

[lejdd.fr](https://www.lejdd.fr)

# Immobilier : pourquoi la région Paca fait plus que résister au ralentissement du marché

Guillaume Caire

6-8 minutes

---

Alors que le marché de l'immobilier ralentit sur tout le territoire, la région Provence-Alpes-Côte d'Azur affiche une forme étonnante, notamment grâce à l'attractivité de Marseille.



Le Vieux-Port de Marseille (image d'illustration) © François Roux/Only France via AFP

Après un an d'euphorie, [le marché immobilier](#) connaît une certaine accalmie depuis le second semestre 2022. Les délais se rallongent, les ventes diminuent légèrement (mais reste à un niveau exceptionnellement élevé), la hausse des prix ralentit un peu partout en France... Mais il y a bien une région qui résiste encore et toujours au fameux [retournement du marché](#) : Provence-

Alpes-Côte d'Azur, désormais appelée Région Sud. Tel un village gaulois, Paca affiche une résilience étonnante.

Alors qu'en 2022, les prix de l'immobilier ont crû de 4,6 % à l'échelle du pays d'après le bilan de l'année de Meilleurs Agents, tous les départements du sud-est dépassent les 5 % d'augmentation : + 5,4 % dans les Alpes-Maritimes, + 9,2 % dans le Var et même + 11 % dans les Bouches-du-Rhône. Évolution similaire du côté de la Fnaim, qui mesure des augmentations allant de 7,7 % à 11,9 % selon les départements. « *Une hausse de 11 % pour un seul département, c'est tout à fait inhabituel*, souligne Barbara Castillo-Rico, responsable des études économiques de Meilleurs Agents. *D'habitude, on observe de telle croissance pour les grandes villes français comme Lyon ou Toulouse.* » Les délais de vente eux s'abaissent d'une dizaine de jours par rapport à l'an dernier, à 65 jours par exemple dans les Bouches-du-Rhône.

La suite après cette publicité

## Un succès post-Covid qui dure

La région a profité de [l'effet post-confinement](#), lorsque les Français ont voulu changer d'air, quitter les plus grandes villes telles Bordeaux ou Paris, où les prix sont désormais légèrement à la baisse (- 2,9 % à l'année à Bordeaux, - 1,2 % à Paris, d'après Meilleurs Agents). « *Nous sommes la seule région qui peut répondre à l'intégralité de la demande*, vante Didier Bertrand, président de la Fnaim Région Sud. *Il y a de grandes métropoles, le bord de mer, des zones de montagne, de campagnes, une clientèle locale et étrangères, des investisseurs... Si un des*

*facteurs baisse, un autre monte. Par exemple, lorsqu'il n'y avait pas d'acheteurs étrangers avec le Covid, ce sont les locaux qui ont pris le relais. »*

La suite après cette publicité

Pour Didier Bertrand, le succès de Paca s'explique aussi par les changements d'habitude dans les manières de se loger de certains Français : « *On voit de plus en plus de Parisiens qui vendent leur logement à Paris pour en louer un autre et qui achète une deuxième résidence principale à Marseille, Toulon, Nice... »* Face à cette demande toujours plus importante, l'offre, elle, réduit comme peau de chagrin. Le stock de biens à vendre à l'échelle des six départements a diminué de moitié en quatre ans, note Meilleurs Agents.

## **Marseille victime de son succès**

Même tendance à **Marseille** qui subit une chute de l'offre dans les mêmes proportions. La citée phocéenne est victime de son succès ces derniers mois. Symbole du dynamisme de la région, la hausse de 14,1 % des prix des biens marseillais, à 3 965 euros le mètre carré, d'après Meilleurs Agents. Cela dépasse largement les autres grandes villes du pays (Montpellier est à + 7 %, deuxième plus forte augmentation parmi les onze grandes villes du pays). La Fnaim et le réseau Guy Hoquet nuancent un peu la hausse : + 7 % sur un an pour la Fnaim, + 9,3 % chez Guy Hoquet. « *Dans 15 des 16 arrondissements marseillais, aucune baisse des prix n'est constatée »*, précise Séverine Amate, porte-parole de Guy Hoquet.

La suite après cette publicité

« Il y a évidemment un effet de rattrapage des prix sur les autres grandes métropoles, explique Didier Bertrand. Marseille avait un niveau de prix inférieurs aux autres villes car le marché était tourné vers ses habitants. Et on le sait, le niveau de vie à Marseille est plus faible qu'ailleurs. Mais avec l'arrivée de personnes de l'extérieur, le marché se cale sur leur niveau de vie. »

Barbara Castillo-Rico y voit aussi un effet de la hausse des taux d'intérêt des prêts immobiliers, qui ralentit le marché partout en France, excepté dans le Sud-Est : « Si le marché est chamboulé aujourd'hui, c'est à cause de la crise des crédits. Or, l'impact des nouvelles conditions de prêts est plus fort dans les villes aux prix plus élevés, car ce sont les zones où les ménages sont les plus dépendants des crédits. À Marseille, c'est moins le cas, avec des prix qui restent sous la barre de 4 000 euros le mètre carré. »

## Le DPE, nouvelle variable d'attractivité

Dernier argument qui peut expliquer la hausse des prix à Marseille, c'est la qualité de la performance énergétique des logements. « Seulement 3 % de passoires énergétiques, soit des logements classés F et G au DPE, sont mises à la vente à Marseille, un chiffre deux fois moins important que la moyenne nationale, fixé à 8 % », précise Séverine Amate. Un élément qui a de quoi attirer les investisseurs en quête de logement à louer, alors que les premières interdictions de location pour les pires passoires énergétiques sont entrées en vigueur.

Et même si une légère accalmie commence à s'observer sur la fin de l'année 2022, la dynamique du marché marseillais, et plus globalement de la région Paca, devrait perdurer encore plusieurs

mois, voire années, car le Sud-Est continuera d'attirer, estime Didier Bertrand : « *On atteindra une hausse des prix plus contenue à l'avenir mais la région restera la même. La mer sera toujours là.* »