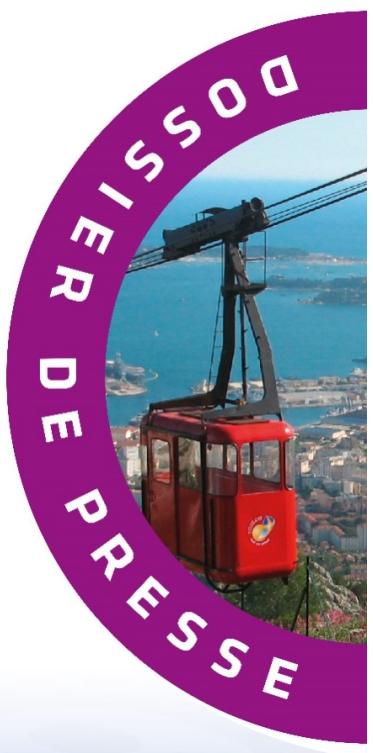




La

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	
➤ UNIS Paca	12
➤ ADIL 83	13
Le logement existant	
➤ FNAIM 83	15
➤ Chambre des Notaires 83	17
Le logement social	
➤ ARHLM Paca & Corse	20
Le marché de la maison individuelle	
➤ Pôle Habitat FFB	22
Le bâtiment et les travaux publics	
➤ FBTP 83	24
Le logement neuf	
➤ La FPI Provence	27
Les partenaires de l'OIP	
	29

LE MOT DU PRESIDENT



« La crise de l'immobilier paraît derrière nous... mais la crise du logement reste devant nous. »

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 20 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 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 des mises en chantier et le recul des ventes affectent la viabilité des projets immobiliers et donc la capacité de notre territoire à répondre aux besoins croissants de 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 validées par la loi de finances pour 2025.

Le secteur du logement social affiche dans le Var une dynamique supérieure aux autres départements de la région...mais la production n'est pas de nature à résorber le flux des demandeurs de logements, dont le nombre de cesse d'augmenter.

La prise de conscience au plus haut niveau de l'Etat des carences passées des politiques du logement, la baisse des taux, l'acceptation des nouvelles conditions par les acteurs du marché, la résilience 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.

Jean-Marc Stefanini

Président de la Délégation territoriale du Var de l'OIP

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, Président-Adjoint de la FNAIM 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, Président adjoint 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

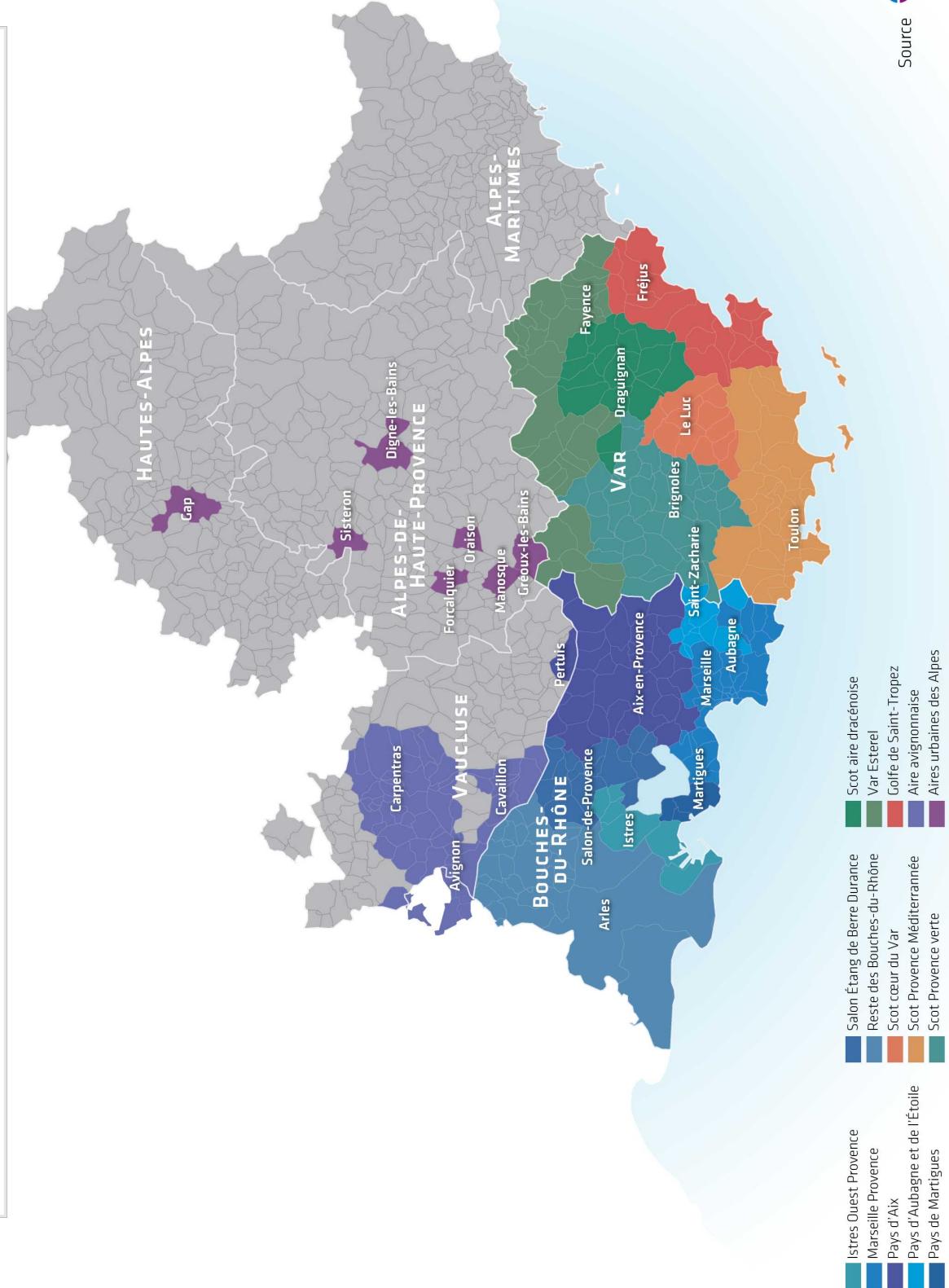
Membres associés

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
IPCH	–	<i>0,0</i>	<i>-0,2</i>	<i>-0,1</i>	<i>0,0</i>
IPCH hors énergie et alimentation	5,7	2,3	1,3	1,6	1,9
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 demeurerait inchangée à 1,3 %.

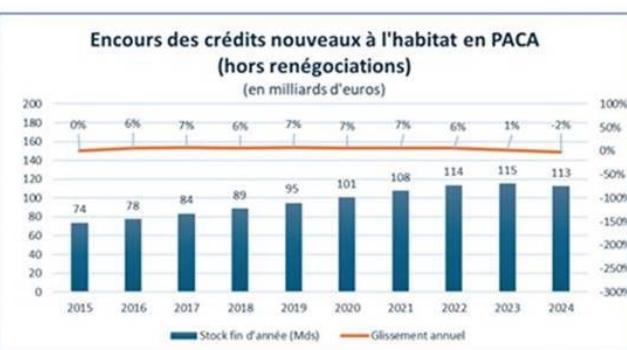
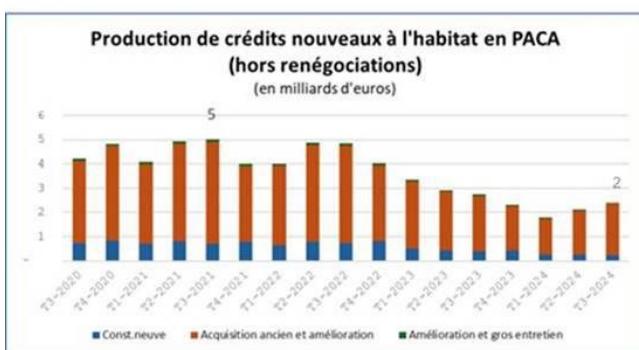
Les Crédits nouveaux à l'habitat

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

TENSION SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Le marché locatif dans le Var a connu des évolutions significatives au second semestre 2024, reflétant les défis et transformations du secteur immobilier dans la région. L'IRL a connu une hausse de **1,25%** au cours de l'année 2024, marquant la septième augmentation consécutive et la plus forte croissance annuelle depuis cinq ans.

La diminution de l'offre et la hausse des prix ont entraîné une tension accrue sur le marché locatif. Le taux de vacance locative est extrêmement bas, avoisinant les **5%**, ce qui signifie que très peu de logements sont disponibles à la location. Cette situation risque d'avoir des répercussions sociales importantes, notamment pour les ménages à revenus modestes.

Au second semestre 2024, les loyers dans le Var ont connu des variations selon le type de bien et leur localisation. En novembre 2024, le loyer médian dans le département était de **13 €/m²**, avec des variations allant de 11 € à 21 € /m² (*augmentation de 4% par rapport à l'année précédente*).

Détails des loyers pour les appartements :

Studios : En moyenne, 19,3 €/m² pour un meublé et 17,2 €/m² pour un non meublé.

2 pièces : 15,0 €/m² (meublé) et 14,4 €/m² (non meublé).

3 pièces : 12,6 €/m² (meublé) et 12,4 €/m² (non meublé).

4 pièces : 11,7 €/m² (meublé) et 11,2 €/m² (non meublé).

13€/m²
Loyer médian

Détails des loyers pour les maisons :

3 pièces : 14,3 €/m² (meublée) et 14,2 €/m² (non meublée).

4 pièces : 12,7 €/m² pour les deux catégories.

À Toulon, principale ville du Var, les loyers étaient similaires, avec un prix moyen de 14 €/m² carré en novembre 2024, variant de 10 € à 22 €/m².

En comparaison, le loyer sur le Golfe de St Tropez est de 16,01€/m² et 11€/m² au Coeur du Var.

Evolution des prix de location à Toulon :

- **Novembre 2024** : Maisons à 16,40 €/m² et appartements à 13,80 €/m².
- **Décembre 2024** : Légère hausse avec des maisons à 16,60 €/m² et des appartements à 13,90 €/m².

Ces chiffres reflètent une légère tendance à la hausse notamment à Toulon.

5%
Offres logement
airbnb dans le Var

Perspectives et mesures envisagées

Face à cette crise, les professionnels de l'immobilier appellent à des mesures pour relancer le marché, telles que le rétablissement de dispositifs fiscaux incitatifs et la simplification des procédures administratives pour encourager la construction de nouveaux logements.

Anthony MICHEL de CHABANNES

Président UNIS Pôle Paca

Mail : contact@unis-provence.fr

Sébastien LIEUTAUD

Président UNIS Marseille Provence Corse

Mail : contact@unis-provence.fr

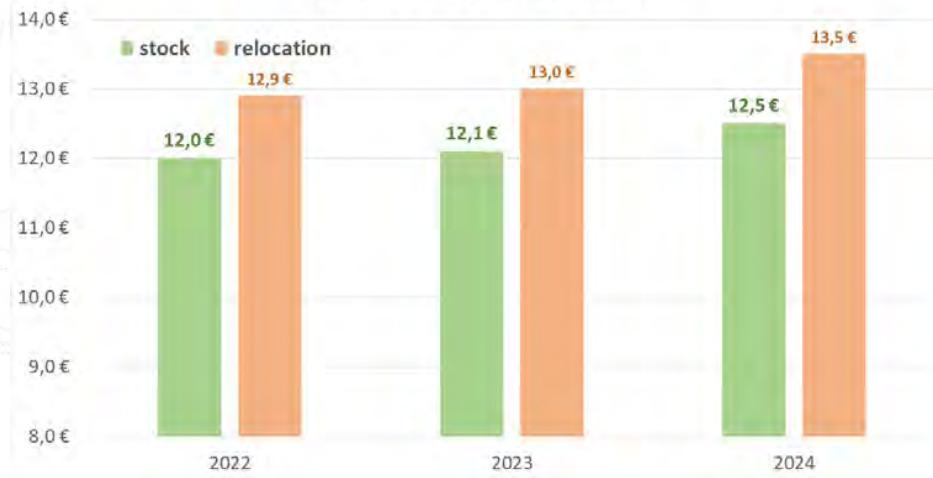
UN MARCHE LOCATIF ENCORE PLUS SOUS PRESSION

En 2024, l'ADIL du Var a collecté 26.300 références de loyers dans les territoires varois, tant auprès des agences immobilières qu'auprès des bailleurs en gestion directe. Ces données soulignent une pression accrue dans la quasi-totalité des territoires et des typologies.

Un accroissement de la pression sur les biens remis en location

Pour les appartements, le loyer médian de relocation s'élève à 13,5 euros, soit un euro de plus que le loyer du stock (12,5 euros). L'écart entre loyer de marché et loyer du stock s'accroît légèrement, de 0,9 euros en 2022 et 2023 à 1 euro en 2024.

Loyers médians des appartements
dans le Var de 2022 à 2024



Ce signe de tension est encore plus marqué si l'on examine les évolutions en année glissante entre 2023 et 2024. Les loyers de relocation ont progressé de 0,5 euros par m^2 de 2023 à 2024 (soit +3,8%) contre 0,1 euro de 2022 à 2023 (soit +0,8%). Le même phénomène s'observe pour le stock, avec une croissance de 0,4 euro par m^2 (+3,3%) contre 0,1 euro entre 2022 et 2023 (+0,8%).

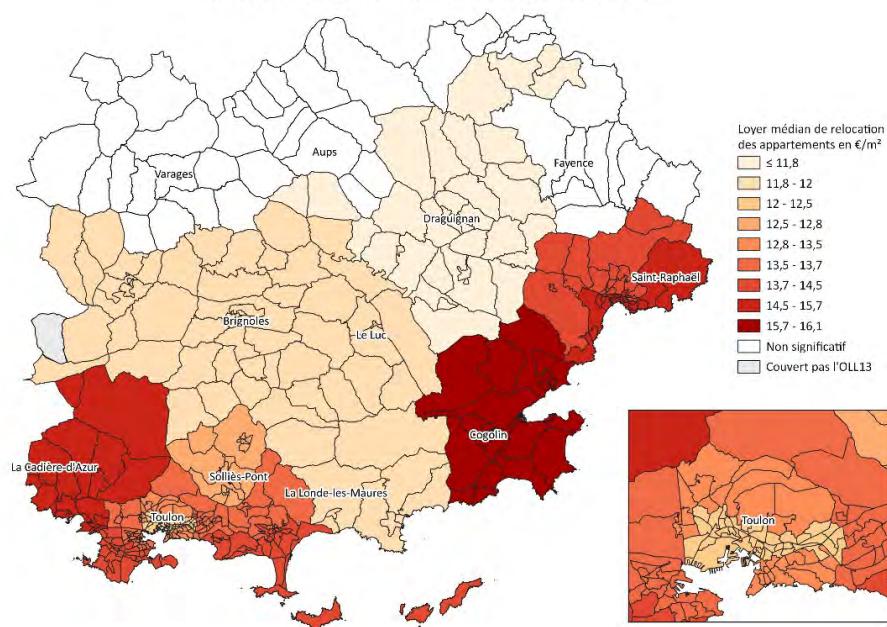
Des écarts géographiques toujours aussi significatifs et des hausses de loyer généralisées

Les écarts territoriaux restent à peu près les mêmes avec un maximum atteint dans le Golfe de Saint Tropez, avec 16,1 euros/ m^2 et un minimum en Dracénie avec 11,8 euros du m^2 , soit 36% d'écart, comme en 2023, mais à des niveaux de loyers qui ont augmenté.

Les niveaux les plus élevés se retrouvent dans les franges littorales les plus touristiques (Sud Saint Baume, Esterel Côte d'Azur Littoral et donc le Golfe) avec des niveaux de loyers au m^2 dépassant 15 euros.

A l'autre bout de l'échelle, les valeurs médianes enregistrées en Dracénie, Porte des Maures Moyen Var, Vallée du Gapeau et dans le centre de Toulon se situent en deçà de 13 euros du mètre carré, au plus bas du Var.

Loyers médians de relocation des appartements en 2024



Les secteurs de Toulon Littoral et du reste de MTPM non littoral se situent entre 13 et 14 euros du m², puis ceux de MTPM littoral hors Toulon et de Estérel Côte d'Azur non littoral entre 14 et 15 euros du m².

Les augmentations les plus fortes entre 2023 et 2024 ont été observées partout mais surtout dans le Golfe, le littoral d'Esterel Côte d'Azur et Sud Sainte Baume mais aussi dans TPM hors Toulon et Esterel Côte D'Azur intérieur (un peu moins de +1 euros du m² de relocation).

La hausse touche particulièrement les deux et trois pièces

L'écart classique des prix au m² est de vigueur, avec des studios qui se louent à 17,1 euros du m² tandis que les logements de 4 pièces ou plus se situent à 10,6 euros du m². A chaque pièce supplémentaire, la médiane au m² diminue d'environ 2 euros.

La tension évoquée plus haut se traduit par une hausse généralisée des loyers de relocation au m² mais cette hausse touche plus particulièrement les 2 et 3 pièces tandis que les prix des 4 pièces ou plus restent quasiment stables..

Marc ESPONDA

Directeur ADIL du Var
Mail : adil@adil83.org

Pour aller plus loin:

<https://www.observatoires-des-loyers.org/decouvrir-le-reseau/publications/details/observatoire-local-des-loyers-du-var-resultats-2024>

<https://www.observatoires-des-loyers.org/decouvrir-le-reseau/publications/details/bservatoire-local-des-loyers-du-var-resultats-2024-depliant>

Poursuite du lent redressement des ventes

L'analyse du marché

La décrue des taux d'intérêt après une hausse forte et rapide a permis au marché de se stabiliser et même se redresser légèrement. Le nombre de transactions s'établit à **803 000 ventes en France sur 12 mois glissants à fin février 2025**, mais reste en baisse de 4% sur un an.

Les prix restent en légère baisse (-0,8% sur un an), avec des disparités importantes selon les territoires. Les prix baissent davantage dans les grandes villes et en Île-de-France que dans le reste du territoire. A Paris, ils se stabilisent après avoir baissé de 11% entre 2020 et 2024.

Les grandes villes et leur périphérie ont subi de plein fouet la hausse des taux. Dans les petites communes, les prix sont stables.

La tendance à la stabilisation des prix devrait se confirmer dans les prochains mois, et les volumes devraient poursuivre leur léger redressement.

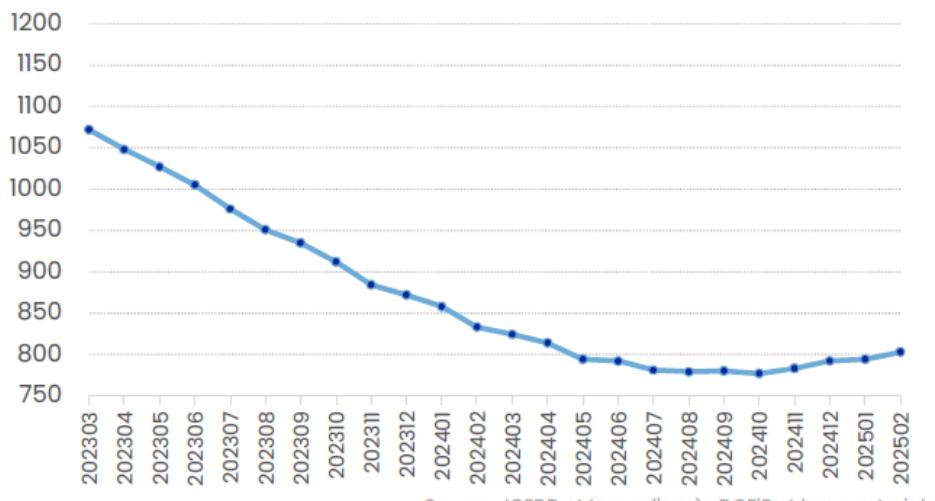
803 000
ventes immobilières National
(sur 12 mois)

- 4 %

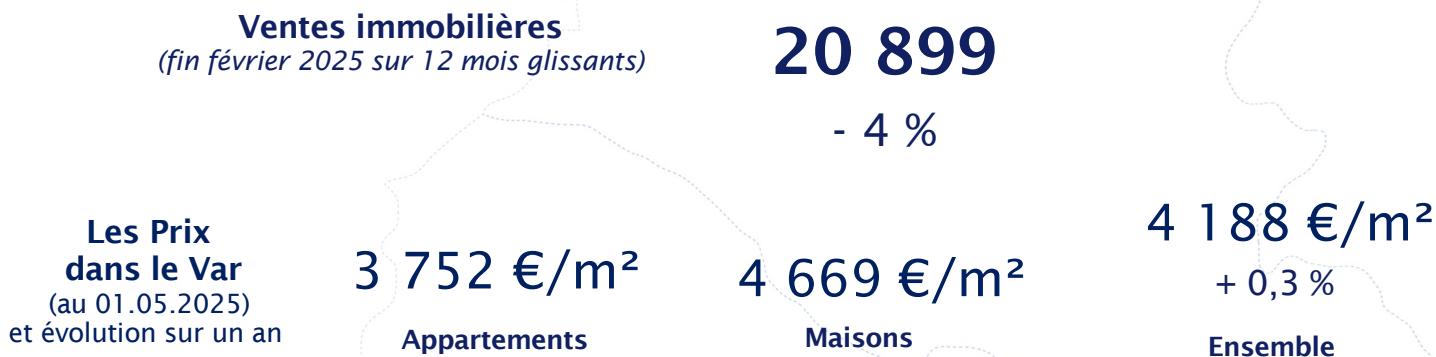
(à fin février 2025)

Nombre de ventes de logements anciens -

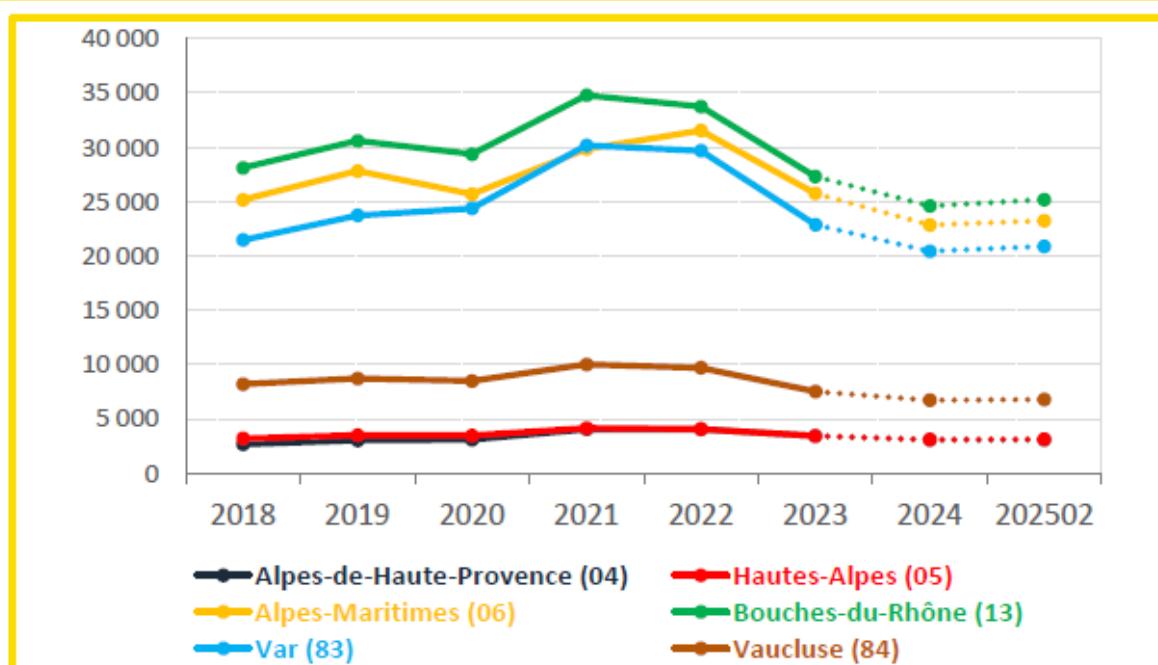
France (cumul sur 12 mois, en milliers)



Des Chiffres Clés Début 2025 dans le Var



Nombre de ventes de logements par département



Les Prix
à Toulon
(au 01.05.2025)
et évolution sur un an

2 864 €/m²
Appartements

4 956 €/m²
Maisons

3 317 €/m²
+ 0,8 %
Ensemble

Le loyer médian
(fin 2024)

Toulon
13,05 €/m²
+ 2,1 %

Var
14,4 €/m²
+ 1,5 %

Anne-Charlotte REICH-LEONI
Jean Marc STEFANINI
Co-Présidents de la FNAIM du Var
Mail : contact@fnaim-var.com

LE LOGEMENT EXISTANT

Au niveau national, la dernière note de conjoncture immobilière des Notaires de France, parue le 23 avril dernier, confirme que le marché semble enfin entamer une phase de reprise, pour l'instant fragile.

Le marché national aura baissé de 35,6 % entre août 2021 et octobre 2024, ramenant les volumes actuels à un niveau inférieur à ceux que nous avions il y a 20 ans.

Le début de l'année 2025 marque la généralisation de la stabilisation que ce soit pour les volumes ou les prix, mais aussi dans la production de crédits. La Banque Centrale Européenne (BCE) a décidé d'abaisser ses taux directeurs pour la septième fois depuis le mois de juin 2024.

Mois après mois, la capacité d'emprunt des acquéreurs potentiels s'améliore,

Partout en France, les offices notariaux constatent un regain d'activité qui s'exprime néanmoins plus en termes d'avant-contrats que de ventes réalisées.

Il faut espérer que ce regain ne soit pas lié à l'anticipation de la mise en œuvre de la hausse des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) votée par la plupart des départements, dont le département du VAR.

De même, la correction des prix n'aura pas été assez forte pour ramener sur le marché un nombre conséquent d'acquéreurs. Les prix peuvent, ça et là, repartir à la hausse. Et ce, alors même que les volumes n'ont pas encore clairement repris une orientation positive.

Des incertitudes persistent à l'international : les conséquences de la politique économique américaine accentuent le climat d'incertitude ambiant et pourraient impacter l'immobilier à moyen terme par des attitudes attentistes.

Parallèlement, la volatilité des marchés financiers pourrait bénéficier aux placements sûrs, comme l'immobilier, valeur refuge appréciée des Français, qui offre à cet instant les conditions nécessaires à l'investissement.

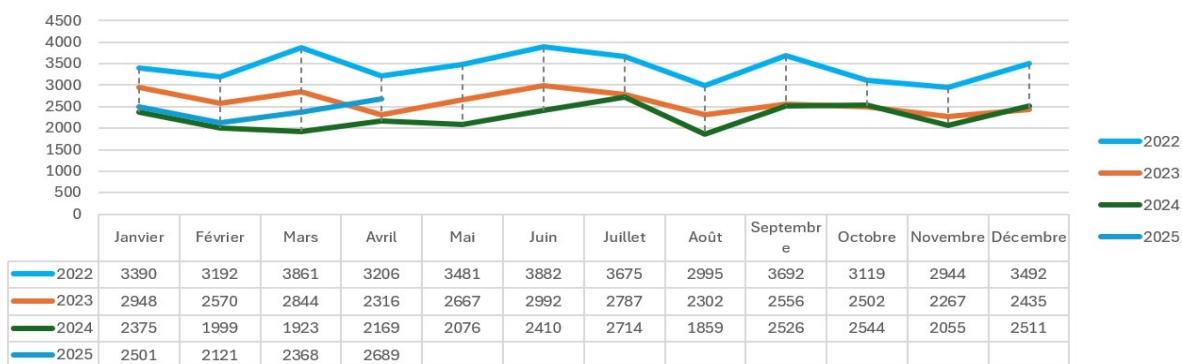
Les chiffres du Var :

Les derniers chiffres pour notre département du Var sont les suivants :

Ventes (tous biens confondus) : 27.161 ventes en 2024

- > A comparer aux 31.186 ventes en 2023 (soit une baisse de 13 % sur l'année complète)
- > Et aux 40.929 ventes en 2022 (soit une baisse de 33,6 % pour 2024 par rapport à 2022).

Variation des volumes de ventes (83)



Évolution des prix de vente médians dans le Var pour la période du 1er avril 2024 au 31 mars 2025 :

Appartements anciens : diminution du prix médian au m² de 0,9 %

Appartements neufs : augmentation du prix médian au m² de 1,1 %

Maisons anciennes : diminution du prix médian de 2,5 %

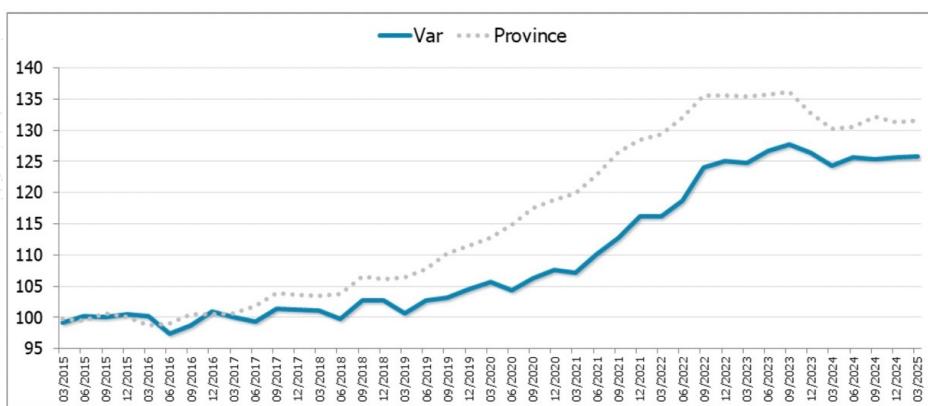
Terrains à bâtir : diminution du prix médian au m² de 2,0 %

Évolution de l'indice brut des prix des appartements anciens

Appartements anciens		<i>Mars 2021</i>	<i>Mars 2022</i>	<i>Mars 2023</i>	<i>Mars 2024</i>	<i>Mars 2025</i>
Toulon	Indice	108,9	118,8	126,5	121,1	117,8
	Évolution	+1,6%	+9,0%	+6,5%	-4,3%	-2,7%
Var	Indice	107,2	116,1	124,7	124,2	125,7
	Évolution	+1,5%	+8,3%	+7,4%	-0,4%	+1,2%
Province	Indice	119,9	129,4	135,4	130,2	131,6
	Évolution	+6,3%	+7,8%	+4,7%	-3,9%	+1,1%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015

Les évolutions sont calculées sur 1 an

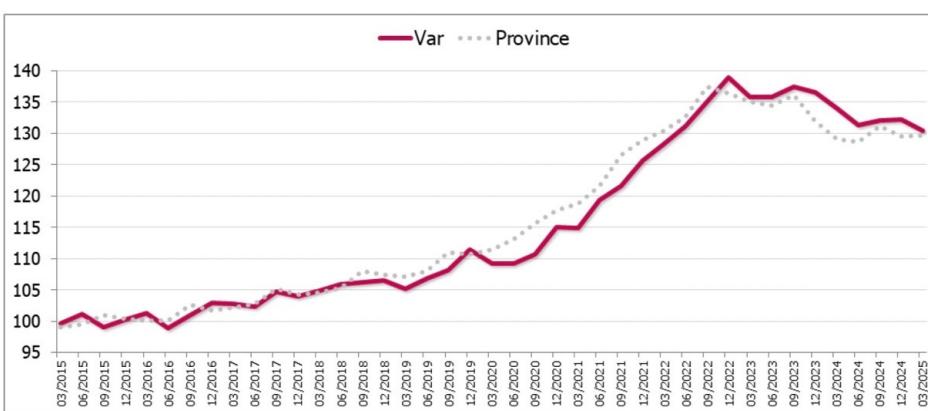


Évolution de l'indice brut des prix des maisons anciennes

Maisons anciennes		<i>Mars 2021</i>	<i>Mars 2022</i>	<i>Mars 2023</i>	<i>Mars 2024</i>	<i>Mars 2025</i>
Var	Indice	114,9	128,3	135,8	134,0	130,4
	Évolution	+5,3%	+11,6%	+5,8%	-1,3%	-2,7%
Province	Indice	118,8	130,4	135,0	129,0	129,6
	Évolution	+6,5%	+9,8%	+3,5%	-4,4%	+0,5%

L'indice de base 100 correspond à la moyenne des indices trimestriels 2015

Les évolutions sont calculées sur 1 an



Dans notre département, les prix médians par m² sont de :

- > 178.700 € pour les appartements anciens (surface habitable médiane : 52 m²)
- > 288.000 € pour les appartements en état futur d'achèvement (surface habitable médiane : 59 m²)
- > 390.800 € pour les maisons anciennes avec une surface habitable médiane de 103m² sur un terrain de 760m²
- > 156.800 € pour les terrains à bâtir (surface médiane de 840m²)

Ainsi, si les signes d'une timide reprise du volume des ventes semble se dessiner lors du premier trimestre 2025, il semble que cette faible dynamique soit encore très fragile.

Les prix ont peu diminué,

La conjoncture économique nationale est incertaine,

La relative stabilité politique est toujours précaire,

Le chemin sera encore long pour restaurer un sentiment de confiance chez les particuliers désireux de devenir propriétaires et plus encore chez les investisseurs.

Les quelques mesures fiscales de la loi de finances 2025, qui vont timidement dans le bon sens (notamment l'absence d'augmentation des DMTO pour les primo-accédants ou la création d'abattement fiscaux nouveaux sur les donations de sommes d'argent investies dans l'acquisition d'un appartement sur plan ou dans des travaux réalisés dans la rénovation énergétique d'un logement) ne sont pas encore assez claires et lisibles pour intéresser le grand public et susciter ainsi le passage à l'acte dans le fait de devenir propriétaire de son logement.

Maître Jean-Marc Combe

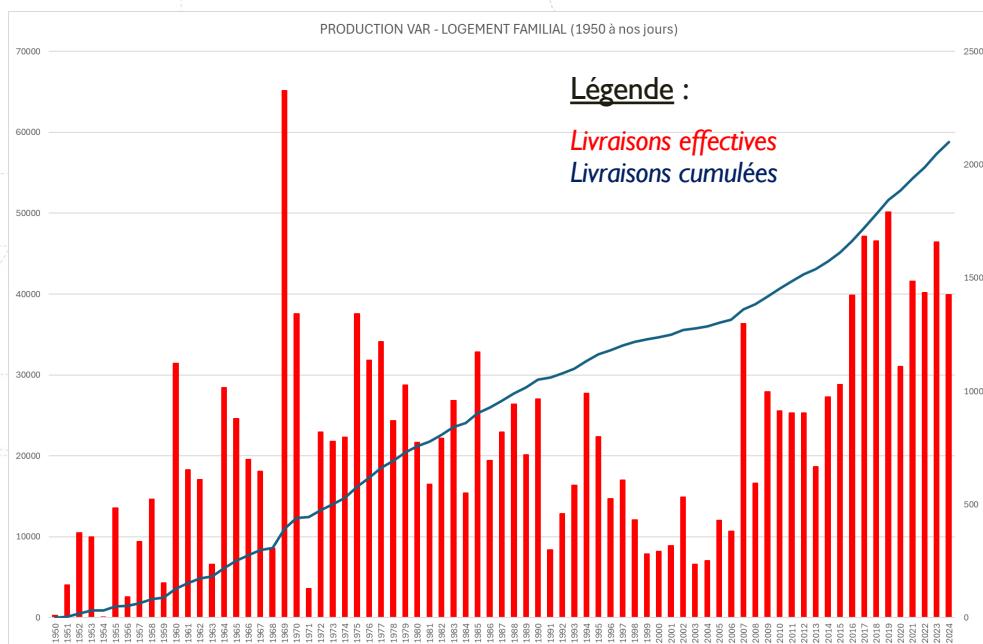
Président de la Chambre des Notaires du Var

Mail : jean-marc.combe@notazur.notaires.fr

COMPRENDRE 2024 EN REGARDANT HIER

1) Le développement du parc passé

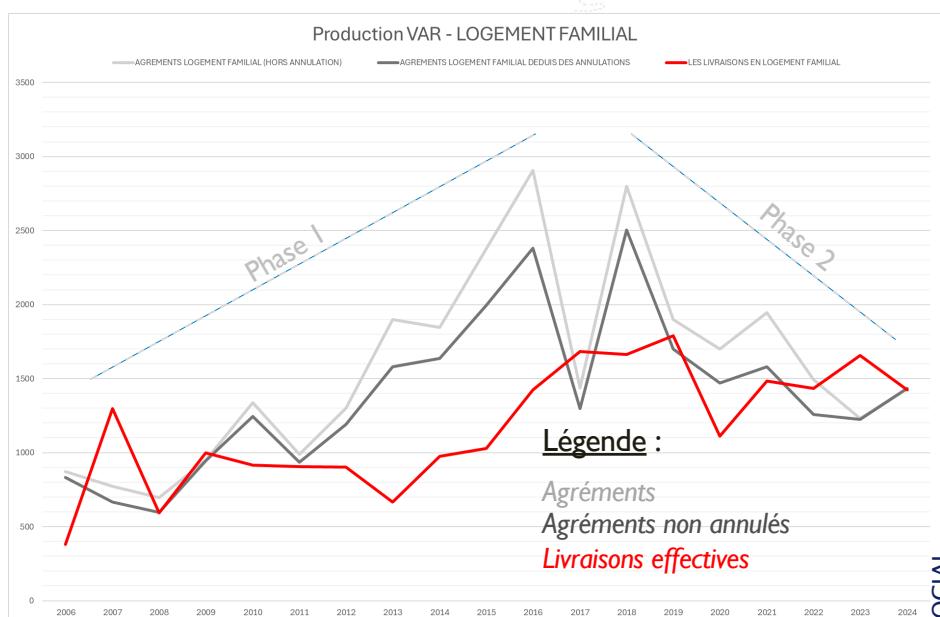
Le logement social dans le Var a connu un fort développement de 1970 à 1990 avec une production moyenne de 1000 logements livrés par an. Il aura fallu attendre la loi SRU du début des années 2000 pour relancer l'appareil de production. Depuis une dizaine d'année, les livraisons sont de l'ordre de 1500 logements par an. Nous constatons toutefois un plafond de verre depuis 5 ans qui semble montrer 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 2500 agréments en 2016 et 2018. La seconde phase démarre en 2018 et marque une tendance baissière des agréments avec une moyenne inférieure à 1500 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. La demande régionale progresse de 36% et de 39% pour le Var.

Ainsi, la pression locative est plus forte dans le Var par rapport à la moyenne régionale. Elle est même supérieure de 10 points par rapport aux Bouches-du-Rhône (+30%).

MENAGES DEMANDEURS SNE AU 31/12							
DEPARTEMENTS	2020	2021	2022	2023	2024	Evolution 2024/2023	Evolution 2024/2020
4	3149	3654	4117	4177	4376	4.76%	38.96%
5	2697	2687	2888	3373	3572	5.90%	32.44%
6	38473	40598	45136	50692	56231	10.93%	46.16%
13	85002	89416	97505	104229	110587	6.10%	30.10%
83	32541	34671	38065	41418	45416	9.65%	39.57%
84	14803	16290	17941	19661	21058	7.11%	42.25%
TOTAL	176665	187316	205652	223550	241240	7.91%	36.55%

En une année, la demande de logement a progressé de 4000 unités, soit **11 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, 4702 attributions de logements sociaux (sousmis à Commission d'Attribution) dans le Var. Le taux de rotation 2024 s'établit donc à **5,32%** (mutations et relogements inclus mais hors attributions dans le neuf). Ce taux est supérieur à la moyenne régionale, tout comme à celui des Bouches-du-Rhône et des Alpes Maritimes.

Conclusion :

Le département du Var reste une des locomotives de la production de logements locatifs sociaux de la région Provence Alpes Côte d'Azur. Ceci démontre la forte attractivité du département malgré la crise régionale qui frappe plus fortement les autres départements littoraux. Toutefois, une baisse est à prévoir car les agréments sont structurellement à la baisse depuis 5 ans.

Le taux de rotation étant à un niveau bas mais malgré tout acceptable, nous pouvons supposer que le marché locatif privé est encore accessible par les classes moyennes et que par voie de conséquence, le parcours résidentiel fonctionne mieux dans le Var que dans les autres départements.

Il faut donc poursuivre les politiques volontaristes de soutien à la production d'une offre nouvelle dans ce département pour contenir les prix des marchés locatifs sociaux et privés, et ainsi passer le cap des 3 prochaines années qui seront des années de vaches maigres.

Eric PINATEL

Président de l'Association Régionale Hlm PACA & Corse

Contact : Robin HAMADI

Directeur
rhamadi@arhlmpacacorse.com
 06 68 22 08 90

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.

Production : permis et mises en chantier

Niveau National :

(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 du Var :

(Sur 12 mois glissants à fin mars 2025)

- Autorisés : - 10% (-12% à fin 01/2025)
- Mises en chantier : -11% (-20% à fin 01/2025)

Le Var, continue d'afficher des indicateurs dans le rouge sur les douze derniers mois (-11% de logements commencés et -10% de logements autorisés), et aucun marché ne semble encore avoir enrayé la chute.

Frédéric SAINTAGNE

Président de Pôle Habitat FFB Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse
Mail : cayroln@habitat-ffb-communication.fr

DÉBUT D'ECLAIRCIE OU SIMPLE ESPÉRANCE ?

A l'image d'une hirondelle qui fait le printemps, le vote de la loi de finances 2025, avec des mesures plutôt favorables pour les marchés du logement, a marqué un premier signe positif dans une conjoncture qui, bien que toujours chahutée, a incité la Fédération Française du Bâtiment (FFB) à réviser sa prévision 2025 faite après la censure du gouvernement Barnier dans un contexte moins favorable à l'époque ...

Activité bâtiment : un horizon moins sombre

De fait, le **budget 2025** comprend **quatre mesures espérées** et défendues par la Fédération :

- le retour à un PTZ neuf partout (y compris en zones B2, C) et pour tous les types de logements (y compris l'individuel) jusqu'à fin 2027 ;
- l'exonération des droits de donation/succession jusqu'à 300 000 euros par bénéficiaire, dès lors que ces fonds viennent financer une résidence principale neuve ou une rénovation énergétique. La mesure s'étend jusqu'à fin 2026 ;
- la baisse de Réduction de loyer de solidarité (RLS) qui réattribue 200 millions d'euros aux opérateurs HLM pour investir ;
- la préservation du budget MaPrimeRénov', avec 2,3 milliards d'euros d'engagement possible, soit à niveau des consommations effectives de 2024.

Si l'on ajoute à cela la reprise espérée des ventes des constructeurs de maisons individuelles comme chez les promoteurs et en supposant de premiers effets significatifs à l'automne pour les mesures de la loi de finances, la FFB prévoit un **recul de l'activité en logement neuf limité à -5,4 %** en volume sur 2025 au plan national, après -19,1 % en 2024.

De plus, compte tenu du redressement attendu des mises en chantier, qui passeraient un peu au-dessus de 300 000 unités en 2025, la production pourrait se redresser en 2026.

Le vote de la loi de finances lève en partie l'attentisme des donneurs d'ordre en non résidentiel mais l'incertitude géopolitique perdure et se renforce même. Compte tenu des délais de production et de la chute continue des ouvertures de chantier sur les deux dernières années, il est prévu un **recul accéléré de l'activité en non résidentiel neuf, à -8,4 %** en volume en 2025 au plan national.

Dans le Var, le marché du logement et celui du non-résidentiel ont des perspectives opposées.

Les mises en chantiers de logement restent en recul très marqué à -11,1% sur un an à fin mars 2025 et les autorisations s'affichent encore en recul à -10,4% sur la même période. La chute ralentit mais on assiste toujours à une chute de la production confirmée par les réservations de logements qui s'affichent à 1 260 unités sur 12 mois à fin janvier 2025 (-20,7%) et -40% pour les mises en vente.

A l'inverse, le non résidentiel réagit porté par l'industrie et le commerce avec un sursaut des mises en chantier à +11,3% et des autorisations qui bondissent de 19,1%, le tout sur 12 mois à fin mars 2025. Il n'est toutefois déjà plus d'actualité d'espérer un supplément d'activité lié à un effet « municipales 2026 » sur les bâtiments publics qui s'est déjà un peu produit il y a près d'un an.

Il conviendra de suivre avec attention la guerre commerciale avec l'administration Trump et la négociation avec l'Europe sur les taxes, notamment sur les alcools, et mesurer les incidences éventuelles sur les domaines viticoles varois et leurs investissements futurs qui représentent un segment de marché extrêmement important pour le BTP varois.

Dans le domaine de l'**amélioration-entretien**, ce segment va souffrir de l'impact de la censure sur la distribution de MaPrimeRénov' car malgré des barèmes quasiment inchangés, les primes n'ont pu être accordées avant le vote de la loi de finances. Sur cette aide, 2025 ressemblera donc finalement à 2024, avec un début d'année catastrophique. Alors que par ailleurs la rénovation du non résidentiel se tassera, l'activité en amélioration-entretien s'inscrira en modeste hausse de 0,6 %. Une prévision qui conviendra aussi à ce segment de marché dans le Var.

Au global pour le **bâtiment** en France, grâce au moindre recul du neuf, la prévision FFB d'activité post loi de finances **ressort à -2,6 %**, contre -5,6 % affiché fin décembre 2024. Une perspective moins mauvaise.

L'appareil de production résilient mais affecté

L'année 2024 a été marquée par la perte de 30 000 postes (salariés et intérimaires) en France ; dans le Var, ce sont 1 000 emplois détruits que l'on déplore sur un peu plus de 23 000 emplois et près de 2 300 intérimaires (ETP).

Malgré l'horizon 2026 qui s'éclairent un peu, on ne peut que retenir une **accélération des pertes d'emplois**, alors que l'activité continue de se replier le scénario pour l'emploi table sur un recul d'environ 4 % en 2025 au plan national, soit **50 000 postes de moins** en moyenne annuelle.

Dans le Var, cela pourrait se traduire par la perte de plus de 1 000 nouveaux emplois supplémentaires.

Doit-on redouter une année 2025 à plus de **330 défaillances d'entreprises de BTP dans le Var comme en 2024** ? Pour éviter cette situation, la **Fédération du BTP du Var a lancé le dispositif AVENIR BTP, une cellule de prévention contre les défaillances d'entreprises** qui incite les dirigeants à anticiper les difficultés de trésorerie et à ne pas rester seuls face à leurs problèmes.

Un objectif : sortir au plus vite de la crise

Pour éviter cette casse, il convient de se donner les moyens de sortir le plus rapidement possible de la violente crise que traverse le secteur depuis la fin 2022. Pour la Fédération cela passe par trois types d'actions.

Premièrement, accélérer la mise en place des mesures de la loi de finances. Cela vaut notamment pour le PTZ, dont la distribution est effective depuis le 1er avril. Cela vaut aussi pour MaPrimeRénov', dont les octrois reprennent sous réserve que l'ANAH se donne les moyens d'instruire les dossiers d'aides aux particuliers.

Deuxièmement, il faut s'assurer que rien n'entrave l'amélioration en cours. Cela passe une meilleure acceptabilité des travaux par la population et les pouvoirs publics, par une meilleure maîtrise de la concurrence des micro-entrepreneurs du bâtiment au détriment des artisans. Cela passe également par un travail de simplification tous azimuts. La suppression de l'attestation pour la TVA réduite constitue une première avancée ; il convient de travailler aussi sur la marche 2028 de la RE2020, sur le ZAN, la REP Bâtiment, ... liste non-exhaustive.

Troisièmement, dès à présent, l'objectif d'amplifier la reprise mérite d'être posé. À cette fin, il importe d'avancer sans tarder sur le statut du bailleur privé et sur la stratégie européenne pour le logement « abordable ».

Il est impératif que le pays se dote d'une véritable politique du logement pour répondre aux besoins sociaux : logement des actifs, logement des étudiants et logement de nos aînés ou maintien à leur domicile dans des logements adaptés.

Il reste donc beaucoup à faire. La Fédération s'y emploie à tous les niveaux de son organisation.

Tableau de bord construction Var

Source : CERC Paca
au 5 septembre 2024

Evolution N-1			
Permis logements	6 820 logts	(12 mois à fin juillet 2024)	-0,4%
Mises en chantier logements	4 680 logts	(12 mois à fin juillet 2024)	-32,1%
Mises en ventes de logements	1 160 logts	(12 mois à fin juin 2024)	-52,4%
Réservations de logements	1 410 logts	(12 mois à fin juin 2024)	-30%
Permis locaux tertiaire	407 mill.m ²	(12 mois à fin juillet 2024)	+15,5%
Mises en chantier locaux	189 mill.m ²	(12 mois à fin juillet 2024)	-18,7%
Activité Travaux Publics		CA du 1T2024 / 1T2023 (sans correction de l'inflation)	-1,1%
Ventes BPE	742 950m ³	12 mois à fin mai 2024	-12,9%
AO Publics publiés en NOMBRE	1 020 AO	12 mois à fin juillet 2024	-1,8%
AO Publics publiés en MONTANT	1 600 M€	12 mois à fin juillet 2024	+9,4%
Salariés	23 400 sal.	Effectif à fin 1T2024	-3,0%
Intérimaires	2 518 ETP	Effectif moyen sur 3 mois à fin juin 2024	-9,0%
Demandeurs d'emploi	3 162 DEFM	Effectif à fin 2T2023	-4,5%
Défaillances d'entreprises du secteur de la construction	319 entreprises	Sur 1 an à fin 2T2024	+51,2%

Fabien PIERSANTI

Président de la Fédération du BTP du Var
Mail : btp83@d83.ffbatiment.fr

Contact : Cyril BOLLIET

Secrétaire Général
Mail : btp83@d83.ffbatiment.fr
Tel : 04 94 89 94 70

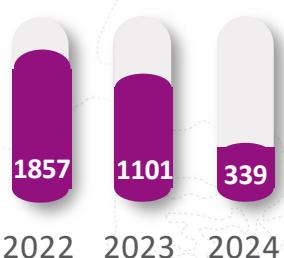
APRÈS LE TEMPS DE LA BAISSE DE TOUS LES INDICATEURS, VIENT CELUI DU DÉCROCHAGE !

L'offre de logements à un niveau très préoccupant et une demande au plus bas

L'année 2024 sera comparée à 2023

Avec Bloc

Évol. 2023 : - 69% ↘

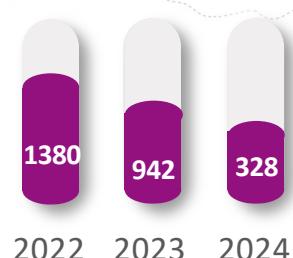


Les mises en vente sont en chute libre dans le Var (-69%), et plus particulièrement sur l'Ouest varois (-80%). Le Var Est affiche quant à lui une baisse de -50%, avec des volumes plus importants.

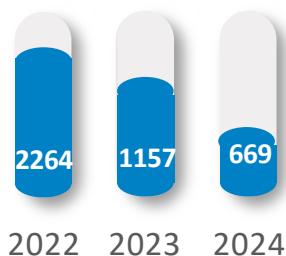
Si l'on retire le bloc, la baisse est de 65% : -52% dans l'Est varois et -74% dans l'Ouest du département. La crise de l'offre s'amplifie.

Sans Bloc

Évol. 2023 : - 65% ↘

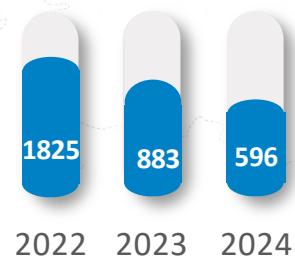


Évol. 2023 : - 42% ↘

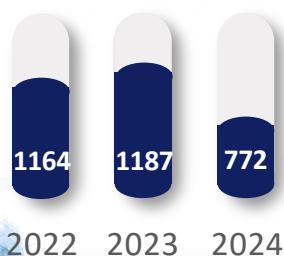


Les réservations nettes sont en retrait de 42% par rapport à 2023. Hors bloc, la baisse est moins importante et atteint 33%. L'Est varois affiche une baisse de 30%. Sans les réservations en bloc, on observerait une baisse de 17%. Dans l'Ouest varois, elles affichent une chute de 48%. Hors bloc, la diminution serait de 41%.

Évol. 2023 : - 33% ↘



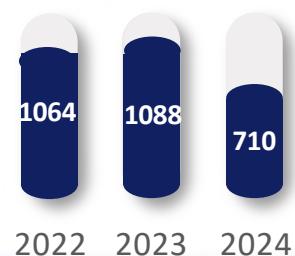
Évol. 2023 : - 35% ↘



Le stock disponible enregistre une baisse de 35% sur un an.

C'est avant tout la conséquence de la paralysie de l'offre et de la demande.

Évol. 2023 : - 35% ↘



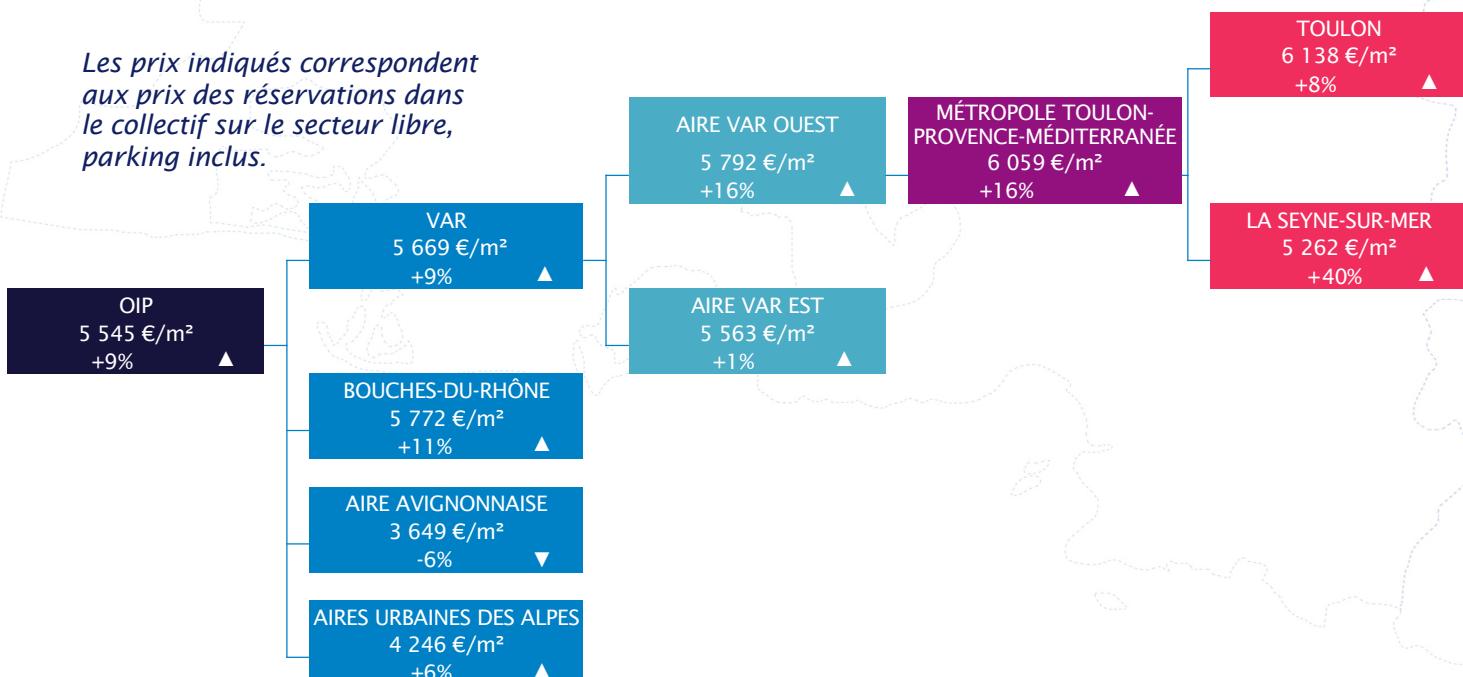
Les prix toujours en hausse

Les prix des logements collectifs réservés en TVA 20% présentent des disparités dans le Var Est et le Var Ouest, où l'on enregistre respectivement 5 563 € et 5 792 € par m². Si on observe les prix de l'année 2024 au regard de 2023, la tendance est à la hausse dans les deux territoires : +16% pour le Var Ouest et +1% pour le Var Est.

Sur le territoire de l'Est Varois, le golfe de Saint-Tropez présente les prix les plus élevés avec une moyenne de 5 767 €/m², se stabilisant à 2%, alors que le Scot Dracénois, en légère hausse de 4% en 2024, s'établit à 4 289 €/m².

Le territoire du Var Ouest connaît des variations. Le Scot Provence verte voit ses prix de réservations se maintenir à 2%, s'affichant à 3 941€ du m², alors que les prix moyens des réservations dans le Scot Provence Méditerranée augmentent. Aujourd'hui le prix moyen des logements collectif réservés en TVA 20% atteint 6 104 €/m², soit une hausse de 19% comparé à 2023.

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 !**

