

LE MARCHÉ IMMOBILIER NE CONNAIT PAS LA CRISE EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

**GUY
HOQUET**
L'OBSERVATOIRE
TRANSACTION

Quand la tendance nationale est à une reprise en douceur de l'activité sur le marché immobilier depuis le début de l'année, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur se démarque par un dynamisme remarquable tant du côté des prix que du côté de l'offre. Décryptage avec l'Observatoire Transaction GH sur la période janvier-avril 2024, **édition spéciale Provence-Alpes-Côte d'Azur.**

NIVEAU RECORD POUR LES PRIX/M2 EN AVRIL EN PACA !

Avec une progression de +6.1% des prix/m2 moyens sur la période janvier-avril, la région PACA est tout simplement celle où la valeur progresse le plus en 1 an, et ce malgré un niveau de base très élevé, au-delà de la barre des 5 000 €.

Cette tendance haussière est certainement à mettre en lien avec le net engouement des Français pour les zones littorales. En effet, le podium est complété par la Corse (+5.0%) et la Bretagne (+4.8%), 2 régions également caractérisées par de larges zones côtières.

	PRIX/M2 MOYEN	
	JANV/AVRIL 2024	Evol. vs JANV/AVRIL 2023
France	3 340 €	+2,3%
Provence-Alpes-Cote d'Azur	5 386 €	+6,1%
Corse	4 712 €	+5,0%
Bretagne	2 910 €	+4,8%
Hauts-de-France	2 201 €	+3,5%
Normandie	2 350 €	+2,6%
Nouvelle-Aquitaine	2 859 €	+2,1%
Auvergne-Rhône-Alpes	3 253 €	+2,1%
Pays de la Loire	2 762 €	+2,0%
Grand Est	2 123 €	+2,0%
Centre-Val de Loire	1 957 €	+1,3%
Bourgogne-Franche-Comté	1 759 €	+1,3%
Occitanie	2 622 €	+1,0%
Ile de France	5 655 €	-2,2%

Enfin, l'arrivée du printemps a particulièrement boosté les prix avec des niveaux record atteints. Ils frôlent ainsi les 5 900 €/m² pour les appartements, en hausse de +3.8% en 1 mois et les 5 500 €/m² pour les maisons, en progression de +5.0% sur la même période.

“La Provence et la Côte d'Azur sont des secteurs atypiques en matière d'immobilier. La valeur des logements reste plus élevée que dans les autres territoires français, parce que la demande ne faiblit absolument pas. Au contraire, l'essor du télétravail a eu tendance à amplifier ce phénomène, en particulier auprès des ménages de plus de quarante ans, aisés, et à la recherche d'un environnement ultra-qualitatif pour vivre et travailler.”, analyse Stéphane Fritz, président de Guy Hoquet l'Immobilier.



STÉPHANE FRITZ
PRÉSIDENT
GUY HOQUET L'IMMOBILIER

UNE OFFRE ULTRA-DYNAMIQUE EN PACA

Quel que soit le segment de marché, le nombre de mises en vente affiche des progression à 2 chiffres en Provence-Alpes-Côte d'Azur, bien au-delà des moyennes nationales : +21.2% pour les appartements vs +7.4% en moyenne nationale, et +18.2% pour les maisons vs +6.0%.

Ce rebond de l'offre est particulièrement net dans certaines villes comme Aix-en-Provence (+36.6% en 1 an) ou Cannes (+36% sur la même période).

JA 2024 vs JA 2023	TOTAL DES BIENS (EN NB)	MAISONS (EN NB)	APPARTEMENTS (EN NB)
France	+6.6%	+6.0%	+7.4%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	+20.0%	+18.2%	+21.2%

LA CÔTE D'AZUR, EN POINTE SUR LES PRIX



Le dynamisme des prix de la région PACA est particulièrement emmené par les villes les plus prisées et emblématiques de la Côte d'Azur. Ainsi, malgré une offre abondante, Cannes voit la valeur de son prix/m² moyen progresser de +10.6%, suivi par Nice à +10.1% par rapport à janvier-avril 2023.

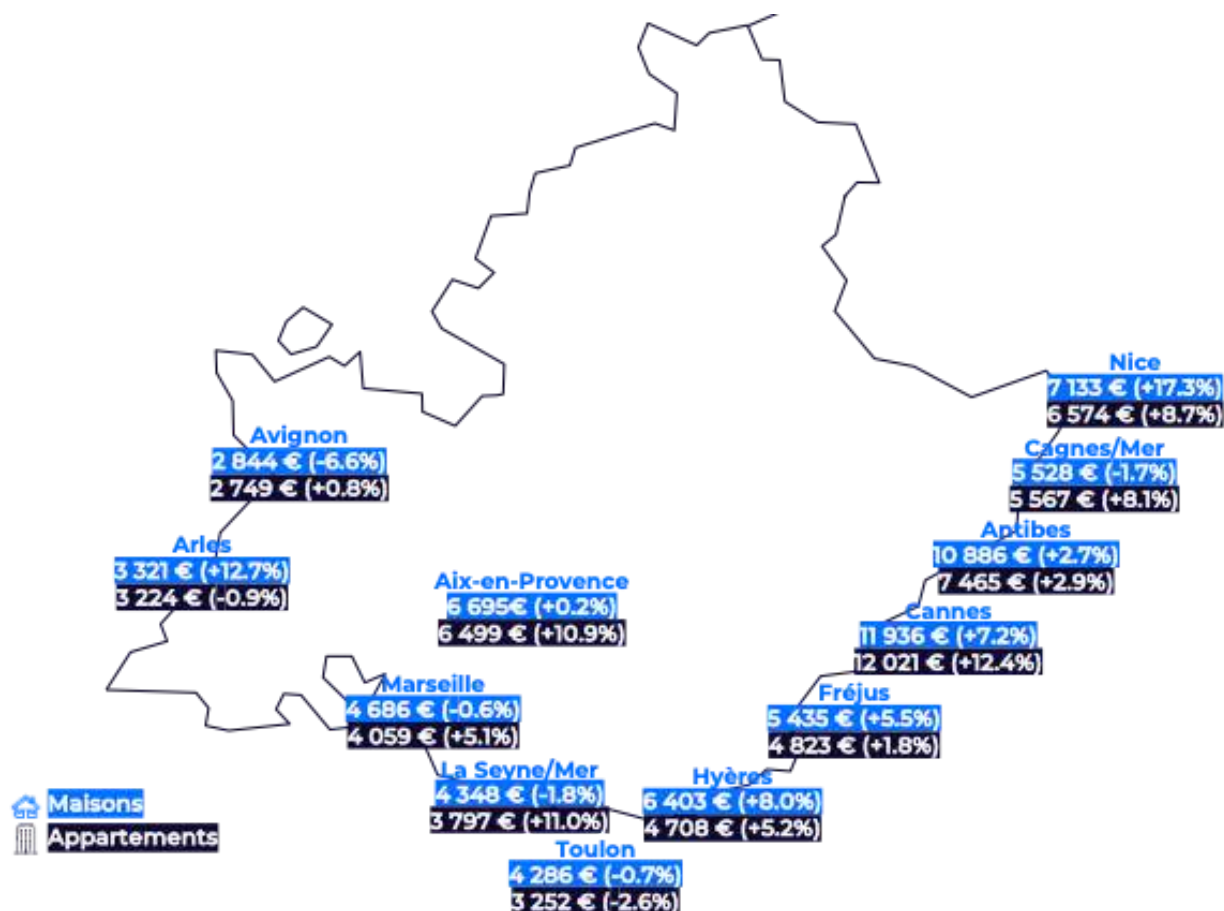
Par exemple, à Cannes, où les appartements représentent plus de 90% de l'offre, il faut prévoir un budget moyen de près de **875 000 € pour devenir propriétaire.**

DES BUDGETS PLUS ACCESSIBLES ENTRE ARLES ET TOULON

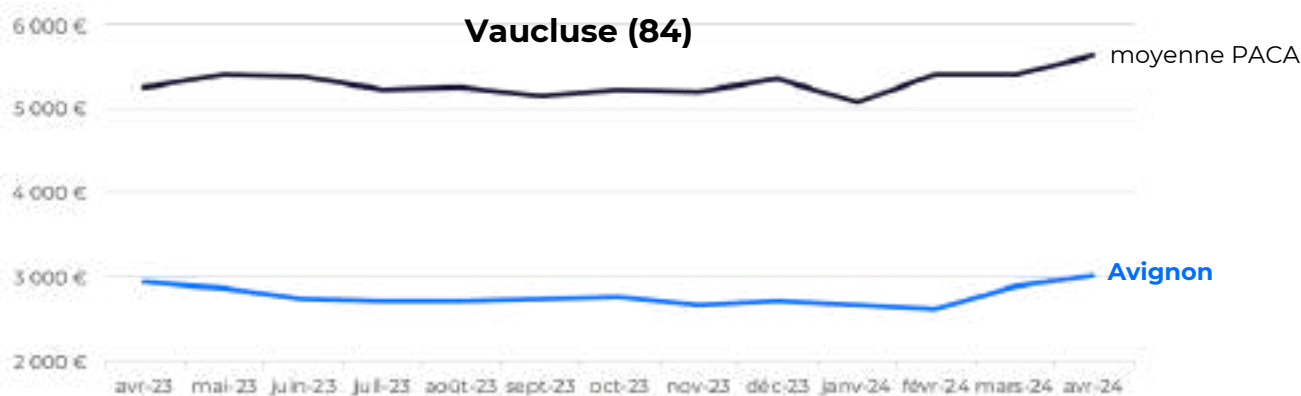
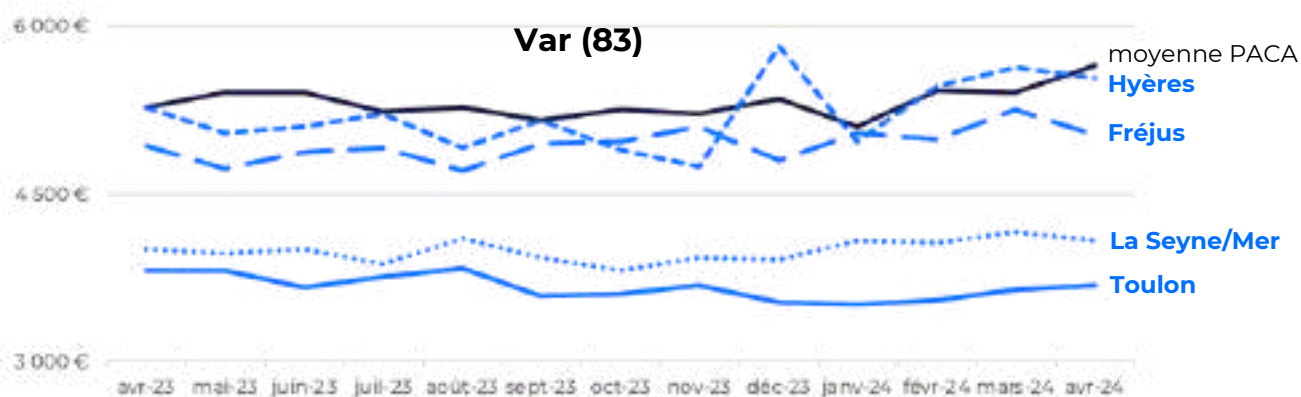
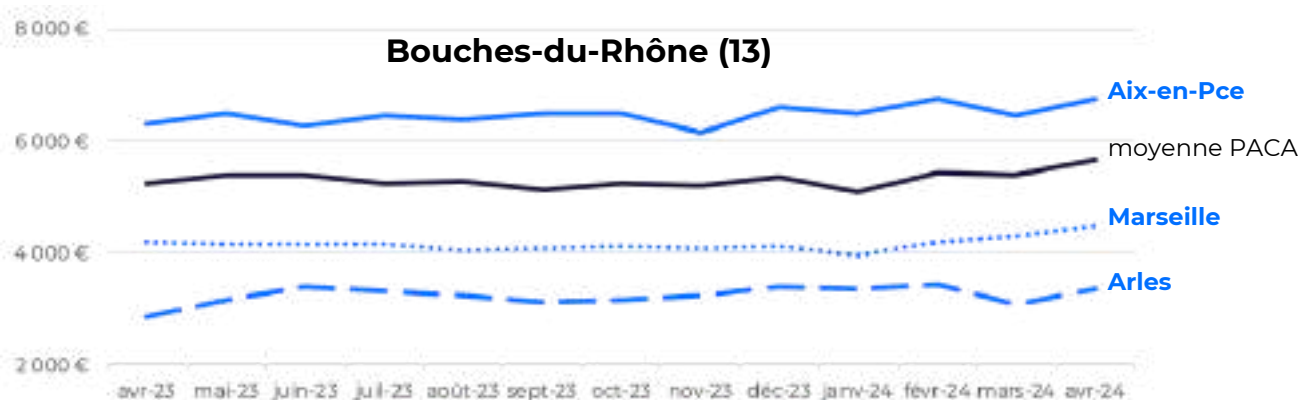
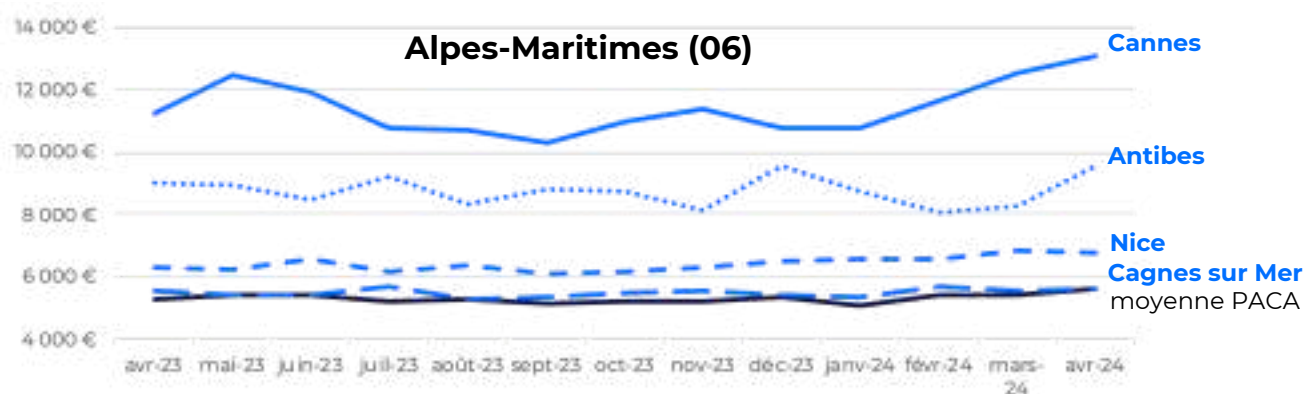
Qu'il s'agisse de devenir propriétaire d'une maison ou d'un appartement, la partie ouest de la région PACA est plus accessible en termes de prix/m2 et donc de budgets à envisager pour un acheteur potentiel.

Ainsi, parmi les villes étudiées, Avignon, Arles, Toulon ou encore la Seyne/Mer restent les plus attractives pour les futurs acquéreurs et quand la valeur progresse, cela reste de façon plus mesurée que pour la Côte d'Azur.

BUDGET MOYEN MAISONS			BUDGET MOYEN APPARTEMENTS		
	JANV/AVRIL 2024	Evol vs JANV/AVRIL 2023		JANV/AVRIL 2024	Evol vs JANV/AVRIL 2023
France	366 145 €	-0.5%	France	314 886 €	+0.6%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	767 786 €	-0.4%	Provence-Alpes-Côte d'Azur	321 166 €	+10.7%
Cannes	2 569 606 €	+0.7%	Cannes	8 123 916 €	+10.7%
Antibes	1 198 2 822 €	+7.8%	Antibes	4 568 071 €	+1.7%
Aix-en-Provence	1 285 403 €	+6.5%	Aix-en-Provence	6 444 406 €	+17.8%
Nice	1 187 484 €	+2.9%	Nice	4 111 075 €	+16.7%
Hyères	888 086 €	+9.5%	Cagnes-sur-Mer	3 311 808 €	+10.2%
Cagnes-sur-Mer	783 830 €	-6.6%	Hyères	3 738 244 €	+2.5%
Fréjus	704 889 €	+0.7%	Fréjus	2 711 683 €	-1.0%
Marseille	593 625 €	+1.5%	Marseille	2 096 389 €	+5.8%
Toulon	550 216 €	+4.2%	La Seyne-sur-Mer	2 211 068 €	+5.7%
La Seyne-sur-Mer	509 165 €	+6.6%	Toulon	2 022 726 €	+0.2%
Arles	441 531 €	+4.0%	Arles	1 981 814 €	-5.8%
Avignon	421 077 €	-10.4%	Avignon	1 742 276 €	-1.2%



DES PRIX/M2 AU PLUS HAUT EN CE DÉBUT D'ANNÉE



QUEL POUVOIR D'ACHAT IMMOBILIER POUR LES ACQUÉREURS EN PACA ?

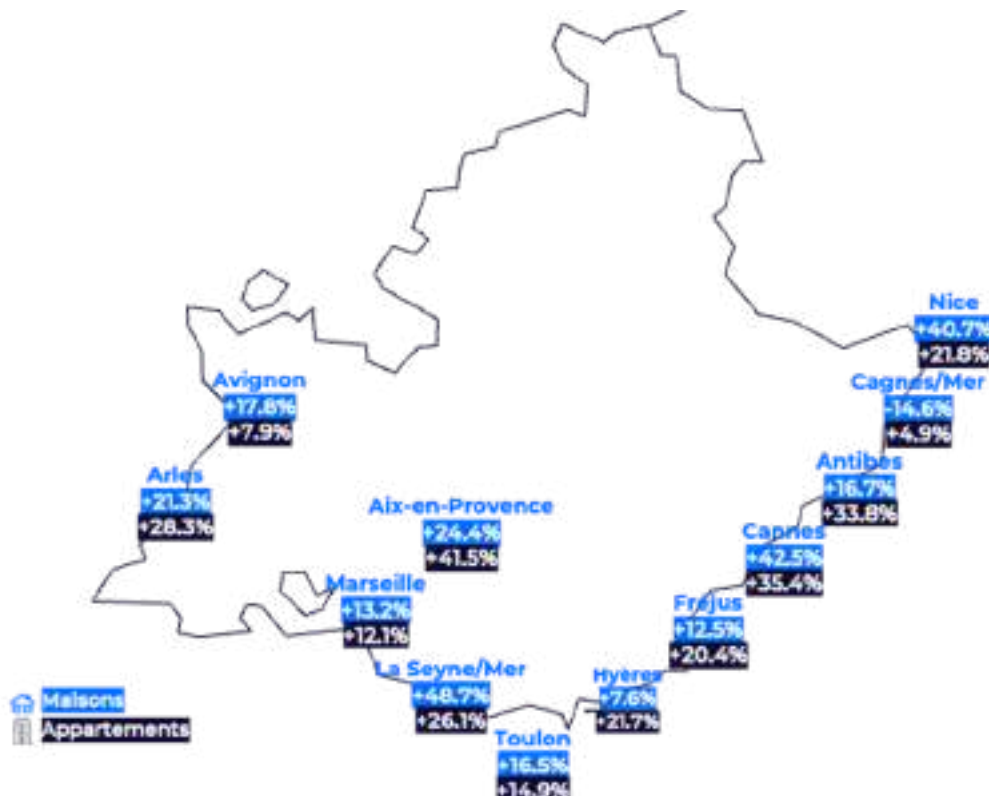
En raison de la hausse des prix/m2 moyens, les acquéreurs ont logiquement perdu du pouvoir d'achat immobilier début 2024 et ce, dans une région où les surfaces sont déjà généralement plus réduites que la moyenne nationale.

Les acquéreurs perdent 2m2 en moyenne pour la région contre -1m2 pour la France métropolitaine. Par ailleurs, ils doivent faire des choix en fonction de leurs besoins et de leurs envies : en effet, pour un budget de 200 000 €, ils peuvent acheter 17m2 à Cannes mais 71m2 en Avignon !

	SURFACE JA 2024 (M2)	ECART EN NB DE M2 VS JA 2023
France	60	-1
Provence-Alpes-Côte d'Azur	37	-2
Cannes	17	-2
Antibes	23	-1
Nice	30	-3
Aix-en-Provence	30	-1
Cagnes-sur-Mer	36	-1
Hyères	37	-2
Fréjus	39	-1
Marseille	47	-2
La Seyne-sur-Mer	49	-2
Toulon	56	1
Arles	61	+6
Avignon	71	2

Source L'Observatoire Transaction GH - Surface en m2 pour un budget de 200 000 €

UNE FORTE PROGRESSION DES MISES EN VENTE



Source L'Observatoire Transaction GH - Evolution du nombre de biens mis sur le marché entre janvier-avril 2024 et janvier-avril 2023

MÉTHODOLOGIE DE L'OBSERVATOIRE GH

Périmètre étudié : annonces de biens dans l'ancien (appartements et maisons) publiées entre le 25/12/2022 et le 24/04/2024.

Source : données Yanport retraitées (suppression des biens pour lesquels ne sont pas mentionnés de prix et/ou de surface et des annonces concernant des programmes neufs, des viagers, des ventes aux enchères ou présentant des erreurs de saisie ...)

Portails immobiliers étudiés : SeLogger, Leboncoin, PAP, Bien'ici, MeilleursAgents, AVendre ALouer, Logic-immo, Belles Demeures, Propriétés Le Figaro, Lux- Résidence, Paru Vendu, Figaro Immo, Immonot, Surface privée, Ouestfrance- immo

Calculs et analyses : réalisés par la société GUY HOQUET L'IMMOBILIER

À PROPOS DE GUY HOQUET L'IMMOBILIER

Depuis sa création en 1994, Guy Hoquet l'Immobilier s'est imposé comme un acteur incontournable du marché immobilier. Avec 520 agences et cabinets d'affaires répartis sur le territoire français, mais aussi à l'international, le groupe est aujourd'hui le 3ème réseau d'agences immobilières franchisées en France. Le groupe, qui compte aujourd'hui 3200 collaborateurs et collaboratrices a conclu 25 000 transactions en 2023 et affiche un chiffre d'affaires de 159 millions d'euros.

En 2019, Guy Hoquet l'Immobilier a rejoint le groupe Arche pour poursuivre son développement sur le territoire et intégrer ses nouveaux services Financement, Gestion, Assurance, Patrimoine et Expertises.

En 2023, Guy Hoquet l'Immobilier lance Hoquet Business, un nouveau modèle de cabinet d'affaires spécialisés en transactions professionnelles, avec un concept innovant : un espace de rencontres hybride, à des emplacements stratégiques. Objectif : devenir l'acteur national leader de l'immobilier professionnel.

Guy Hoquet l'Immobilier est membre de la Fédération Française de la Franchise et a été élue "Enseigne de l'année 2023/2024" aux 36èmes Trophées de la Franchise et des partenariats de l'IREF.

CONTACT

Delphine Herman

Directrice des relations extérieures

06 62 51 63 00

d.herman@guy-hoquet.com

**GUY
HOQUET**
**L'OBSERVATOIRE
TRANSACTION**