

L'IMMOBILIER EN PROVENCE, UN MARCHÉ EN PHASE TIMIDE DE RATTRAPAGE

La tendance départementale est dans une phase moins négative, ce qui la rend presque positive. La baisse du volume des ventes sur le marché immobilier en Provence, confirmée en fin d'année dernière semble enfin enrayée. Le volume des transactions repart à la hausse, et l'on note des inflexions sur les prix, jusque-là résistants.

En suite de deux exercices de baisse des volumes de 20% dans l'ancien et 40% dans le neuf sur la période 2022 / 2023, et sur la période 2023 / 2024, tous biens confondus de 26% supplémentaires, la tendance relevée en fin 2024 s'est confirmée en 2025.

Sur le plan national, le seuil des 925.000 transactions devrait être atteint.

Et pourtant, le secteur immobilier dans son ensemble, subissant l'instabilité politique et le contexte économique général est en difficulté.

Concernant les prix, les acquéreurs attendaient une baisse. Elle s'est confirmée mais dans des proportions ne semblant pas déstabiliser le marché.

Les prix connaissent une baisse assez générale, de 0,3% à 6% pour les appartements anciens et de 1,2% à quasiment 10% pour les maisons anciennes. Quelques secteurs conservent une tendance inverse.

Le marché des terrains à bâtir souffre d'un manque de volume, tout en bénéficiant d'une hausse de prix raisonnée.

Le prix des appartements neufs continue sa progression, ici, la pénurie suffit à l'expliquer.

La baisse des taux d'intérêts sur l'année a dynamisé le marché, les ouvertures des banques au crédit immobilier également.

Nous attendions une forte baisse des prix, qui n'a pas eu lieu, sans doute aussi au regard des atouts géographiques du département.

Dans son organisation économique et financière, le marché s'installe durablement dans cette régulation mentionnée lors de nos deux derniers rendez-vous annuels devant la presse, sans les excès de la période post-Covid.

La fin de l'année 2025 devrait permettre de confirmer cette augmentation des volumes de transactions, et une régulation des prix, sous réserve d'une situation politique, sociale, voire internationale plus stable, ce facteur tellement nécessaire à la confiance des candidats à l'investissement immobilier. Et c'est certainement là le plus grand des défis.

Jean-Michel MOULIN

Président de la Chambre des Notaires des Bouches-du-Rhône