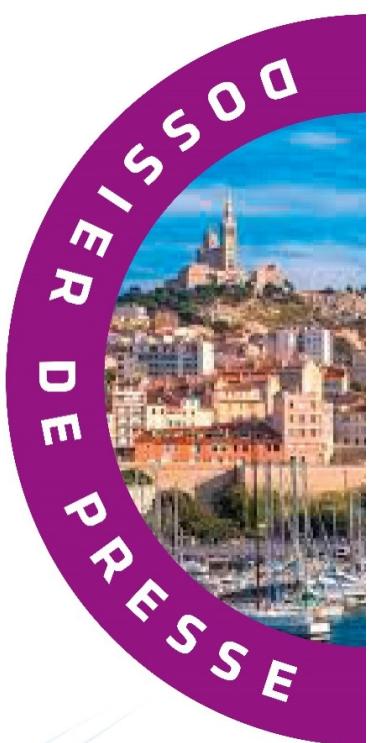




Conjoncture immobilière

2024 et tendances 2025



Sommaire

Le mot du Président	3
Présentation de l'OIP	4
Les membres administrateurs de l'OIP	5
Les territoires d'étude de l'OIP	6
Les indicateurs macro-économiques	7
• Banque de France	
La conjoncture immobilière : 2024 et tendances 2025	11
Le marché locatif privé	12
• UNIS Marseille Provence Corse -ADIL 13	
Le logement existant	15
• Chambre des Notaires des Bouches-du-Rhône	
• FNAIM Aix Marseille Provence	17
Le marché de la maison individuelle	19
• Pôle Habitat FFB	
Le logement social	23
• ARHLM PACA & Corse	
Le bâtiment et les travaux publics	25
• FBTP 13	
Le logement neuf	27
• La FPI Provence	
Les partenaires de l'OIP	29

LE MOT DU PRESIDENT



2024 a confirmé que le redressement de l'immobilier tarde globalement à se matérialiser. Si la production de logements neufs, à la fois libres et sociaux, reste famélique et le marché locatif toujours asséché, les transactions dans « l'ancien » reprennent des couleurs.

Les analyses des 21 organisations membres de l'OIP témoignent de la persistance d'une crise profonde du logement aux conséquences à la fois économiques et sociétales.

Pour le marché locatif, on observe une relative stabilisation des loyers. La forte demande locative reste un facteur encourageant, bien que limité par des tensions persistantes sur le pouvoir d'achat des ménages.

Le marché du logement ancien sort timidement la tête de l'eau, bénéficiant de la baisse notable des taux d'intérêt et de la volonté des ménages de concrétiser des projets longtemps repoussés.

En parallèle, les acteurs du logement neuf continuent d'alerter sur la dégradation de l'offre. La chute abyssale des mises en vente (-68% en moyenne dans le Var et les BDR) affecte la viabilité des projets immobiliers et donc la capacité de nos territoires à répondre aux besoins croissants en logements. Ces difficultés, amplifiées par un contexte économique et politique incertain, exigent de nouvelles réponses collectives, bien au-delà des quelques mesures favorables au logement contenues dans la loi de finances pour 2025.

La production de logements sociaux est elle aussi hélas insuffisante, affectée par le faible nombre d'opérations portées par les promoteurs immobiliers. Avec un peu plus de 6 000 logements agréés en 2024 en Paca, la production ne peut résorber le flux de demandeurs de logements qui ne cesse d'augmenter (240 000 demandeurs en Paca, dont 104 000 dans la seule métropole Aix Marseille Provence).

La prise de conscience au plus haut niveau de l'Etat des carences des politiques du logement, la baisse des taux, l'acceptation des nouvelles conditions par les acteurs du marché et la capacité d'adaptation des entreprises doivent permettre la mise en place des conditions d'une reprise du secteur... À condition que tous avancent ensemble vers un même objectif pour passer de la crise à la reprise.

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 locaux.
Ensemble, continuons à agir pour un secteur immobilier tourné vers l'avenir.

Grégoire CHARPENTIER

PRÉSENTATION DE L'OIP

Objectifs

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

Notre association est présidée par :

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

La Délégation Territoriale Varoise est présidée par :

Jean-Marc Stefanini, Co-président de la FNAIM du Var

Sa vocation est double :

- Mesurer l'activité immobilière en Provence avec des instruments fiables reconnus par tous,
- Être une chambre de réflexion, d'analyse et de propositions pour les collectivités locales et administrations.

L'OIP regroupe les plus importantes fédérations professionnelles intervenant dans l'acte de bâtir, de rénover et de gérer l'immobilier.

Activités

Chaque semestre sont présentés aux décideurs et professionnels les éléments de conjoncture du marché immobilier en Provence sous ses différentes composantes : logement social, logement neuf et ancien (maisons individuelles et logement collectif), marché locatif et marché de la maison individuelle en secteur diffus.

LE PRESIDENT

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

Le PRESIDENT DE LA DELEGATION DU VAR

Jean-Marc Stefanini, Co-président de la FNAIM 83

LES ADMINISTRATEURS

Membres actifs

ARHLM Paca & 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	: Présidente : Anne-Charlotte Reich Leoni
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 : Laure-Agnès Caradec
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

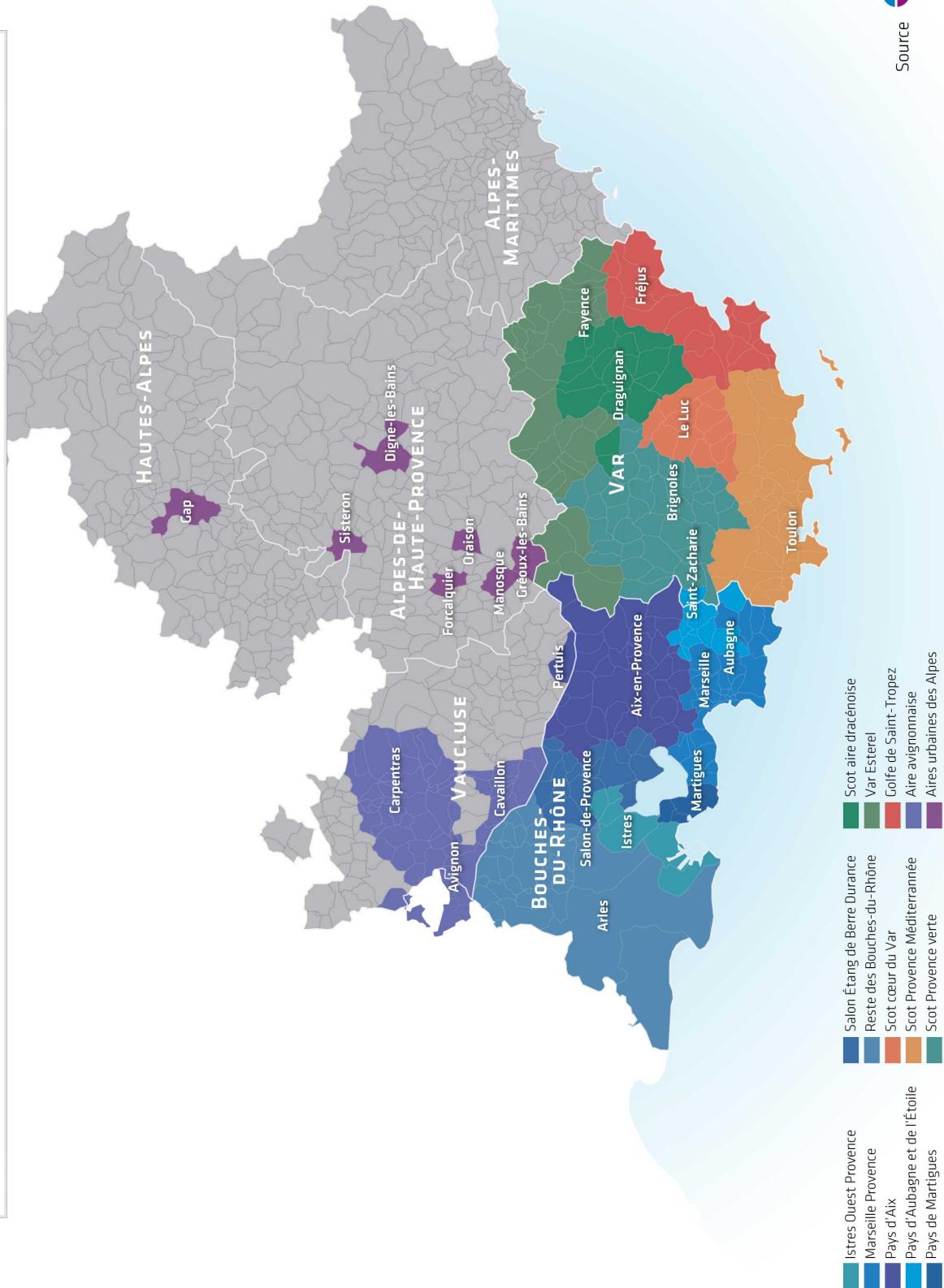
Membres associés

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	: Directrice générale : Claude Bertolino

Contact et informations complémentaires :
Axel Greleau

Directeur de l'OIP
 06.30.84.44.15
 Mail : axelgreleau@observatoire-oip.com

Territoires d'étude de l'Observatoire Immobilier de Provence



Les indicateurs macro-économiques

LA CONJONCTURE DU MOIS DE FÉVRIER EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Contrainte par de fortes incertitudes, l'économie régionale a pâti d'un manque de volumes en février, hormis dans le secteur du bâtiment qui a bénéficié du déblocage de chantiers retardés. Les carnets de commandes sont toujours jugés bas sans impacter les effectifs à ce jour. Quelques revalorisations tarifaires ont été observées mais les prix demeurent globalement stables dans les trois secteurs. Les trésoreries restent tendues. Relativement confiants, les dirigeants maintiennent un niveau de stock important pour faire face à une reprise espérée sur les prochaines semaines.

L'industrie

L'attentisme lié à la politique commerciale des États-Unis et l'incertitude du contexte géopolitique ont ralenti la production industrielle régionale, sans impacter toutefois les effectifs. Les prix ont été maintenus à l'achat mais rehaussés à la vente. Le niveau des stocks est jugé supérieur à la normale. Le taux d'utilisation des capacités de production est repassé sous la moyenne de longue période (80 %). Les dirigeants restent confiants en espérant une reprise de l'activité à court terme.

Services Marchands

En février, l'activité des services marchands s'est contractée. Une légère revalorisation tarifaire a été appliquée. Les effectifs ont peu varié. Le niveau des trésoreries demeure faible. Une évolution positive de l'activité serait attendue pour le mois de mars.

La Construction

En février 2025, l'activité continue de résister de façon disparate : amélioration pour le Gros œuvre et ralentissement pour le Second œuvre. Les carnets de commandes sont toujours jugés bas. Renforcer les équipes n'est pas envisagé alors que les professionnels annoncent un bon mois de mars. Le maintien des marges est un sujet crucial et sélectionner les projets profitables constitue un enjeu.

Projections macroéconomiques pour la France établies par la Banque de France – mars 2025

POINTS CLÉS DE LA PROJECTION FRANCE

	2023	2024	2025	2026	2027
PIB réel	1,1	1,1	0,7	1,2	1,3
–	–	<i>0,0</i>	<i>- 0,2</i>	<i>- 0,1</i>	<i>0,0</i>
IPCH	5,7	2,3	1,3	1,6	1,9
–	–	<i>- 0,1</i>	<i>- 0,3</i>	<i>- 0,1</i>	<i>0,0</i>
IPCH hors énergie et alimentation	4,0	2,3	1,8	1,8	1,8
–	–	<i>- 0,1</i>	<i>- 0,4</i>	<i>- 0,1</i>	<i>0,0</i>
Taux de chômage (BIT, France entière, % de la population active)	7,3	7,4	7,8	7,8	7,4
–	–	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>

Données corrigées des jours ouvrables. Taux de croissance annuel sauf indication contraire. Les révisions par rapport à la prévision de décembre 2024, fondée sur les comptes trimestriels du 30 octobre 2024, sont indiquées en italique, calculées en points de pourcentage et sur des chiffres arrondis. Projections fondées sur les comptes trimestriels du 28 février 2025 et réalisées sous des hypothèses techniques établies au 6 février 2025.

Sources : Insee pour 2023 et 2024 (comptes nationaux trimestriels du 28 février 2025), projections Banque de France sur fond bleuté.

- Le scénario macroéconomique de ces projections intermédiaires prend en compte les hypothèses de la loi de finances pour 2025 promulguée le 14 février dernier. Il intègre aussi le relèvement de 10 points de pourcentage des droits de douane américains sur les importations en provenance de la Chine, ainsi que les mesures prises en réponse par cette dernière. Il ne prend pas directement en compte le relèvement en cours de discussion des droits de douane sur le Mexique et le Canada ni celui possiblement à venir sur l'Europe (cf. encadré) ; mais ceux-ci affectent indirectement la projection du fait de l'incertitude. Ne sont également pas prises en compte les récentes propositions de la Commission européenne pour augmenter les dépenses militaires, ni celles qui devraient être soumises au Parlement en Allemagne.
- Après le léger recul de l'activité observé en fin d'année dernière, en contre coup de l'effet positif des Jeux olympiques de l'été 2024, le PIB progresserait à un rythme encore modéré au premier semestre 2025, avant de gagner en vigueur en seconde partie d'année. Sur l'ensemble de l'année 2025, l'activité ralentirait mais la croissance resterait positive, avec une moyenne annuelle prévue à 0,7 %, après 1,1 % en 2024, avant d'augmenter en 2026 et 2027 avec des progressions respectives de 1,2 % et 1,3 %, voisines du rythme potentiel de moyen terme. Notre prévision confirme donc que l'économie française ne devrait pas se trouver en récession.
- Par rapport à nos prévisions de décembre 2024, la révision à la baisse de la croissance en 2025 (et plus marginalement en 2026) provient notamment de l'ajustement de nos prévisions à très court terme sur la base de nos dernières enquêtes mensuelles de conjoncture. En outre, l'impact de la moindre consolidation budgétaire par rapport à celle envisagée à l'automne serait compensé par le regain d'incertitude au niveau international et par des comportements toujours attentistes face à la situation nationale.
- Après avoir atteint 2,3 % en moyenne annuelle en 2024, l'inflation totale continuerait de se replier sensiblement pour s'inscrire au-dessous de 2 % sur la période de projection. En 2025, elle serait particulièrement basse à 1,3 % en raison du reflux des prix des services et de l'électricité. En 2026 et 2027, l'inflation totale resterait modérée à 1,6 % et 1,9 % respectivement. L'inflation hors énergie et alimentation serait quant à elle stable à 1,8 % durant les trois années. Cela alimenterait la reprise continue du pouvoir d'achat salarial – les salaires progressant en moyenne plus vite que les prix – et progressivement celle de la consommation des ménages.
- Les aléas autour de cette prévision demeurent nombreux, en lien avec la situation géopolitique, et notamment les incertitudes autour de la politique commerciale américaine et les éventuelles réponses européennes. Les risques par rapport à notre projection de PIB restent globalement orientés à la baisse, avec toutefois de nouveaux aléas haussiers qui pourraient venir en fin de période d'un surcroît de dépenses militaires.

Cette projection se fonde sur les hypothèses techniques de l'Eurosystème arrêtées au 6 février. Elle intègre les résultats définitifs pour janvier de l'inflation IPCH (indice des prix à la consommation harmonisé) publiés le 18 février, ainsi que les résultats détaillés des comptes nationaux du quatrième trimestre 2024 publiés le 28 février. Par rapport à nos dernières projections, les hypothèses budgétaires sont ajustées pour prendre en compte les changements intervenus dans la loi de finances pour 2025 promulguée le 14 février.

Selon l'estimation dérivée de notre enquête de conjoncture à début mars, la croissance du PIB au premier trimestre 2025 se situerait entre 0,1 % et 0,2 %, soit un rythme un peu plus faible que prévu en décembre. D'autre part, les nouvelles hypothèses techniques sont dans l'ensemble moins favorables, avec une demande mondiale révisée à la baisse par rapport à décembre et des cours de l'énergie révisés à la hausse. Tout cela nous amène à abaisser la prévision de croissance en 2025 à 0,7 %, contre 0,9 % précédemment. La principale révision à la baisse porte sur les exportations, affectées par l'incertitude sur les barrières commerciales et une demande mondiale moins dynamique qu'attendu en décembre. La croissance en 2025 resterait tirée par la consommation privée, révisée légèrement à la hausse en raison d'un effet d'acquis et d'un ajustement budgétaire qui pèserait moins sur le revenu des ménages. Ces impacts positifs seraient toutefois partiellement compensés par des comportements toujours attentistes dans le contexte politique et budgétaire actuel. À partir de 2026, la reprise de l'investissement des entreprises – quoiqu'un peu abaissée – permettrait de redynamiser la croissance du PIB. Celle-ci serait révisée marginalement à la baisse en 2026, à 1,2 % (contre 1,3 % dans la projection de décembre) sous l'effet d'hypothèses internationales moins favorables. La croissance en 2027 demeurera inchangée à 1,3 %.

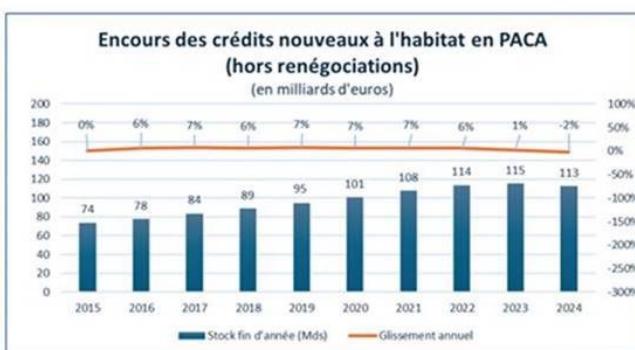
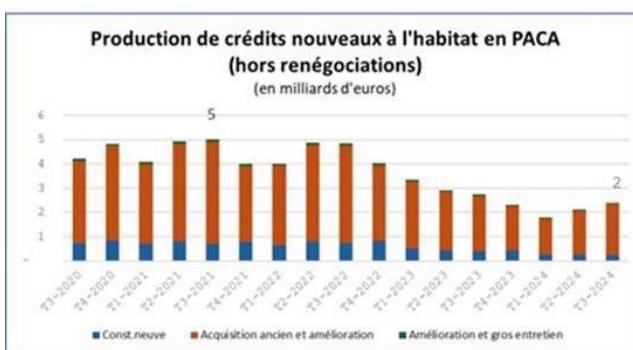
Les Crédits nouveaux à l'habitat

En France

- La production CVS de crédits à l'habitat (hors renégociations) atteint 9,9 Mds€ en janvier (après 11,6 Mds€ en décembre), un montant un peu supérieur à la moyenne des 10 derniers mois (9,6 Mds€), depuis le retournement positif du crédit immobilier au printemps dernier.
- Le taux d'intérêt moyen des nouveaux crédits à l'habitat semble se stabiliser en janvier (3,32 % après 3,30 % en décembre pour les opérations hors renégociations), à un niveau beaucoup plus bas qu'il y a un an (4,17 % en janvier 2024). %).

Dans la région PACA

La tendance observée est proche du national avec un net rebond depuis le second trimestre 2024. Pour autant, les volumes mis en production restent en deçà de ceux observés en 2023.



Source : Banque de France – Webstat au 07/03/2025

Source : Banque de France

Béatrice DENUNCQ

Responsable du Département des Affaires Economiques Régionales
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mail : Béatrice.denuncq@banque-france.fr

La conjoncture immobilière : 2024 et tendances 2025

LES NIVEAUX DE LOYERS AU SEIN DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Résultats 2024 de l'Observatoire des loyers du parc privé des Bouches-du-Rhône (OLL 13)

1. Un marché locatif contrasté

Les loyers médians du parc privé se situent entre 11,2 €/m² et 15,9 €/m² selon les communes de la métropole Aix-Marseille-Provence.

2. Des loyers bas concentrés au nord et à l'ouest de la Métropole

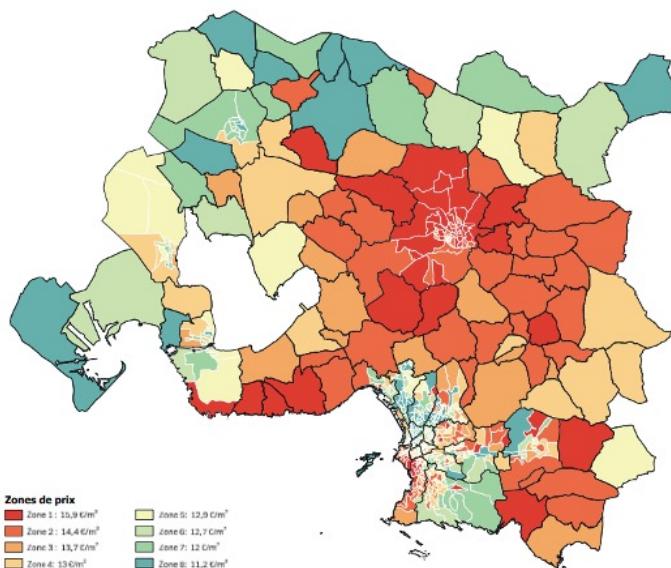
Les niveaux de loyers les plus faibles (11,2 €/m² à 12 €/m²) se trouvent principalement au nord (Lambesc, Sénas) et à l'ouest (Port-Saint-Louis-du-Rhône, Port-de-Bouc) de la Métropole, ainsi qu'au sein de la moitié nord de Marseille.

3. Des loyers élevés autour d'Aix-en-Provence et sur le littoral sud

Les secteurs d'Aix-en-Provence, de la Côte Bleue et du littoral sud de Marseille affichent les loyers les plus élevés, jusqu'à 15,9 €/m² (ex : Cabriès, Bouc-Bel-Air, Aix-en-Provence).

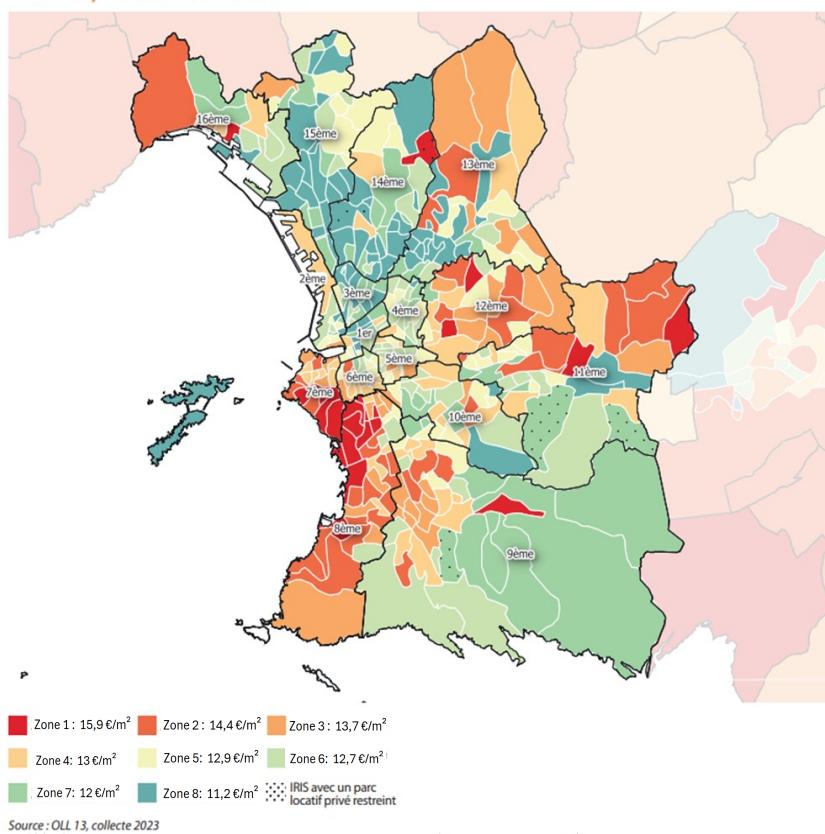
4. Des loyers intermédiaires autour de l'Étang de Berre

Les communes du pourtour de l'Étang de Berre (Marignane, Saint-Mitre-les-Remparts, Berre-l'Étang) présentent des niveaux de loyers intermédiaires (12,7 €/m² à 12,9 €/m²).



Source : OLL 13 - Traitement ADIL 13

Niveaux de loyers au sein de la ville de Marseille



1. Un loyer médian de 12,6 €/m² à Marseille

Un marché très disparate, avec des prix allant de 11,2 €/m² à 15,9 €/m². Le niveau médian des loyers observé à Marseille est inférieur à celui mesuré dans le reste de la Métropole (13,6 €/m²).

2. Les quartiers sud du littoral de la ville parmi les plus chers de la Métropole

Les 7^e et 8^e arrondissements concentrent les loyers les plus élevés (principalement entre 15,9 €/m² et 13,7 €/m²), comparables aux prix de Cassis ou Carry-le-Rouet, ou certains quartiers d'Aix-en-Provence.

3. Des loyers plus bas dans les quartiers nord

Les 3^e, 14^e et 15^e arrondissements affichent les loyers médians les plus faibles, principalement entre 11,2 €/m² et 12 €/m².

4. Une homogénéité de prix variable selon les arrondissements

Certains arrondissements, comme le 4^e, présentent des loyers assez homogènes (autour de 12,7 €/m² à 13 €/m²), tandis que d'autres arrondissements, comme le 12^e, affichent des écarts importants entre quartiers (de 11,2 €/m² à 15,9 €/m²).

Les partenaires de l'Observatoire :



1. Une évolution modérée des loyers marseillais, inférieure à celle de l'IRL

Entre 2021 et 2023, le niveau médian de loyer a augmenté de 2,2 % à Marseille, soit un niveau inférieur à celui de l'IRL (2,8 %)

Cette augmentation des niveaux de loyers à Marseille se situe dans les niveaux intermédiaires bas, par rapport aux évolutions mesurées dans les autres villes couvertes par des observatoires des loyers.

Cette augmentation est comparable à celle observée à Montpellier (2,1 %), inférieure à celle de Toulon (4,2 %) et de Nice, (3,1 %), et supérieure à celle mesurée à Aix-en-Provence (1,9 %)

2. Une rotation en hausse au sein du parc privé marseillais

Après deux années de très faible mobilité des locataires (2021 et 2022), la rotation au sein du parc locatif privé est en hausse sur les années 2023 et 2024, retrouvant ainsi son niveau d'avant le COVID-19

Evolution du taux de rotation à Marseille, entre 2016 et 2024

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
28%	27%	25%	29%	25%	20%	17%	22%	25%

Source : OLL13, collectes 2016 - 2024

Evolution des loyers médians par ville, entre 2021 et 2023



Source : ANIL, données OLL 2021 - 2023

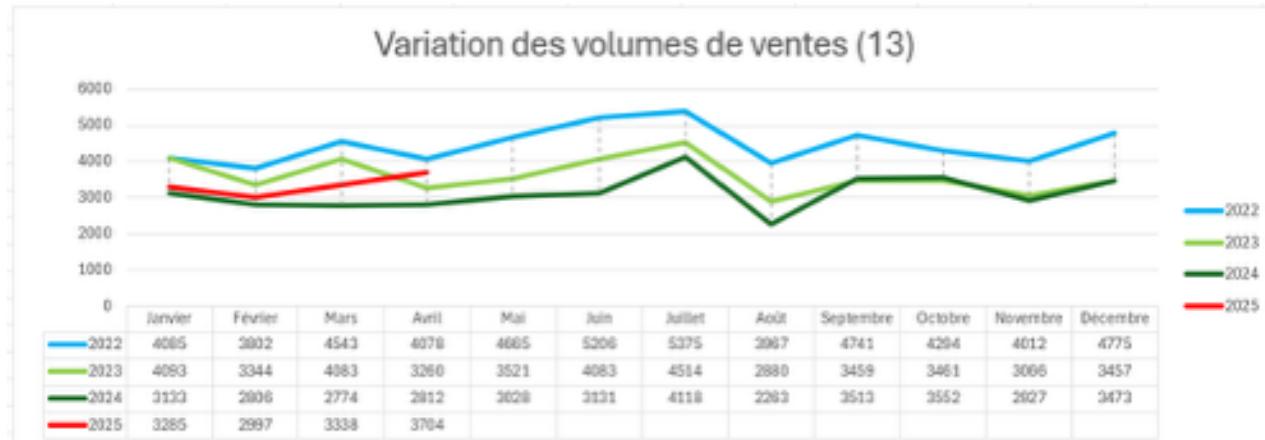
Thierry MOALLIC

Directeur de l'ADIL des Bouches-du-Rhône
Mail : thierry.moallic@adil13.org

Sebastien LIEUTAUD

Président UNIS Marseille Provence Corse
Mail : marianne.danjou@unis-provence.fr

ANALYSE DES CHIFFRES DE L'IMMOBILIER 2022 - 2025



*Les données excluent les transactions atypiques et les biens non standards.

Le graphique ci-dessus illustre l'évolution mensuelle des volumes de ventes sur quatre années consécutives : 2022 à 2025. On observe :

- 2022 (bleu)** se distingue comme l'année la plus performante, avec des pics réguliers au printemps (mai-juin) et un redressement en fin d'année.
- 2023 (vert)** suit une trajectoire proche de 2022, bien qu'avec des volumes légèrement inférieurs sur la majorité des mois.
- 2024 (vert foncé)** montre une nette baisse de régime, avec un creux significatif en Août après le mois de juillet qui est le meilleur mois de l'année
- 2025 (rouge)** amorce un redressement avec des résultats au-dessus de 2024, bien que toujours inférieurs à ceux de 2022 et 2023.

Chiffres clés :

1. Appartements anciens :

Les prix des appartements anciens ont globalement diminué sur un an, avec une baisse de -3,5% pour le prix de vente médian.

Prix/m² médian: 3 210 €

Voici les évolutions spécifiques par secteur :

- Marseille : 3 070 €/m² (-2,4%),
- Aix-en-Provence : 4 750 €/m² (-2,2%).
- Les baisses de prix les plus significatives sont ressenties dans le bassin de Berre 2.530€/m² (-5,7%) et d'Aubagne 2.930€/m² (-5,2%)
- Il en est de même pour le secteur d'Allauch Plan de Cuques 3.610€/m² (-6,2%)
- Cassis affiche une forte hausse (+12,5%) avec un prix/m² médian de 7 790 €.

2. Maisons anciennes :

Les prix des maisons anciennes ont globalement diminué sur un an, avec une baisse de **-3,5%** pour le prix de vente médian.

Voici les évolutions spécifiques par secteur :

- Marseille : 381 900 € (-5,7%),
- Aix-en-Provence : 680 400 € (-3,5%).
- Cassis : 1 246 100 € (-0,9%).
- Les baisses les plus importantes concernent le bassin d'Aubagne -6,6% (436.700€), de la Cote Bleue - 5,1% (533.700€) et le bassin de Salon -5% (322.000€)

3. Terrains à bâtir :

Les prix des terrains à bâtir dans les Bouches-du-Rhône ont globalement diminué sur un an, avec une baisse de **-7,5%** pour le prix de vente médian.

Il faut compter 185 000 € pour avoir environ 500m² de terrain

A l'exception de Marseille : 303 100 € (+3,9%), et du secteur Ouest du département : 140.300€ (+7,9%) les prix sont en baisse

- Bassin d'Aix : 199 300 € (-11,4%)
- Bassin d'Aubagne : 220.000€ (-18,5%)

4. Maisons neuves :

Les prix des maisons neuves ont globalement augmenté sur un an, avec une hausse de **+10,3%** pour le prix/m² médian (5 030 €) soit: 397 500 € pour une maison neuve.

- Marseille : 635 800 €,
- Bassin de Berre : 287 000 € (+9,8%).

5. Appartements neufs : Les prix des appartements neufs ont globalement augmenté sur un an, avec une hausse de **+4,5%** pour le prix/m² médian. 5 030 €

Voici les évolutions spécifiques par secteur :

- **Marseille** : +2,1% (5 340 €/m²)
- **Aix-en-Provence** : -0,6% (6 180 €/m²).
- **Bassin d'Aix** : -1,9% (4.990 €/m²).
- **Bassin de Gardanne** : 0,0% (4.810 €/m²).
- **Bassin de Berre** : +3,0% (4.250 €/m²).
- **Bassin d'Aubagne** : +2,2% (4.670 €/m²).
- **Secteur La Ciotat** : -3,6% (6 470 €/m²).
- **Bassin de Salon** : +18,2% (4.360 €/m²).
- **Secteur Ouest** : -2,1% (4.110 €/m²).

Ces évolutions montrent une dynamique contrastée selon les zones, avec des baisses significatives dans certains secteurs tandis que d'autres enregistrent des hausses.

Le logement devient un vrai problème notamment pour les primo-accédants qui, bien qu'échappant à l'augmentation temporaire des droits d'enregistrement au profit du département, peinent à trouver un financement.

Les investisseurs se font de plus en plus rares face au statut de bailleur privé et à la fiscalité qui leur est applicable.

La politique du logement devient un réel sujet de société qui ne devrait pas être négligée par nos élus.

UN REDRESSEMENT TIMIDE QUI TEND À SE CONSOLIDER !

1. Tendances du marché immobilier :

- Le marché immobilier montre des signes de redressement en 2025, avec une légère augmentation des ventes et une stabilisation des prix après une baisse moyenne de 5 %.
- Environ 850 000 transactions sont prévues pour 2025, soit une hausse de 7 % par rapport à l'année précédente.

2. Facteurs influençant le marché :

- La capacité d'achat des ménages reste limitée, et la pénurie de logements empêche une correction plus marquée des prix.
- L'incertitude économique et politique pèse sur la confiance des acheteurs.
- La hausse des droits de mutation en 2025 pourrait décourager certains acquéreurs.

3. Conditions de crédit :

- Les taux d'intérêt immobiliers ont baissé, passant de 4,2 % fin 2023 à environ 3 % en 2025, ce qui a amélioré l'accès au crédit.
- La production de crédits à l'habitat a diminué de manière significative, mais montre des signes de redressement depuis six mois.

4. Inflation et croissance économique :

- L'inflation est maîtrisée et stabilisée à 0,8 % en avril 2025, mais les prévisions de croissance du PIB pour 2025 ont été revues à la baisse à 0,7 %.
- Les craintes se sont déplacées de l'inflation vers la croissance économique, notamment en raison d'une légère détérioration du marché du travail.

5. Prix des logements :

- Les prix des logements ont légèrement baissé de 0,8 % sur un an, avec des variations selon les régions.
- Les grandes villes et leur périphérie sont les plus touchées par la baisse des prix.

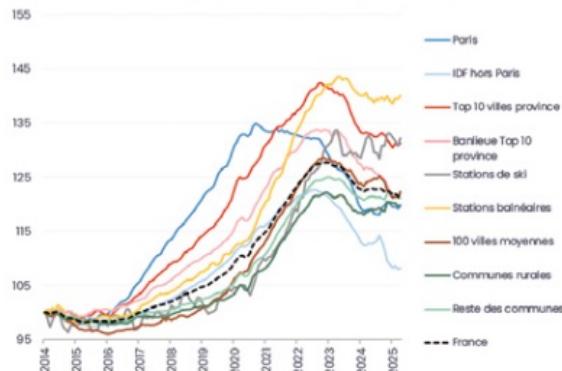
6. Perspectives pour 2025 :

- Le marché du logement reste en dessous de son potentiel, avec des prévisions de ventes autour de 850 000 transactions.
- La hausse des droits de mutation et l'incertitude économique continuent de peser sur le marché.

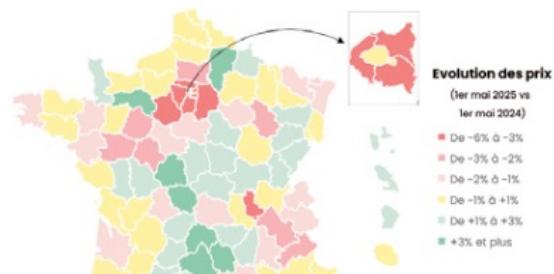
En résumé, le marché du logement en France en 2025 montre des signes de redressement, mais reste confronté à plusieurs défis, notamment économiques et politiques.

Evolution du prix des logements

Par groupe de villes, base 100 en janvier 2014



Évolution annuelle des prix par département :



Prix Métropole Aix-Marseille-Provence :

Période de calcul de l'indicateur	RP2021	nb annuel de ventes arrêté au 202502	202502-202504		2021	2024T2-2025T1	Dont % DPE			
			Dont appartements	Dont maisons			E, F ou G	G	F	E
1. Marseille	458 835	12 083	10 723	1 359	3 201	2,7%	19,7%	2,3%	4,4%	13,0%
2. Aix-en-Provence	87 156	2 050	1 701	349	5 035	1,5%	18,8%	1,5%	4,3%	12,9%
3. La Ciotat	23 888	643	488	155	5 439	2,8%	10,3%	0,8%	2,1%	7,3%
4. Arles	28 414	566	237	330	2 886	4,1%	20,6%	1,2%	4,0%	15,5%
5. Salon-de-Provence	22 869	538	354	184	2 917	2,8%	11,6%	0,7%	2,4%	8,4%
6. Martigues	25 752	469	305	164	3 190	1,4%	16,5%	0,5%	2,8%	13,3%
7. Istres	21 019	457	205	252	2 875	1,9%	11,0%	0,9%	2,2%	7,9%
8. Aubagne	22 512	440	304	136	3 424	2,3%	19,0%	1,6%	4,7%	12,8%
9. Marignane	15 620	396	265	130	2 866	1,5%	17,9%	1,7%	3,8%	12,4%
10. Vitrolles	15 480	315	193	122	3 233	0,8%	6,4%	0,4%	1,4%	4,7%
11. Miramas	11 923	248	136	112	2 534	1,3%	10,8%	1,6%	1,5%	7,7%
12. Allauch	9 864	212	79	132	4 502	1,8%	22,9%	1,9%	5,6%	15,4%
13. Gardanne	10 196	198	117	81	3 614	1,8%	19,4%	1,9%	3,6%	13,9%
14. Châteauneuf-les-Martigues	7 487	197	82	114	3 364	0,9%	16,7%	1,6%	3,8%	11,3%
15. Les Pennes-Mirabeau	9 846	196	63	134	3 887	1,3%	19,8%	1,7%	4,0%	14,1%
16. Châteaurenard	8 325	190	76	114	2 780	1,7%	10,8%	1,6%	2,0%	7,2%
17. Tarascon	7 343	175	85	90	1 942	4,7%	12,5%	0,7%	3,2%	8,6%
18. Fos-sur-Mer	6 960	163	54	110	3 113	1,1%	14,4%	1,0%	2,8%	10,6%
19. Saint-Martin-de-Crau	6 594	163	48	114	2 996	2,6%	4,6%	0,0%	1,2%	3,4%
20. Port-de-Bouc	7 873	161	82	79	2 379	1,6%	26,1%	2,1%	5,3%	18,6%

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

François-Xavier GUIS

Président de la FNAIM Aix-Marseille Provence

Contact : Béatrice PUJOL-FRANQUEBALME

Directrice générale

Mail : beatrice@fnaim-amp.com

LOGEMENT NEUF : UN NOUVEAU SOUFFLE APRÈS L'ASPHYXIE ?

Environnement Macroéconomique

- Inflation contenue
- Marché du crédit toujours porteur (+39% de production de crédits immobiliers aux particuliers dans le neuf à fin avril en glissement annuel 12 mois)
- Un environnement « géo politique instable »
- Des acteurs inquiets

Ventes : tendances 2025

(Source : CGI Bâtiment/Caron Marketing, Markemétron ; MTECT/CGDD/SDES, ECLN)

Le nombre de logement a été quasiment divisé par 2 en deux ans avec -48% par rapport à la moyenne de LT qui est à 216 755 unités fin 2024.

Il semble que le plancher bas ait cette fois été atteint avec tous segments confondus - 0,7% de ventes brutes en glissement annuel sur 12 mois (selon données disponibles)

Une tendance positive pour les ventes en Maison Individuelle :

En glissement annuel à fin mars 2025

- National : + 4% (-13,2% en 2024 v/s 2023)
- Région PACA Corse : - 2,6%

En glissement annuel sur 3 mois - à fin mars 2025

- National : + 27,4%
- Région PACA Corse : + 49,5%

Du mieux sur les ventes en Promotion immobilière, mais des disparités régionales

En glissement annuel à fin T1 2025...sur 4 trimestres

- National : - 2,9% (-3,8% en 2024 v/s 2023)

En glissement annuel sur un trimestre à fin T1 2025

- National : - 8,2%
- Région PACA Corse : + 6,1%

Des chiffres trimestriels de ventes prometteurs à confirmer en production.

Niveau National : Permis et mises en chantier

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

- Autorisations : - 10,7% (-12,4% 2024/2023)
 - Individuel : - 11,5% (-14,5% 2024/2023)
 - Collectif : - 10,2% (-11,1% 2024/2023)
- Mises en chantier : - 0,3% (-9,6% 2024/2023)
 - Individuel : - 13,8% (-22,5% 2024/2023)
 - Collectif : + 10,2% (+0,4% 2024/2023)

Région Paca :

(Source : Cerc Paca – cumul 12 mois à fin mars 2025 – évolution sur 1 an)

- Autorisations : -2,3% soit 23 800 logements (- 4,4% à fin 12/2024)
 - Dt individuels purs : - 13,1% (-16.6% à fin 12/2024)
 - Dt individuels groupés : - 0,7% (+0.4% à fin 12/2024)
 - Dt collectifs (y compris résidences) : + 0,4% (- 1.4% à fin 12/2024)
- Mises en chantier : - 0,3% soit 20 100 logements (-3.6% à fin 12/2024)
 - Dt individuels purs : - 20,7% (- 25.3% à fin 12/2024)
 - Dt individuels groupés : - 1% (+ 0.2% à fin 12/2024)
 - Dt collectifs (y compris résidences) : + 0,4% (+3.7% à fin 12/2024)

Alors que l'ensemble de l'année 2024 a enregistré une baisse des mises en chantier des logements, le début d'année 2025 se maintient (en cumul 12 mois à fin mars) avec 20100 logements commencés. Les autorisations ralentissent à fin mars 2025 avec 23800 logements autorisés sur les 12 mois, soit un recul de -2,3% en un an. Les permis accordés pour des logements collectifs soutiennent le marché avec 17200 logements autorisés. Le logement individuel pur reste nettement en retrait (-13% en glissement annuel).

Département des Bouches du Rhône :

(Sur 12 mois glissants à fin mars 2025)

- Autorisés : + 24% (+30% à fin 01/2025)
- Mises en chantier : +11% (+ 14% à fin 01/2025)

A fin mars 2025, le marché dans les Bouches-du-Rhône poursuit sa reprise.

Cyril Sauvat

Pôle Habitat FFB

Mail : cayroln@habitat-ffb-communication.fr

ENSEMBLE, MOBILISES POUR LE LOGEMENT

Jamais le secteur du logement n'aura traversé une tempête aussi violente. Tous les indicateurs sont au rouge, tous les segments de marchés sont touchés et aucun territoire n'est épargné. L'habitat individuel est le plus atteint par les circonstances : une baisse de plus d'un tiers des ventes sur un an en secteur diffus (49 300 sur un an à fin juillet 2024) comme en secteur groupé (3 100 sur un an à fin juin 2024), correspondant respectivement à un effondrement de 60% et de 72% par rapport à leur moyenne de long terme (126 000 unités pour le diffus et 11 000 pour le groupé). Avec seulement 55 000 logements vendus aux particuliers sur un an à fin juin 2024, le logement collectif est en retrait de 37% par rapport à sa moyenne de long terme (87 300 unités).

Avec un recul de 24% des mises en chantier sur un an à fin juillet 2024 (273 000), l'**avenir de l'appareil de production et de service immobilier est désormais hypothéqué**. Il faut remonter aux années 1980 pour retrouver un niveau similaire, alors que la France comptait 18 millions d'habitants de moins quand les séparations, les familles monoparentales, les décohabitations et la mobilité étaient infiniment moindres.

A l'occasion de sa Convention nationale 2024, le Pôle Habitat FFB a rappelé que ces sombres réalités ont pour premières victimes les ménages français, notamment les jeunes et les ménages modestes, cadenassés dans leur parcours résidentiel et leur mobilité professionnelle. Les préjudices sur la filière, de l'amont à l'aval, et son tissu économique territorial sont également considérables : les défaillances culminent et les licenciements se multiplient à hauteur de plusieurs milliers chaque mois.

Il y a urgence à soigner le mal dans le projet de loi de finances 2025 !

Ventes et autorisations toujours en baisse

Les ventes nationales de maisons individuelles s'affichent à 49 300 sur un an à fin juillet 2024;

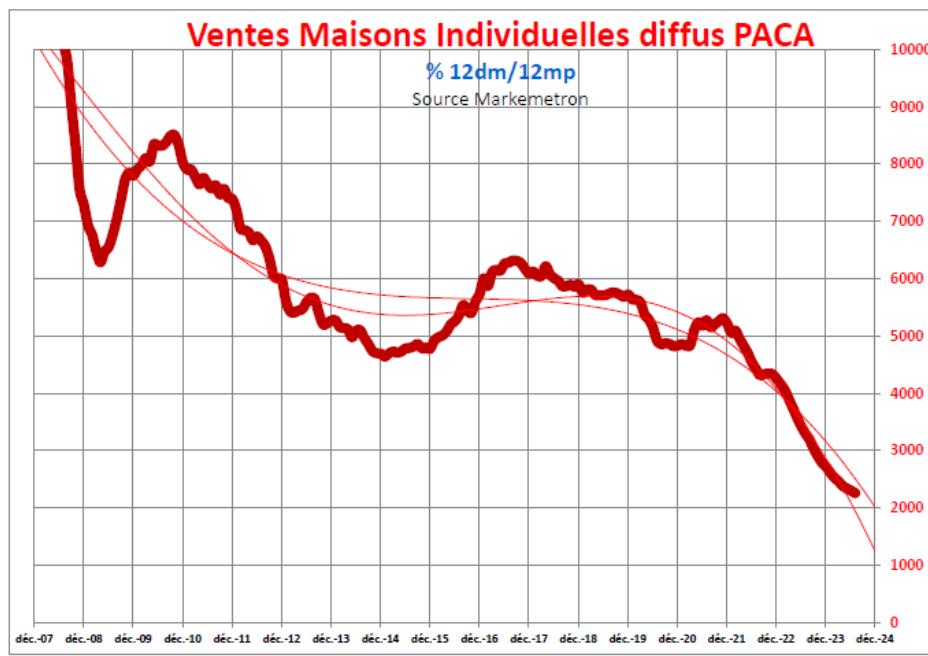
En PACA, au début des années 2000, nous construisions plus de 1000 maisons neuves par mois ; dans les années 2010 nous construisions environ 500 maisons neuves par mois. L'année prochaine, nous construirons environ 200 maisons neuves par mois.

Y a-t-il 5 fois moins de nouvelles familles à loger actuellement ?

Dans les Bouches-du-Rhône, les autorisations de construction de maisons affichent - 26% entre le 1^{er} semestre 2024 et celui de 2023 (moyenne nationale - 43%).

**-32,6 % National
- 32,5 % Paca**

Évolution des ventes à fin juillet 2024
sur 12 mois glissants
(source Markémétron)



QUELLES MESURES ?

Rebrancher d'abord les dispositifs qui existent et qui ont fait leur preuve : pour soutenir la primo-accession et pour soutenir l'investissement locatif privé. Ensuite, faciliter les transmissions familiales pour aider les jeunes ménages à constituer leur apport personnel. Enfin, faire glisser les étapes à venir de la RE 2020 afin de ne pas renchérir à nouveau le prix des logements neufs

Rétablissement du PTZ à 40% sans discrimination territoriale pour le logement collectif comme pour la maison individuelle

Faciliter les transmissions familiales

Prorogation du PINEL version 2022

Ajuster et réinterroger la RE2020

Sans oublier le foncier !

Les réglementations RT2012 et RE2020 et la des coûts des matériaux (indiceBT01) ont augmenté fortement les coûts de construction mais cet impact est progressivement absorbé et disparait. L'arrêt des PTZ et la hausse des taux d'intérêts ont aussi eu un impact défavorable sur les financements, mais qui s'efface aussi au fil des années.

Ne reste que le plus bloquant : le coût du foncier

- Dans quelle région est-ce que le **prix moyen d'un terrain constructible est le plus élevé** ? Ce n'est pas en Ile-de-France mais en Paca
- Dans quelle région est-ce que **la part du terrain dans le budget global d'un projet de maison est la plus élevée** ? en Paca !
- Dans quelle région est-ce que **le nombre d'années de revenu moyen par ménage pour acheter un terrain constructible est le plus élevé** ? En Paca il faut plus de 3 ans et demi de revenu moyen pour acheter un terrain alors qu'en moyenne France il suffit de la moitié 1,8 année.

Cette situation est le résultat de la forte attractivité de notre région, d'une superposition de plans, lois, normes... et d'une politique visant à réduire la construction par tous les moyens :

- Loi SRU
- Plan de Prévention des Risque d'Incendies de Forêts (PPRIF)
- Plan de Prévention des risques inondation (PPRI)
- Loi relative à la protection de la nature
- Loi paysage
- Loi reconquête de la Biodiversité
- Loi littoral
- Loi montagne
- Retrait des traits de cotes
- Loi ZAN, dont certains élus se sont empressés de s'emparer lors de la révision des PLU
- Fiscalité actuelle qui encourage la rétention du foncier

Fabien PIERSANTI

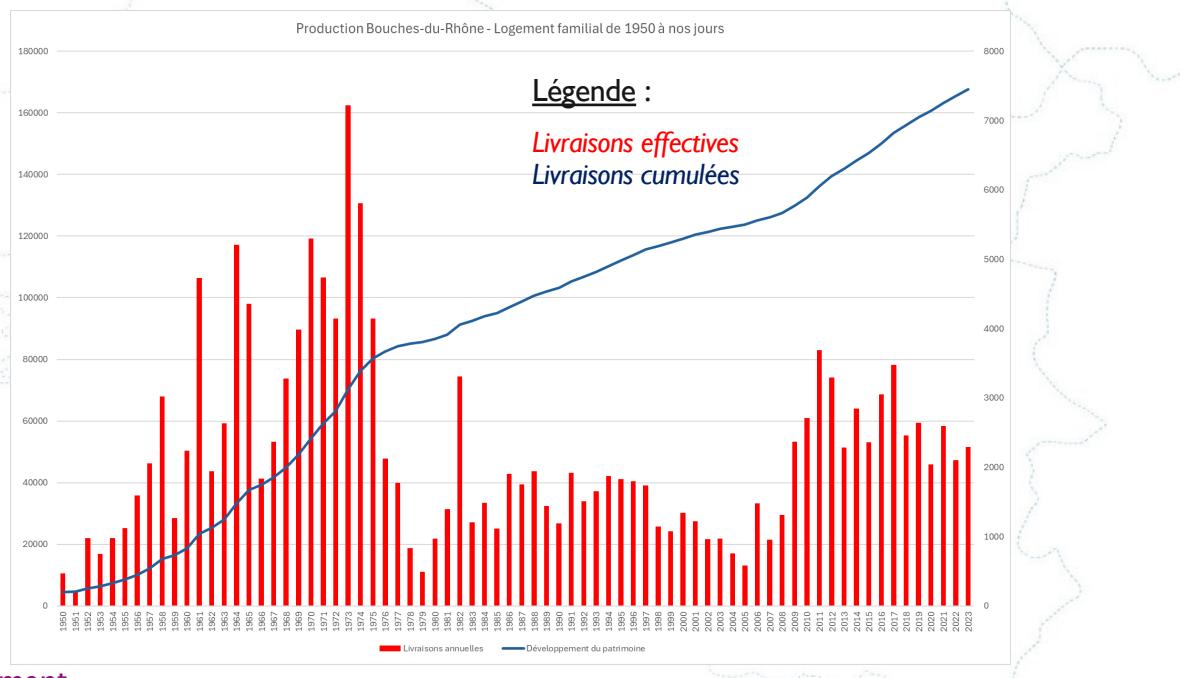
Président de Pôle Habitat FFB Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

Mail : cayroln@habitat-ffb-communication.fr

COMPRENDRE 2024 EN REGARDANT HIER

1) Le développement du parc passé

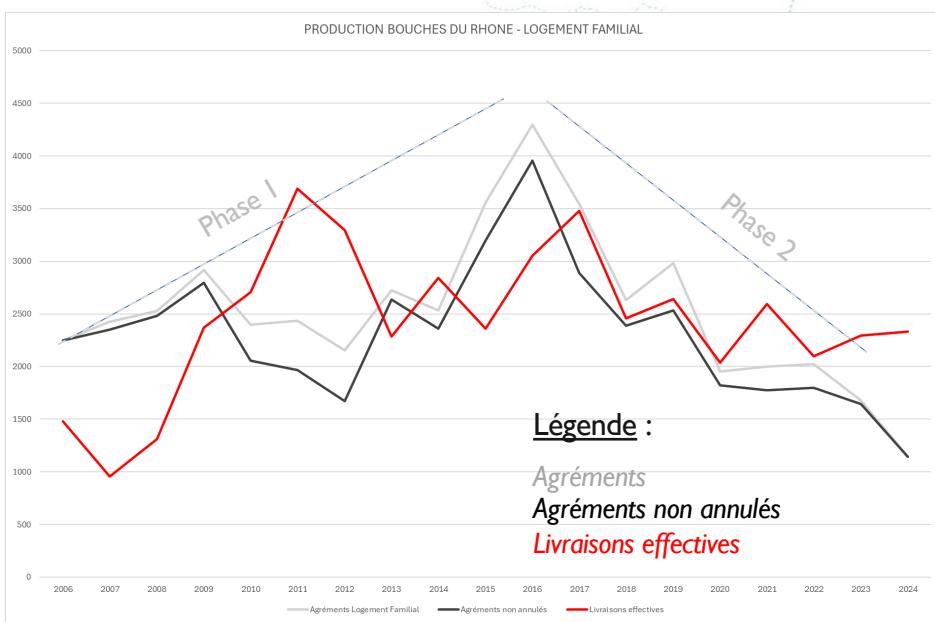
Le logement social dans les Bouches-du-Rhône a connu un fort développement de 1960 à 1975 avec une production moyenne de 3500 logements livrés par an. La production devient faible (1500 unités par an) entre 1975 et l'avènement de la loi SRU. Depuis une dizaine d'année, les livraisons sont de l'ordre de 2800 logements par an. Nous constatons toutefois une diminution lente depuis 10 ans qui montre un essoufflement dans le département.



2) Plus récemment....

Sur une échelle de temps plus récente (2006 à 2024 – années dites SRU), nous observons **2 temporalités**.

Une première phase de développement des agréments matérialisés en gris sur le schéma ci-contre et un effet positif sur les livraisons matérialisées en rouge. Cette première phase culmine à + de 4000 agréments en 2016. La seconde phase démarre en 2017 et marque une tendance baissière des agréments avec une moyenne inférieure à 2500 unités.



3) Quels sont les besoins actuels du département ?

Observons tout d'abord l'évolution de la demande de logement social dans la région PACA avec une déclinaison par département. Les demandes de logement progressent de 30% en 5 années dans les Bouches-du-Rhône, ce qui est inférieur à la moyenne régionale.

La pression locative est moins forte dans les Bouches-du-Rhône dans la mesure où il existe une offre locative privée plus abondante (mais en moins bon état) que dans les autres départements.

MENAGES DEMANDEURS SNE AU 31/12							
DEPARTEMENTS	2020	2021	2022	2023	2024	Evolution 2024/2023	Evolution 2024/2020
4	3 149	3 654	4 117	4 177	4 376	4.76%	38.96%
5	2 697	2 687	2 888	3 373	3 572	5.90%	32.44%
6	38 473	40 598	45 136	50 692	56 231	10.93%	46.16%
13	85 002	89 416	97 505	104 229	110 587	6.10%	30.10%
83	32 541	34 671	38 065	41 418	45 416	9.65%	39.57%
84	14 803	16 290	17 941	19 661	21 058	7.11%	42.25%
TOTAL	176 665	187 316	205 652	223 550	241 240	7.91%	36.55%

En une année, la demande de logement a tout de même progressé de 6000 unités, soit **16 familles** à la recherche d'un logement social **supplémentaire chaque jour**.

DEPT	RPLS2024	LIVRAISONS 2024 (moy livraisons sur 5 ans)	RPLS2025 ESTIME	ATTRIBUTIONS 2024	Taux d'attribution (livraisons incluses)	TAUX ROTATION PARC ANCIEN
4	7888	150	8038	740	9.21%	7.48%
5	8050	59	8109	663	8.18%	7.50%
6	64318	1815	66133	3418	5.17%	2.49%
13	167647	2333	169980	8739	5.14%	3.82%
83	58624	1584	60208	4702	7.81%	5.32%
84	37169	558	37727	2844	7.54%	6.15%
TOTAL PACA	343696	6499	350195	21106	6.03%	4.25%

Le taux de rotation 2024 dans le parc ancien :

Il y a eu au cours de l'année 2024, 8739 attributions de logements sociaux (soumis à Commission d'Attribution) dans les Bouches-du-Rhône. Le taux de rotation 2024 s'établit donc à **3,82%** (mutations et relogements inclus mais hors attributions dans le neuf). Ce taux est inférieur à la moyenne régionale, tout comme à celui des Alpes Maritimes.

Conclusion :

Le département des Bouches-du-Rhône est le département où les besoins en production restent élevés même si la tension locative est plus faible que dans les Alpes Maritimes. Cette tension relativement faible s'explique par la présence d'un habitat privé en mauvaise état pratiquant des loyers moins chers que dans les autres départements.

Le taux de rotation étant à un niveau très faible, cela montre malgré tout que l'offre locative sociale est sous dimensionnée par rapport aux besoins.

Il faut donc poursuivre les politiques volontaristes de soutien à la production d'une offre nouvelle dans ce département et recycler massivement l'habitat indigne fortement présent dans ce département.

Eric PINATEL

Président de l'Association Régionale Hlm PACA & Corse

Contact : Robin HAMADI

Directeur
rhamadi@arhlmpacacorse.com
 06 68 22 08 90

Une lueur d'espoir pour le logement, La reprise du combat pour MaPrimeRénov'

La question du logement est aujourd'hui au cœur des préoccupations de nombreux territoires. Partout, on cherche à produire mieux, plus vite, et de manière plus durable. Les entreprises du bâtiment exercent un rôle d'opérateur économique clef dans tous les territoires en favorisant l'emploi, l'accès au logement et la rénovation du patrimoine. En effet, le secteur du bâtiment emploie à l'échelle nationale près de 1,6 million d'actifs hors intérim (soit 6 % de l'emploi en France).

Chaque logement construit induit la création ou le maintien de près de 2 emplois à temps plein. Ces emplois, sont en majorité des emplois qualifiés, non délocalisables et ancrés dans les territoires : sur 34 000 communes, 90% d'entre elles disposent d'au moins une entreprise de bâtiment.

Logements mis en chantier et logements autorisés : des chiffres en progression, une perspective encourageante !

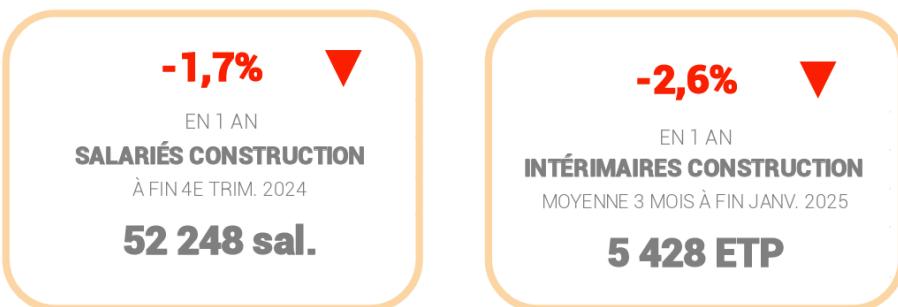
Dans le département, l'activité poursuit sa progression. Elle demeure encourageante avec une hausse des déblocages de permis : +11,3% des mises en chantier de construction de logements neufs (en un an à fin mars 2025), +24,2% des autorisations de construction des logements neufs (en un an à fin mars 2025).

Au niveau de la commercialisation de logements neufs, les chiffres connaissent une baisse toujours conséquente : -20,8% de mises en vente et -21,8% de réservations (en un an à fin décembre 2024).

Emploi : des chiffres en baisse

- La baisse de l'emploi-salarié se fait ressentir : -1,7% (en un an à la fin du 4^{ème} trimestre 2024).
- La baisse de l'intérim, un peu plus conséquente, reste peu élevée avec -2,6% (en un an, moyenne de trois mois à fin janvier 2025).

Emploi salarié et intérimaire



MARCHÉ DU LOGEMENT

La profession milite pour la mise en place du statut du « bailleur privé »

Ce dispositif, actuellement négocié par la Fédération Française du Bâtiment avec le gouvernement, consisterait en un amortissement général qui remplacerait l'ensemble des dispositifs dérogatoires à l'oeuvre depuis 25 ans, qui souffrent de mauvaise lisibilité, s'avèrent instables dans le temps et coûteux pour les finances publiques, soit 100 millions de moins que le mécanisme actuel.

Ce nouveau système consisterait en :

- Un amortissement du bâti sur 50 ans, soit un taux de 2 % l'an, applicable dans le neuf et dans l'existant, pour l'ensemble des logements locatifs privés (stock et flux) ;
- Un amortissement des gros travaux sur 15 ans ;
- Une déductibilité des intérêts d'emprunt, des petits travaux et des charges locatives des revenus fonciers bruts ;
- Une imputation sans limite du déficit foncier sur le revenu global positif ;
- Une taxation des éventuelles plus-values inchangées.

Le Sénat a adopté deux textes défendus par la FFB : l'un assouplit le dispositif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) pour mieux l'adapter aux réalités locales ; l'autre facilite les échanges avec les architectes des bâtiments de France pour les travaux en secteurs protégés. Nous appelons les députés à adopter ces textes sans les dénaturer.

MARCHÉ DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Gel de MaPrimeRénov' : inacceptable ! Ménages abandonnés, entreprises et emplois menacés

Après le blocage budgétaire de début 2025, voilà maintenant le spectre d'un gel total de MaPrimeRénov' pour le second semestre. C'est incompréhensible et inadmissible !

La FFB s'y oppose avec force : un tel gel casserait la dynamique de décarbonation engagée, désorganiserait les entreprises du bâtiment et découragerait les ménages. C'est tout l'écosystème de la rénovation énergétique qui serait réduit à néant.

Encore une fois, l'instabilité frappe. Le cap fixé depuis le Grenelle de l'environnement en 2007 est en péril, finie la transition énergétique !

Olivier Salleron, président de la FFB alerte : « On ne peut pas appeler à accélérer la rénovation énergétique et, dans le même temps, saboter un des seuls outils qui fonctionne ! Il faut choisir. Pérenniser MaPrimeRénov', c'est restaurer la confiance, redonner du pouvoir d'achat aux plus modestes. Le gouvernement ne peut pas tergiverser sur un tel sujet, 100 000 emplois se trouvent menacés et la colère gronde ! »

Cyril SAUVAT

Président de la FBTP 13

Contact : Manon CAZARIAN

Responsable communication FBTP 13
Mail : cazarianm@d13.ffbatiment.fr

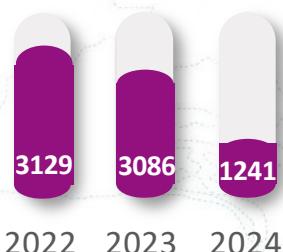
APRÈS LE TEMPS DE LA BAISSE DE TOUS LES INDICATEURS, VIENT CELUI DU DÉCROCHAGE !

Des mises en vente au plus bas dans tout le département

L'année 2024 sera comparée à 2023

Avec Bloc

Évol. 2023 : - 60% ↘

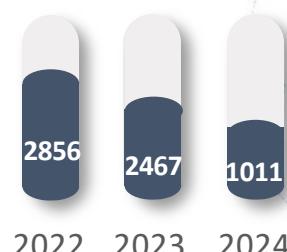


Les mises en vente poursuivent leur chute dans les Bouches-du-Rhône : -60%. Si on retire le bloc, la décrue est quasi identique (-59%).

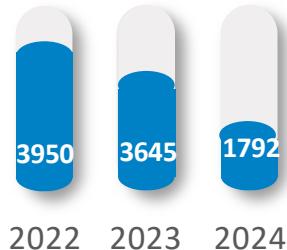
Les mises en vente sur la ville de Marseille chutent de 70% cette année par rapport au volume de commercialisation de 2023, tandis que le repli est de 32% sur Aix-en-Provence.

Sans Bloc

Évol. 2023 : - 59% ↘



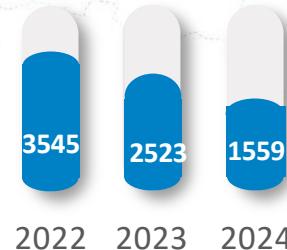
Évol. 2023 : - 51% ↘



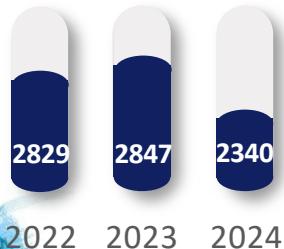
Les réservations nettes dégringolent sur tout le département par rapport à 2023 avec 1 792 unités (-51%). Hors bloc, la baisse est de 29%.

La chute est notable sur Aix-en-Provence (-42%) et sur Marseille (-35%).

Évol. 2023 : - 38% ↘



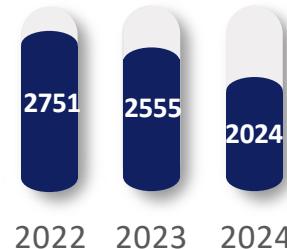
Évol. 2023 : - 18% ↘



Le stock disponible dans le département s'amenuise en 2024, avec 2 340 unités, soit -18% sur un an. Hors bloc, la baisse est de 21%.

La tendance est plus marquée sur Marseille avec une décrue du stock de 30% à fin 2024, tandis que sur Aix-en-Provence le stock a diminué de 18% en un an.

Évol. 2023 : - 21% ↘



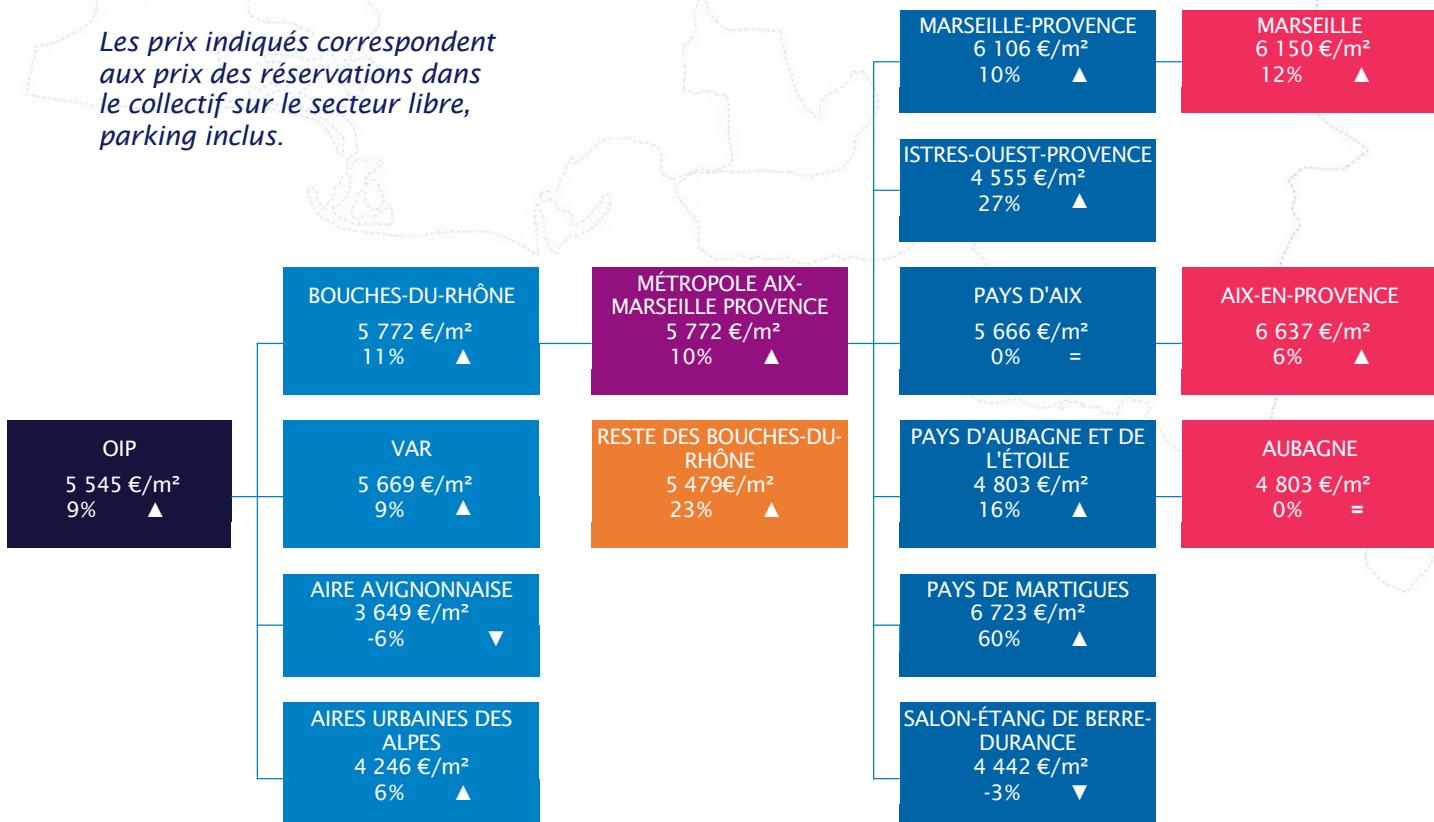
Des prix toujours en hausse

Les prix des logements collectifs réservés en TVA 20% sont globalement en hausse en 2024 à l'échelle du territoire Provençal.

Au sein de la métropole Aix-Marseille Provence, les prix atteignent 5 772 € au m². On note des disparités entre les territoires. À Marseille, le prix moyen des réservations a augmenté de 12% sur un an, pour atteindre 6 150€/m². Le territoire d'Istres-Ouest-Provence affiche un prix moyen en forte hausse (27%) même si la faiblesse des volumes invite à relativiser cette mesure.

A l'inverse, les prix sont en baisse sur le territoire de Salon-Étang de Berre Durance (-3% sur un an). Enfin, ils sont stables sur le Pays d'Aix (0% à 5 666 €/m²) et à Aubagne (0% à 4 803 €/m²).

Les prix indiqués correspondent aux prix des réservations dans le collectif sur le secteur libre, parking inclus.



Arnaud BASTIDE

Président de la FPI Provence
Mail : info@fpi-provence.fr

Contact : Axel GRELEAU

Délégué régional
Mail : axelgreleau@fpi-provence.fr
Tel : 06 30 84 44 15

Merci à nos partenaires
pour leur soutien !

