés sur 1 an	+1.9 %	+1.7 %	+1.7 %
Evolution des loyers baux signés sur 5 ans	+6.8 %	+7.9 %	+8.6 %
<b>Loyers annonces (2024)</b>	15.7 €/m <sup>2</sup>	15.6 €/m <sup>2</sup>	14.4 €/m <sup>2</sup>
Loyers appartements	15.9 €/m <sup>2</sup>	16.0 €/m <sup>2</sup>	15.9 €/m <sup>2</sup>
Loyer 1 ou 2 pièces	/	/	/
Loyer 3 pièces & +	/	/	/
Loyers maisons	14.8 €/m <sup>2</sup>	13.9 €/m <sup>2</sup>	10.3 €/m <sup>2</sup>



Note : le chiffre de l'année en cours correspond aux ventes des 12 derniers mois.

## Le nombre annuel de ventes au 31 juillet 2025

	Communes (triées par nombre de ventes)	Parc de logements	Nombre de ventes	Dont appartements	Dont maisons	Prix (€/m <sup>2</sup> )	% Logements vacants depuis plus de 2 ans	% DPE E, F ou G	Dont % DPE		
									G	F	E
1.	Marseille	458 835	12 743	11 309	1 434	3 311	2,7%	19,3%	2,2%	4,3%	12,8%
2.	Aix-en-Provence	87 156	2 162	1 794	368	5 187	1,5%	19,5%	1,4%	4,4%	13,7%
3.	La Ciotat	23 888	678	514	164	5 660	2,8%	12,7%	0,9%	2,4%	9,4%
4.	Arles	28 414	597	250	348	2 976	4,1%	20,1%	1,3%	4,4%	14,4%
5.	Salon-de-Provence	22 869	568	373	194	3 091	2,8%	11,9%	0,8%	2,6%	8,5%
6.	Martigues	25 752	494	321	173	3 358	1,4%	16,4%	0,5%	2,8%	13,1%
7.	Istres	21 019	482	216	266	2 917	1,9%	11,1%	0,6%	2,6%	7,9%
8.	Aubagne	22 512	464	321	143	3 468	2,3%	18,6%	1,3%	4,7%	12,5%
9.	Marignane	15 620	417	280	137	2 905	1,5%	14,5%	1,2%	2,8%	10,4%
10.	Vitrolles	15 480	332	203	129	3 276	0,8%	6,5%	0,5%	1,7%	4,3%
11.	Miramas	11 923	261	143	118	2 569	1,3%	11,7%	1,2%	2,0%	8,5%
12.	Allauch	9 864	224	84	140	4 581	1,8%	20,4%	2,7%	4,9%	12,8%
13.	Gardanne	10 196	209	124	85	3 664	1,8%	18,6%	1,7%	4,8%	12,1%
14.	Châteauneuf-les-Martigues	7 487	207	87	121	3 417	0,9%	15,0%	1,3%	3,5%	10,2%
15.	Les Pennes-Mirabeau	9 846	207	66	141	3 956	1,3%	19,3%	2,0%	3,4%	13,9%
16.	Châteaurenard	8 325	200	80	120	2 819	1,7%	10,4%	1,8%	2,0%	6,7%
17.	Tarascon	7 343	185	90	95	1 895	4,7%	12,4%	0,6%	3,3%	8,5%
18.	Fos-sur-Mer	6 960	172	57	116	3 166	1,1%	15,1%	0,3%	3,3%	11,5%
19.	Saint-Martin-de-Crau	6 594	172	51	121	3 086	2,6%	2,9%	0,0%	0,7%	2,2%
20.	Port-de-Bouc	7 873	170	86	84	2 410	1,6%	26,5%	2,8%	5,7%	18,0%

Nombre de ventes sur 12 mois, prix moyens sur 3 mois

## Et si construire du logement social développait l'économie ?

### 1) Etat des lieux du parc social de la métropole Aix Marseille Provence (50% du parc de la région PACA)

#### MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE – État des lieux du parc social



157 461 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2024...

- 46% du parc social régional
- 149 829 ménages logés, soit 95% des logements occupés

...soit 18% des résidences principales du territoire

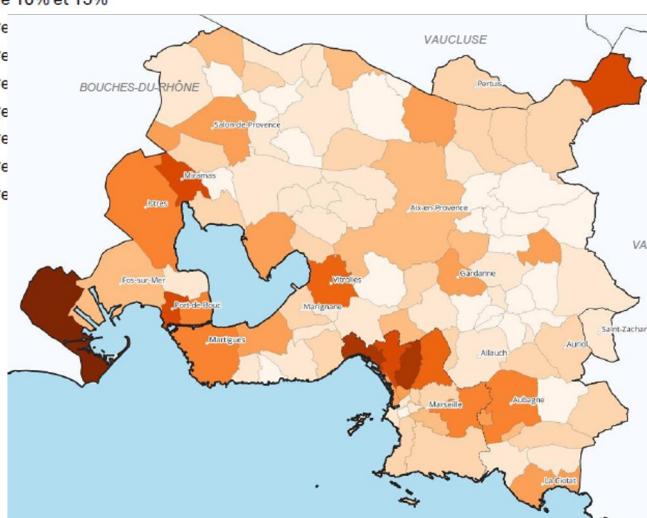
14% en PACA (17% en France)

- 1 logement social pour 12 habitants

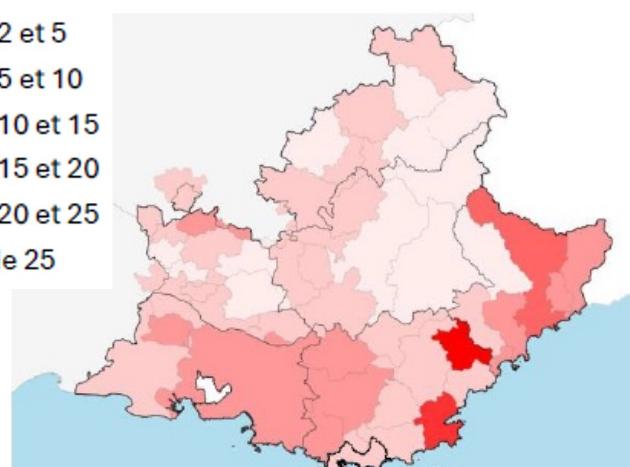
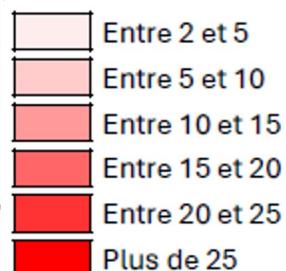
1 sur 15 en PACA (1 sur 13 en France)

95% des logements sociaux sont collectifs

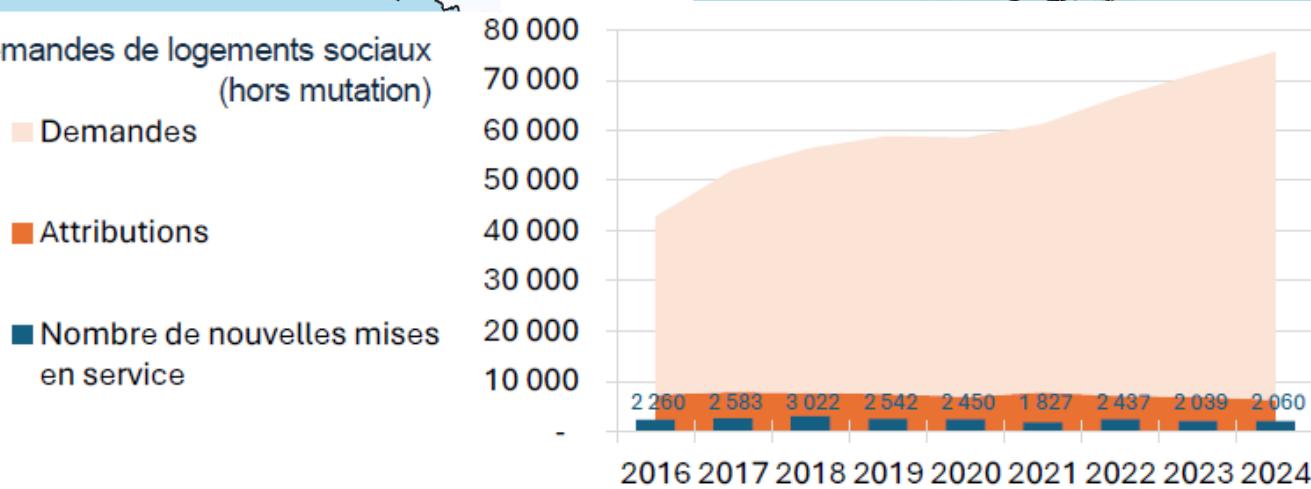
#### Part des logements sociaux parmi les résidences principales



#### Tension\* de la demande locative par EPCI en 2024



#### Évolution des demandes de logements sociaux (hors mutation)



## 2) Comment loger les salariés de la métropole contribue à la prospérité de l'économie locale



**37 649** demandes de logement social au 31 décembre 2024 (dans une des 92 communes de la métropole, hors mutation) proviennent de **ménages avec une activité salariée** (au moins une personne du ménage)...

➤ Soit 50% des demandes totales

➤ Ce qui correspond à **24 demandes de ménages avec une activité salariée** pour 100 logements sociaux existants

...dont **46%** vivant dans la même commune que celle demandée

50% des demandes de logement social concernent un ménage sans activité salariée

**50%**  
Des demandes de logement social concernent un ménage avec au moins un salarié

**46%**

Des demandes de logement social concernent un ménage avec au moins un salarié vivant dans la même commune

54% des demandes de logement social concernent un ménage avec au moins un salarié vivant dans une autre commune

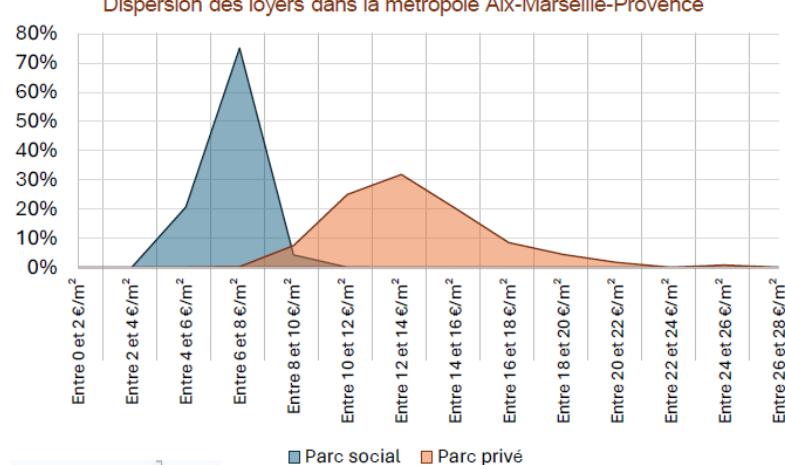
Ces demandeurs paient actuellement un loyer moyen de **603 € net par mois**

Soit un taux d'effort de **27%**

Ils paieraient un loyer moyen de **456 € net par mois**

Soit un taux d'effort de **21%**

Donc un gain de pouvoir d'achat de **148 € net/mois**, soit un total de **1 775 €/an par ménages** qui seront réinjectés dans l'économie locale

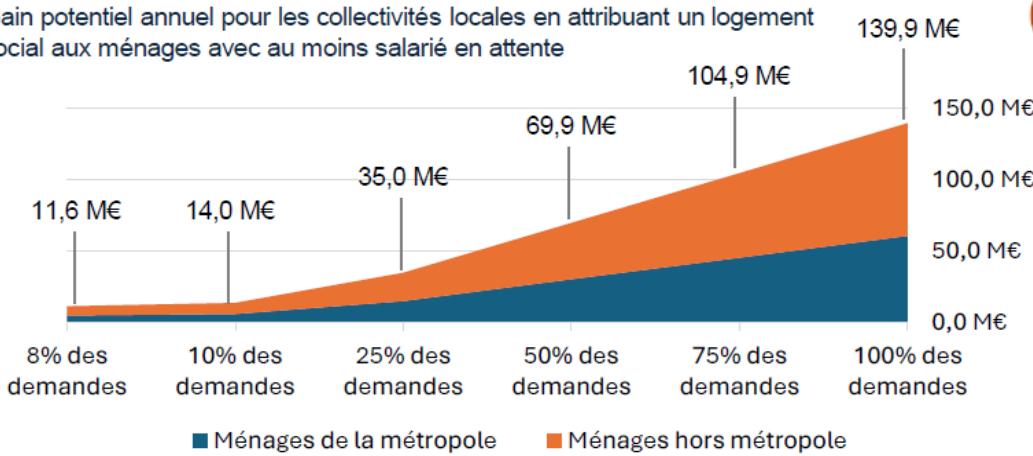


**Jusqu'à 140 M€** de retombées économiques\* pour la métropole en logeant dans le parc social tous les ménages en attente au 31 décembre 2024

Ménages avec au moins salarié en attente d'un logement social dans une des 92 communes de la métropole, hors mutation



Gain potentiel annuel pour les collectivités locales en attribuant un logement social aux ménages avec au moins salarié en attente



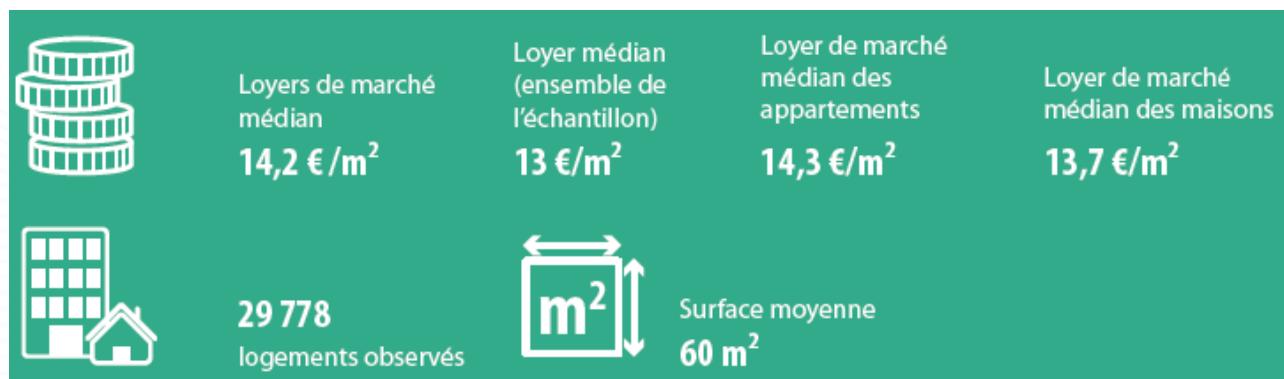
# Éléments d'observations 2024 du parc locatif privé dans les Bouches-du-Rhône

**L'ADIL des Bouches-du-Rhône étudie les loyers pour le compte du Ministère du Logement.**

L'ADIL 13 est à la tête de l'observatoire local des loyers (OLL) pour le compte de l'État, en partenariat avec la FNAIM Aix Marseille Provence et l'UNIS Marseille Provence Corse (environ 110 agences partenaires et 30 000 références de loyers exploitées chaque année). Elle étudie le fonctionnement du marché locatif privé et analyse les niveaux de loyers au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence et du département des Bouches-du-Rhône.

## Les niveaux des loyers en 2024 au sein de la métropole Aix-Marseille-Provence

- En 2024, le niveau médian des loyers au sein de la métropole est de 13 €/m<sup>2</sup>, ou 696 € pour une surface moyenne de 60 m<sup>2</sup>. La moitié des locataires de la Métropole paie un loyer supérieur à 665 € pour se loger dans un appartement, et 920 € pour se loger dans une maison. Des disparités importantes sont cependant observées selon la zone géographique et les caractéristiques des logements.

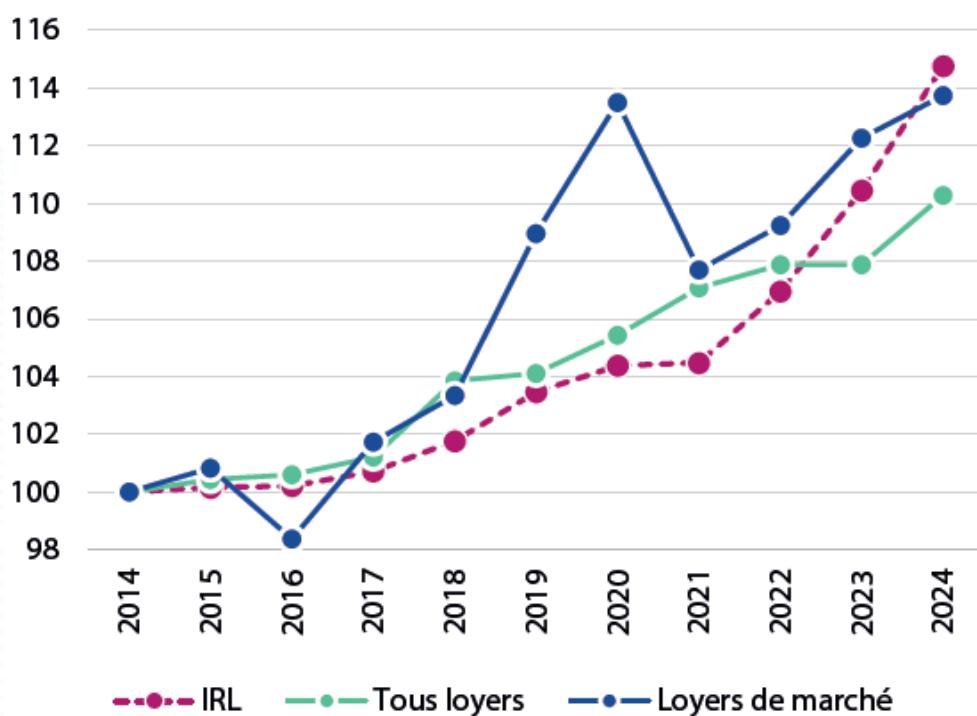


- Au sein de la Métropole, des loyers parmi les plus élevés de France : avec un loyer médian de 13 €/m<sup>2</sup>, Aix-Marseille-Provence se situe en 4ème position des métropoles les plus chères derrière Paris (19,9 €/m<sup>2</sup>), Nice (14,6 €/m<sup>2</sup>), et Montpellier (13,5 €/m<sup>2</sup>). Ce niveau de loyer est supérieur à ceux observés à Lyon (12,7 €/m<sup>2</sup>), Bordeaux (12,3 €/m<sup>2</sup>) ou encore Lille (11,7 €/m<sup>2</sup>). Ces niveaux de loyers du parc locatif prennent d'autant plus de relief que la Métropole se caractérise par un niveau de revenu disponible médian des ménages locataires relativement faible. Autrement dit, les loyers y sont particulièrement élevés au regard des capacités financières des habitants.

## Une rotation qui se confirme en 2024 et des prix de marché en hausse

- Le taux de rotation de l'année 2023, de 25 %, avait marqué une rupture dans la baisse continue de la mobilité depuis l'année 2021. Cette rotation au sein du parc privé augmente en 2024 pour atteindre 30 %, soit un niveau supérieur à l'avant crise COVID. Cette mobilité est cependant variable selon les communes allant de 26 % à Marseille, à 41 % à Istres.
- À Marseille, 11 % de hausse des loyers en 11 ans : Marseille a connu ces 11 dernières années une hausse quasi continue des prix à la location. Le loyer médian est passé de 11,6 €/m<sup>2</sup> en 2014 à 12,8 €/m<sup>2</sup> en 2024, soit une hausse de 11 % sur la période. Les loyers de marché passent quant à eux de 12,1 €/m<sup>2</sup> à 13,8 €/m<sup>2</sup>, soit une hausse de 14 %. Ces évolutions sont inférieures à celle de l'IRL, qui progresse de 15 % sur la période

### Évolution de l'indice de référence des loyers et des loyers entre 2014 et 2024 à Marseille (Base 100 en 2014)



## Un ancrage fort en France et dans les Bouches-du-Rhône

Action Logement Services est un acteur de référence du logement des salariés depuis 70 ans. Notre action s'appuie sur la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), versée par 40 000 entreprises de plus de 50 salariés, à hauteur de 0,45 % de leur masse salariale. Ces fonds permettent de financer des aides, des services et des logements accessibles sur l'ensemble du territoire.

1 045 entreprises du département participent à l'effort de construction. La contribution locale à la PEEC a représenté une ressource financière de 47,4 millions d'€ en 2024. Grâce à la mutualisation des moyens à l'échelle nationale, 73,5 millions d'€ ont été investis par Action Logement dans les Bouches- du-Rhône cette année.

### Des résultats concrets en 2024

Ces financements ont permis de :

- Financer 4 700 logements abordables;
- Accorder 21,1 millions d'euros d'aides et services pour accompagner les salariés du département dans leur projet de vie (acquisition, location, mobilité professionnelle, hébergement des jeunes actifs, rénovation énergétique...)

Une année marquée par :

- Une croissance de nos investissements,
- Une augmentation de logements abordables financés,
- Une collecte en progression auprès des entreprises versantes,
- Mais également une forte augmentation de ménages demandeurs de logement sociaux.

Face à la forte demande en logement intermédiaire, Action Logement a lancé une nouvelle plateforme Logement dédiée aux demandeurs hors parcours résidentiel social. Parallèlement, le développement d'un Diagnostic Emploi Logement sera prochainement lancé auprès des entreprises pour mieux connaître leur besoin et répondre au plus près à leurs attentes.

## Les perspectives 2025

Après une année 2024 marquée par des hausses significatives sur tous les indicateurs, les premières tendances 2025 sont plus contrastées :

- Tension sur les attributions : retards de livraison, projets décalés voire annulés, faible mobilité résidentielle, difficultés d'accès au crédit, impact du relogement **NPNRU**
- Baisse des agréments, bien que les Bouches-du-Rhône restent moteur pour la Région
- Vigilance sur la collecte, les entreprises étant fragilisées par la conjoncture économique avec un taux de défaillance en hausse.

## CHIFFRES CLÉS 2024

### DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE - PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET CORSE

#### Ressources

	BdR	PACA
Collecte	47,4 M€	88,6 M€
Entreprises cotisantes	1 045	2 582

#### Financements

	BdR	PACA
investissements (BRS inclus)	56,8 M€	107 M€
Nombre de Logements abordables financés	4 707	10 142
Aides et Services aux salariés	21,1 M€	49M€

Investissements : logement locatif social, logement locatif intermédiaire, Bail Réel Solidaire...

Aides et services : accession, travaux, aides aux salariés en difficulté, mobil-jeune...

#### Activité locative

	BdR	PACA
Demandes logements sociaux SNE	110 648	249 438
Attributions logements sociaux SNE	8 791	22 196
Demandeurs logements sociaux AL'in	32 534	71 356
Attribution logements sociaux AL'in	5 770	10 091

SNE : Système National d'Enregistrement de la demande de logement social  
AL'in : Site internet d'Action Logement qui met en relation les salariés qui cherchent un logement social et les offres de logements sociaux disponibles

**Sandrine BORDIN**  
Directrice Régionale  
Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Corse  
[sandrine.bordin@actionlogement.fr](mailto:sandrine.bordin@actionlogement.fr)

**Sophie MARCHETTINI**  
Directrice de Territoire Bouches-du-Rhône  
[sophie.marchettini@actionlogement.fr](mailto:sophie.marchettini@actionlogement.fr)

**Olivier MINELLI**  
Directeur Relations Institutionnelles Territoires  
Provence-Alpes-Côte-d'Azur et Corse  
[Olivier.minelli@actionlogement.fr](mailto:Olivier.minelli@actionlogement.fr)

**Claudie CHALANÇON**  
Directeur de Territoire Pays d'Aix - Alpes du Sud  
[claudie.chalancon@actionlogement.fr](mailto:claudie.chalancon@actionlogement.fr)

## Le logement reprend des couleurs mais reste fragile

### La conjoncture

Mois après mois, le logement neuf confirme son redressement, partant toutefois de très bas. +2,7 % de ventes brutes en glissement annuel sur 12 mois.

Le nombre de logement a été quasiment divisé par 2 en deux ans avec – 44 % par rapport à la moyenne de LT qui est à 216 829 unités (ventes aux particuliers). Il semble que le plancher bas ait cette fois été atteint pour la maison individuelle alors que la promotion immobilière continue sa chute.

### Activité commerciale

- **Maison Individuelle** (en glissement annuel à fin août 2025) :

(Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron)

**National : + 28 % (-13.2% en 2024 v/s 2023) - Régions Paca et Corse : +26,8 %**

- **Promotion immobilière** (en glissement annuel à fin juin 2025) :

(Source : MTECT/CGDD/SDES, ECLN)

**National : - 7,7 % (-3,8% en 2024 v/s 2023)**

Les ventes des constructeurs de maisons individuelles se redressent rapidement. Ce segment sort donc progressivement mais clairement de la crise, même si le niveau des ventes sur douze mois reste faible, à 61 800 unités, soit 58 000 unités en-deçà de la moyenne relevée depuis l'origine de la série en 2006.

Les ventes de logements des promoteurs, y compris en bloc, poursuivent leur recul. Le mouvement s'intensifie d'ailleurs à nouveau sur le deuxième trimestre.

### Production de logements

#### National :

(Source : FFB d'après MTECT/CGDD/SDES, Sit@del2 – en glissement annuel à fin août 2025)

- Autorisations : + 7,2 % (-12.4% 2024/2023)
- Mises en chantier : + 1,7 % (-9,6% 2024/2023)

#### Région Paca :

(Source : Cerc Paca – cumul 12 mois à fin août 2025)

- Autorisations : + 3 %, soit 27 100 logements (- 4,4% à fin 12/2024)
- Mises en chantier : + 1,5 %, soit 20 400 logements (-3,6% à fin 12/2024)

Les logements mis en chantier sont en hausse. Cette hausse est principalement portée par les logements collectifs. Cette tendance s'observe également du côté des autorisations. Les permis accordés pour des logements collectifs soutiennent le marché avec 19 600 logements autorisés. Toutefois les tendances pourraient s'inverser entre l'individuel et le collectif dans les prochains mois :

- L'individuel poursuivrait sur sa lancée, avec la réouverture du PTZ neuf qui joue bien le rôle attendu ;
- Le collectif connaîtrait un contrecoup une fois passés les effets du plan de relance Action Logement-CDC Habitat.

## Un contexte économique sous tension pour le secteur du bâtiment

Qu'il s'agisse du statut du bailleur privé, du dispositif MaPrimeRénov' ou encore du système de gestion des déchets, aucun secteur n'est aujourd'hui épargné : ni celui du logement, ni celui de la rénovation énergétique. Nous demeurons également attentifs à l'évolution des marchés publics, qui connaissent actuellement un ralentissement dans un contexte préélectoral marqué par l'approche des élections municipales.

Ce contexte fragilise nos entreprises et met en péril près de 30 000 emplois à l'échelle nationale. C'est pourquoi nous le réaffirmons avec conviction : il ne peut y avoir de croissance économique durable sans le secteur du bâtiment.

Cependant, nous, entrepreneurs du BTP, savons faire preuve d'adaptation. Animés par la passion de notre métier, nous continuons à former, à transmettre et à accueillir des jeunes au sein de nos structures. Nous sommes d'ailleurs particulièrement fiers d'avoir été aux côtés des WorldSkills à Marseille, illustrant ainsi notre engagement en faveur de l'excellence et de la transmission des compétences.

### Logements mis en chantier et logements autorisés : des chiffres en progression ; une perspective encourageante

Partant d'un très bas niveau en 2024, le marché du logement neuf montre des signes de reprise :

- +0,5 % en 1 an des mises en chantier (cumul 12 mois - à fin août 2025), soit 7 850 logements
- +17,0 % en 1 an des autorisations (cumul 12 mois – à fin août 2025), soit 11 270 logements
- +64,1 % en 1 an des mises en vente (cumul 12 mois - à fin juin 2025), soit 2 250 logements
- +8,9 % du stock disponible en 1 an (à fin juin 2025), soit 3 490 logements

### Emploi : des chiffres en baisse

- La baisse de l'emploi-salarié se fait ressentir : -1,6 % en un an (à la fin du 2e trimestre 2025).
- La baisse de l'intérim, un peu plus conséquente : -5 % en un an (moyenne de 3 mois à fin juin 2025)

### Emploi salarié et intérimaire





## ▼ LES PROPOSITIONS DES MEMBRES DE L'OIP

## Propositions de la FNAIM Aix Marseille Provence

1. Imposer dans les PLU(I)s des **zones de densité minimale** auxquelles il ne sera pas possible de déroger
2. **Abandonner la politique de zonage** qui s'oppose à l'aménagement du territoire
3. **Revoir la fiscalité locale pour encourager les maires à produire** en préservant le lien habitants/communes en sécurisant sur la durée l'exonération de taxe foncière des bailleurs sociaux, avant d'envisager la création d'une contribution minimale universelle
4. Dresser une **cartographie des immeubles pouvant être surélevés** dans les PLU(I)s Outil urbain d'agrandissement et de densification, la surélévation est un dispositif doublement vertueux. **Il constitue plus largement un moyen financier** permettant de dégager des ressources pour rénover l'ensemble de la copropriété.
5. Encourager **l'investissement locatif dans l'ancien rénové** partout sur le territoire,
6. Crée **l'instrument de la reconversion du meublé touristique** dans la location loi de 1989.

### Instituer les conditions d'une approche globale de la rénovation

7. Établir une **cartographie de "l'indécence énergétique"** pour anticiper une pénurie de logements en location
8. Aligner le **rythme de rénovation sur le calendrier européen.**

La révision de la Directive Performance énergétique propose une approche plus ambitieuse - mais pragmatique - que celle prévue par la Loi Climat. Elle prévoit en effet de mettre en place des standards minimums de performance énergétique, y compris dans les bâtiments résidentiels :

- minimum **classe F** au 1er janvier **2030**
- minimum **classe E** au 1er janvier **2033**

Là où les rénovations obligatoires de la loi Climat (rénovation des logements loués classés E, F et G d'ici à 2034) diffusent l'effort de rénovation, l'Union européenne propose une stratégie **pour éradiquer tous les logements très énergivores, dans un calendrier plus réaliste que la loi Climat.**

### 9. Réformer l'accompagnement de l'investissement locatif

Simplifier les niches fiscales en généralisant **l'amortissement durant toute la vie d'exploitation du bien**, afin de créer une offre locative de qualité, à loyer abordable, qui préserve le pouvoir d'achat des ménages locataires.

L'amortissement sera aussi un facteur de modération des loyers dès lors qu'il est rendu progressif et inversement proportionnel au loyer pratiqué.

## 10. Rendre les prêts immobiliers « portables », au moment de la mutation, pour préserver les capacités d'emprunt et le pouvoir.

Alors que les taux remontent, notre Fédération propose que, dans les nouveaux contrats de prêts immobiliers, **le prêt accordé au vendeur soit transférable à son acquéreur** (sous réserve de l'accord de l'établissement prêteur évidemment - refus à motiver).

## Propositions de l'ARHLM Paca et Corse

- L'ARHLM Paca et Corse réalise une série d'études dans différents domaines (aménagement du territoire, capacité productive, les besoins de la population, l'esthétique et l'architecture, les impacts environnementaux, etc...). **L'ARHLM propose de présenter le résultat de ces études à tous les partenaires afin de participer à l'établissement des nouvelles politiques publiques en faveur du développement d'une offre locative sociale, abondante, qualitative et respectueuse de l'environnement.**
- **Organiser, avec nos partenaires et en premier lieu Action Logement, des assises départementales « Emploi/Logement » pour que la production du logement social soit en cohérence avec les besoins de développement économique des territoires.**
- **Créer un Comité Inter bailleurs pour accroître les possibilités de développer des opérations d'acquisition amélioration par la prospection et l'analyse partagée de la faisabilité avec une perspective de moyens mutualisés.**

## Propositions de l'UNIS Marseille Provence Corse

**Accession / crédit :** La loi de finances 2025 a déployé de nombreuses réglementations : PTZ, Loc Avantage, primo-accédants, certaines exonérations des donations... sachant que les taxes foncières poursuivent leur hausse à la main des collectivités.

Le projet de loi de finances pour 2026, c'est un plan d'économie de 44 mds d'€ stoppé par le vote de confiance du 8 septembre. Les acteurs économiques sont plongés dans un climat de défiance avec des perspectives hasardeuses. Les taux d'intérêts, qui avaient considérablement baissé, constituent l'indicateur le plus scruté.

Nous demandons enfin une stabilité, plus de simplicité et une visibilité pour nos métiers.

**Statut du bailleur privé :** L'Unis souhaite l'intégration des propositions Daubresse-Cosson. Elles dessinent un cadre fiscal stable, simple et attractif pour stimuler l'investissement locatif privé - en particulier par les petits bailleurs, et ainsi renforcer l'offre de logements tout en soutenant l'économie et les finances publiques : Amortissement fiscal du bien mis en location longue durée ; Renforcement de l'abattement pour le régime micro-foncier ; Hausse du plafond d'imputation du déficit foncier ; Exclusion de l'IFI pour les biens loués en résidence principale

**Rénovation énergétique :** Nous soutenons la proposition de loi Gacquerre. Elle vise à clarifier les obligations de rénovation énergétique : un logement n'est considéré comme indécent qu'à la conclusion ou au renouvellement du bail, et les bailleurs sont protégés si les travaux sont techniquement impossibles ou refusés en copropriété. Elle encadre aussi la minoration des loyers, sécurise la responsabilité des propriétaires et prévoit une révision du DPE, afin d'éviter un retrait massif de logements du marché locatif.

**Marché locatif :** la situation est critique, en raison du manque d'offre, de la baisse de rotation du parc, de la pression fiscale sur les bailleurs (notamment par l'explosion des taxes foncières), et de la sortie des logements classés G et bientôt F.

L'UNIS appuie en particulier le fait de ne pas considérer comme subitement inhabitables les logements loués (baux en cours) en raison de leur étiquette de DPE (calendrier climat). Elle soutient la proposition de loi Gacquerre :

- Instituer la primauté du meilleur diagnostic (DPE individuel / DPE collectif).
- En copropriété, suspendre l'indécence lorsque l'Assemblée générale des copropriétaires a voté un plan pluriannuel de travaux (PPT)
- Inverser la règle du « pire » pour instituer celle du « meilleur » des deux seuils figurant sur le DPE individuel. Cela évitera de refaire les DPE et de sortir de la classe G « consommation » cinq fois plus de logements locatifs

**Encadrements des loyers :** Le dispositif est incohérent (loyers médians, zonages, compléments de loyers), et produit des effets pervers (attrition du parc locatif). L'UNIS est pour sa suppression. Idem pour les permis de louer qui, avec les encadrements des loyers et les hausses des taxes foncières, ont produit des rentabilités très faibles voire négatives, augmentant ainsi le désinvestissement des propriétaires bailleurs.

Conclusion : Le parcours résidentiel des Français a été interrompu. La fluidité du parc immobilier demeure une priorité nationale.

*INFRA : chiffres clés ; Source :*

*Rapport parlementaire DAUBRESSE/ COSSON, sur la relance de l'investissement locatif (30/6/2025), En combinant ces leviers, les agences, syndics et promoteurs peuvent non seulement soutenir l'activité mais aussi se positionner pour un marché plus moderne, plus inclusif et plus résilient.*

## Chiffres-clés

Un investissement locatif dans le neuf à son plus bas niveau :

**15 000** logements en 2025, soit **- 80 %** par rapport à la période pré-Covid.

Des pertes de recettes fiscales importantes pour les finances publiques depuis 2020 : **- 15 Md€.**

La part des investisseurs particuliers dans le parc locatif résidentiel : **99 %.**

**70 %** des propriétaires bailleurs n'ont qu'un seul logement.

Le parc locatif privé loge **25 %** des ménages et **58 %** des locataires

**7,8** millions de logements locatifs privés

**+ 500 000** demandeurs d'un logement social depuis 2017

**Propositions centrales :**

- **5 %** d'amortissement pour le neuf ;
- **4 %** d'amortissement dans l'ancien, sous condition de 15 % de travaux ;
- **50 %** d'abattement pour la location nue de longue durée ;
- Bonus d'amortissement de **0,5-1,5 %** pour les loyers abordables ;
- Pour toutes les mutations intervenant à compter de décembre 2025.

Un gain pour les finances publiques : **+0,5 Md€** en 2026, **+1,9 Md€** par en moyenne sur 2026-2032.

**100 000** emplois pour la filière à horizon 2030

## Propositions du pôle habitat FFB Paca et Corse

### Investissement locatif

→ Instaurer le statut du bailleur privé tel que proposé par la mission parlementaire Cosson/Daubresse

Le parc locatif privé loge 7,8 millions de ménages. Il est en chute libre depuis 2022, menaçant toute la chaîne du logement.

Le rétablissement du prêt à taux zéro (PTZ) pour tous les territoires, y compris la maison individuelle, a produit des effets immédiats sur l'activité des constructeurs. Ce type de soutien ciblé montre que des dispositifs simples, lisibles et bien calibrés relancent efficacement la demande et soutiennent les professionnels.

- Amortissement forfaitaire : 5 % (neuf et ancien avec travaux)
- Abattement micro-foncier porté à 50 % (plafond 30 000 €)
- Bonus d'amortissement pour loyers abordables
- Déficit foncier imputable jusqu'à 40 000 €
- Exonération d'IFI pour les logements loués en résidence principale
- Exonération totale de plus-value après 20 ans

**Ces mesures doivent figurer dans le PLF 2026. Il y a urgence à rétablir la confiance des investisseurs.**

### Accession à la propriété

→ Sécuriser dans la durée le maintien et la pleine efficacité du prêt à taux zéro

### Foncier

→ Rendre le ZAN plus respectueux des réalités territoriales

La consommation de foncier est déjà en forte baisse (-69 % en terres agricoles sur 3 ans). Le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) s'applique dans un contexte déjà contraint (approche mathématique aveugle aux besoins réels de logement et d'économie locale, inflation du foncier disponible, blocage des projets industriels et résidentiels, incompréhension des élus et professionnels locaux).

**Il faut intégrer davantage de flexibilité et de lisibilité dans la planification territoriale à horizon 2031 et adopter les mesures portées par la proposition de loi TRACE.**

### Simplification

→ Simplifier résolument la production de logement

La simplification maintes fois annoncée doit enfin se concrétiser :

- Alléger les normes et procédures
- Sécuriser les autorisations d'urbanisme et accélérer les délais d'instruction

## RE2020 – seuil 2028 : Un horizon risqué, aux effets inflationnistes non maîtrisés.

→ **Concrétiser les 23 mesures du rapport Rivaton qui ne remettent pas en cause la RE2020 mais visent à ajuster certains volets afin de ne pas pénaliser la reprise du logement neuf dans un contexte de forte tension sur l'offre**

Les surcouts estimés sont de 3 % en 2028 dans le meilleur scénario, qui s'ajoutent au 8-9% dans l'individuel et le collectif (marchés 2022 et 2025 précédentes).

La perspective d'un durcissement des exigences réglementaires en 2028 soulève de fortes inquiétudes quant à la capacité à faire et aux surcoûts potentiels pour les opérations de construction.

Les acteurs seront très attentifs à la mise en place des 23 propositions du rapport Rivaton visant à « préserver l'ambition sans dogmatisme » de cette réglementation.

**Frédéric SAINTAGNE**

Président du Pôle Habitat FFB Paca et Corse  
[cayroln@habitat-ffb-communication.fr](mailto:cayroln@habitat-ffb-communication.fr)

**Nathalie CAYROL**

Déléguée régionale Pôle Habitat FFB Paca et Corse  
[cayroln@habitat-ffb-communication.fr](mailto:cayroln@habitat-ffb-communication.fr)

## Propositions de la Fédération du BTP des BDR

### LOI DE FINANCES 2026

oui à la stabilité, mais pas à n'importe quel prix !

Le « logement » est érigé en priorité par le Premier ministre dans son discours de politique générale devant le Sénat. Pour autant, le budget 2026 - dans sa version initiale - fait l'impasse sur cette politique.

Pour répondre à la crise du logement, la Fédération Française du Bâtiment appelle les parlementaires à relancer l'investissement locatif via un dispositif d'amortissement stable et lisible – « le statut du bailleur privé ». Ce dispositif, plébiscité par toute la filière construction, bénéficie d'un soutien transpartisan : il y a urgence à réorienter l'épargne des Français vers le logement.

De la même façon, le soutien à la rénovation énergétique doit être maintenu. Les renoncements successifs sur MaPrimeRenov' ne permettent pas de structurer une filière mature et tournée vers l'avenir. La FFB et la FBTP 13 appellent à préserver un budget sur la rénovation en adéquation avec les ambitions portées par la France dans l'Accord de Paris sur le climat.

Enfin, la Fédération Française du Bâtiment exhorte les parlementaires à confirmer le nouveau seuil de franchise de TVA fixé, dans ce PLF, à 25 000 euros pour les microentreprises intervenant dans le champ du bâtiment. Cette mesure de compromis doit permettre de limiter les distorsions de concurrence à l'égard des entrepreneurs et artisans du secteur, ainsi que les fraudes confirmées par l'Urssaf.

Olivier Salleron, président de la FFB, rappelle : « Le rétablissement du PTZ dans tous les territoires et pour l'individuel a permis de relancer l'accession à la propriété en 2025, les chiffres l'attestent aujourd'hui. Mais il faut désormais relancer également l'investissement locatif qui s'est effondré depuis la fin du Pinel. Le statut de bailleur privé constitue une réponse à la crise du logement, un outil nécessaire à la sortie de la récession que connaît depuis 3 ans le bâtiment, mais aussi une source de recettes pour l'Etat et les collectivités locales, via la TVA et les taxes d'aménagement assises sur la construction neuve. ».

## Les propositions de la FPI Provence

### Faire accepter la densité

Les plans locaux d'urbanisme fixent un plafond de constructibilité. L'idée est d'instaurer un plancher pour qu'il ne soit plus possible de sous densifier les terrains. Le foncier constructible devient de plus en plus rare, évitons de le gaspiller...surtout à l'heure de la mise en œuvre du ZAN, le Zéro Artificialisation Nette. Ainsi il faudrait fixer dans les PLUi une densité de 75 % minimum du potentiel constructif des parcelles concernées.

### Générer plus de fonciers à prix raisonnable

Notre territoire a besoin de politiques foncières ambitieuses pour générer des zones d'aménagement public et des terrains constructibles à des tarifs permettant une programmation équilibrée et une cohérence financière des opérations de promotion immobilière. La reprise de la production de logements neufs permettra de ne plus creuser le déficit des besoins en logements d'un territoire et de ses habitants.

Cette démarche a, a minima, trois avantages :

- Réamorçage du parcours résidentiel.
- Couts moindres du foncier.
- Massification de la production.

Or, le manque d'aménagement public est souvent pointé du doigt. Faut-il imaginer de renforcer les aménageurs de notre région ? L'établissement public foncier régional, qui dispose de moyens humains et budgétaires en plus d'une solide expérience, ne pourra seul satisfaire le besoin des opérateurs.

### Chèques primo accédants/ premier logement

Les primo-accédants ont de grande difficulté à accéder au marché du logement neuf. L'idée émerge d'une aide financière, sous la forme d'un prêt à taux zéro (PTZ) « bonifié », aux primo accédants, sous conditions de ressources.

Cette aide spécifique serait délivrée par les villes ou les Métropoles afin de « doper » l'aide déjà présente au travers du PTZ. Ce coup de pouce mis en place par d'autres métropoles comme à Bordeaux pourrait être modulé en fonction des communes et de la tension du marché de l'immobilier : 10 000 euros dans les zones tendues, et 5 000 euros pour les autres.

### Accélérer la transformation des zones commerciales en lieux de vie avec une mixité des usages

L'évolution des modes de consommation, la volonté d'en finir avec la France « moche » et, surtout, la rareté du foncier constructible rendent pertinent la transformation des zones commerciales en lieux de vie avec une mixité des usages. De par leurs situations, leurs tailles et leurs avantages en termes de desserte en transports publics et routiers, quelques zones commerciales concentrent tous les regards, notamment Plan-de-Campagne. Des opérations pilotes exemplaires pourraient y être réalisées, sous le pilotage d'un référent dédié.

**Arnaud BASTIDE**

Président de la FPI Provence  
[info@fpi-provence.fr](mailto:info@fpi-provence.fr)

**Contact : Axel GRELEAU**

Délégué régional  
[axelgreleau@fpi-provence.fr](mailto:axelgreleau@fpi-provence.fr)  
06 30 84 44 15

▼ Merci à nos partenaires  
pour leur soutien !

