

Les marchés immobiliers et la crise sanitaire, quels impacts en région Provence-Alpes-Côte d'Azur ?

Avril 2022



L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire aux conséquences économiques et sociales inédites pour l'ensemble de la population et des secteurs économiques.

Du point de vue des marchés immobiliers, le premier confinement du printemps 2020 a mécaniquement bloqué de nombreuses transactions. La crise a elle-même impactée les modes de consommation et semble avoir des incidences sur les projets de vie. Sur le plan immobilier, de nouveaux comportements voient le jour avec le développement massif et particulièrement rapide du télétravail et une appétence pour les villes moyennes et l'habitat individuel.

Aussi, qu'en est-il du marché immobilier en région Provence-Alpes-Côte d'Azur ? Comment celui-ci a-t-il traversé la crise que nous vivons ? Quels secteurs ont le mieux résisté ? Comment les comportements des acquéreurs ont-ils évolué ?

C'est dans ce cadre que l'Établissement Public Foncier Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, acteur majeur des collectivités, a sollicité les quatre agences d'urbanisme de la région pour analyser le fonctionnement du marché résidentiel « post-covid » et mesurer les potentiels effets du confinement sur le profil des acquéreurs.

Les résultats et enseignements de ces travaux permettront notamment d'alimenter les démarches stratégiques de planification en cours sur le territoire régional.

Afin de répondre à ces interrogations, un premier portrait statistique a été établi à partir des données sur les transactions des notaires (Perval 2015, 2019 et 2020 pondérées). Les agences ont également recueilli les témoignages de plusieurs professionnels de l'immobilier dans chacun des six départements de la région. Ceux-ci permettent d'appréhender au plus près des territoires les évolutions à l'œuvre.

Cette synthèse apporte ainsi un premier éclairage sur les marchés de l'accession et de la location en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La crise sanitaire, accélérateur de la dynamique immobilière en région ?

UN REBOND DES RECHERCHES À L'ISSUE DU CONFINEMENT

Les acteurs régionaux interrogés partagent le même constat en 2021, celui d'un fort dynamisme des marchés immobiliers depuis la crise sanitaire, et ce dans tous les départements de la région. Cela touche à la fois le marché des terrains à bâtir, mais aussi ceux de la transaction immobilière et de la location.

Tous les professionnels interrogés font état d'une progression du volume des ventes mais également d'un marché locatif dynamique. Sur la région manosquaine, certains acteurs évoquent un emballement du marché immobilier depuis la crise sanitaire. Dans le département voisin des Hautes-Alpes, le volume des ventes est en nette progression dans le bâti ancien ; la Chambre des Notaires évoque une hausse de près de 20% du nombre de transactions pour les appartements anciens et de 10% pour les maisons anciennes. Sans grande surprise, le littoral varois demeure très attractif, quels que soient les marchés : acquisition dans le neuf et l'ancien, marché locatif, etc. En Vaucluse, la Chambre des Notaires précise que le marché de l'immobilier est devenu plus dynamique qu'avant la crise sur le segment des maisons. Ceci est davantage marqué sur certains secteurs comme le Sud Luberon, le Pays d'Aigues ou à l'Isle-sur-la-Sorgue dont les prix se situent au-dessus du prix médian constaté à l'échelle départementale.

La crise sanitaire semble avoir entraîné un certain dynamisme des marchés immobiliers. L'investissement dans la pierre est toujours perçu comme une valeur refuge, plus sécurisante que les placements bancaires, particulièrement dans un contexte économique incertain.

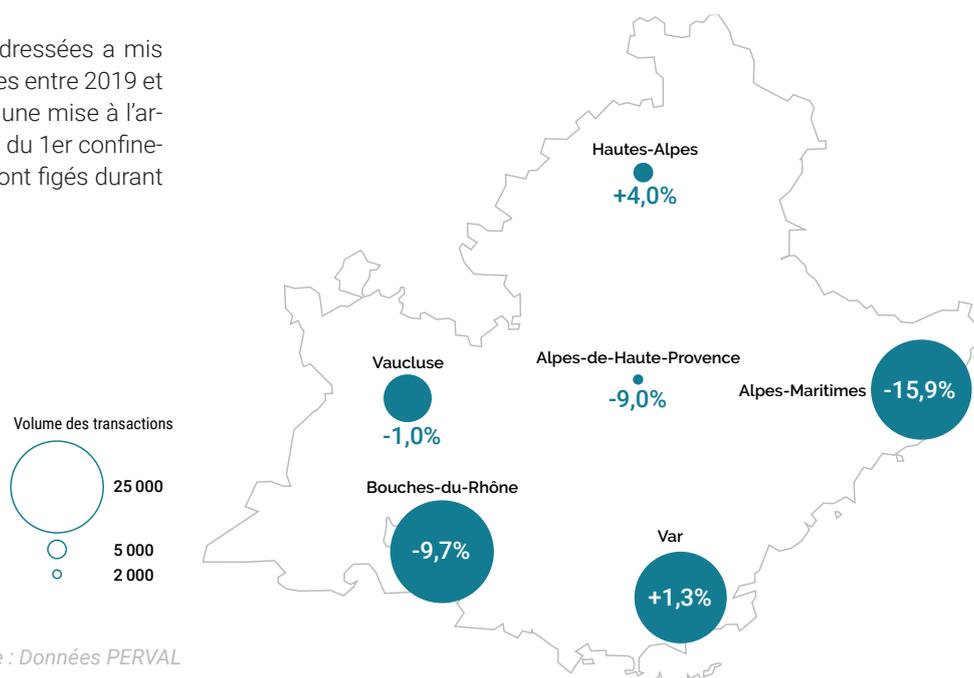
L'exploitation des données Perval redressées a mis en évidence une diminution des ventes entre 2019 et 2020, qui s'explique notamment par une mise à l'arrêt pendant près de trois mois du fait du 1er confinement. Les marchés immobiliers se sont figés durant

cette période. Ainsi, entre 2019 et 2020, le nombre de transactions réalisées a diminué de près de 8% sur l'ensemble de la région Sud. Le département des Alpes-Maritimes, des Bouches-du-Rhône et des Alpes-de-Haute-Provence ont été les plus impactés. À l'inverse, les Hautes-Alpes, le Var et le Vaucluse ont mieux résisté. En 2020, en région, 64% des transactions réalisées concernaient des appartements et 36% des maisons. L'essentiel des transactions a été réalisée dans les départements du littoral méditerranéen (Bouches-du-Rhône, Var, Alpes-Maritimes).

Le recul des ventes a été plus important dans l'habitat collectif (-11%) que dans l'habitat individuel (-3%). La diminution des ventes d'appartements a été la plus marquée dans les Alpes-de-Haute-Provence (-23%) et les Alpes-Maritimes (-17%). Dans les Bouches-du-Rhône, les transactions ont baissé de 10% entre 2019 et 2020.

Dans l'individuel, c'est dans les Alpes-Maritimes que la baisse des ventes a été la plus forte (-10%), suivi des Bouches-du-Rhône (-9%) et des Hautes-Alpes (-5%). Dans les Alpes-de-Haute-Provence, le Var et le Vaucluse, les ventes de maisons ont progressé.

ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DANS LES DÉPARTEMENTS DE LA RÉGION PACA EN 2020



Une pression qui s'accroît sur les différents marchés immobiliers

L'ensemble des acteurs interrogés à l'été 2021 fait état d'une certaine tension sur les marchés immobiliers locaux. Le nombre de logements disponibles à la location et à la vente diminue, contribuant de fait à une hausse des prix.

Dans les Alpes-de-Haute-Provence, dès qu'un bien est proposé à la vente ou à la location, celui-ci part en quelques jours. Le même phénomène est observé dans le Var : les professionnels de l'immobilier constatent une pénurie de l'offre, due à une croissance démographique importante et à des stocks de logements très bas, quels que soient les produits (appartements, maisons) ou leur état (ancien, neuf). Dans le Vaucluse, la tension sur les maisons (tant à la location qu'à l'accession), était déjà présente avant la crise. Fait nouveau, le marché des appartements devient lui aussi extrêmement tendu du fait d'un parc peu développé et d'une hausse de la demande sur ce type de bien.

À Marseille, le taux de vacance locative est très bas, 3% contre 6 à 8% les dernières années, ce qui indique une offre locative basse et un niveau de vacance frictionnelle (source: OIP, Dossier de presse, La conjoncture immobilière 1er semestre 2021).

La tension sur les marchés immobiliers régionaux implique une grande réactivité des ménages qui doivent rapidement se positionner et concrétiser leur recherche de logement, tant en termes d'acquisition que de location, et suppose par ailleurs une concurrence d'autant plus forte des ménages souhaitant accéder à un même logement. Il est également à noter, qu'au-delà des ventes ou locations réalisées par le biais des agences immobilières, de nombreuses transactions sont réalisées par les propriétaires des logements à la vente ou proposés à la location. Les professionnels n'ayant donc pas d'informations sur les candidats potentiels à chacune des transactions ni sur la durée à laquelle celles-ci sont réalisées.

Une tendance à la hausse des prix pouvant mettre en péril l'accès au logement de certains ménages

Les acteurs régionaux de l'immobilier interrogés partagent le même constat : celui d'une hausse des prix immobiliers. Cependant, cette tendance ne se produit pas systématiquement sur l'ensemble du territoire et ne présente pas la même intensité partout en région. Ainsi, bien qu'une augmentation soit enregistrée dans le département de Vaucluse, les professionnels ne témoignent pas d'une envolée des prix sur ce territoire. La légère croissance observée est principalement due à une pénurie de biens disponibles sur le marché immobilier local. Cependant, les acteurs interrogés estiment qu'un prolongement dans le temps de cette demande va nécessairement conduire à une augmentation plus prononcée des prix. Ces derniers sont globalement en hausse dans le Var, tout comme dans les Bouches-du-Rhône mais aussi dans les Alpes-Maritimes, bien que le littoral soit déjà cher. Dans la cité phocéenne, les prix augmentent davantage que dans le reste du département, et notamment dans certains secteurs (La Rose, Le Canet, Joliette, Chutes Lavie, Pont de Vivaux).

À Marseille le prix médian des logements est de 2860€/m² à la fin du 1^{er} semestre 2021. Ce sont les coûts des maisons qui connaissent l'évolution la

plus prononcée (+12% à Marseille, 370 000€ prix médian). Sur les autres secteurs des Bouches-du-Rhône ce sont également les maisons qui enregistrent les évolutions de prix les plus importantes (+9% sur les bassins d'Aix-en-Provence et du Pays Salonnais). Sur ces deux secteurs, les prix des appartements augmentent également : +6,8% à Salon-de-Provence et +7,4% à Aix-en-Provence.

Ce phénomène de hausse des prix s'explique en partie par une croissance de la demande dans une période de pénurie de biens disponibles et de concurrence entre les ménages. Cela peut également avoir un impact sur les ménages locaux qui ne parviennent plus à se loger face à des ménages nouvellement arrivés sur la région disposant de budgets plus conséquents. C'est notamment le cas dans la région manosquaine : avec l'installation de grandes entreprises (ITER, l'Occitane), les prix ont flambé, tant en acquisition qu'en location, et ont rendu de nombreux logements inaccessibles aux ménages déjà présents sur le territoire. Les loyers proposés sont aussi trop élevés pour certaines familles du territoire. C'est également le cas à Marseille où les locaux s'orientent vers des secteurs au nord de la ville voire au nord de la métropole. Ces hausses de prix ne sont pas corrélées à l'évolu-

tion des revenus des ménages. Il n'y a cependant pas de consensus sur la durabilité de ce phénomène : certains professionnels estiment qu'il peut n'être que ponctuel.

Les données quantitatives issues de Perval confirment l'analyse des acteurs de l'immobilier qui mettent en évidence ce phénomène de croissance des prix. En effet, entre 2019 et 2020, le prix des appartements vendus a augmenté de 4% sur l'ensemble de la région, une hausse déjà à l'œuvre depuis plusieurs années. Celle-ci a même atteint 5% dans le Vaucluse et 6% dans les Bouches-du-Rhône. Seul le département des Hautes-Alpes a connu une diminution des prix sur la même période.

L'augmentation des prix affecte également les ventes dans l'individuel. Les Hautes-Alpes et le Vaucluse ont connu les plus fortes hausses observées entre 2019 et 2020 : +7% dans les Hautes-Alpes, +6% dans le Vaucluse, pour atteindre respectivement 2 281 et 2 385€/m². Dans les Alpes-Maritimes, où les prix au mètre carré avoisinent les 4 500€/m² et où le marché est très tendu, une légère baisse est constatée entre 2019 et 2020 (-2%). En revanche, la hausse des prix au mètre carré des maisons se poursuit dans les Bouches-du-Rhône (+4%) et dans le Var (+2%) où les prix se rapprochent, voire excèdent, les 3 500€/m².



APPARTEMENTS ANCIENS

DÉPARTEMENT	2020		2019 - 2020	
	PRIX AU M ²	NOMBRE DE TRANSACTIONS	ÉVOLUTION PRIX AU M ²	ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS
Alpes-de-Haute-Provence	1 731 €	916	+4%	-23%
Alpes-Maritimes	4 246 €	18 007	+4%	-17%
Bouches-du-Rhône	2 892 €	15 387	+6%	-10%
Hautes-Alpes	2 237 €	2 158	-2%	+7%
Var	3 193 €	10 613	+2%	-1%
Vaucluse	1 896 €	2 367	+5%	-8%
RÉGION SUD	3 406 €	49 447	+4%	-11%



MAISONS ANCIENNES

DÉPARTEMENT	2020		2019 - 2020	
	PRIX AU M ²	NOMBRE DE TRANSACTIONS	ÉVOLUTION PRIX AU M ²	ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS
Alpes-de-Haute-Provence	1 922 €	1 144	0%	+7%
Alpes-Maritimes	4 479 €	3 549	-2%	-10%
Bouches-du-Rhône	3 389 €	8 919	+4%	-9%
Hautes-Alpes	2 281 €	637	+7%	-5%
Var	3 708 €	9 000	+2%	+4%
Vaucluse	2 385 €	4 127	+6%	+4%
RÉGION SUD	3 462 €	27 376	+2%	-3%

Source : Données PERVAL Avril-Décembre 2019 et 2020 redressées

La crise sanitaire et l'émergence de nouvelles attentes en matière de logements

Avec les confinements successifs et le déploiement massif et rapide du télétravail, de nouvelles attentes ont émergé. Les professionnels de l'immobilier ont constaté des demandes plus nombreuses de ménages souhaitant disposer d'une pièce supplémentaire, afin d'avoir un bureau dans leur logement et pouvoir travailler à leur domicile dans de meilleures conditions. Certains ménages souhaitent également disposer d'une bonne connexion internet ou d'un accès à la fibre optique.

Bien que cette attente ne soit pas nouvelle et qu'elle préexistait à la crise sanitaire, nombreux sont les ménages cherchant à disposer d'un espace extérieur, voire d'un jardin. Certains professionnels interrogés indiquent que les biens sans extérieur ont plus de difficultés à trouver preneur et peuvent rester plus longtemps sur le marché.

Ces phénomènes trouvent une certaine résonance avec les différentes enquêtes menées pendant et après le confinement sur la qualité des logements. Même si les défauts de confort des logements préexistaient à la crise sanitaire, celle-ci a néanmoins mis en lumière certaines problématiques, notamment des attentes en termes d'espaces extérieurs, de l'inconfort dû à un manque de rangements, de la petitesse des logements, de l'insuffisance de luminosité mais également d'une mono-orientation qui ne permet pas une ventilation naturelle des différentes pièces.

Les résidences secondaires, un marché qui reste dynamique

Le marché des résidences secondaires demeure dynamique. Des agents immobiliers vauclusiens ont fait part d'un afflux massif, à la sortie du 1er confinement, de ménages, essentiellement parisiens et

bretons, disposant de gros budgets et souhaitant acquérir une résidence secondaire (villas notamment). Dans le Var, ce marché continue de se développer, principalement sur des produits neufs et littoraux.



L'arrivée des Parisiens dans le sud de la France, mythe ou réalité ?

Peut-on réellement parler d'exode urbain des Parisiens, et plus largement des Franciliens, vers le Sud de la France ? Cette tendance ne semble pas se vérifier partout en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

En effet, d'après les professionnels interrogés, ceci se manifeste principalement dans le secteur d'Aix-Marseille et sa proche périphérie ainsi que sur le littoral varois et le Vaucluse. Ces ménages parisiens conservent parfois un « pied à terre » en région parisienne et font l'acquisition d'une résidence secondaire dans le sud de la France. Dans le Vaucluse et le Var, les professionnels de l'immobilier ayant pris part à cette étude expliquent que ceux-ci s'orientent davantage vers des maisons « haut de gamme » et des « beaux appartements ». À Avignon, « l'arrivée des Parisiens » n'est pas un phénomène significatif. Ceux-ci choisissent davantage de s'installer dans la campagne avignonnaise. Certains font également le choix de d'abord louer un bien dans l'optique d'appréhender le territoire avant une éventuelle acquisition.

À l'inverse, dans les départements des Alpes-de-Haute-Provence et des Hautes-Alpes, plus éloignés des pôles d'attractivité et des grandes infrastructures régionales, ce phénomène apparaît comme anecdotique et ne génère pas d'installations massives de Franciliens.

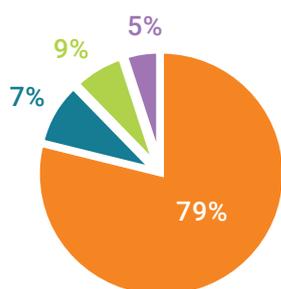
À l'heure actuelle, les premières données chiffrées issues de Perval (avril-décembre 2019, 2020) ne permettent pas d'affirmer d'une arrivée considérable de Parisiens dans le sud de la France. Entre 2019 et 2020, la proportion d'acquéreurs originaires d'Ile-de-France est restée la même, tant pour les appartements (7%) que pour les maisons (6%). En revanche, la proportion d'acquéreurs de maisons originaires d'autres régions (hors région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Ile-de-France et étranger) a augmenté, passant de 6% en 2019 à 9% en 2020. Dans les Bouches-du-Rhône, si la part des acquéreurs d'appartements originaires d'Ile-de-France a reculé de 2% entre 2019 et 2020, leur proportion a, à l'inverse, augmenté de 7% parmi les acquéreurs de maisons.

Le même phénomène est constaté dans le Vaucluse, mais dans des proportions plus importantes : le nombre d'acquéreurs de maisons originaires d'Ile-de-France a augmenté de 34% mais a reculé de -29% pour les appartements. Dans le Var, le nombre d'acquéreurs de maisons originaires d'Ile-de-France a reculé de -8% et de -13% pour les appartements.

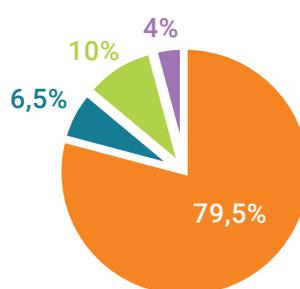
Ce phénomène méritera d'être appréhendé de manière quantitative dans les années à venir afin d'en mesurer pleinement la réalité et les impacts sur le territoire régional ainsi que ses effets sur les marchés immobiliers.

ORIGINE DES ACQUÉREURS DE MAISONS ET D'APPARTEMENTS EN RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

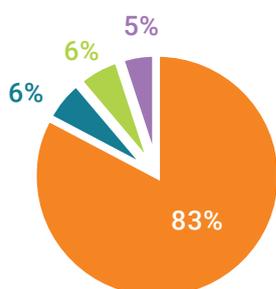
ORIGINE DES ACQUÉREURS D'APPARTEMENTS EN 2019



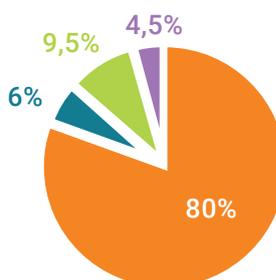
ORIGINE DES ACQUÉREURS D'APPARTEMENTS EN 2020



ORIGINE DES ACQUÉREURS DE MAISONS EN 2019



ORIGINE DES ACQUÉREURS DE MAISONS EN 2020



Source : Données PERVAL Avril-Décembre 2019 et 2020 pondérées

Les grands constats des professionnels de l'immobilier

ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

- > Un marché immobilier très tendu dans la région manosquaine et autour de Vinon-sur-Verdon (proximité avec le CEA et ITER) et de Gréoux-les-Bains, tant à la location qu'à la vente;
- > une demande importante sur tous les types de produits. Les biens mis en vente partent en quelques jours, l'offre se raréfie et les prix immobiliers sont à la hausse;
- > le marché de la location compte très peu d'offres malgré l'importante demande, conduisant à une élévation des prix;
- > des ménages qui recherchent des biens avec extérieur et de nouvelles attentes liées à la montée en puissance du télétravail (connexion internet de qualité);
- > de nouveaux besoins à venir avec la phase d'exploitation d'ITER;
- > l'exode des Parisiens, un phénomène anecdotique dans le département;
- > la hausse des prix a un impact sur les ménages locaux qui ne parviennent plus à se loger sur le territoire.

ALPES-MARITIMES

- > Dans le département, le marché immobilier est déjà extrêmement tendu, c'est un phénomène antérieur à la crise sanitaire;
- > le territoire est très contraint (littoral cher et contraint, zones montagneuses difficilement accessibles, tension importante);
- > des prix qui continuent à augmenter mais de manière différente au sein du territoire.

HAUTES-ALPES

- > Des ventes en nette progression, notamment dans le bâti ancien;
- > des acquéreurs majoritairement originaires du département ou des autres départements de la région. Les franciliens et les étrangers sont minoritaires;
- > une progression du prix des maisons mises en vente.

BOUCHES-DU-RHÔNE

- > Un marché très dynamique, la demande est forte et tout se vend rapidement;
- > une demande provenant de l'extérieur du territoire importante;
- > la demande a explosé sur les T3 avec l'idée d'avoir une pièce supplémentaire;
- > les prix ont augmenté de 5% et risquent d'engendrer des blocages des parcours résidentiels pour les locaux à termes. Cela les conduit à aller s'installer dans des secteurs qui n'étaient pas attractifs jusqu'alors (15^{ème} arrondissement de Marseille).
- > À Marseille, début 2021 une tendance forte de réduction de la durée de publication des annonces à la location et de la durée de commercialisation qui est tombée à 30 jours en moyenne.

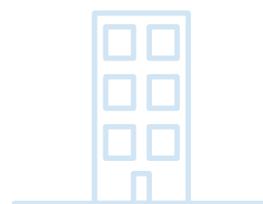


- > Un marché immobilier très dynamique, tant en location qu'en acquisition, notamment sur le littoral varois;
- > De nombreux profils de ménages présents sur le marché : achat ou location d'une résidence principale, achat d'une résidence secondaire, investissement locatif, primo-accédants, générant une demande supérieure à l'offre;
- > une pénurie de l'offre de vente et de location, quels que soient les produits, consécutive à une forte demande (croissance importante de la population), mais aussi à la baisse très significative de la délivrance des permis de construire (stock de logements neufs historiquement bas) ;
- > un attrait renforcé pour les biens dotés d'un extérieur;
- > Le développement du télétravail a permis à de nouveaux acquéreurs de s'installer dans le département tout en continuant à travailler ailleurs. Des attentes nouvelles ont émergé à la suite des confinements successifs (pièce supplémentaire pour un bureau notamment);
- > le développement des résidences secondaires se poursuit;
- > l'« arrivée des Parisiens » est plus ou moins significative sur le territoire. Ceux-ci se positionnent surtout sur des maisons haut de gamme;
- > un même constat partagé par les professionnels interrogés : celui d'une hausse des prix de l'immobilier;
- > l'accès aux crédits immobiliers reste facilité du fait de taux très bas;
- > ces tendances semblent être assez durables pour les mois à venir pour les professionnels interrogés.



- > Des marchés immobiliers très dynamiques tant dans le neuf que dans l'ancien avec des prix parfois supérieurs aux prix médians, notamment dans le sud Luberon, Pays d'Aigues et à l'Isle-sur-la-Sorgue;
- > une tension très forte sur les maisons et terrains à bâtir mais également sur les appartements du fait d'une pénurie de l'offre (offre peu développée et demande en hausse);
- > les recherches de biens avec extérieur ne sont pas nouvelles et préexistaient à la crise sanitaire. Les logements sans extérieur ont des difficultés à trouver preneur. Mais des attentes nouvelles ont émergé (pièces supplémentaires pour faire des bureaux), même si ces demandes restent moins fréquentes;
- > sur certains secteurs du département le développement des résidences secondaires est resté stable, tandis que sur d'autres un afflux a été constaté après le 1^{er} confinement avec des ménages disposant de budgets importants (ménages parisiens et bretons principalement);
- > de nouveaux profils d'investisseurs ont émergé : certains cherchent à placer leur argent ailleurs qu'à la banque et investissent dans l'immobilier dans l'optique de louer ces biens;
- > sur le territoire, les acquéreurs disposent d'un certain niveau de ressources et très peu de biens sont abordables pour les jeunes ménages;
- > l'arrivée des Parisiens n'est pas ressentie de la même manière partout sur le territoire. Ceux-ci sont plus présents qu'avant la crise sanitaire sur les beaux appartements et les maisons, davantage en résidence secondaire et dans les territoires ruraux plutôt qu'à Avignon. Le locatif peut être un tremplin vers une acquisition plus tardive après avoir appréhendé le territoire;
- > la hausse des prix ne semble pas significative en Vaucluse. Elle s'explique par la pénurie de l'offre qui met en concurrence les ménages. Cela pourrait entraîner un risque d'éviction de certains ménages face à ceux qui disposent de budgets plus conséquents.

Répartition des transactions d'appartements au sein des départements en 2020



ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE



 Digne-les-Bains
et Manosque

 Reste du
département

HAUTES-ALPES



 Gap

 Reste du
département

ALPES-MARITIMES



 Nice

 Reste du
département

BOUCHES-DU-RHÔNE



 Marseille

 Aix-en-Provence

 Reste du
département

VAR



 Toulon

 Reste du
département

VAUCLUSE



 Avignon

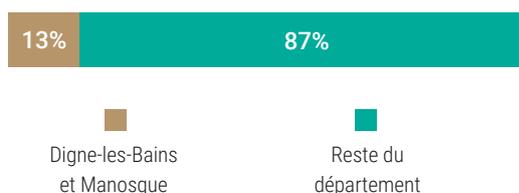
 Reste du
département

Source : Données PERVAL Avril-Décembre 2020

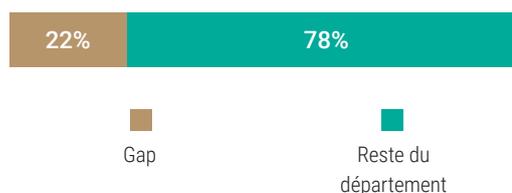
Répartition des transactions de maisons au sein des départements en 2020



ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE



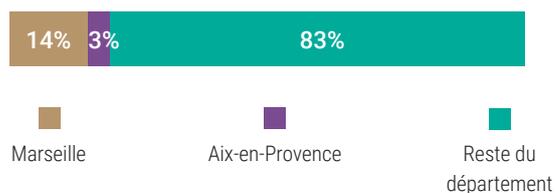
HAUTES-ALPES



ALPES-MARITIMES



BOUCHES-DU-RHÔNE



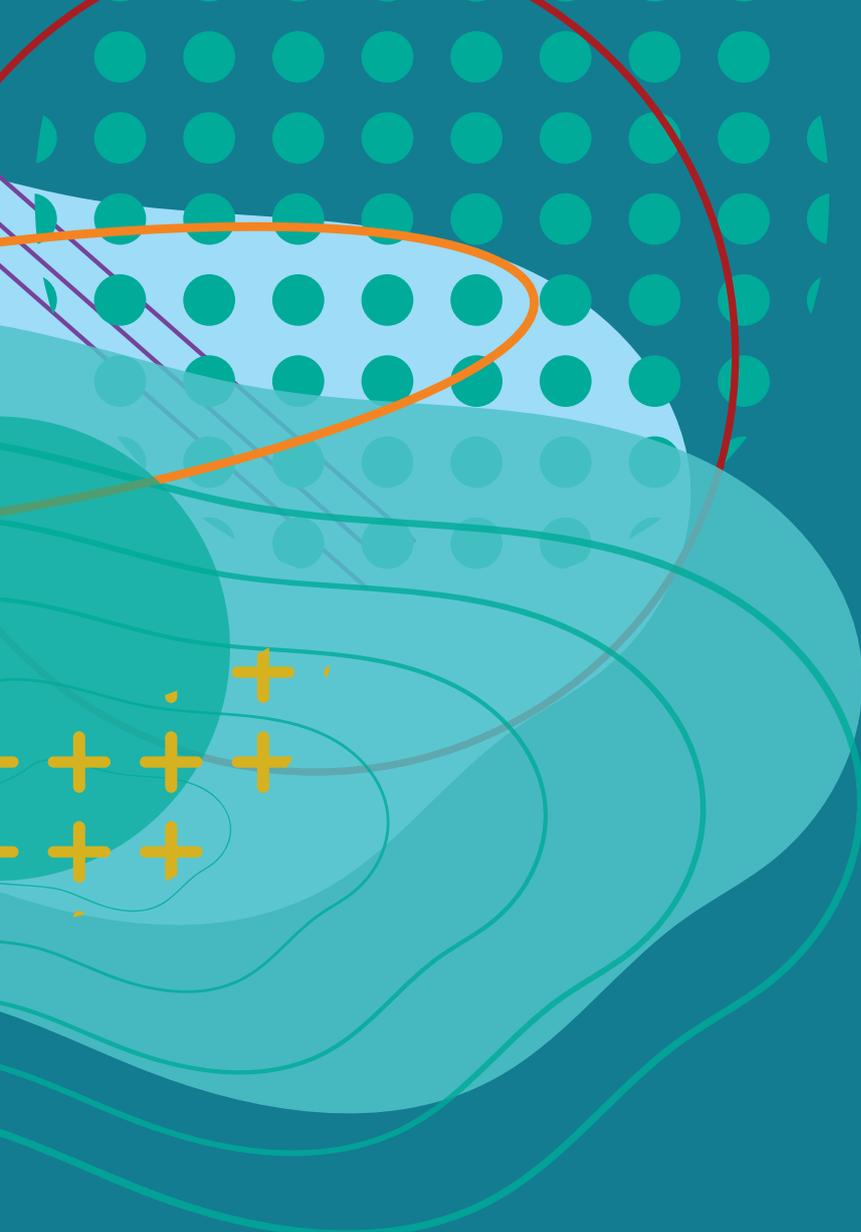
VAR



VAUCLUSE



Source : Données PERVAL Avril-Décembre 2020



AGENCE D'URBANISME
PAYS D'AIX - DURANCE

AUPA - Agence d'urbanisme Pays d'Aix - Durance
Le Mansard Bât C 4e étage, Place Martin Luther King
Avenue du 8 mai 1945 - 13090 Aix-en-Provence

Tél. 04 42 23 12 17
Email: aupa@aupa.fr

www.aupa.fr