

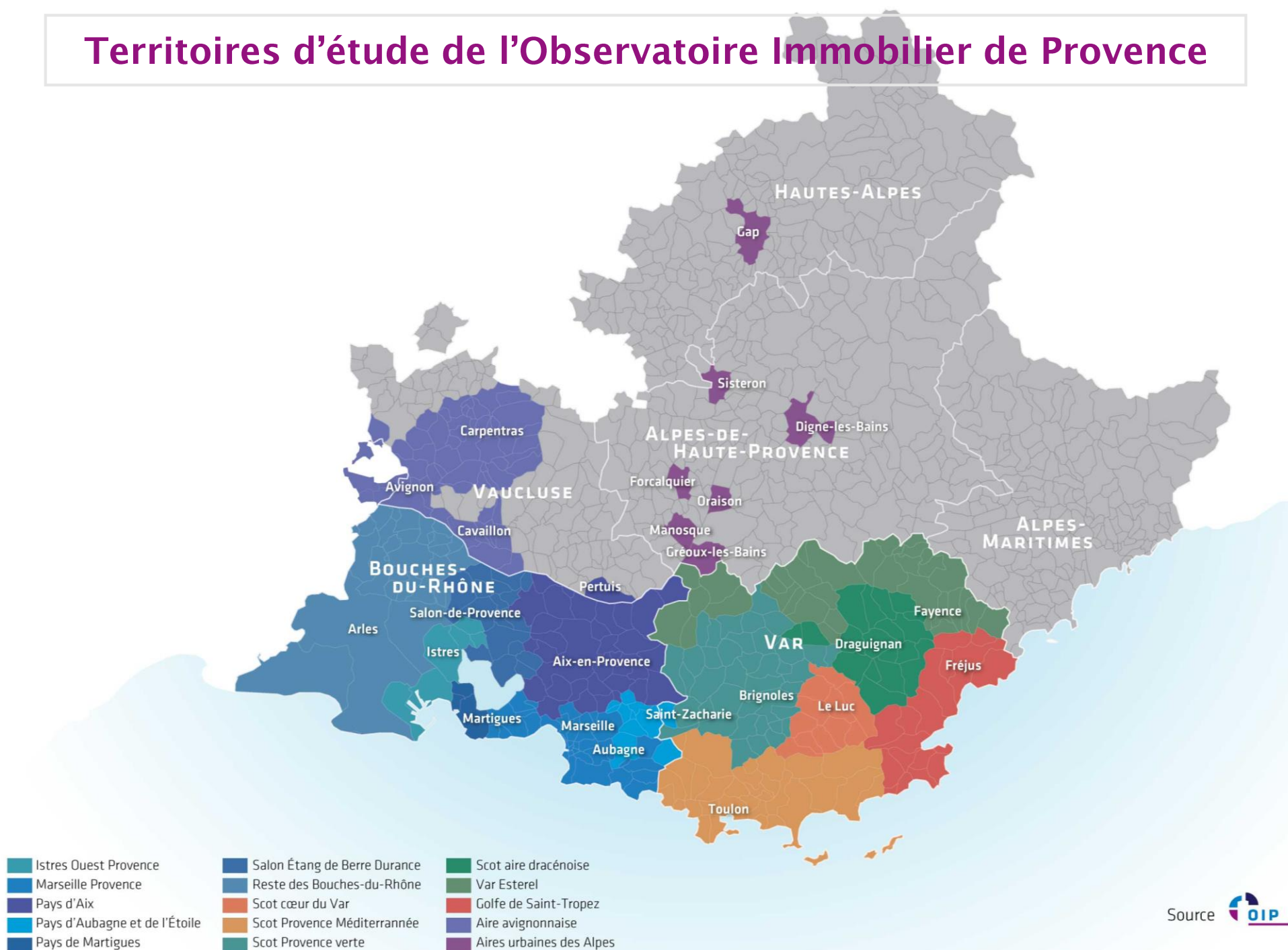


# Baromètre immobilier

ANNÉE 2022



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



# La conjoncture économique régionale



BANQUE DE FRANCE  
EUROSYSTÈME

PROVENCE-  
ALPES-  
CÔTE D'AZUR



# PRÉVISIONS 2023 – MONDE – ZONE EURO

## Prévision de croissance réelle

*Moyenne annuelle , % ; sources FMI/BCE*



**+ 2,9 %**



**+ 0,5 %**

## Prévision d'inflation

*Moyenne annuelle , % Moyenne annuelle , % ; sources FMI/BCE*



**+ 6,6 %**



**+ 6,3 %**



# RÉSILIENCE EN 2022, RALENTISSEMENT EN 2023, REPRISE EN 2024 ET 2025

## POINTS CLÉS DE LA PROJECTION FRANCE

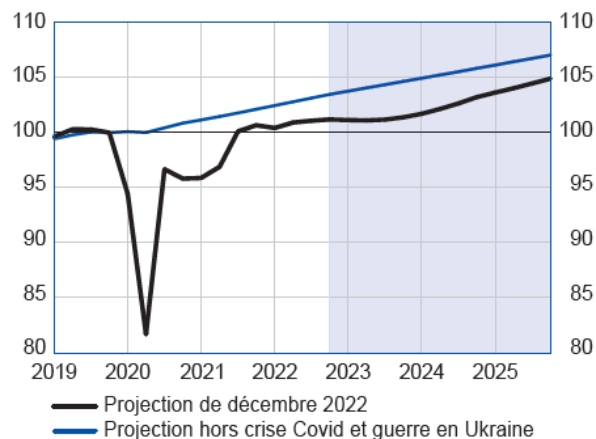
(croissance annuelle en %)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
PIB réel	1,9	- 7,9	6,8	2,6		1,2	1,8
IPCH	1,3	0,5	2,1	6,0	6,0	2,5	2,1
IPCH hors énergie et alimentation	0,6	0,6	1,3	3,5	4,0	2,8	2,2

Données corrigées des jours ouvrables. Projections réalisées sous des hypothèses techniques établies au 23 novembre 2022.

Sources : Insee pour 2019, 2020 et 2021 (comptes nationaux trimestriels du 28 octobre 2022), projections Banque de France sur fond bleuté.

### Graphique 2 : Niveau du PIB réel prévu en comparaison de la projection hors crise Covid et guerre en Ukraine

(volumes à prix chaînés, base 100 = T4 2019)

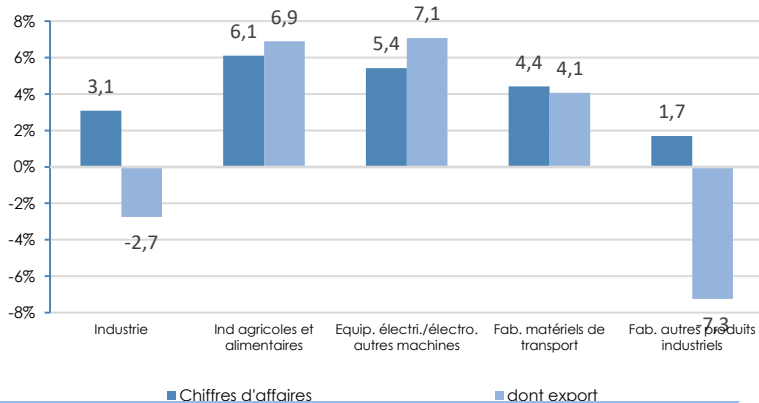


Note : La projection hors crise Covid et guerre en Ukraine correspond à notre publication de décembre 2019, prolongée à partir de 2023 par la croissance potentielle projetée lors du même exercice.

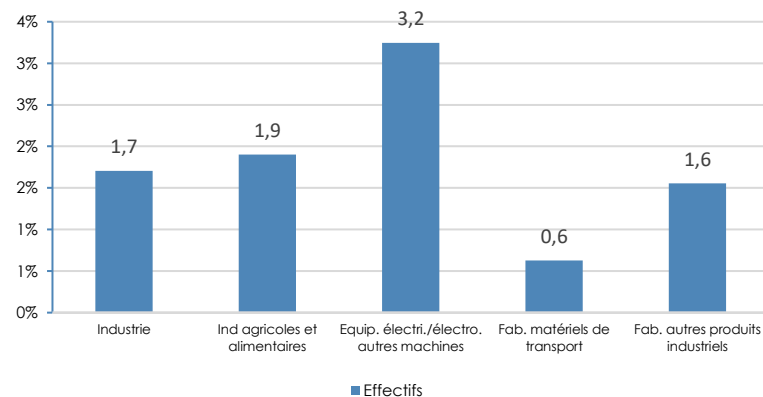
Sources : Insee jusqu'au troisième trimestre 2022, projections Banque de France sur fond bleuté

# Les entreprises en Région - Bilan 2022 et Perspectives 2023 – INDUSTRIE

## Chiffre d'affaires, dont export

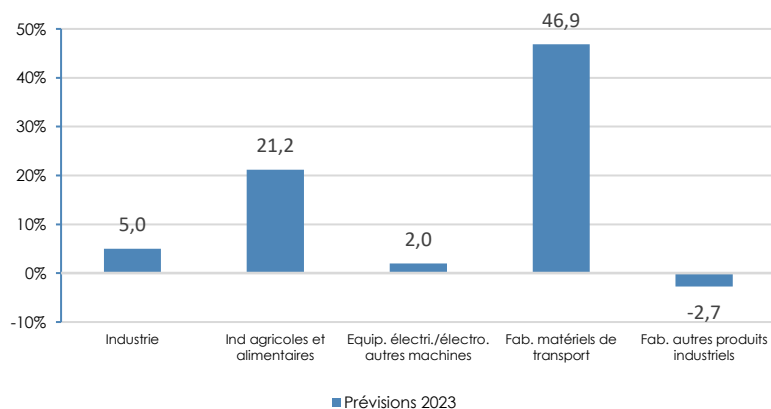


## Effectifs (yc. intérim)

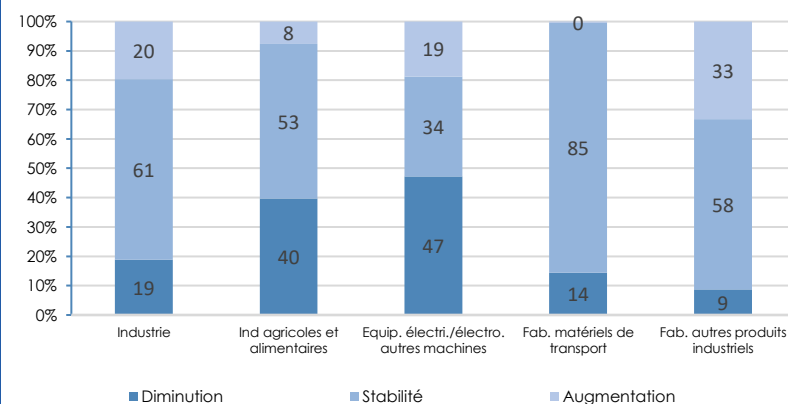


## Perspectives 2023

## Investissements



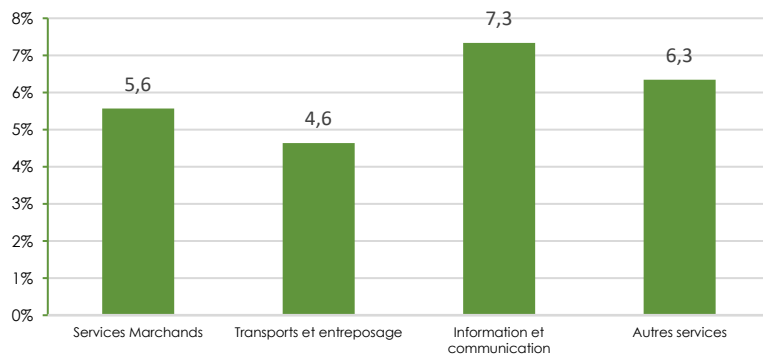
## Rentabilité



# Les entreprises en Région : Bilan 2022 et Perspectives 2023

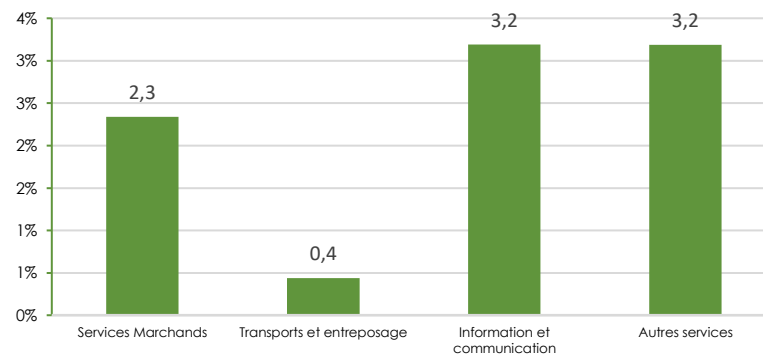
## SERVICES MARCHANDS

### Chiffre d'affaires



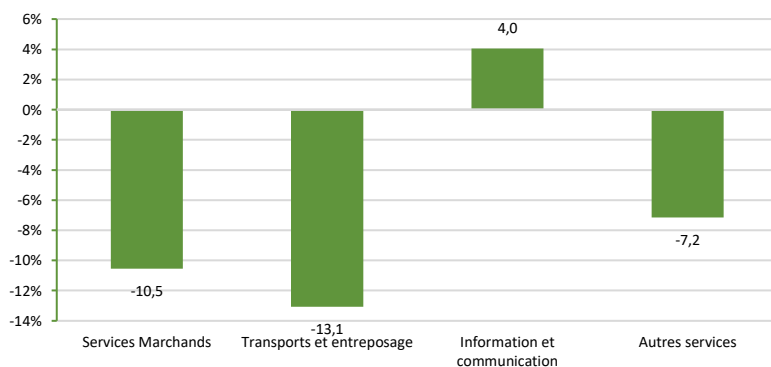
■ Prévisions 2023

### Effectifs (yc. intérim)



■ Prévisions 2023

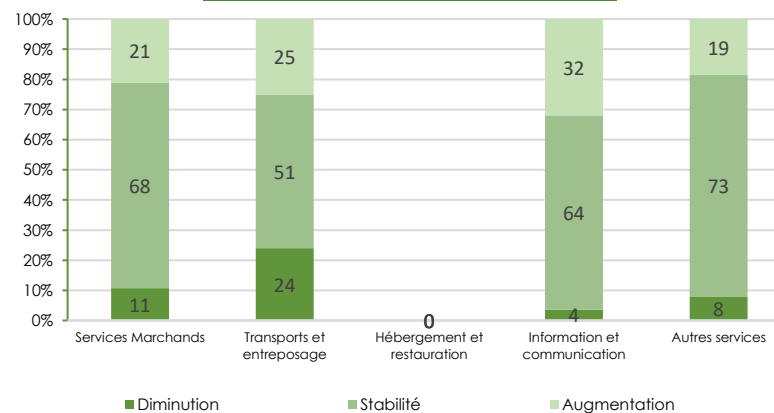
### Investissements



■ Prévision 2023

### Perspectives 2023

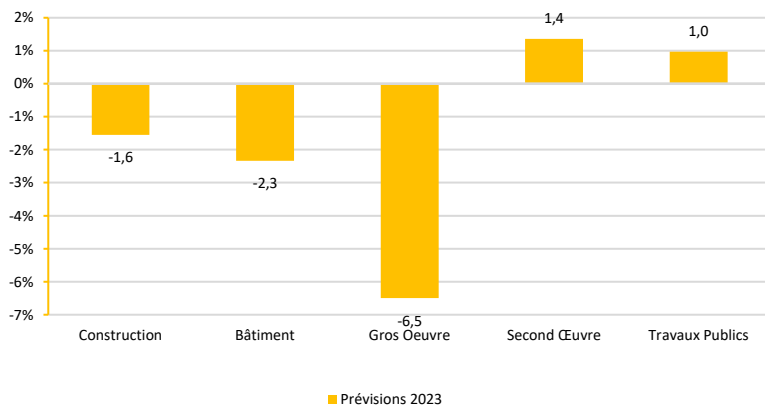
### Rentabilité



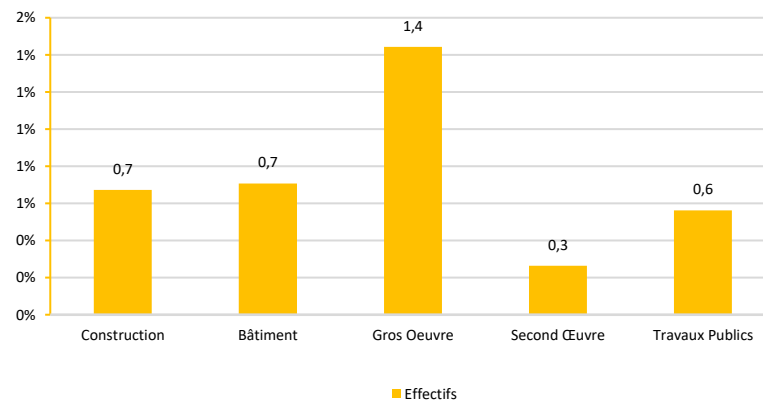
# Les entreprises en Région : Bilan 2022 et Perspectives 2023

## CONSTRUCTION

### Production totale

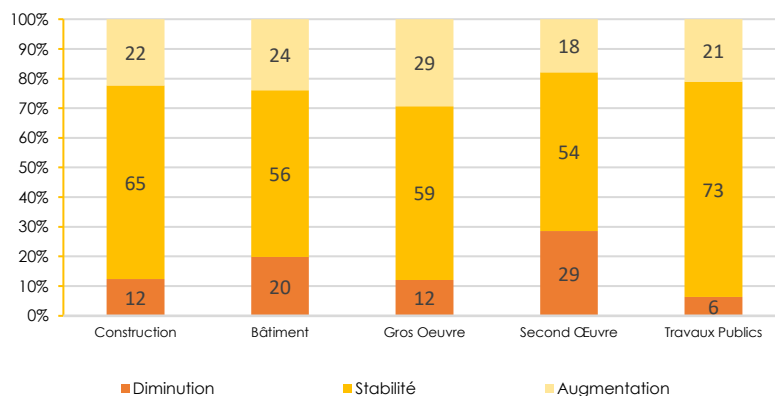


### Effectifs (yc. intérim)

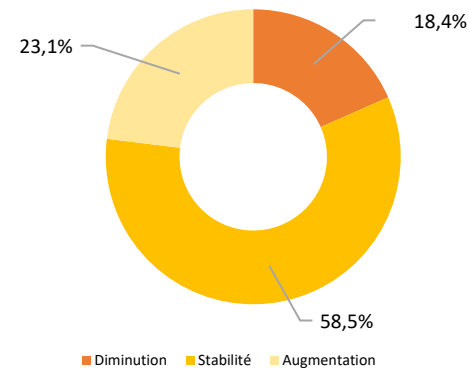


### Perspectives 2023

### Rentabilité



### Carnet de commandes





# POINT CONJONCTURE – PERSPECTIVES 2023 : RÉGION



Industrie

Production

**+3,1% (dont exportation -2,7%)**

Effectifs

**+1,7%**



Services marchands

Transactions

**+5,6%**

Effectifs

**+2,3%**



Construction

Production totale

**-2,2%**

Effectifs

**-0,7%**



# FINANCEMENTS : ÉVOLUTION DES CRÉDITS IMMOBILIERS

## Encours de crédits immobiliers en milliards d’euros

	déc. - 2019	déc. - 2020	déc. - 2021	déc. - 2022
<b>France</b>	<b>1 240,0</b>	<b>1 314,7</b>	<b>1 409,8</b>	<b>1 485,3</b>
<i>Variation en % / N-1</i>	<i>7,0</i>	<i>6,1</i>	<i>7,6</i>	<i>5,1</i>
<b>Provence - Alpes - Côte d'Azur</b>	<b>94,9</b>	<b>101,1</b>	<b>107,8</b>	<b>113,8</b>
<i>Variation en % / N-1</i>	<i>7,1</i>	<i>6,6</i>	<i>7,0</i>	<i>5,4</i>

Source: Banque de France, Crédits bancaires dans les régions françaises

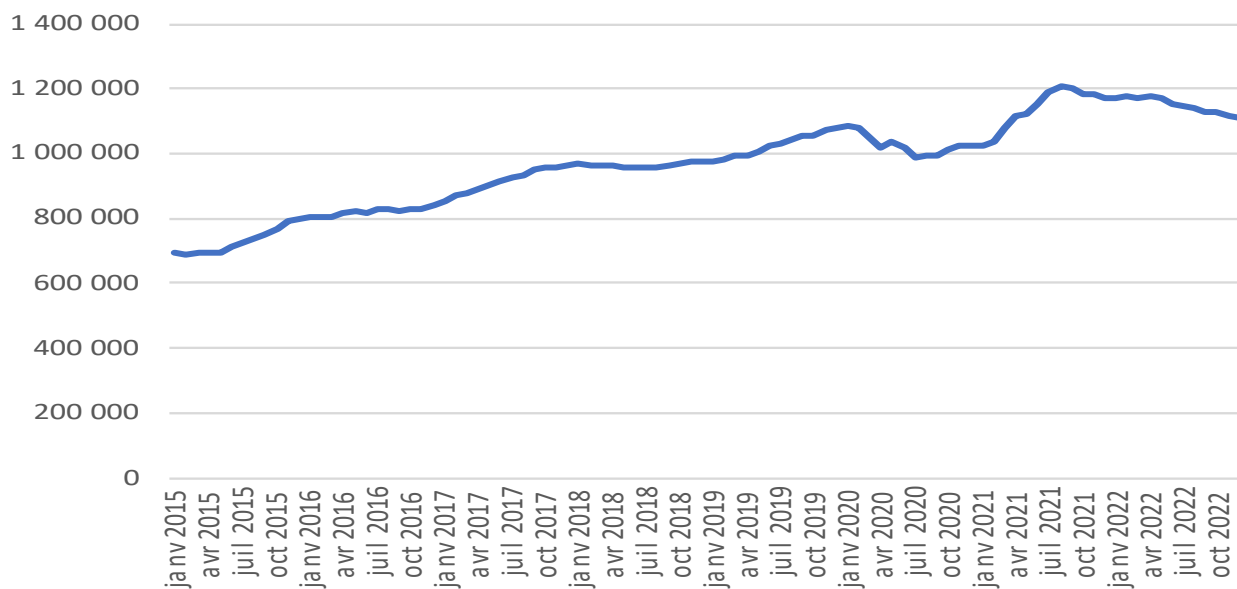
# Le marché des transactions dans l'existant



# France

## LES VENTES POURSUIVENT LEUR ÉROSION

Nombre de ventes de logements en France  
(sur 12 mois glissants)



1 109 000

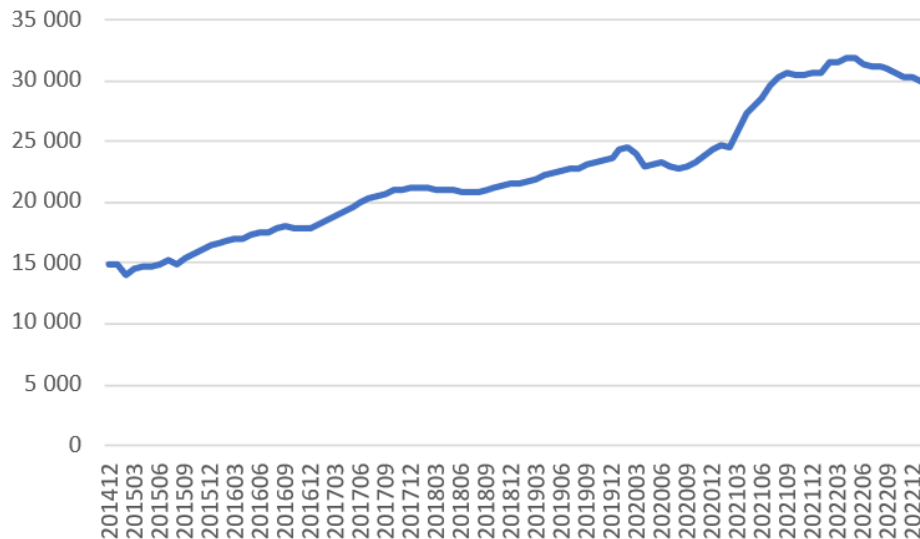
ventes immobilières  
National

Au 31.12.2022

# Var

## VENTES IMMOBILIÈRES

Nombre de ventes de logements dans le Var  
(sur 12 mois glissants)



30 223

- 1,6 %

Ventes immobilières  
dans le Var  
(au 31.12.2022)

13,3 €/m<sup>2</sup>

+ 3,1 %

Le loyer médian

Les Prix dans le Var  
(au 31.12.2022)  
et évolution à un an

4 193 €/m<sup>2</sup>  
+ 9,6 %

Appartements &  
Maisons

3 763 €/m<sup>2</sup>  
+ 9,3 %

Appartements

4 668 €/m<sup>2</sup>  
+ 9,9 %

Maisons



# Toulon

## VENTES IMMOBILIÈRES

Les Prix  
(à fin décembre 2022)  
et évolution à un an

3 388 €/m<sup>2</sup>  
+ 12 %

Appartements & Maisons

2 935 €/m<sup>2</sup>  
+ 12 %

Appartements

5 052 €/m<sup>2</sup>  
+ 11,8 %

Maisons



# Le marché locatif privé



# Var

## DES LOYERS TRÈS DIVERS

Vallée du Gapeau	8,03€/m <sup>2</sup>
Sud Sainte Baume	13,22 €/m <sup>2</sup>
Provence Verte	10,38 €/m <sup>2</sup>
Porte des Maures	13,80 €/m <sup>2</sup>
Pays de Fayence	11,85 €/m <sup>2</sup>
Golfe de Saint Tropez	14,05 €/m <sup>2</sup>

L'évolution de la durée des baux a augmenté de **19,38%** depuis un an pour arriver à **3,1 ans**. Elle a pour conséquence un ralentissement de l'activité locative et donc une restriction de l'offre.

**12,24 €/m<sup>2</sup>**

Prix moyen locatif

**-0,49 %**

Stock des biens

# Le bâtiment et les travaux publics





## CHIFFRES "ACTIVITÉ"

			Evolution N-1
Permis logements	9 200 logts	12 mois à fin janvier 2023	+5,0%
Mises en chantier logements	7 100 logts	12 mois à fin janvier 2023	-9,7%
Permis locaux tertiaire	443 mil.m <sup>2</sup>	12 mois à fin janvier 2023	+10,5%
Mises en chantier locaux	293 mil.m <sup>2</sup>	12 mois à fin janvier 2023	+5,4%
Activité Travaux Publics		CA du 4T2022/4T2021 (sans correction de l'inflation)	+4%
Ventes BPE	840 583m <sup>3</sup>	12 mois à fin janvier 2023	+8,2%
Nombre AO Publics publiés		12 mois à fin janvier 2023	+6%
Montant AO Publics publiés		12 mois à fin janvier 2023	+12%
Salariés	22 664 sal.	Effectif à fin 3T022	+0,5%
Intérimaires	2 695 ETP	Effectif moyen sur 3 mois à fin nov. 2022	-1,3%
Demandeurs d'emploi	3 775 DEFM	Effectif à fin 4T2022	-13,2%
Défaillances d'entreprises	180 entreprises	Sur 1 an à fin 4T2022	+27,7%

# Le marché de la maison individuelle



# Provence-Alpes-Côte d'Azur

LA BAISSÉ DES VENTES SE POURSUIT

**-31% National**

Evolution des ventes  
sur 12 mois glissants  
(2021/2022)

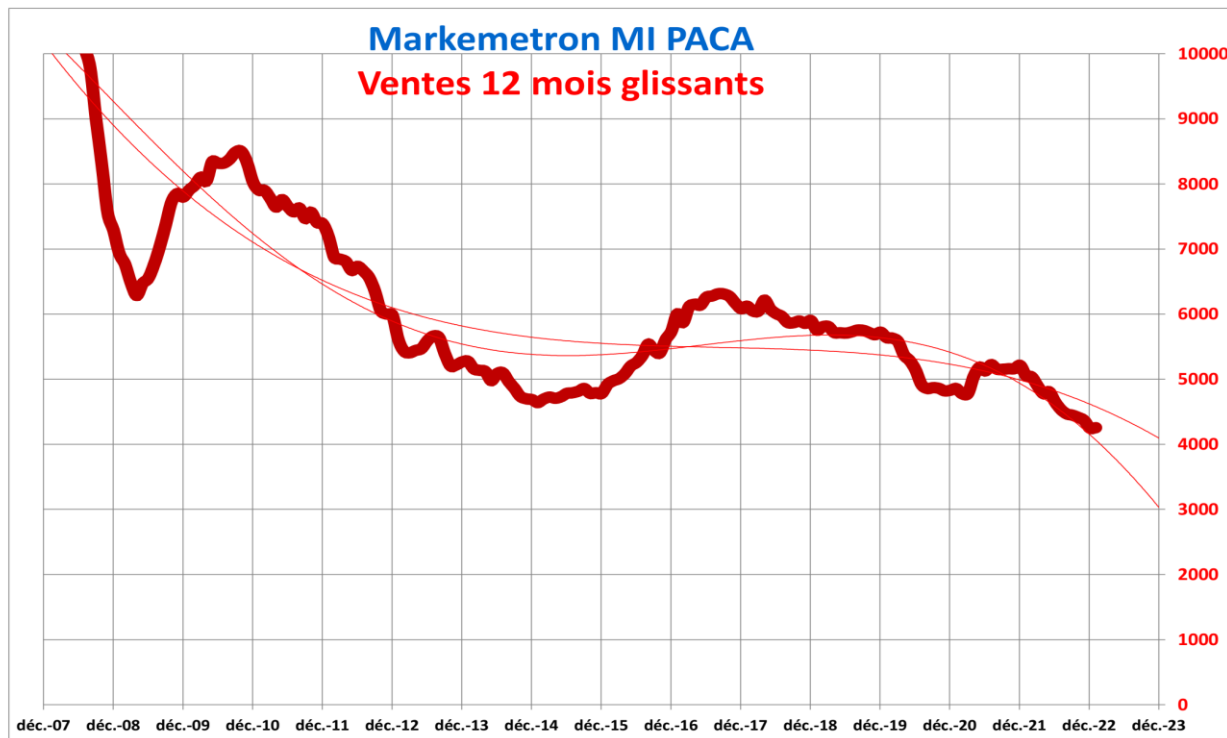
**-19% Régional**

Evolution des ventes  
sur 12 mois glissants  
(2021/2022)



# Provence-Alpes-Côte d'Azur

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



-62% de maisons

Évolution des ventes en 15 ans

# Provence-Alpes-Côte d'Azur

## PISTES DE SOLUTIONS

**Prorogation du PTZ  
Jusqu'à fin 2024**

**Rétablissement du PTZ  
à 40% sans  
discrimination  
territoriale**

**Rehaussement de  
25% des plafonds  
d'opérations pris en  
compte pour le calcul  
du montant PTZ**

**Instauration d'un  
crédit d'impôt de 15%  
sur les cinq  
premières annuités  
d'emprunts**

**Restauration dispositif Pinel  
dans sa version 2022  
jusqu'à la mise en place du  
statut de bailleur privé, et  
réintégration de la MI**

# L'immobilier social





# VAR

## 4 INFLATIONS

### 1) Un nombre important de demandes

39 279

Demande exprimée dans le Var au  
28.02.2023

4 700

Logements sociaux attribués dans le Var en  
2022

### 2) Taux du livret A en hausse

3%

Le 1<sup>er</sup> février 2023, le taux du livret A a été fixé à 3%. Il s'agit du taux le plus haut depuis 2008. Les bailleurs sociaux dont une partie des intérêts d'emprunt est indexée au taux du livret A, supportent désormais une charge plus importante dans leurs comptes

### 3) Le coût des énergies

+100%

Sur le prix du gaz

+200%

Sur les prix de l'électricité

### 4) Contraintes environnementales

RE2020

ZAN

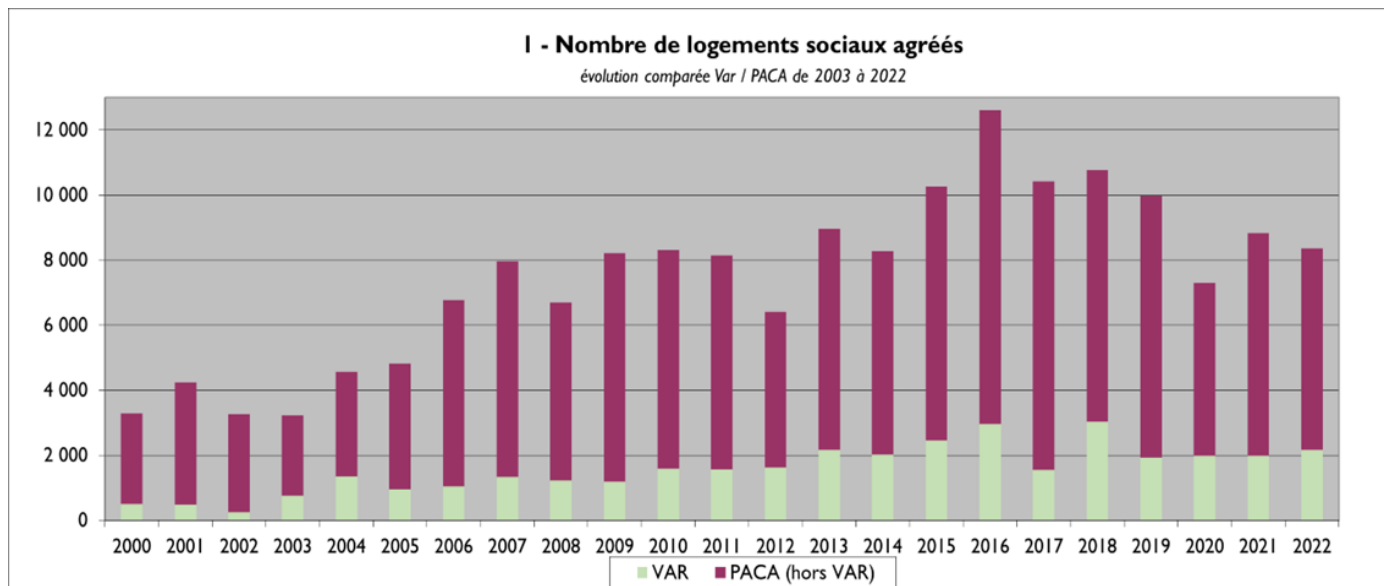
Stratégie Bas  
carbone

## 1 RALENTISSEMENT

5,65%

C'EST LE TAUX DE ROTATION DE L'ANNÉE 2022,  
SOIT UNE BAISSSE DE 1% DEPUIS 2020

## PART DE LA PRODUCTION DU VAR DANS LA RÉGION PACA



2 155

Logements sociaux agréés dans le Var en  
2022

SOURCE : AR HLM PACA & CORSE

13 AVRIL 2023

# Le marché du logement neuf

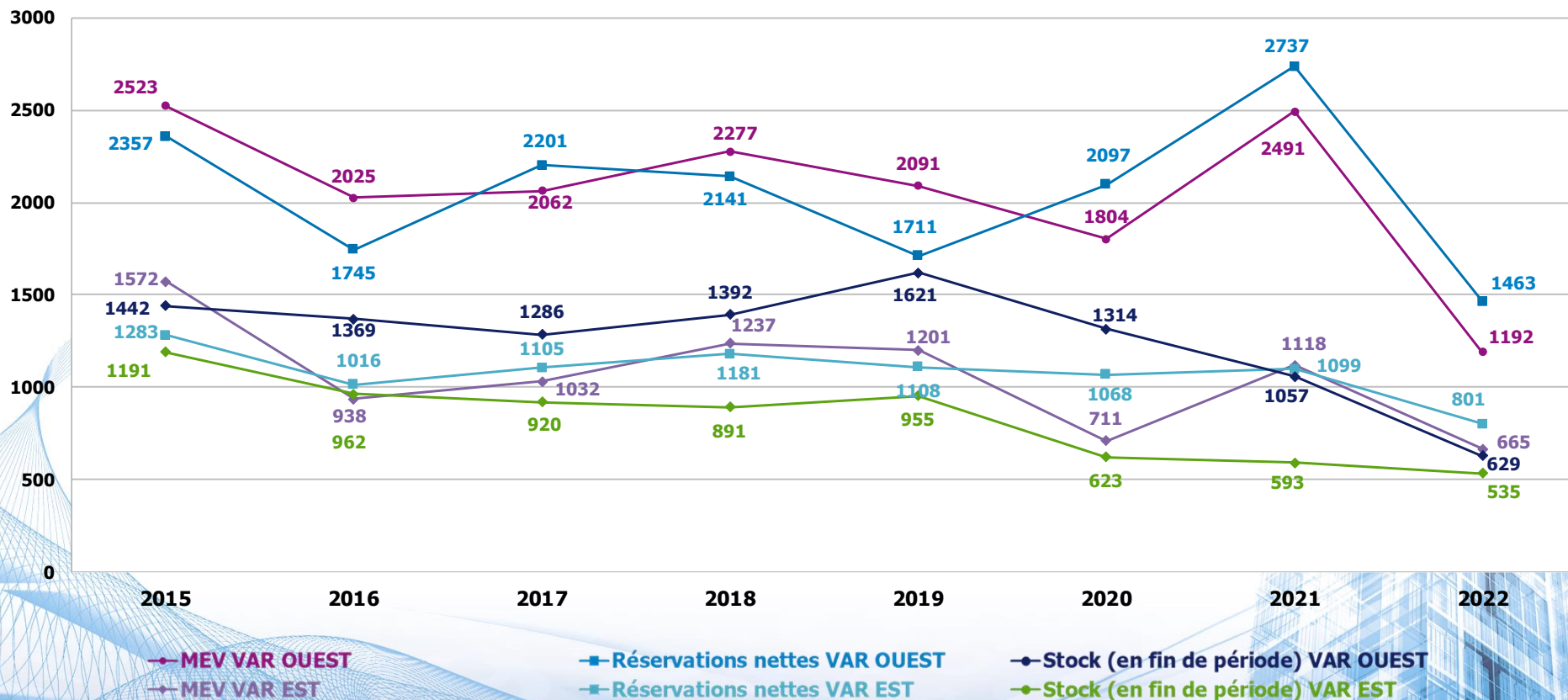




# Département du Var

# AIRE VAR OUEST & AIRE VAR EST

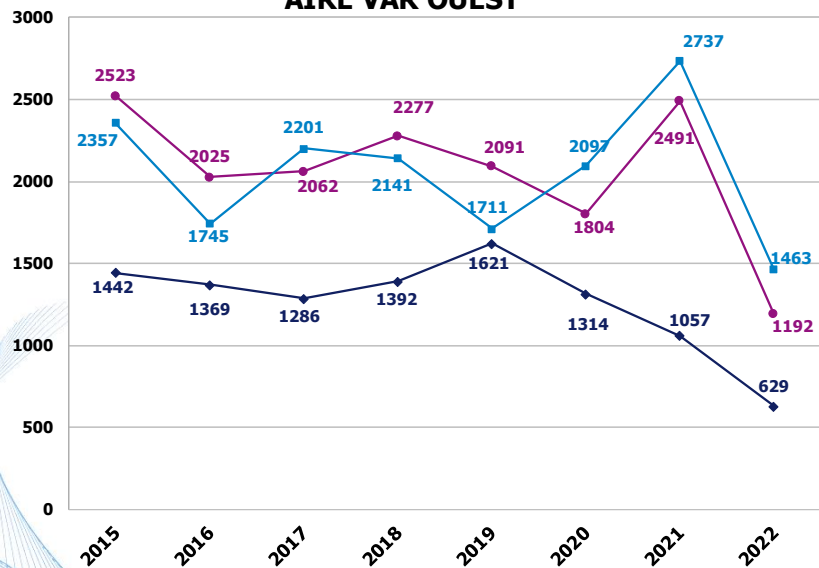
## ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS GROUPÉS)



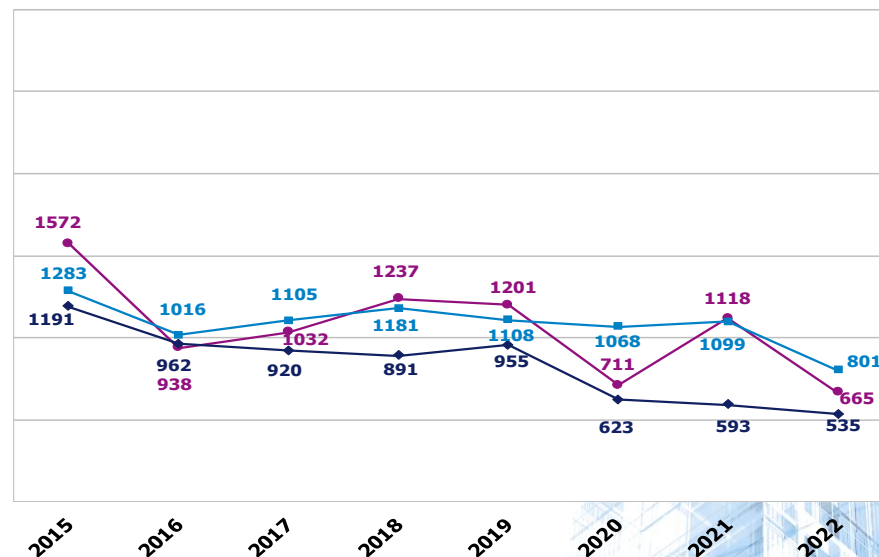
# AIRE VAR OUEST & AIRE VAR EST

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

AIRE VAR OUEST



AIRE VAR EST





# AIRE VAR OUEST & AIRE VAR EST

## LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS EN 2022 : LOCALISATION DES MISES EN VENTE ET DES RÉSERVATIONS NETTES

VAR OUEST		
COMMUNES	MISES EN VENTE	VENTES
BANDOL	20	24
BELGENTIER	20	12
BORMES-LES-MIMOSAS	88	78
BRIGNOLES	43	71
CARQUEIRANNE	20	2
CUERS		3
HYERES	286	252
LA CRAU		22
LA FARLEDE		2
LA GARDE		35
LA LONDE-LES-MAURES	16	62
LA SEYNE-SUR-MER		17
LA VALETTE-DU-VAR	214	235
LE LAVANDOU		4
LE LUC	7	1
LE PRADET		16
OLLIOULES	72	73
PIERREFEU-DU-VAR		49
ROUGIERS		13
SAINT-CYR-SUR-MER	22	11
SAINT-MANDRIER-SUR-MER	44	57
SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME		20
SANARY-SUR-MER		15
SIX-FOURS-LES-PLAGES	60	54
SOLLIES-PONT	98	68
TOULON	182	193

VAR EST		
COMMUNES	MISES EN VENTE	VENTES
CAVALAIRE-SUR-MER	64	84
COGOLIN	123	123
DRAGUIGNAN	20	79
FREJUS	47	203
GRIMAUD	32	11
LA CROIX-VALMER		12
LA GARDE-FREINET	11	9
LE MUY		19
LE PLAN-DE-LA-TOUR	18	4
LES ADRETS-DE-L'ESTEREL		3
LES ARCS		16
PUGET-SUR-ARGENS	45	37
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS		3
SAINTE-MAXIME	6	17
SAINT-RAPHAEL	185	107
SAINT-TROPEZ	11	18
SALERNES	53	4
VIDAUBAN	50	

# Var

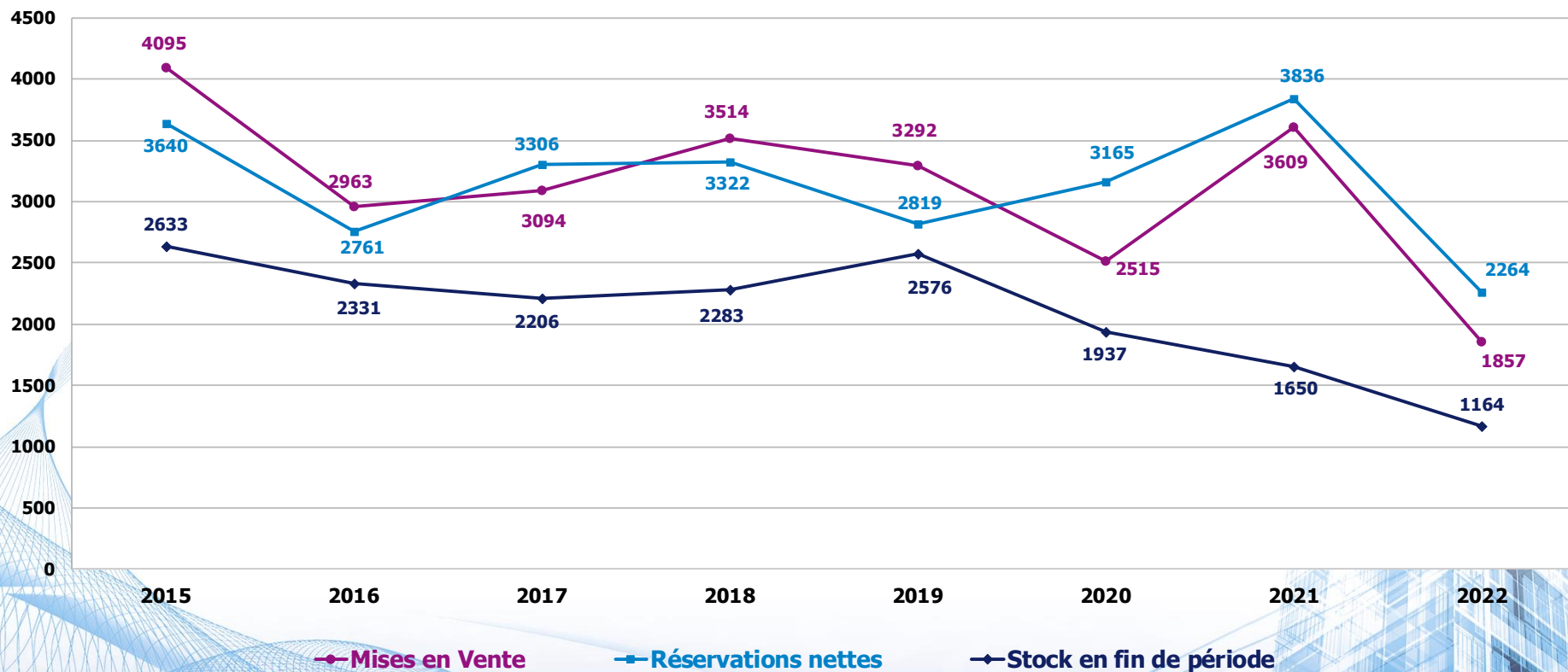
## ÉVOLUTION ANNÉE 2021/2022 DES LOGEMENTS MIS EN VENTE SUR DES COMMUNES



SOURCE : OIP

28 AVRIL 2022

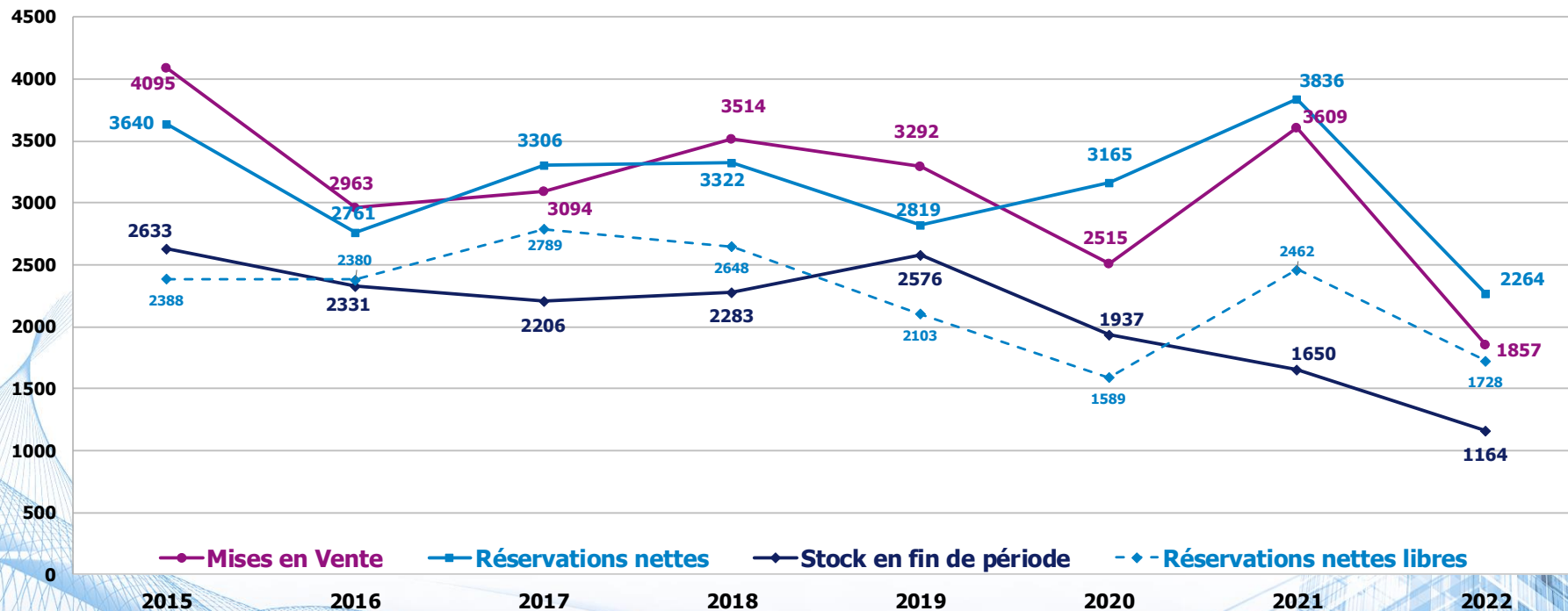
## ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF





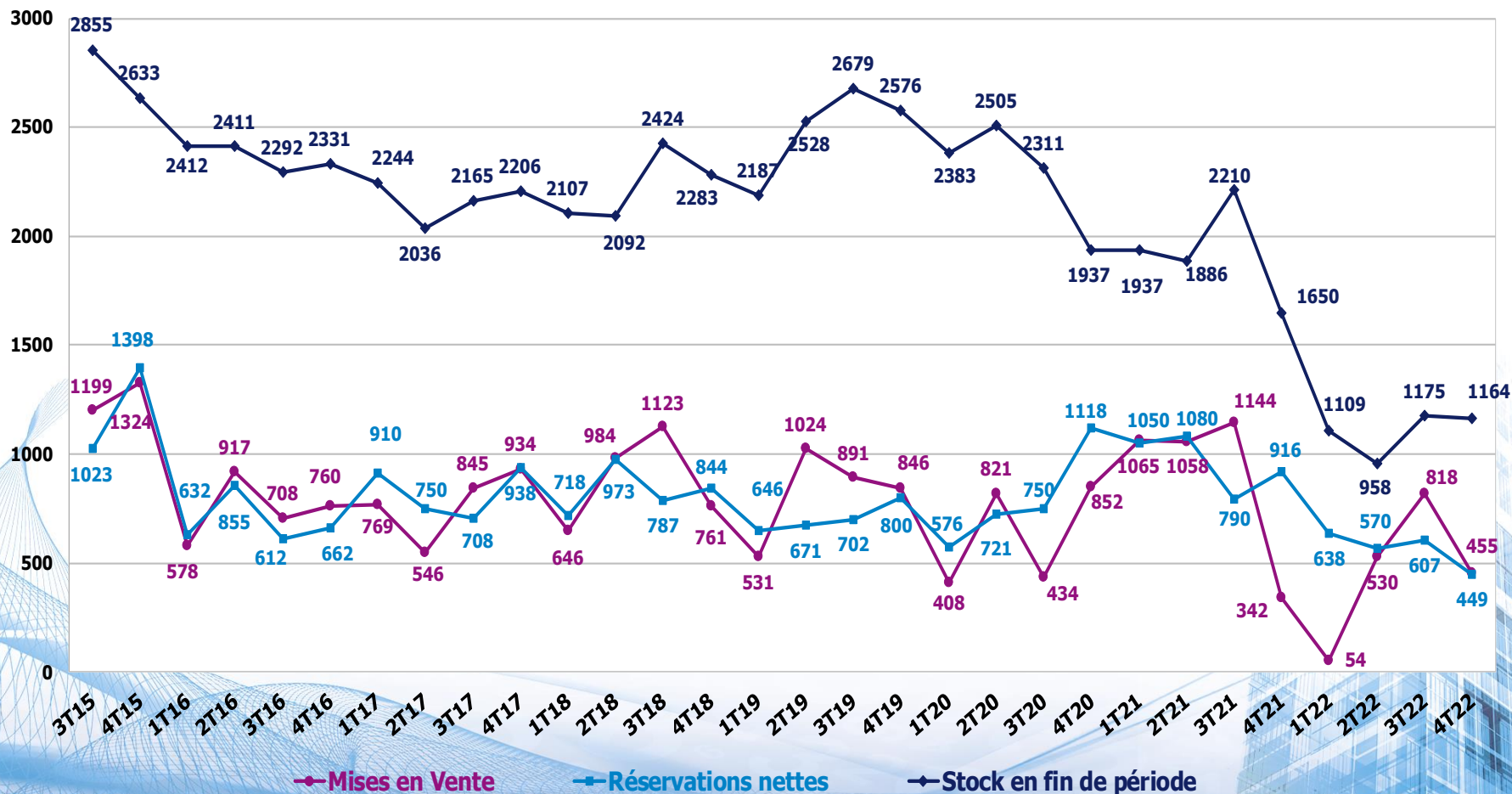
# VAR

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



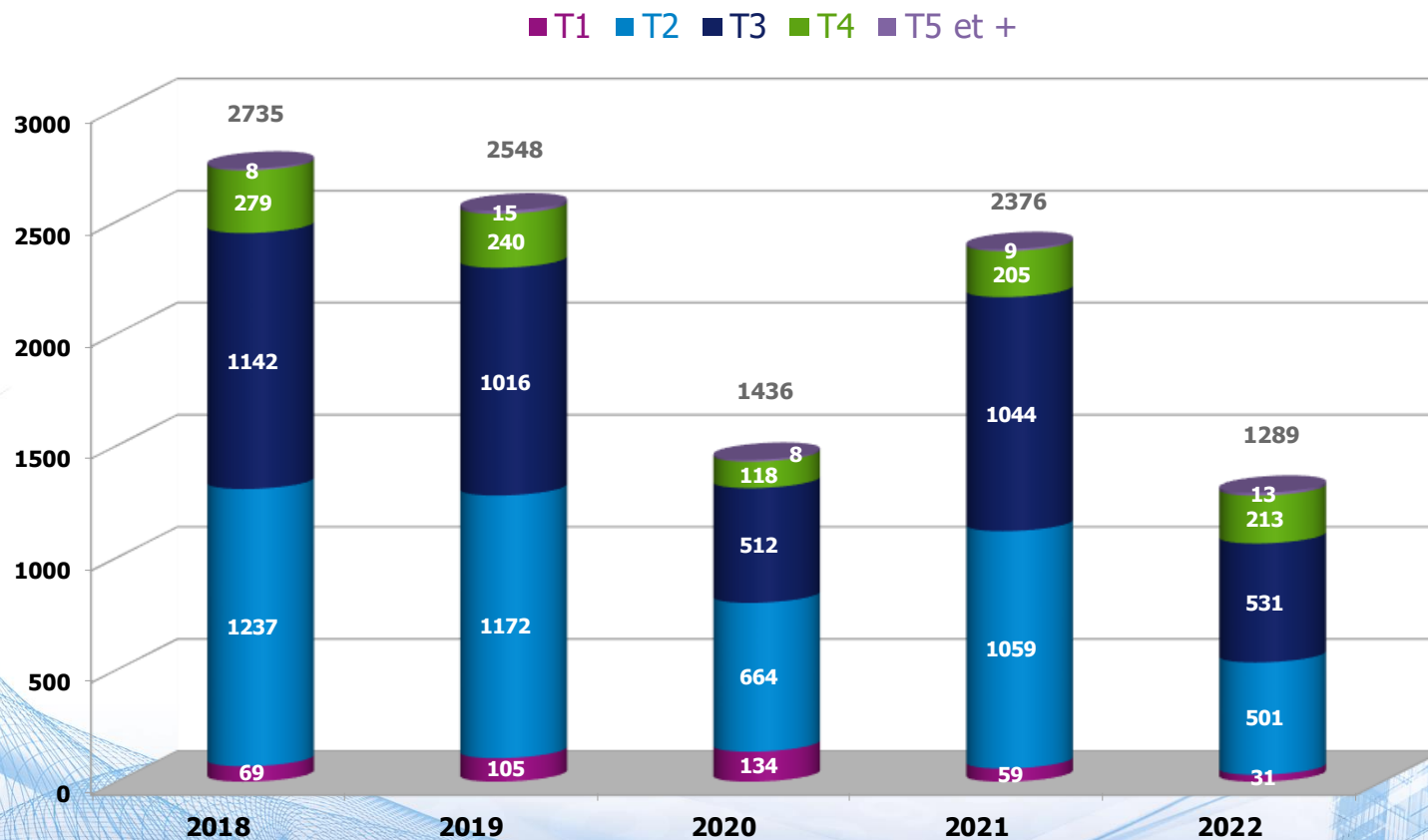
# VAR

## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



# VAR

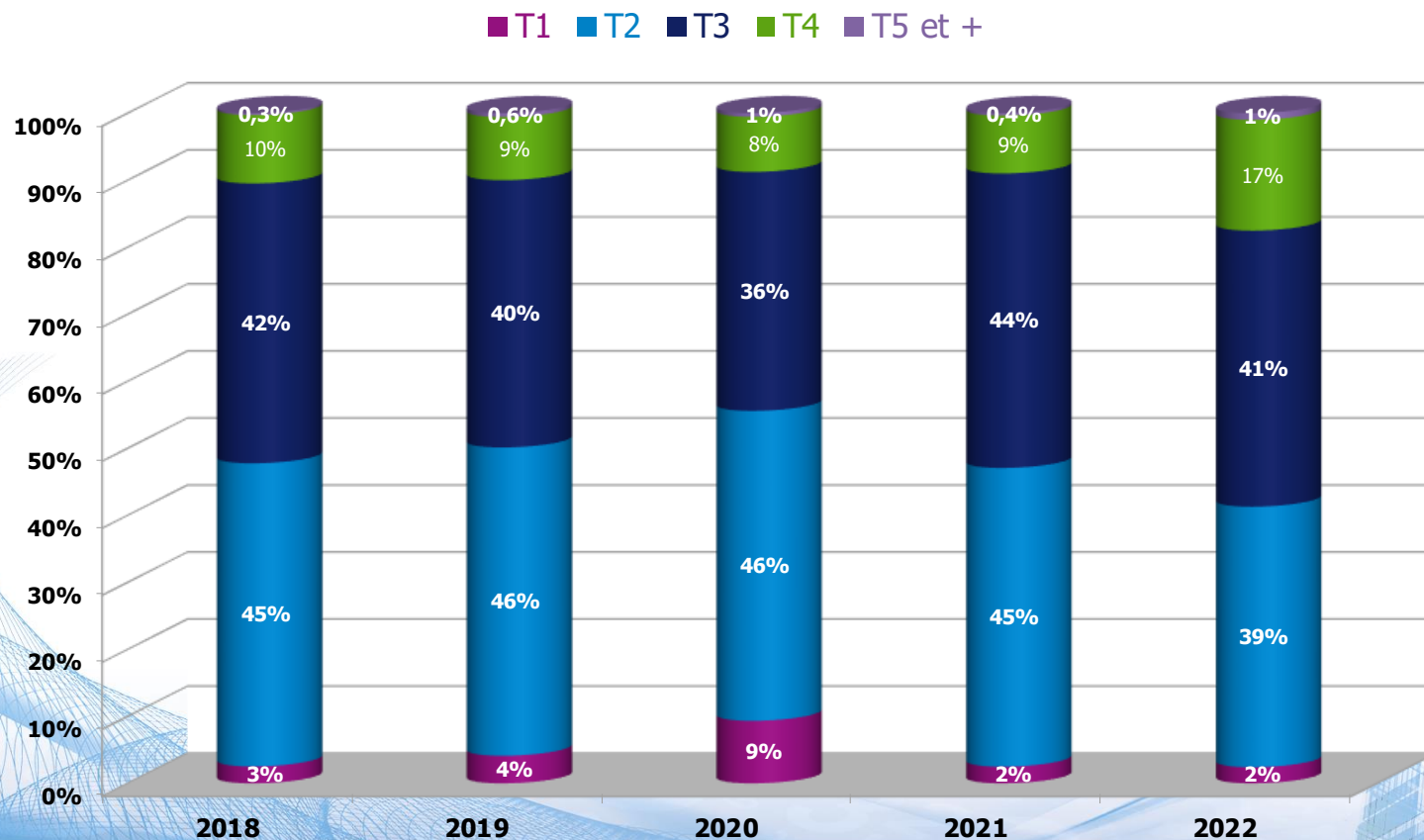
## APPARTEMENTS MIS EN VENTE PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION LIBRE)





# VAR

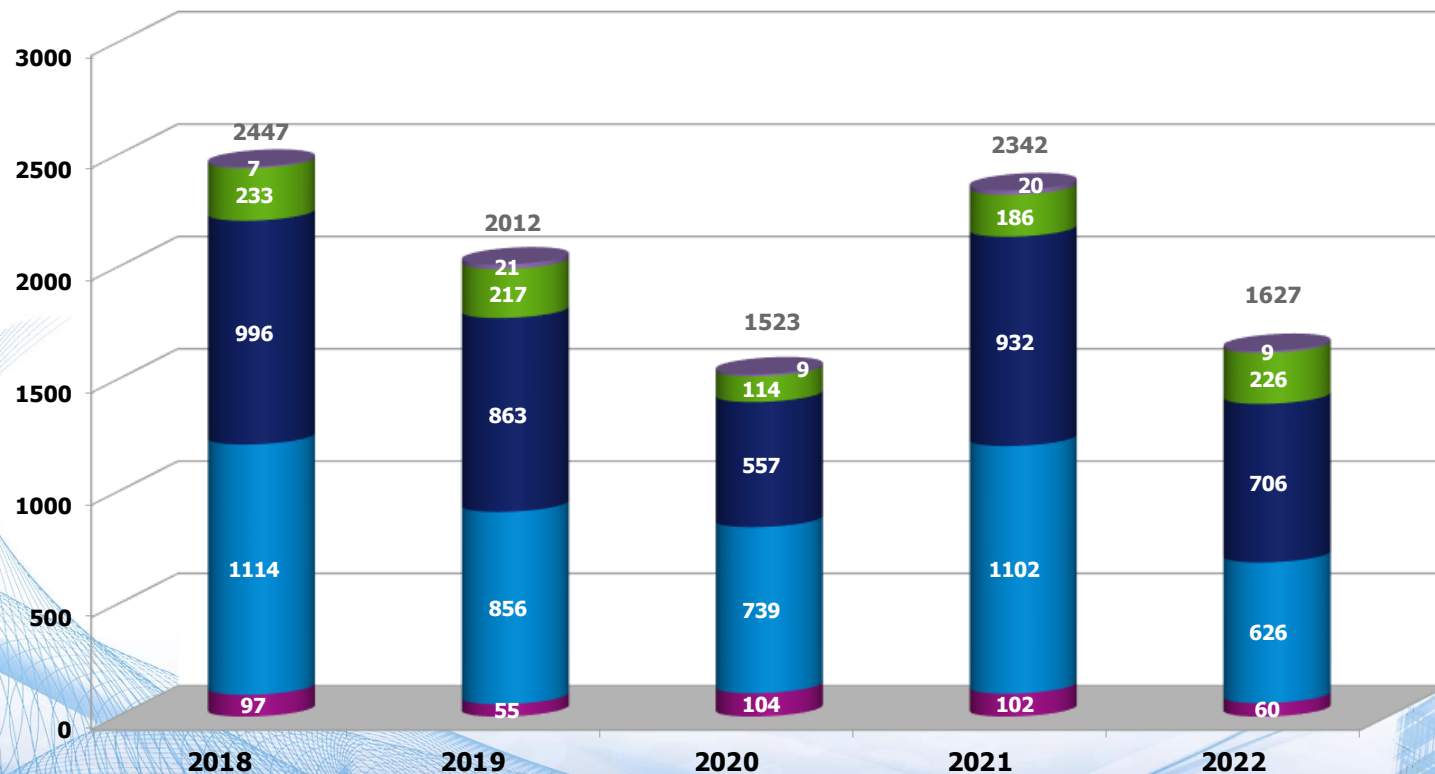
## APPARTEMENTS MIS EN VENTE PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION LIBRE)



# VAR

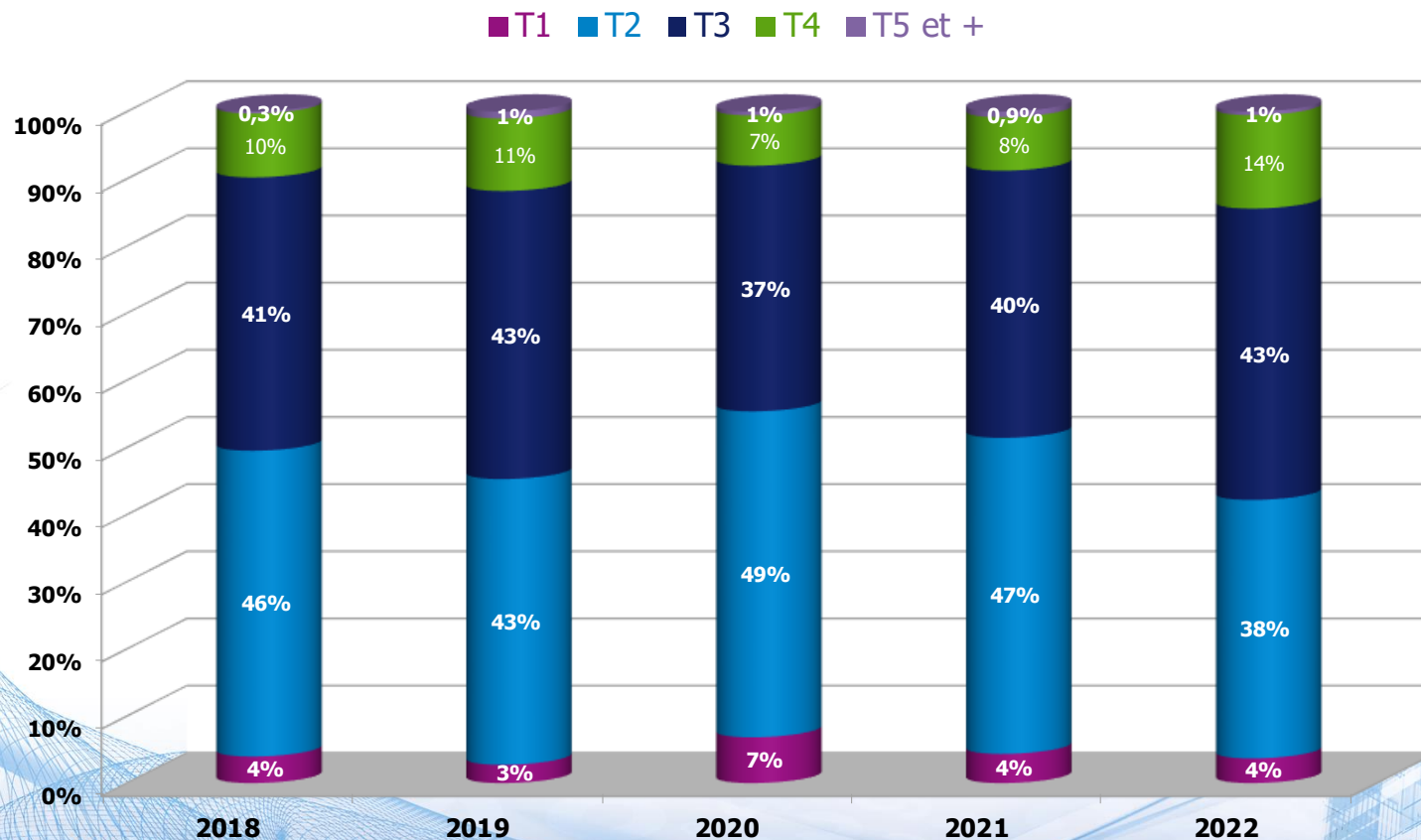
## RÉSERVATIONS NETTES PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION LIBRE)

■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et +



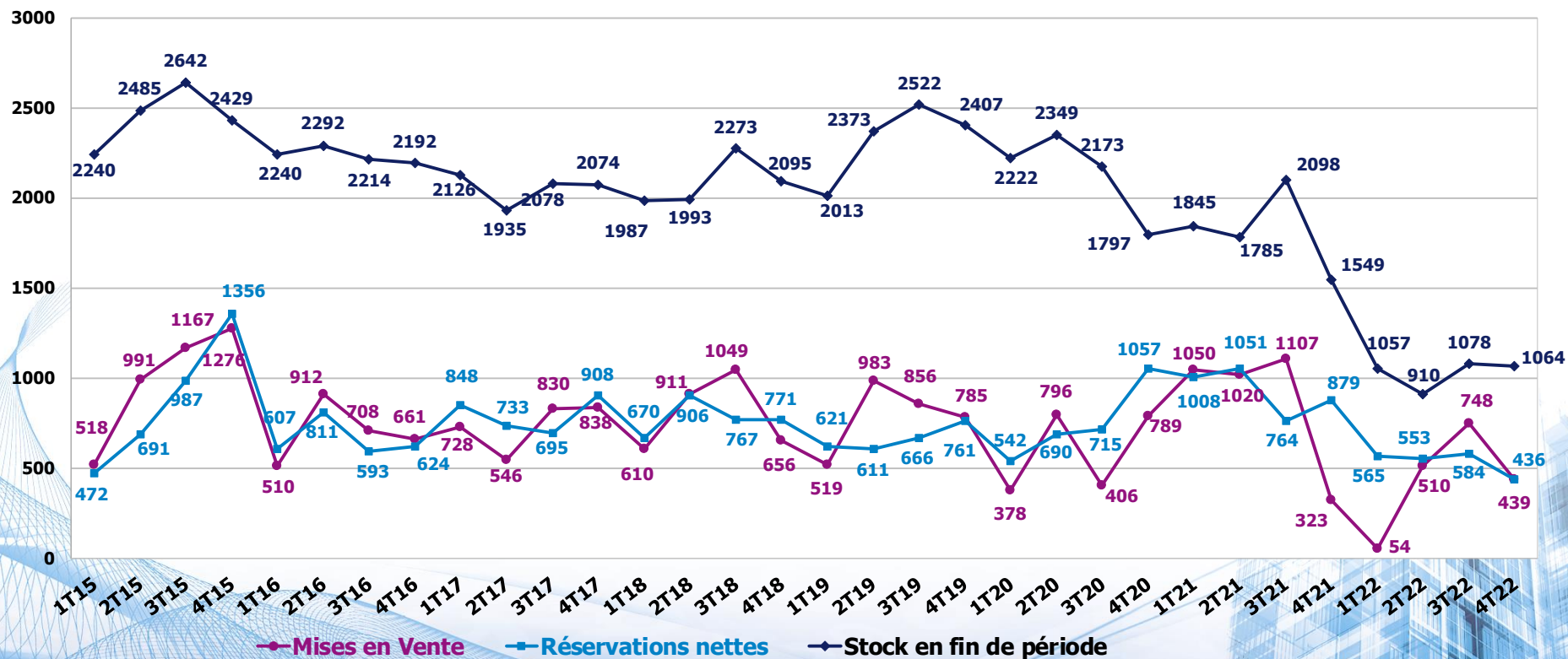


## RÉSERVATIONS NETTES PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION LIBRE)



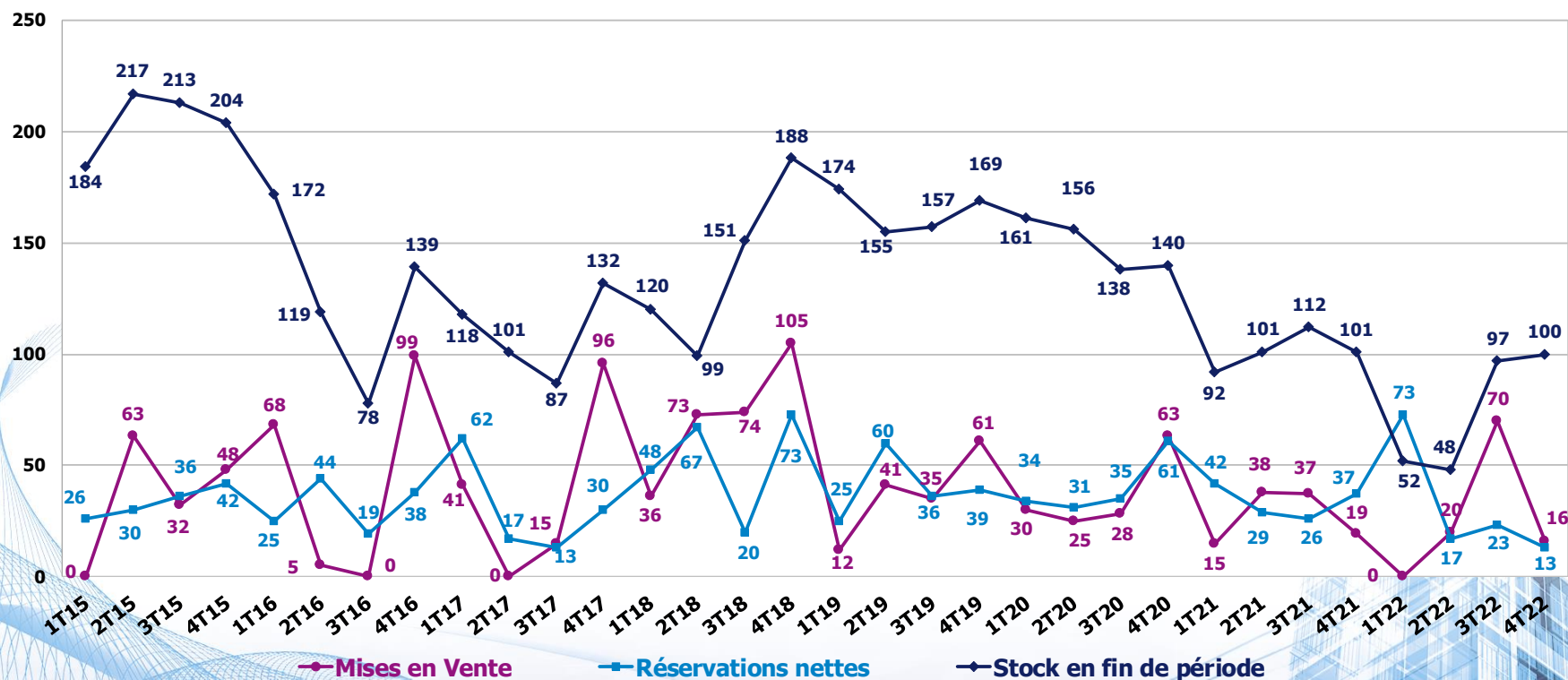
# VAR

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



# VAR

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



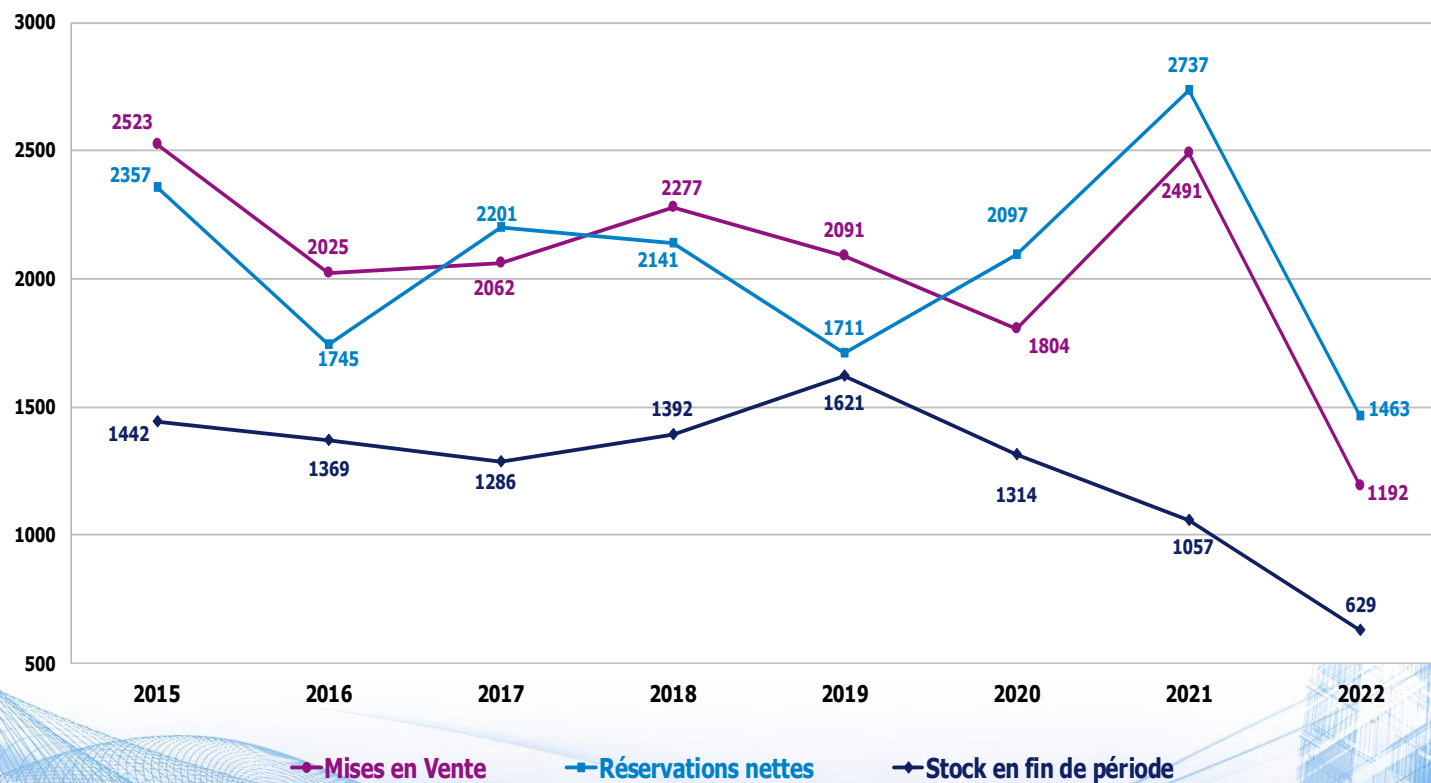


# Aire Var Ouest



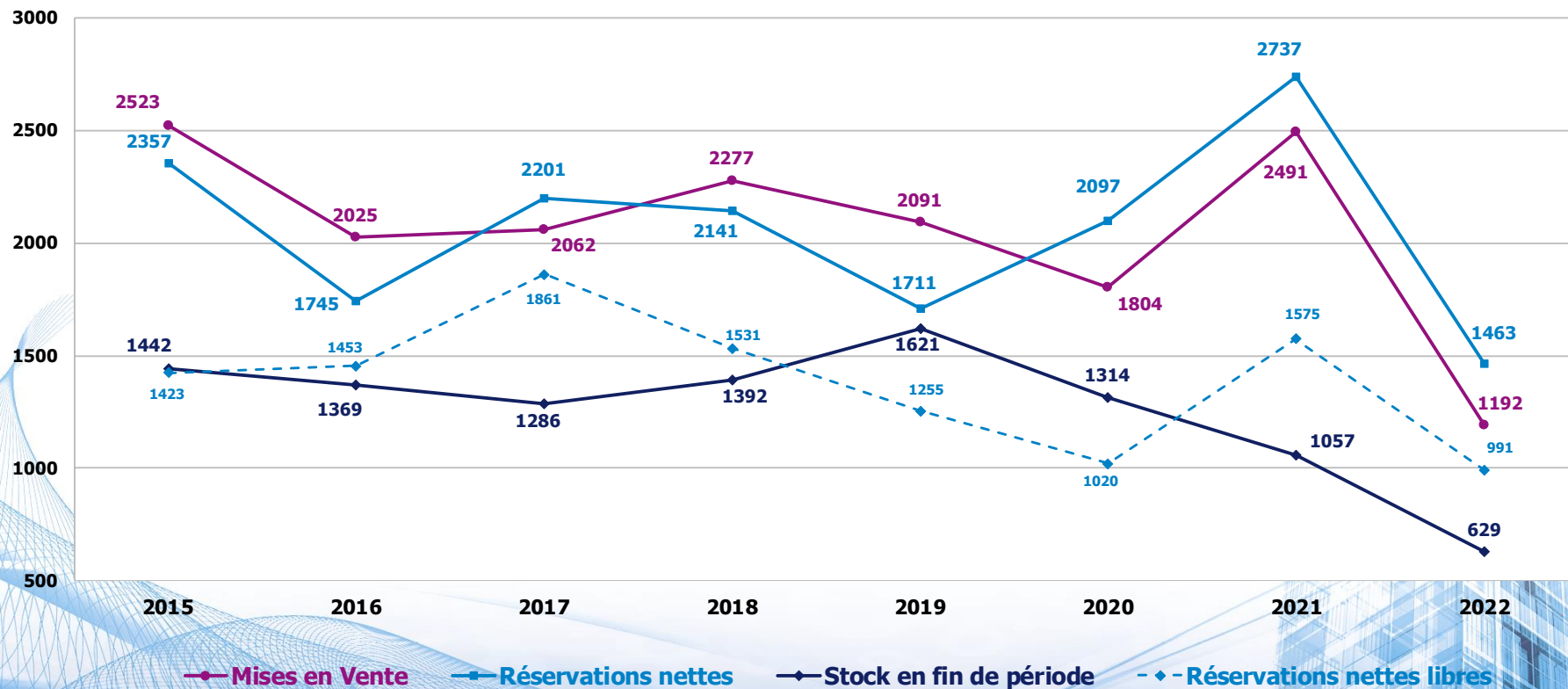
# AIRE VAR OUEST

## ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



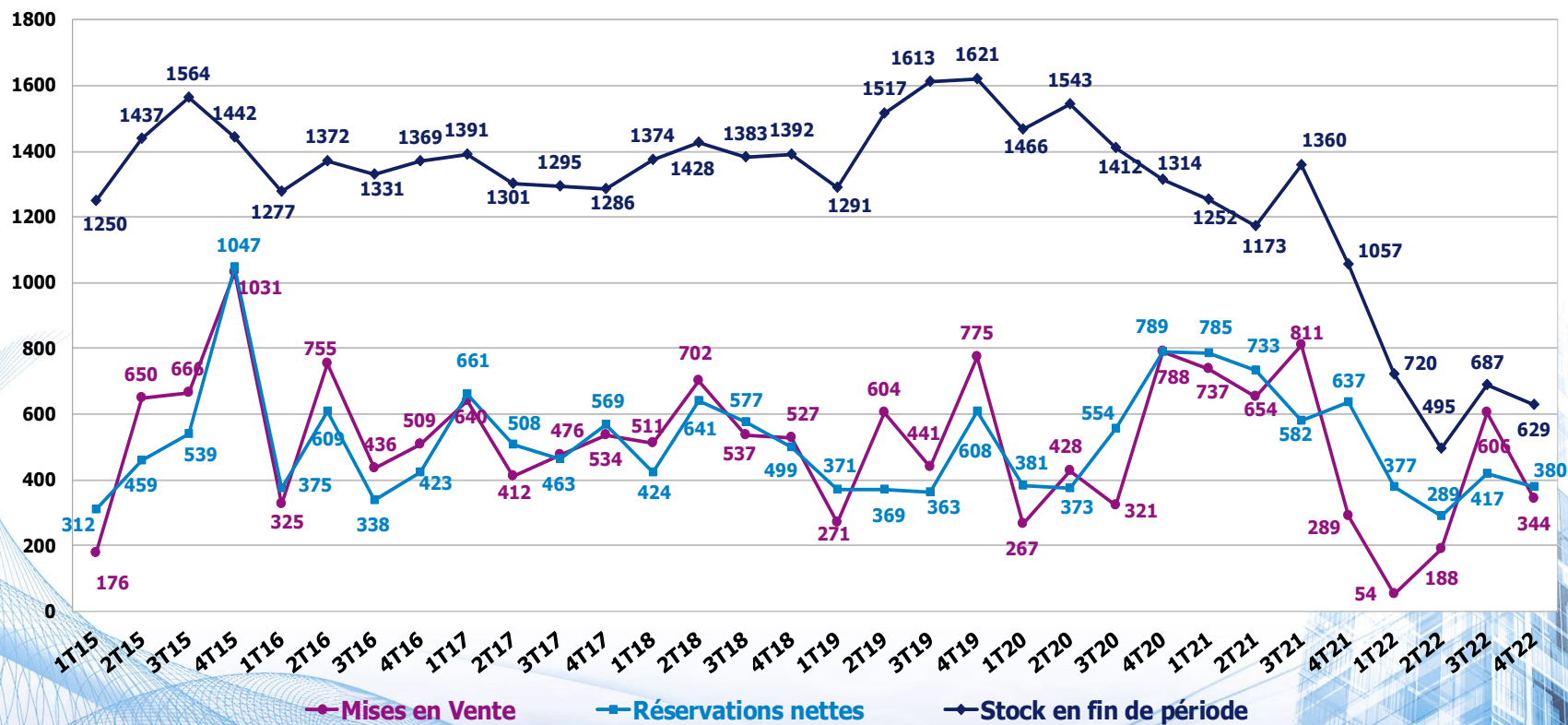
# AIRE VAR OUEST

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



# AIRE VAR OUEST

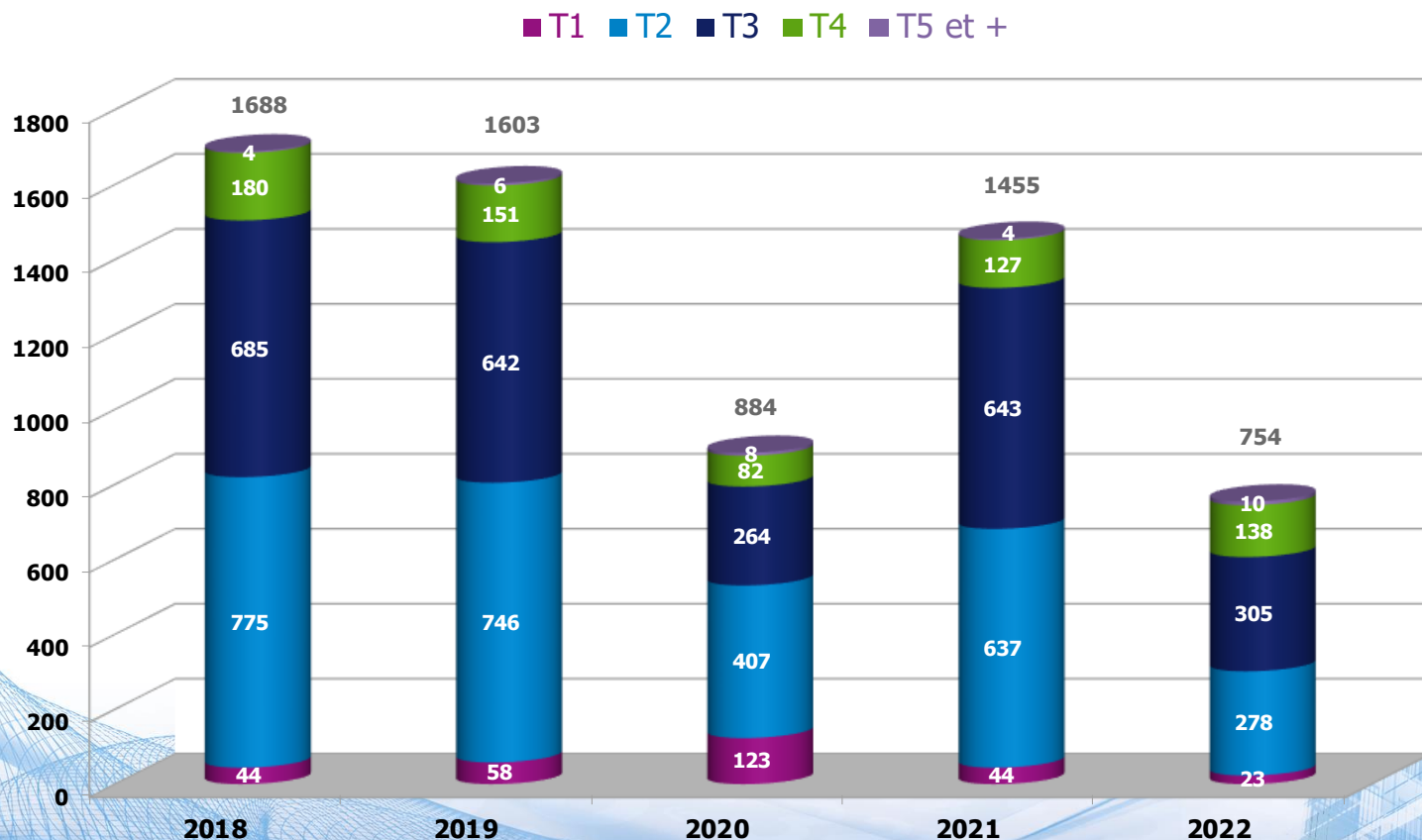
## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF





# AIRE VAR OUEST

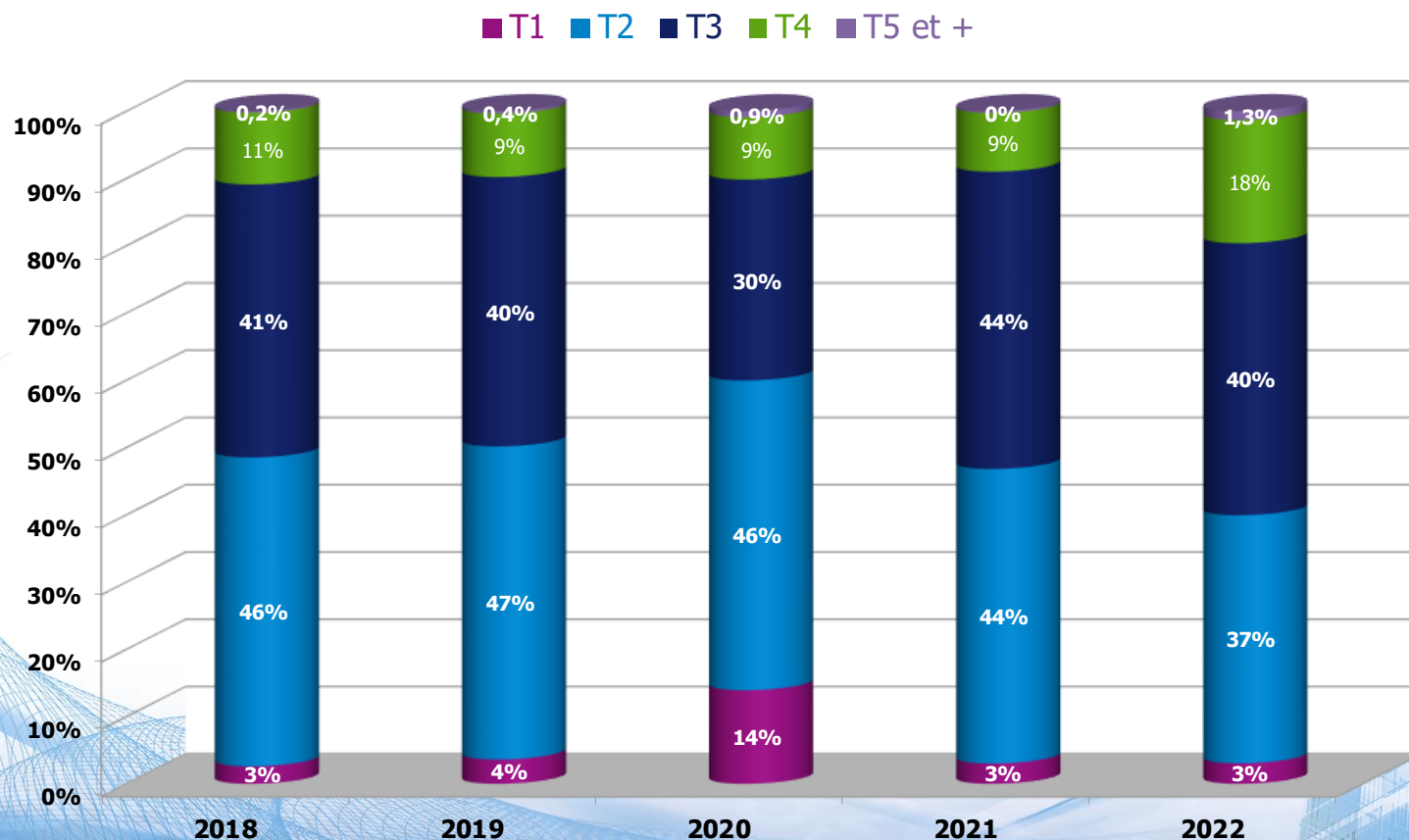
## APPARTEMENTS MIS EN VENTE PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION LIBRE)





# AIRE VAR OUEST

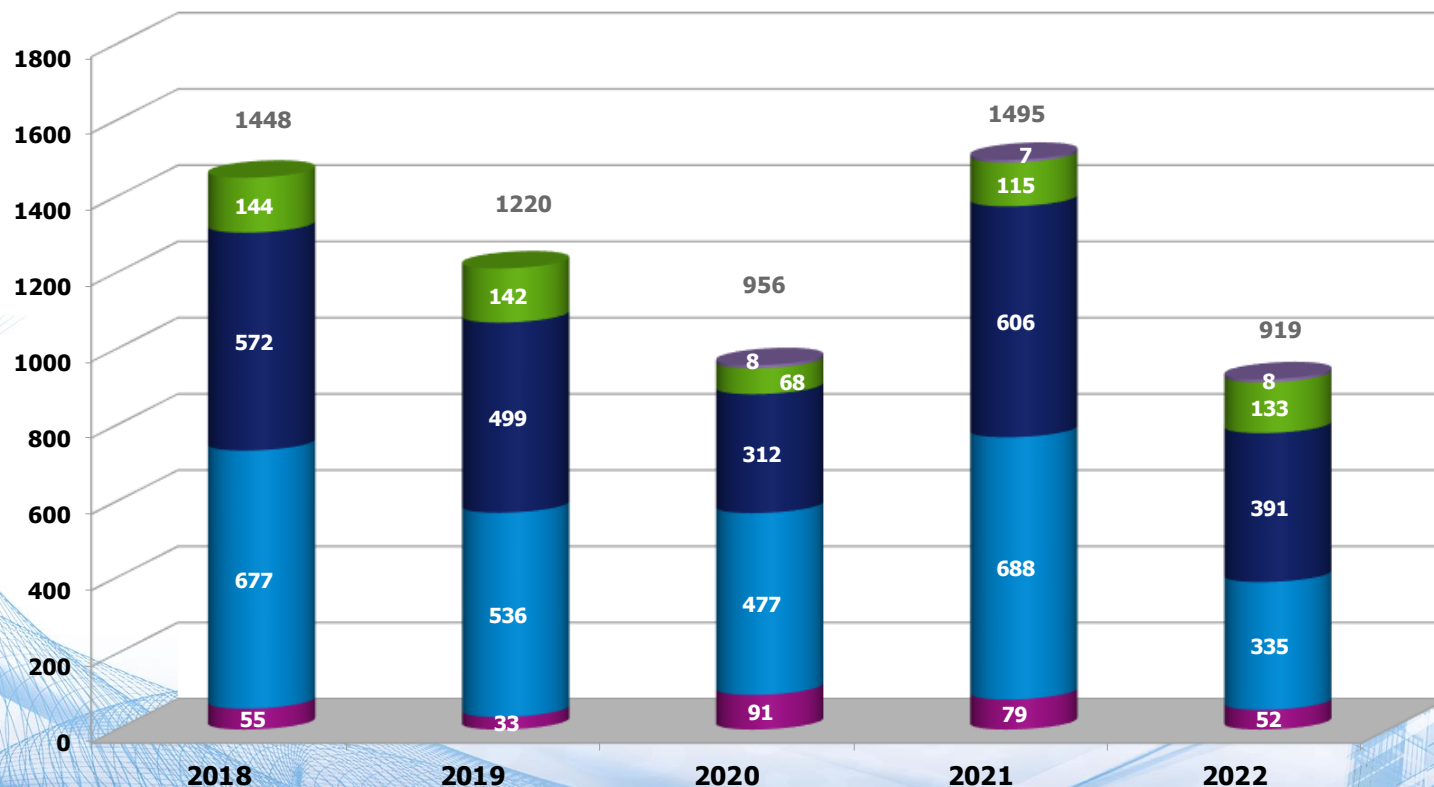
## APPARTEMENTS MIS EN VENTE PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION LIBRE)



# AIRE VAR OUEST

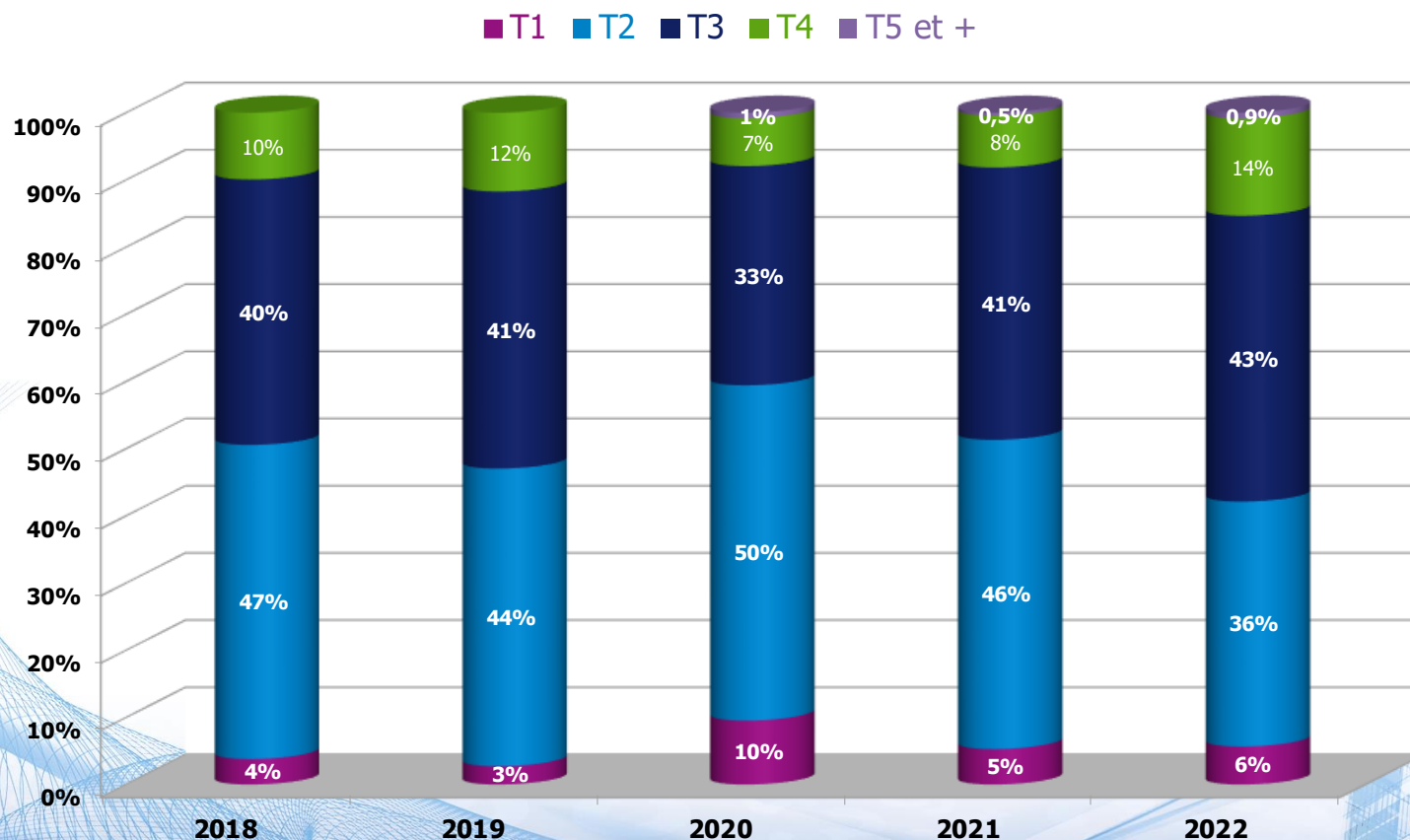
## RÉSERVATIONS NETTES PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION LIBRE)

■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4 ■ T5 et +



# AIRE VAR OUEST

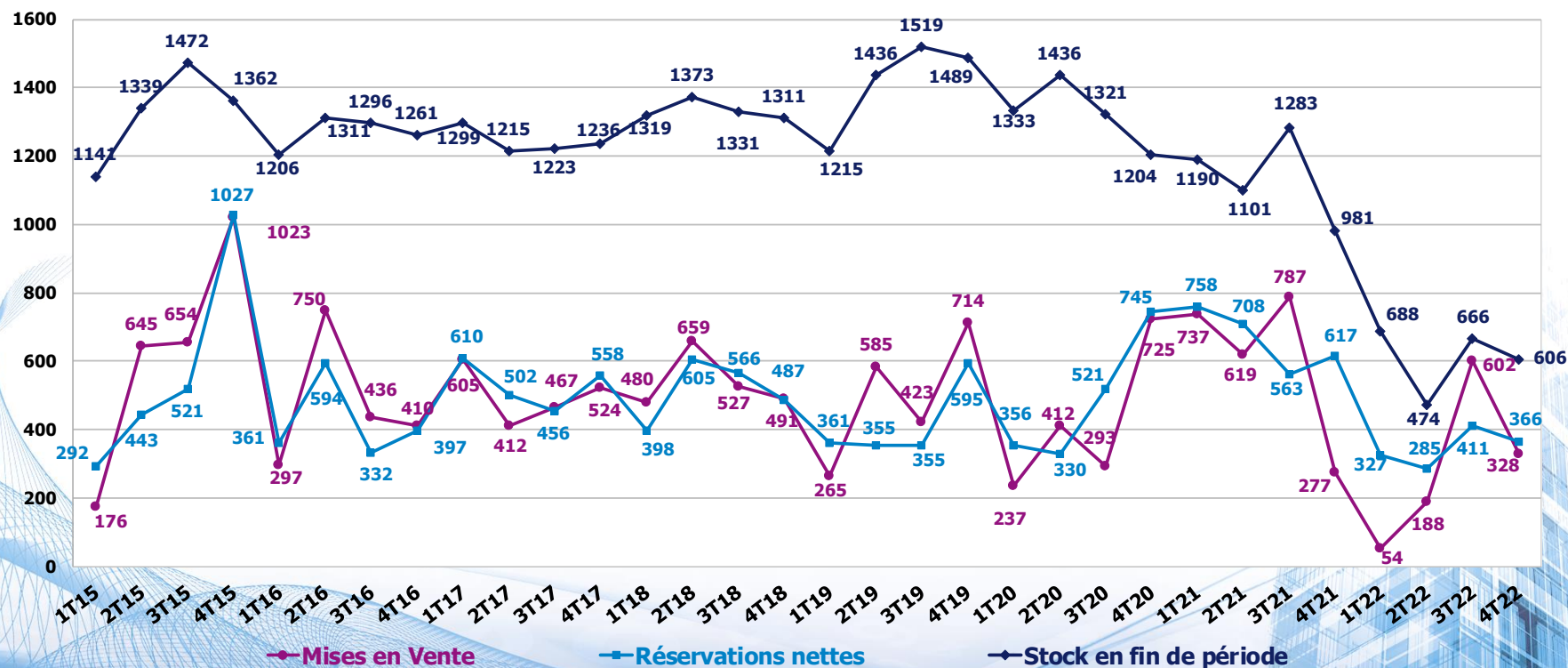
## RÉSERVATIONS NETTES PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION LIBRE)





# AIRE VAR OUEST

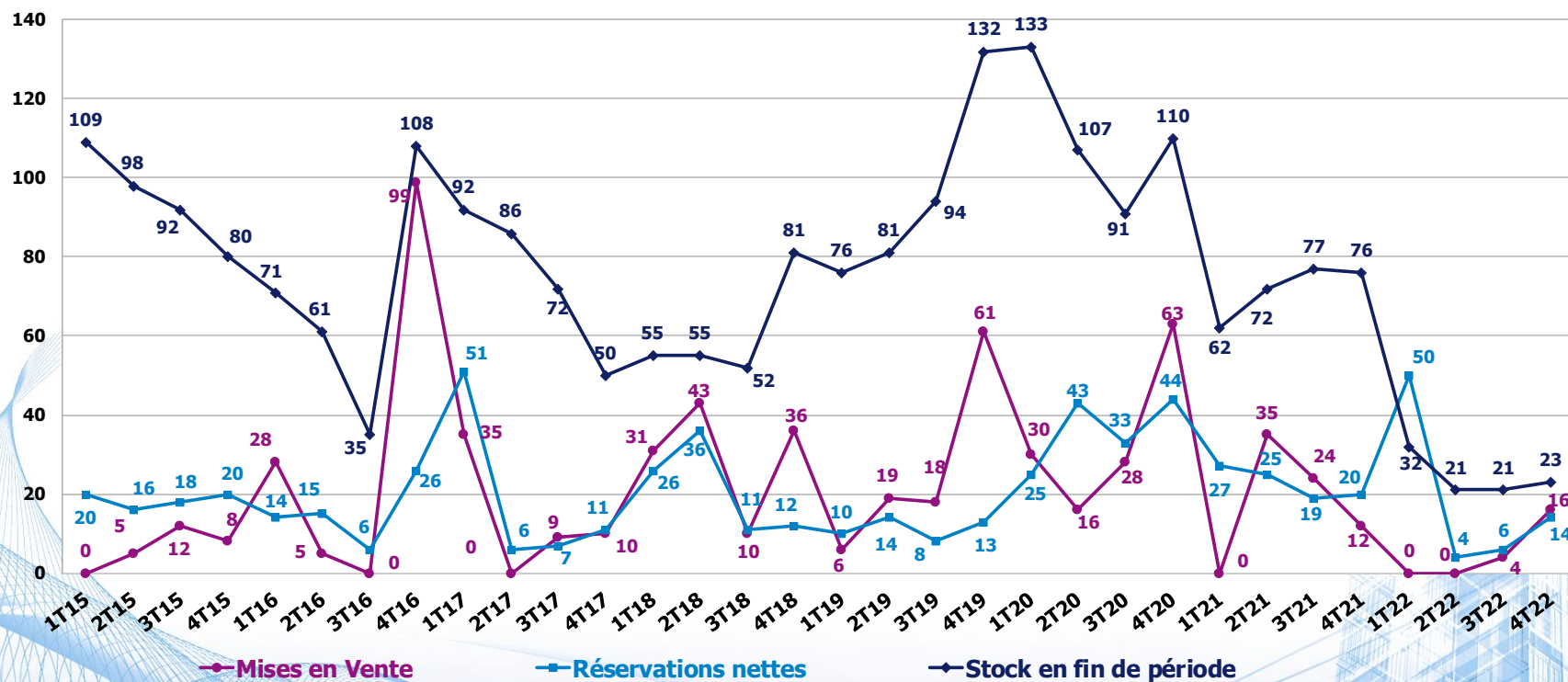
## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS COLLECTIFS)





# AIRE VAR OUEST

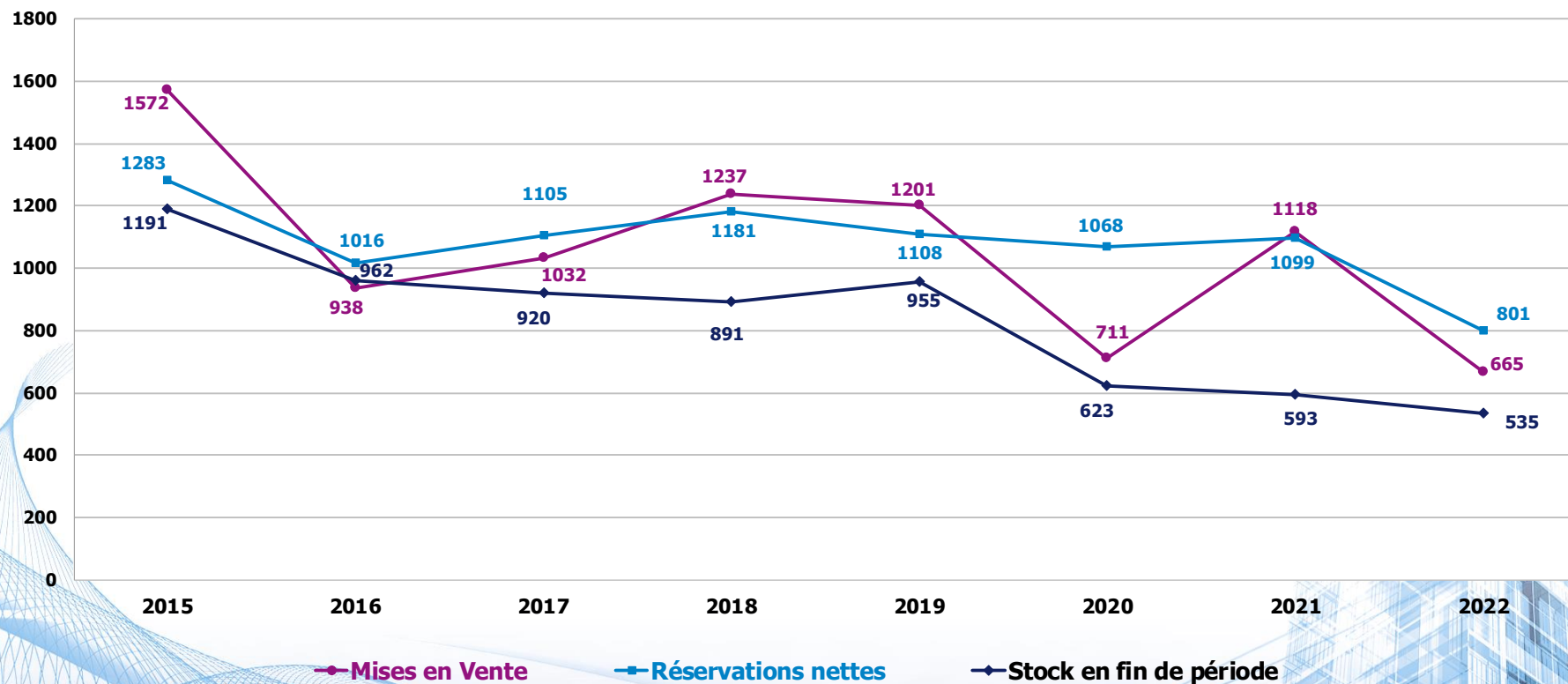
## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF (LOGEMENTS INDIVIDUELS)



# Aire Var Est

# AIRE VAR EST

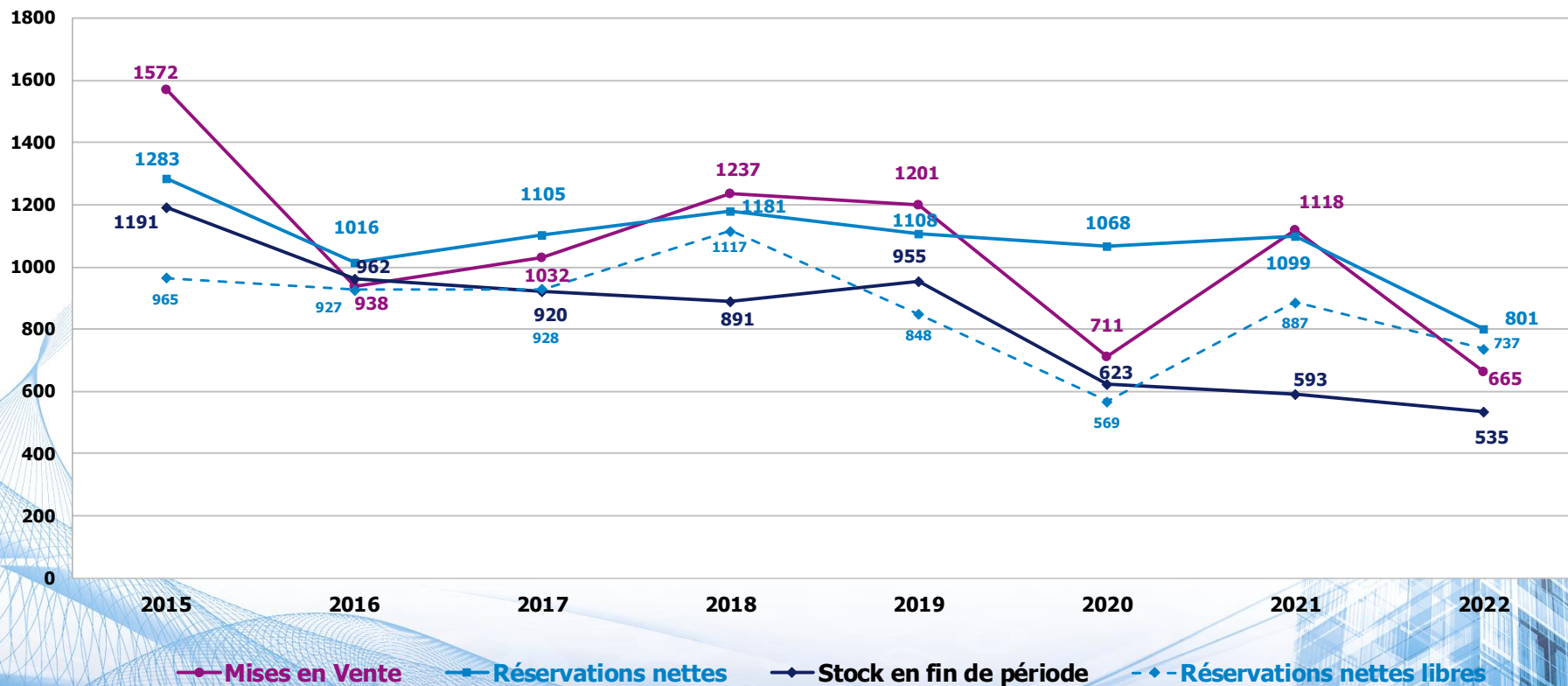
## ÉVOLUTION ANNUELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF





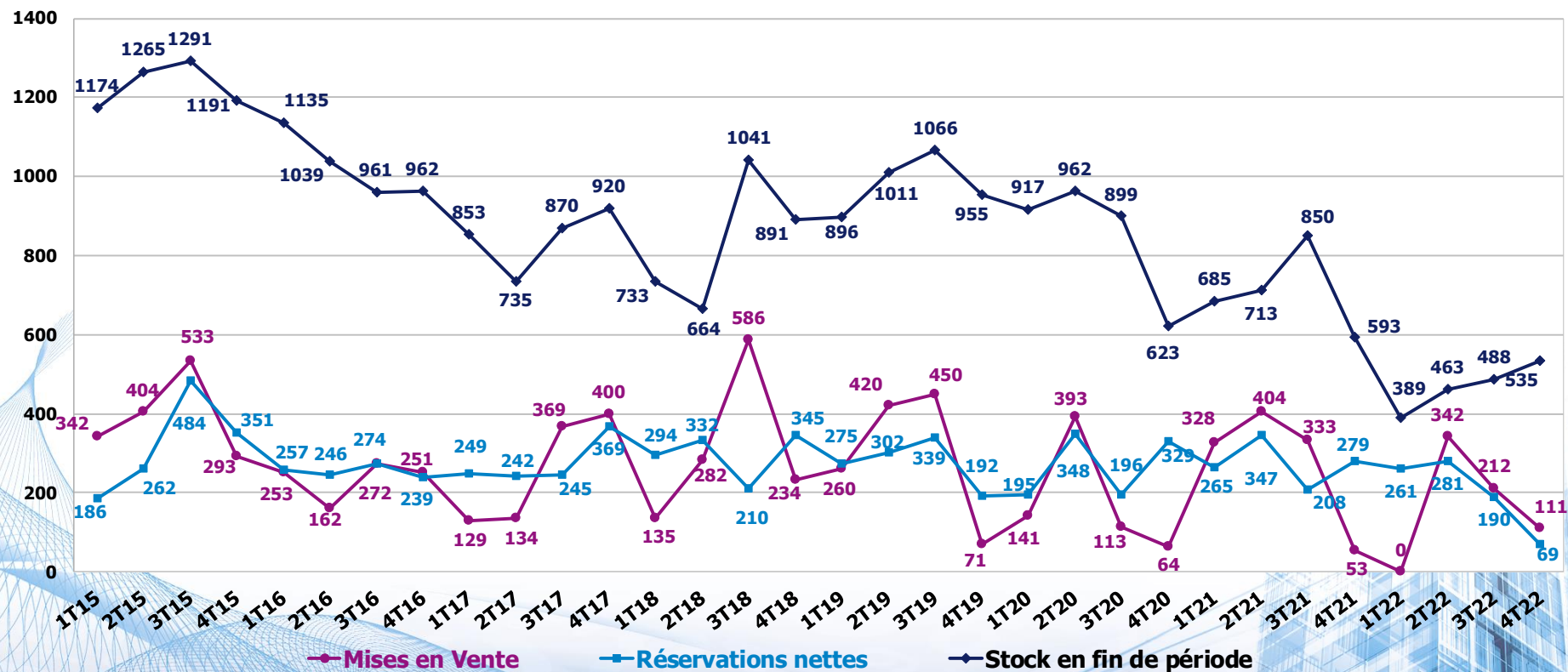
# AIRE VAR EST

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



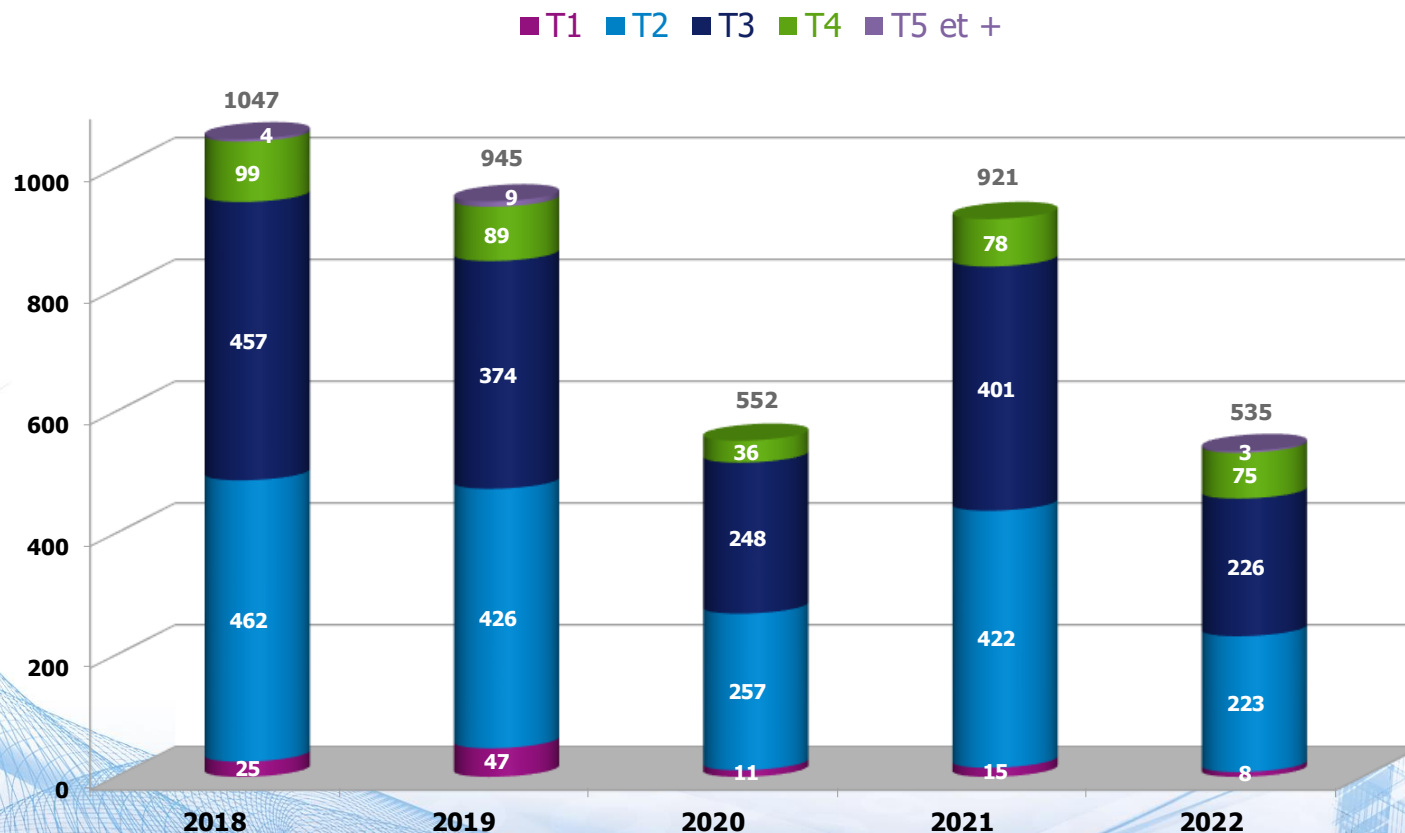
# AIRE VAR EST

## ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



# AIRE VAR EST

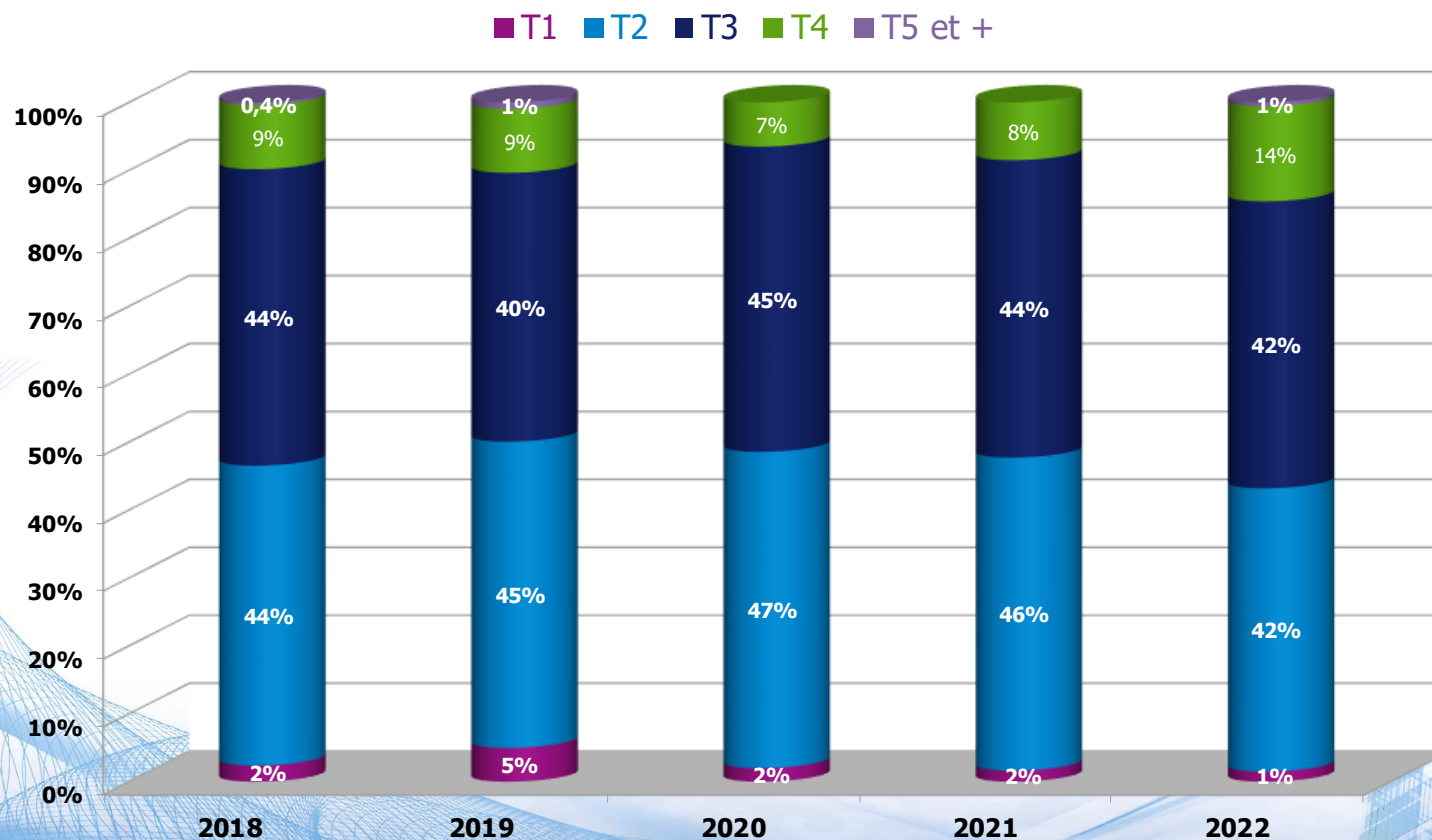
## APPARTEMENTS MIS EN VENTE PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION LIBRE)





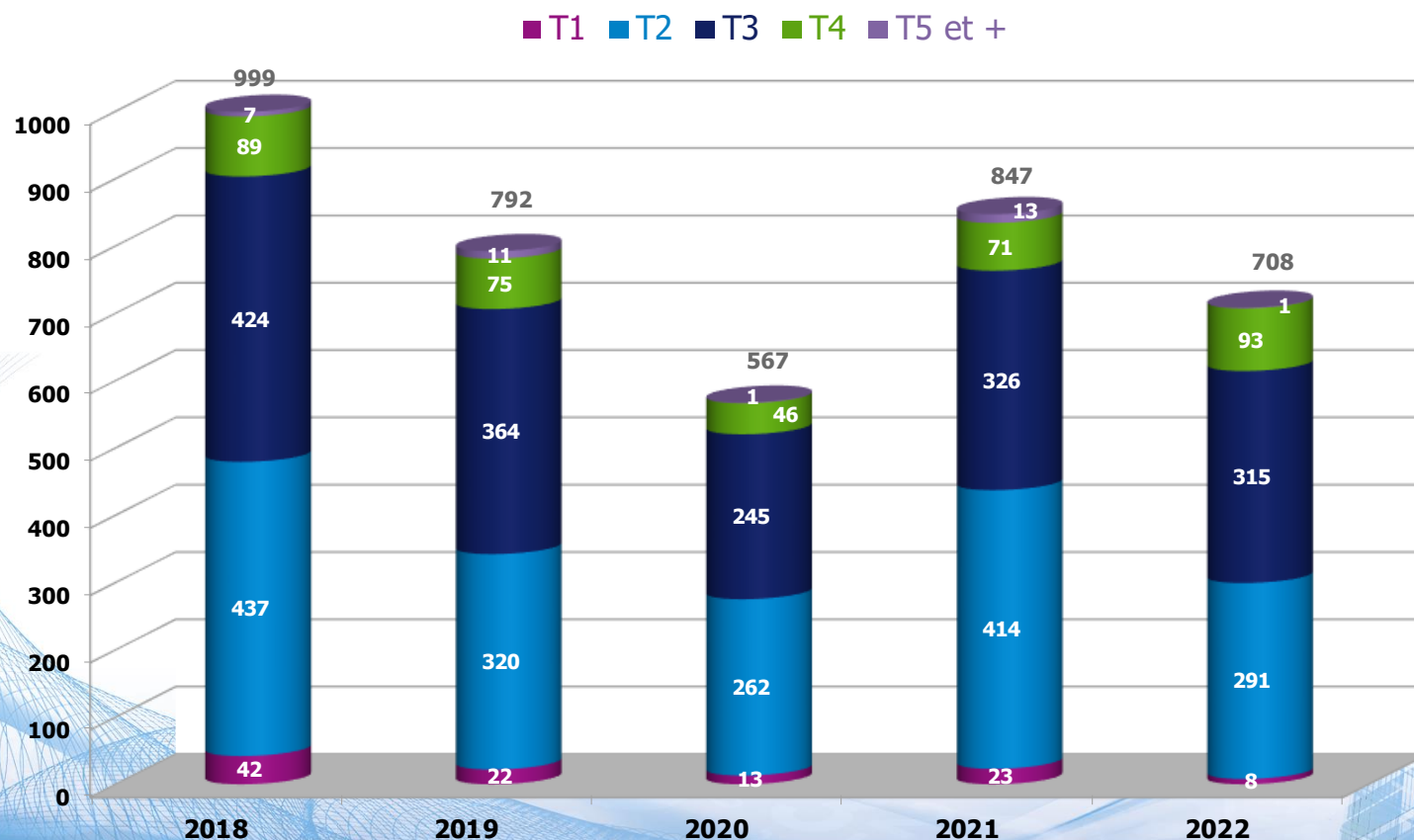
# AIRE VAR EST

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



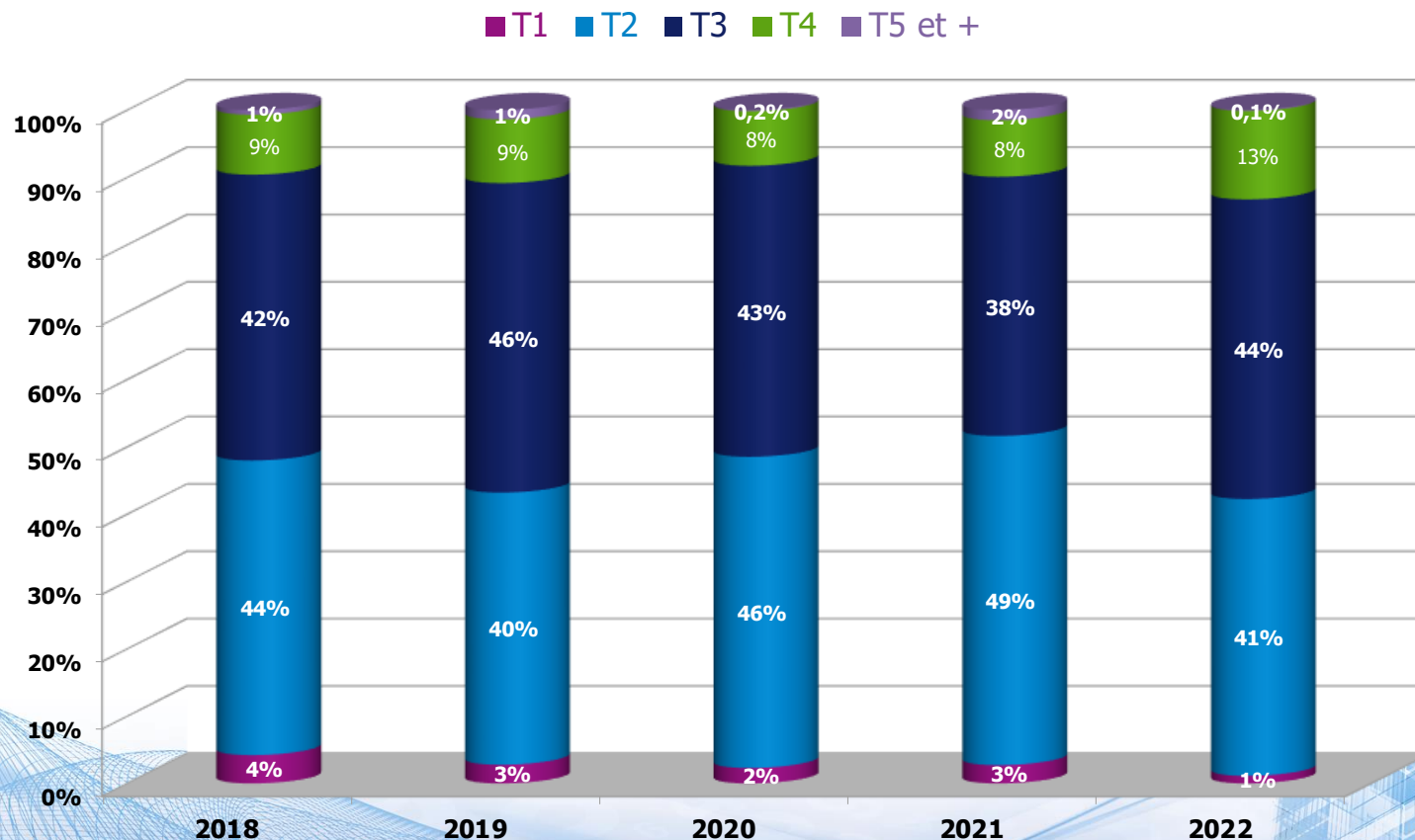
# AIRE VAR EST

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



# AIRE VAR EST

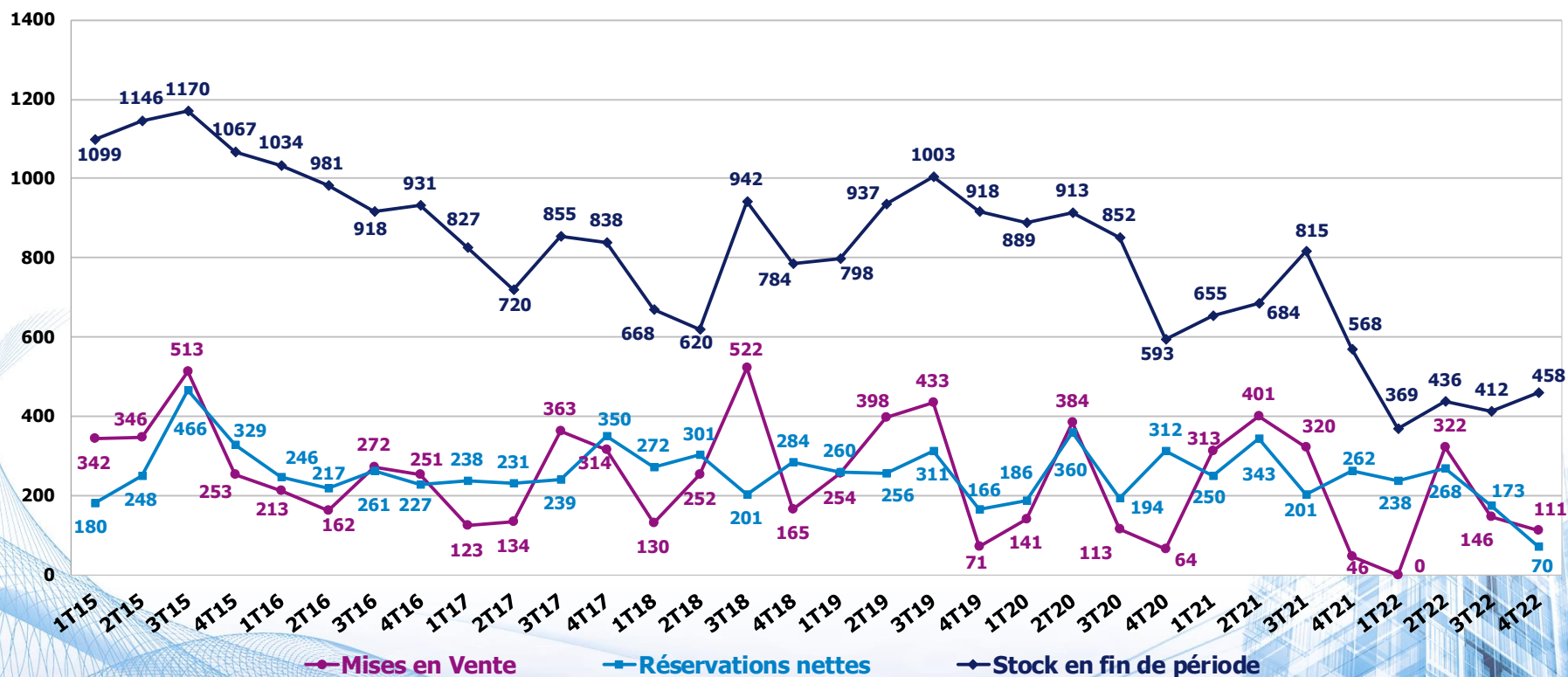
## RÉSERVATIONS NETTES PAR TYPES DE LOGEMENT (LOGEMENTS COLLECTIFS EN ACCESSION LIBRE)





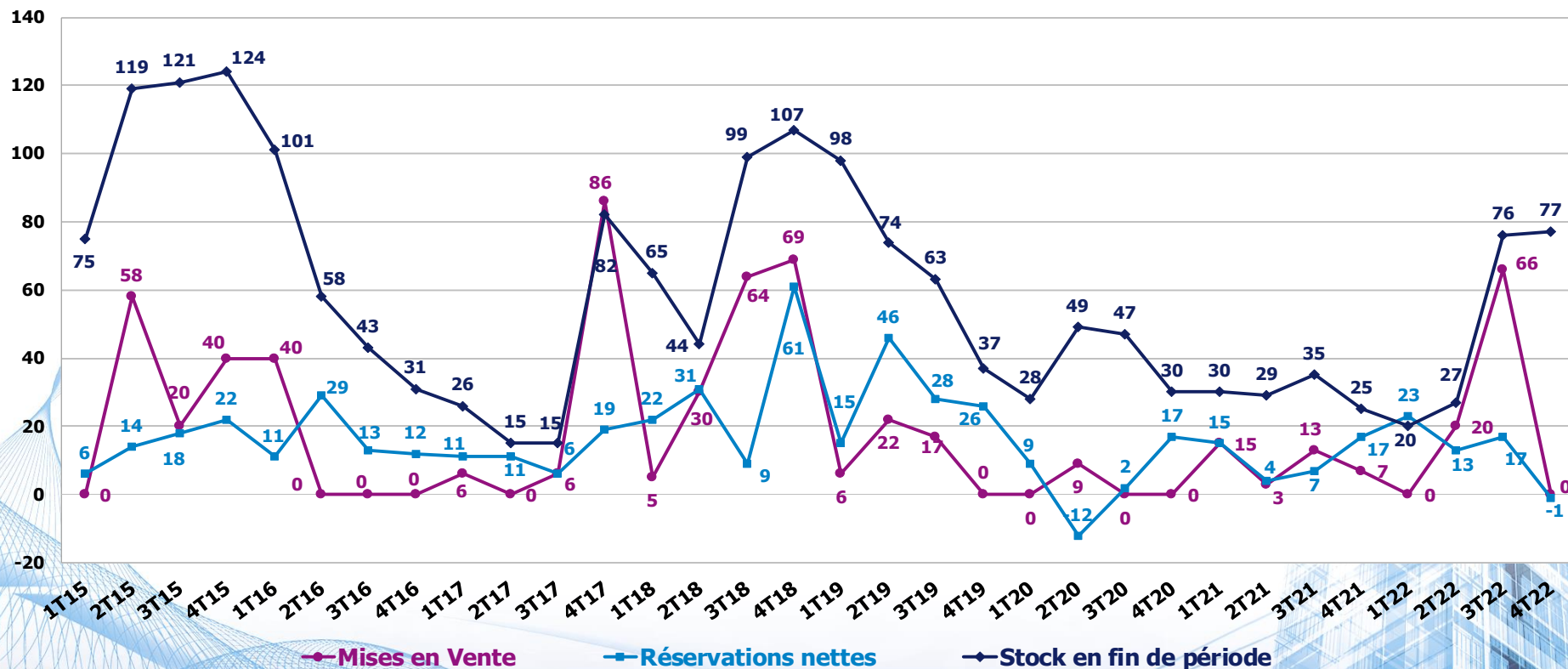
# AIRE VAR EST

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



# AIRE VAR EST

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





**OIP**

---

OBSERVATOIRE IMMOBILIER  
DE PROVENCE

