

PRIX MOYEN EN EURO/M <sup>2</sup> DES TERRAINS À BÂTIR EN 2003	
Marseille	145
Sanary - Bandol	110
Avignon	77
Aix-en-Provence	58
Draguignan	57
Aubagne	56
Gap	49
Manosque	47
Carpentras	47
Briançon	42
Cavaillon	40

Source : marché des notaires

PRIX MOYEN EN EURO DES TERRAINS À BÂTIR EN 2004 (SURFACE INFÉRIEURE À 600 M <sup>2</sup> )	
Marseille	122 131
La Seyne-sur-Mer	108 166
Aix-en-Provence	81 073
Nice	78 528
Draguignan	77 071
Grasse	60 590
Carpentras	44 446
Arles	39 774
Avignon	36 037
Briançon	15 198
Apt	14 880
Gap	14 788

CHARGES FONCIÈRES EN EURO/M <sup>2</sup> UTILE POUR LE COLLECTIF CENTRE VILLE				
Agglomération	1995	1999	2003	1995 - 2003
Marseille	2 300	2 500	2 685	16,7%
Aix-en-Provence	3 000	2 800	3 960	32,0%
Avignon	2 200	1 600	2 300	4,5%
Toulon	-	-	2 425	-
Cannes - Grasse - Antibes	2 500	2 650	4 250	70,0%
Nice	2 750	2 600	3 700	34,5%

Source : Crédit Foncier

PRIX MOYEN EN EURO/M <sup>2</sup> DES APPARTEMENTS ET MAISONS EN 2003									
	Appartement			Maison	Maison				
	Ancien	Récent	Neuf		Ancien	Neuf	Ancien	Neuf	
Aix-en-Provence	1 601	2 008	2 442	1 871	04	1 032	1 618	130 550	-
Marseille (XV)	583	798	814	-	05	1 412	2 124	128 310	-
Marseille (VIII)	1 633	1 947	2 203	2 832	06	2 377	2 707	343 420	294 170
Avignon	857	1 277	1 819	1 109	13	1 645	2 022	217 095	177 710
Nice	1 581	2 187	2 809	3 071	83	2 001	2 274	272 505	258 710
Toulon	986	1 661	2 234	1 801	84	1 091	1 878	183 480	132 815

Source : baromètre des notaires

## PRÉCONISATIONS D' ACTIONS PUBLIQUES

### ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS

**En subventionnant leurs projets fonciers :** l'État et le Conseil Régional pourraient ainsi soutenir les communes et EPCI à fournir des terrains aménagés en subventionnant la charge foncière et en encourageant la constitution de réserves foncières.

**En apportant un appui d'ingénierie pour pallier l'absence d'ingénierie de maîtrise d'ouvrage, notamment des petites et moyennes collectivités.**

### INSTAURER DES PARTENARIATS POUR ROMPRE LES LOGIQUES CONCURRENTIELLES PUBLIQUES/PRIVÉES

Les aides peuvent être formellement encadrées par des conventions, des cahiers des charges ou des contractualisations notamment avec les promoteurs afin de prévenir la spéculation.

A ce titre, l'établissement public foncier PACA (EPF) joue un rôle essentiel d'interpellation et de négociation auprès des acteurs du privé.

### AGIR AUPRÈS DES LOGEURS SOCIAUX

Il existe un besoin de former du personnel sur la prospection de terrains, le développement de partenariats, le montage d'opérations.

L'incitation des collectivités territoriales à devenir des actionnaires de référence dans les SA d'HLM et les SEM est également souhaitable.

### METTRE EN PLACE DES SYSTÈMES D'OBSERVATION

Une meilleure transparence des marchés renforcera l'action publique. L'observation des loyers, des prix fonciers, ainsi que des mutations et des changements d'usage, constitue une priorité.

Contact :  
 DRE PACA : Mélanie LAFARGE - Service Logement Construction - melanie.lafarge@developpement-durable.fr  
 Annie MONDRAGON - Service Logement Construction - annie.mondragon@developpement-durable.fr  
 Conseil Régional PACA : Sandrine HENCKEL - Service Foncier Urbanisme - shenckel@regionpaca.fr  
 Christian DE LEUSSE - Conseil régional - cdeleusse@regionpaca.fr

La fiche de lecture de cette étude est disponible sur les sites Internet de la DRE PACA et du Conseil Régional PACA. Les études sont consultables sur rendez-vous dans les locaux de la DRE et du Conseil Régional PACA.

CETE Méditerranée - juillet 2008

direction  
régionale  
de l'Équipement  
Provence - Alpes -  
Côte d'Azur

service  
Logement  
Construction

les études

37, bd Périer  
13285 Marseille  
cedex 8  
téléphone :  
04 91 00 52 00  
télécopie :  
04 91 00 52 20

2

## LES GRANDS ACTEURS FONCIERS ET IMMOBILIERS

Dans la continuité du partenariat Etat-Région, issu du Contrat de Plan, un programme d'études foncières portant sur l'ensemble du territoire régional a été lancé fin 2003 et achevé en 2005.

Son objectif est triple :

- comprendre les évolutions qui ont marqué la région ;
- analyser les spécificités, les acteurs ;
- proposer des moyens d'actions dans une perspective plus générale de maîtrise de l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et de protection des espaces agricoles.

Le programme d'études appréhende le territoire régional en fonction des types d'espaces (naturel, agricole, périurbain, urbain) et en fonction de 5 espaces spécifiques (espace rhodanien, littoral, espace durancien, moyen pays, haut pays). L'étude intitulée « Les grands acteurs fonciers et immobiliers » présentée synthétiquement dans ce document constitue l'un des huit volets du programme d'études régionales engagées par l'Etat et la Région.

Les prix du foncier et de l'immobilier en Provence-Alpes-Côte d'Azur sont parmi les plus élevés au plan national et le poids des activités immobilières dans l'économie locale est de fait le plus important de toutes les régions françaises.

L'augmentation des prix s'étend à tout le territoire régional et plus seulement à la Côte d'Azur. Le littoral est certes attractif et la demande supérieure à l'offre compte tenu des contraintes géographiques, mais ce ne sont pas les seuls facteurs explicatifs de cette hausse. La compréhension des principales logiques d'actions du secteur privé sur les marchés fonciers et immobiliers est également éclairante du fonctionnement des dynamiques territoriales régionales.

L'étude conduite par le bureau d'étude MARERI propose ainsi une analyse des différents marchés, et notamment de la place prépondérante du marché immobilier, et des logiques d'actions qui y prévalent. L'approche est à dominante économique, notamment pour exposer les mécanismes de production des prix du foncier, et se veut une présentation exhaustive des acteurs en présence (une trentaine de fiches opérateurs est proposée).

## Les huit études foncières

1. Les grands propriétaires fonciers en Provence-Alpes-Côte d'Azur
2. Les grands acteurs fonciers et immobiliers
3. La consommation de l'espace littoral
4. La consommation des espaces dans les anciennes zones NB
5. L'évolution des prix du foncier
6. Le bilan et les perspectives des opérations de réhabilitation des centres anciens
7. L'identification qualitative des espaces disponibles pour une urbanisation nouvelle
8. La consommation des espaces agricoles NC dans les périmètres des agglomérations

**Inflation des prix fonciers et immobiliers : quel rôle jouent les opérateurs privés dans ce contexte?**



Port Grimaud dans le Var



# LES MARCHÉS FONCIERS ET IMMOBILIERS PRIVÉS MARQUÉS PAR TROIS TENDANCES : FINANCIARISATION, GLOBALISATION ET CONCENTRATION

Les acteurs privés sont analysés en fonction de deux critères :

- l'adossement au système financier ;
- l'articulation entre les fonctions de construction, de gestion, de commercialisation.

Ainsi, trois groupes d'acteurs sont distingués :

- les promoteurs opérateurs complets : ils intègrent l'ensemble des fonctions et sont présents sur tous les marchés (par exemple Nexity, Bouygues Immobilier et Icade) ;
- les groupes nationaux généralistes : parmi eux, les filiales de groupes bancaires et financiers, les filiales de groupes de BTP, les filiales de groupes étrangers et les groupes indépendants ;
- les groupes régionaux, dont les groupes filiales ou associés, les groupes indépendants ou familiaux. Ce groupe d'acteurs devient minoritaire.

## LA CONSTRUCTION NEUVE DÉPEND DE LOGIQUES FINANCIÈRES

Les marchés immobiliers et fonciers de la région sont comme dans le reste de la France soumis aux logiques financières internationales. L'investissement étranger sur ce secteur de l'économie est conséquent.

Les acteurs de ces marchés sont de plus en plus solidaires, dépendants d'organismes bancaires, de fonds internationaux, ce qui tend à imposer une logique financière au marché du logement.

Ainsi, l'offre ne dépend pas tant d'une demande « objective » (démographie, revenus des ménages) que d'une demande de rentabilité à court terme. Le logement tend à devenir un produit financier dans un marché qui cale son expansion sur des critères de rentabilité financière.

L'apparition des phénomènes de « ventes à la découpe » découle de ces logiques.

## LE PRIX DU FONCIER DÉTERMINÉ PAR UNE LOGIQUE SPÉCULATIVE

Le marché foncier est par conséquent dépendant de ces logiques financières, où la perspective de prix de vente du logement à venir détermine le prix du m<sup>2</sup> constructible. Le prix de demande des terrains est déterminé par « le compte à rebours » : les promoteurs anticipent le prix de vente du logement et en déduisent la charge foncière qui absorbe la plus grande partie de la variation du prix immobilier.

Le prix du foncier augmente dès lors plus vite que celui de l'immobilier.

Place de l'immobilier dans l'économie régionale	Hausse généralisée des prix
<p>PIB en 2002 de la région : 106 milliards d'euros (7% du PIB national).</p> <p>Les activités financières et immobilières représentent en 2002 pour la région :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4,4% du total des emplois</li> <li>- 20% de la valeur ajoutée, soit 18 601 millions d'euros.</li> </ul> <p>La région PACA représente 12,5% des ventes en neuf en France entière sur la période 1995-2003.</p> <p>3 départements : Bouches-du-Rhône, Var et Alpes-Maritimes représentent 90% des logements neufs mis en vente.</p> <p>Le quart des transactions effectuées par des investisseurs étrangers se fait en PACA dont 63% dans les Alpes-Maritimes.</p>	<p>Une augmentation des prix immobiliers en moyenne de 20% par an.</p> <p>Marché du logement neuf : de 1998 à 2005 (début de la reprise du marché immobilier), le prix des logements a doublé.</p> <p>Marché de l'ancien : de 2000 à 2003, 50% d'augmentation (source notaires).</p> <p>Des loyers libres sur les départements littoraux équivalents à ceux de la région parisienne (10 à 12 €/m<sup>2</sup>), un classement en zone A selon le dispositif « de Robien » (plafond de loyer en neuf à 18,47 € le m<sup>2</sup>).</p>

## UN DÉSENGAGEMENT DE LA PUISSANCE PUBLIQUE QUI NE PERMET PLUS DE COMPENSER CES PHÉNOMÈNES SPÉCULATIFS

Par manque d'anticipation et/ou de volonté, les collectivités n'ont pas mis en place une intervention publique suffisante pour compenser un marché privé devenu inflationniste.

## LES COLLECTIVITÉS N'INTERVIENNENT PAS SIGNIFICATIVEMENT SUR LE MARCHÉ, PAR MANQUE DE MOYENS ET DE STRATÉGIE

Longtemps, les collectivités ont concentré leurs interventions sur l'immobilier de bureaux et les zones d'activités au détriment du logement, malgré les obligations de la loi SRU. Les charges foncières en constante augmentation limitent de fait les capacités actuelles des collectivités territoriales. Néanmoins, une prise de conscience des enjeux, notamment économiques, liés au développement d'une offre immobilière abordable se dessine.

## LE MARCHÉ DU LOGEMENT SOCIAL EN CRISE

Les sociétés HLM sont, elles aussi, touchées par les logiques de concentration et sont rachetées par de grands groupes (cf. Erilia, Unicil, Acade). Le logement social perd de sa spécificité, trop risqué financièrement.

Les offices publics et OPAC, par manque de moyens financiers, n'ont plus de réserves foncières, et effectuent très peu d'acquisition-réhabilitation. Leur objectif est de se maintenir grâce aux ressources de leur parc ancien, avec des dépenses d'entretien minimum.

## LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER DE TOURISME EN MUTATION

Le marché des résidences touristiques est en forte hausse, et concerne surtout le département des Alpes-Maritimes tandis que le marché du tourisme social connaît un déclin significatif par manque de compétitivité (exemples de VVF et Léo Lagrange qui ont vendu leur patrimoine au secteur privé).

## CONSÉQUENCES POUR LE TERRITOIRE

### L'INADÉQUATION DE L'OFFRE NEUVE, UN FREIN À L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

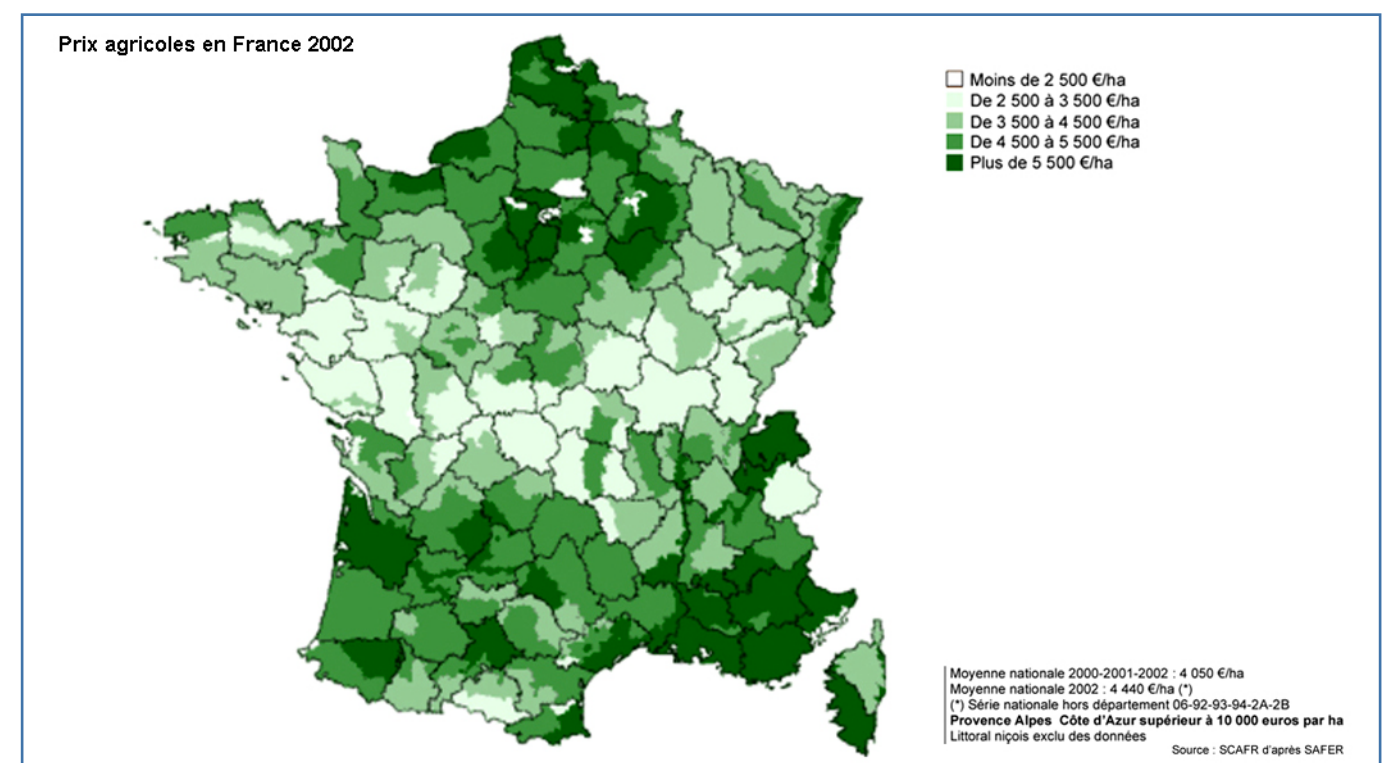
Le taux d'effort des ménages pour le logement (acquisition et location) est croissant et bloque les parcours résidentiels. Les projets d'acquisition sont reportés, les salariés ont du mal à se loger, les classes moyennes sont aussi touchées : le manque d'offre locative et le niveau des prix sont devenus handicapants pour l'implantation et le développement des entreprises, les aménagements urbains.

### LA FRAGILISATION DES ESPACES

Des zones agricoles menacées : la spéculation par les promoteurs sur un possible déclassement de ces zones contribue à augmenter les friches et les délaissés, une menace à la fois pour l'économie agricole et pour le paysage de la région.

Des zones naturelles à protéger : ce sont les terrains naturels qui sont le plus souvent ouverts à l'urbanisation ce qui rend d'autant plus importantes les politiques de préservation menées (Parcs naturels, Conservatoire du littoral, zones et sites classés).

**Au-delà de l'observation, l'étude conclut sur le non-ralentissement probable du coût du logement ou de la pression foncière sans volonté politique de régulation par une offre sociale.**



	PRIX DE VENTE EN EURO DES TERRAINS À BÂTIR EN 2004			
	Secteur courant		Secteur recherché	
	Prix de vente en €	Surface en m <sup>2</sup>	Prix de vente en €	Surface en m <sup>2</sup>
Aix-en-Provence	190 000	1 400*	340 000*	3 250*
Marseille	140 000	nc	200 000	nc
Cannes-Antibes-Grasse	215 000*	nc	588 000*	nc
Nice	207 000*	nc	329 000*	nc
Toulon	90 000	500	135 000	700
Avignon	100 000	600	170 000	1 750*

(\*) moyenne

Source : Crédit Foncier