

LE POURTOUR MÉDITERRANÉEN NE CONNAÎT PAS LA CRISE DE L'IMMOBILIER

**GUY
HOQUET**
L'OBSERVATOIRE

2023 marque une année charnière pour le marché immobilier français, avec un ralentissement significatif de l'activité, après une période prolongée de dynamisme. Pour autant, une partie de la France résiste encore à la tendance : le pourtour méditerranéen, qui affiche des hausses de prix continues. Si un léger ralentissement des prix a pu être observé dans certaines villes, la valeur des biens n'a cessé de progresser de Perpignan à Nice, en passant par Marseille. Décryptage.

LES 10 VILLES DONT LES PRIX AUGMENTENT LE PLUS EN FRANCE SONT SITUÉES EN PACA ET EN OCCITANIE

En 2023, les villes de Méditerranée se sont démarquées par leur forte progression de prix sur les logements anciens mis en vente : +6,2% d'augmentation du prix au m² en 2023 pour celles étudiées, contre +3,4% sur la moyenne nationale.

VILLE	PRIX/M2 2023	EVOL. VS 2022
Cannes	11 679 €	+7,2%
Antibes	9 531 €	+10,3%
Nice	6 618 €	+7,3%
Aix-en-Provence	6 547 €	+8,2%
Hyères	5 409 €	+10,4%
Ajaccio	4 853 €	+0,4%
Marseille	4 258 €	+4,8%

VILLE	PRIX/M2 2023	EVOL. VS 2022
Montpellier	4 167 €	+2,1%
Toulon	3 815 €	+7,1%
Bastia	3 763 €	+9,2%
Nîmes	2 932 €	+1,0%
Avignon	2 877 €	+3,4%
Narbonne	2 685 €	+8,0%
Perpignan	2 278 €	+7,2%
Béziers	2 249 €	+8,8%

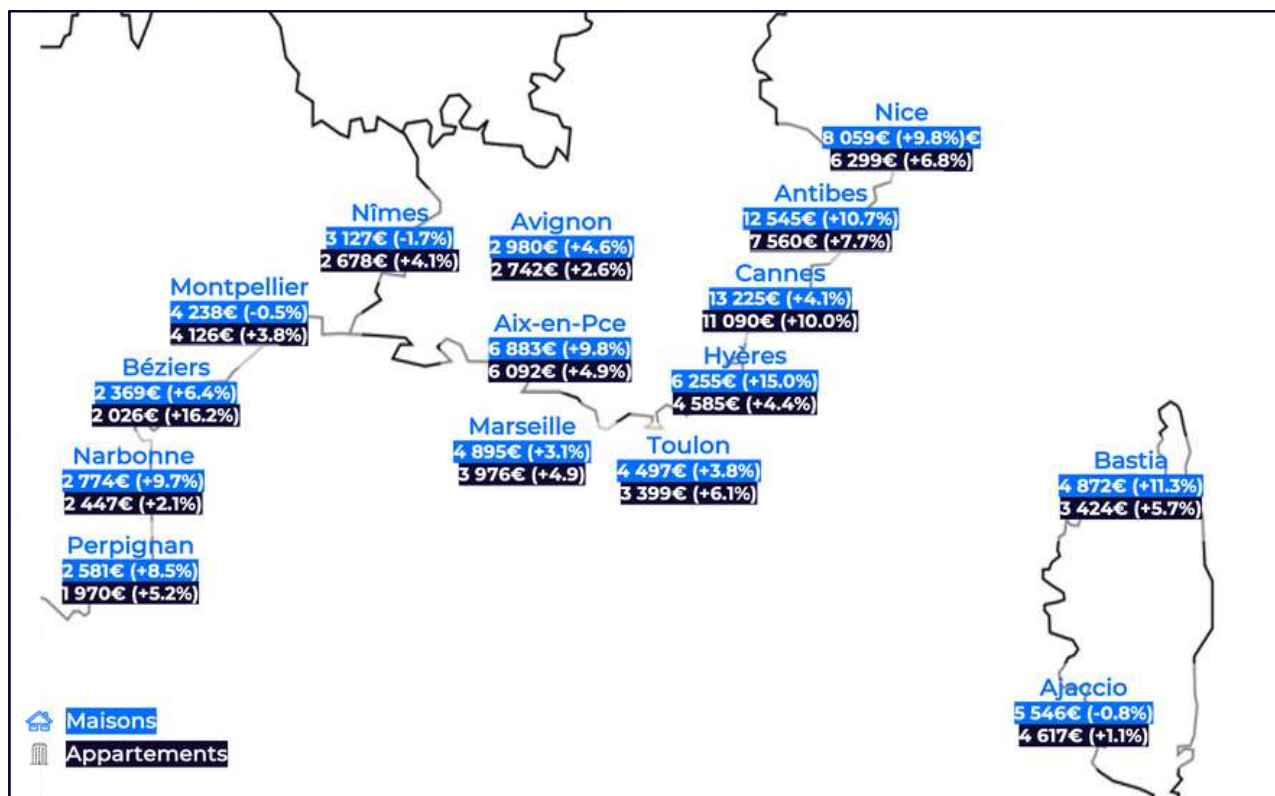
Source L'Observatoire GH - 2023 vs 2022

En réalité, sur les 57 villes étudiées par l'Observatoire GH, les 10 des villes qui connu les plus fortes augmentations en 1 an sont situées en PACA ou en Occitanie : Hyères (+10,4%), Antibes (+10,3%), Bastia (+9,2%), Béziers (+8,8%), Aix-en-Provence (+8,2%), Narbonne (+8%), Nice (+7,3%), Perpignan (+7,2%), Cannes (+7,2%) et Toulon (+7,1%).

UN LITTORAL OUVERT À TOUS LES BUDGETS

AUTANT DE MICRO-MARCHÉS QUE D'IDENTITÉS LOCALES

Les régions PACA et Occitanie proposent des biens immobiliers pour tous les budgets, avec des prix au mètre carré qui couvrent une large fourchette de valeurs, qu'il s'agisse des maisons ou des appartements.



Source L'Observatoire GH - Prix/m2 2023 vs 2022

LES CONSÉQUENCES D'UNE DEMANDE SOUTENUE ET SOLVABLE !

“Si les villes du littoral méditerranéen ont continué de voir leurs prix progresser, c'est d'abord lié à l'attractivité forte de ces territoires en termes de qualité de vie, d'autant qu'ils sont facilement accessibles par TGV. D'autre part, il faut souligner la popularité des locations saisonnières et une demande croissante de la part des jeunes seniors et des retraités. En effet, ils bénéficient souvent d'un apport important suite à la vente de leur résidence principale et sont donc moins affectés par les difficultés d'accès au crédit immobilier : une demande soutenue et solvable, qui engendre une hausse régulière des prix.”



STÉPHANE FRITZ
PRÉSIDENT
GUY HOQUET L'IMMOBILIER

UNE FORTE DISPARITÉ SELON LES VILLES

Pour devenir propriétaire en PACA et en Occitanie, il existe une très forte disparité avec un rapport de 1 à 10 du prix des maisons entre Béziers (356 385 €) et Cannes (3 455 015 €). Une tendance que l'on remarque aussi sur le segment des appartements.

POUR UNE MAISON EN PACA OU EN OCCITANIE, LE BUDGET VARIE DE 356 000€ À 3 455 000€ !

VILLE	BUDGET MOYEN	EVOL. VS 2022
Cannes	3 455 015 €	-0,7%
Antibes	2 445 314 €	+9,9%
Nice	1 450 730 €	+3,7%
Aix-en-Provence	1 414 780 €	+5,1%
Hyères	933 502 €	+13,8%
Ajaccio	909 320 €	-11,5%
Bastia	899 554 €	+34,7%
Montpellier	715 844 €	-2,8%
Marseille	659 561 €	+3,1%
Toulon	621 513 €	+6,8%
Nîmes	510 747 €	+5,4%
Avignon	503 617 €	-18,5%
Narbonne	403 059 €	+7,4%
Perpignan	385 225 €	+6,5%
Béziers	356 385 €	+1,4%

L'OCCITANIE, DES PRIX ENCORE ATTRACTIFS

C'est en Occitanie que les prix des maisons sont les plus attractifs autour de la Méditerranée : de Béziers à Nîmes, il faut entre 356 000€ et 510 000€ pour devenir propriétaire d'une maison. Des budgets qui ont continué de progresser en 2023 (de +1,4% à Béziers, à +7,4% à Narbonne), sauf à Avignon, qui est la seule ville à avoir connu un net recul de valeur.

TRÈS CHÈRES VILLAS SUR LA CÔTE D'AZUR

À l'inverse, la Côte d'Azur affiche les budgets les plus élevés, et toujours en forte progression, sauf à Cannes, dont le marché s'est stabilisé. Il faut compter près de 3,5 M€ en moyenne pour une maison cannoise, près de 2,5 M€ pour une maison à Antibes, et près d'1,5 M€ à Nice.

AIX-EN-PROVENCE CONTINUE DE SÉDUIRE TOUJOURS +

Non loin derrière, c'est Aix-en-Provence qui talonne les villas azuréennes, avec 1,4M€ en moyenne pour une maison dans la cité de Cézanne, en progression de +5,1% en 1 an.

LA CORSE, SCINDÉE EN 2 MARCHÉS

En Corse, il faut un budget moyen d'environ 900 000€ pour envisager l'achat d'une maison. D'autre part, l'attractivité de Bastia s'est fortement développée en 2023, avec des prix en hausse de plus de 34%, alors qu'Ajaccio, déjà plus chère, a vu la valeur de ses maisons reculer sur la période.

MÉTHODOLOGIE DE L'OBSERVATOIRE GH

Périmètre étudié : annonces de biens dans l'ancien (appartements et maisons) publiées entre le 01/01/2022 et le 31/12/2023.

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 :

SeLoger, 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

Nouvelle méthodologie de retraitement à compter de janvier 2023 et sur l'ensemble de l'historique des données

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 550 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 4000 collaborateurs et collaboratrices a conclu 32 000 transactions en 2021 et affiche un chiffre d'affaires de 201 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