



DES MARCHÉS IMMOBILIERS MARQUÉS PAR DE TRÈS FORTES DISPARITÉS GÉOGRAPHIQUES

Pour autant qu'une approche statistique puisse en rendre compte, les marchés immobiliers locaux présentent des réalités très différentes, entre les différentes parties du territoire, les différents statuts d'occupation, les différentes catégories de ménages.

S'il est habituel de penser que la région PACA est avec l'Île-de-France, une des régions où les prix de l'immobilier sont les plus élevés, cette réalité est loin d'être homogène sur l'ensemble du territoire. Des périmètres de très fortes tensions (mesurés au travers des prix) parfois faiblement étendus, coexistent en très grandes proximité avec des zones moins valorisées où il est possible de se loger avec des revenus « moyens ». Cette coexistence de marchés très différenciés existe vraisemblablement (même si l'approche régionale ne peut en rendre compte) au sein même des villes et des agglomérations et dessinent à l'échelle locale des mosaïques d'offre dont la statistique rend faiblement compte mais qui permet de répondre partiellement à une diversité de besoins au détriment des déplacements et peut être de satisfaction des habitants.

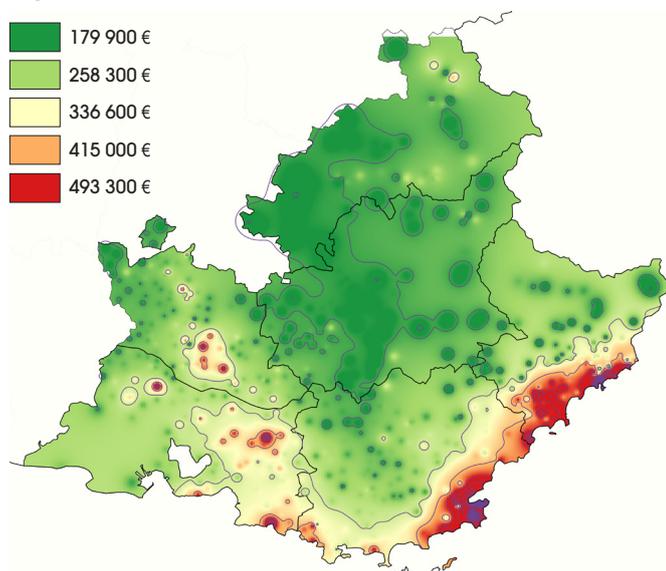
Pour les sources des illustrations, voir en fiche annexe

DES MARCHÉS DE L'ACCESSION LOCALEMENT INACCESSIBLES À UNE MAJORITÉ DES HABITANTS

En PACA, les différences de prix d'acquisition d'un logement varient très fortement d'une commune à l'autre et au sein d'une même commune. Ainsi, le prix médian d'une maison mesuré à l'échelle de la région s'établit à 277 000 €.

Prix médians des maisons à l'échelle communale - Transactions enregistrées entre 2011 et 2015

Données : DGFIP DVF 2015/3 - CEREMA Méd-BL pour le compte Région PACA 01/16

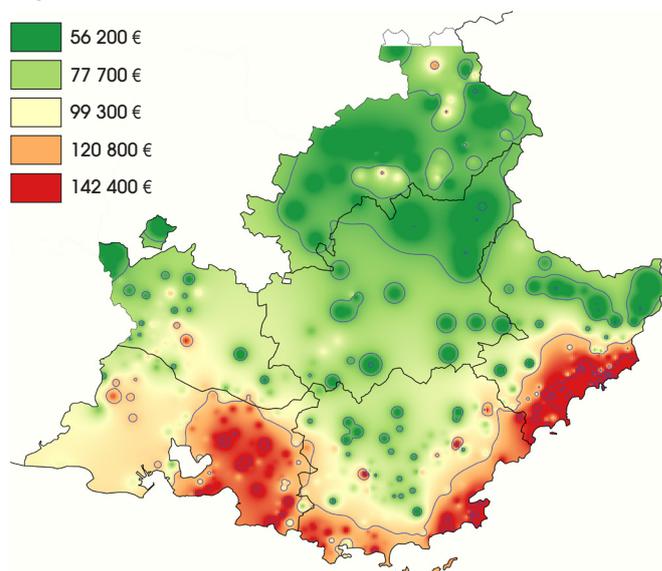


Mais ce prix varie de 54 500 € à Barrême (Alpes-de-Haute-Provence) sur 12 transactions enregistrées, à 4 500 000 € à Saint-Jean-Cap-Ferrat (Alpes-Maritimes) sur 57 transactions enregistrées, soit un rapport de 1 à 82,6.

De la même façon, à l'échelle régionale, les 5 % des transactions les plus basses sont plus de 10 fois inférieures au 5 % des transactions les plus élevées.

Prix médians des appartements à l'échelle communale - Transactions enregistrées entre 2011 et 2015

Données : DGFIP DVF 2015/3 - CEREMA Méd-BL pour le compte Région PACA 01/16



Pour les appartements, l'offre semble plus resserrée, mais la gamme de prix médian s'établit néanmoins dans un rapport de 1 à 15 entre les communes de la région et de 1 à 4,3 entre les 5 % de transactions les moins élevées et les 5 % les plus élevées.

Les revenus disponibles médians varient quant à eux de 977 € mensuels à Marseille 3ème (Bouches-du-Rhône) à 2 937 € mensuels à Saint-Marc-Jaumegarde (Bouches-du-Rhône), soit un rapport de 1 à 3 (sur l'ensemble des communes de France, ce rapport est de 4,5).

Les marchés immobiliers locaux peuvent donc être extrêmement sélectifs, être à leurs deux extrêmes totalement déconnectés des réalités des salaires et des revenus locaux : Il faudrait 750 ans à une personne au SMIC pour rembourser une maison à prix médian (hors frais, hors coût d'emprunt etc...) à Saint-Jean-Cap-Ferrat et moins de 10 ans pour une maison à prix médian (hors frais, hors coût d'emprunt) à Barrême.

ACCESSIBILITÉ DES MARCHÉS DE L'ACCESSION

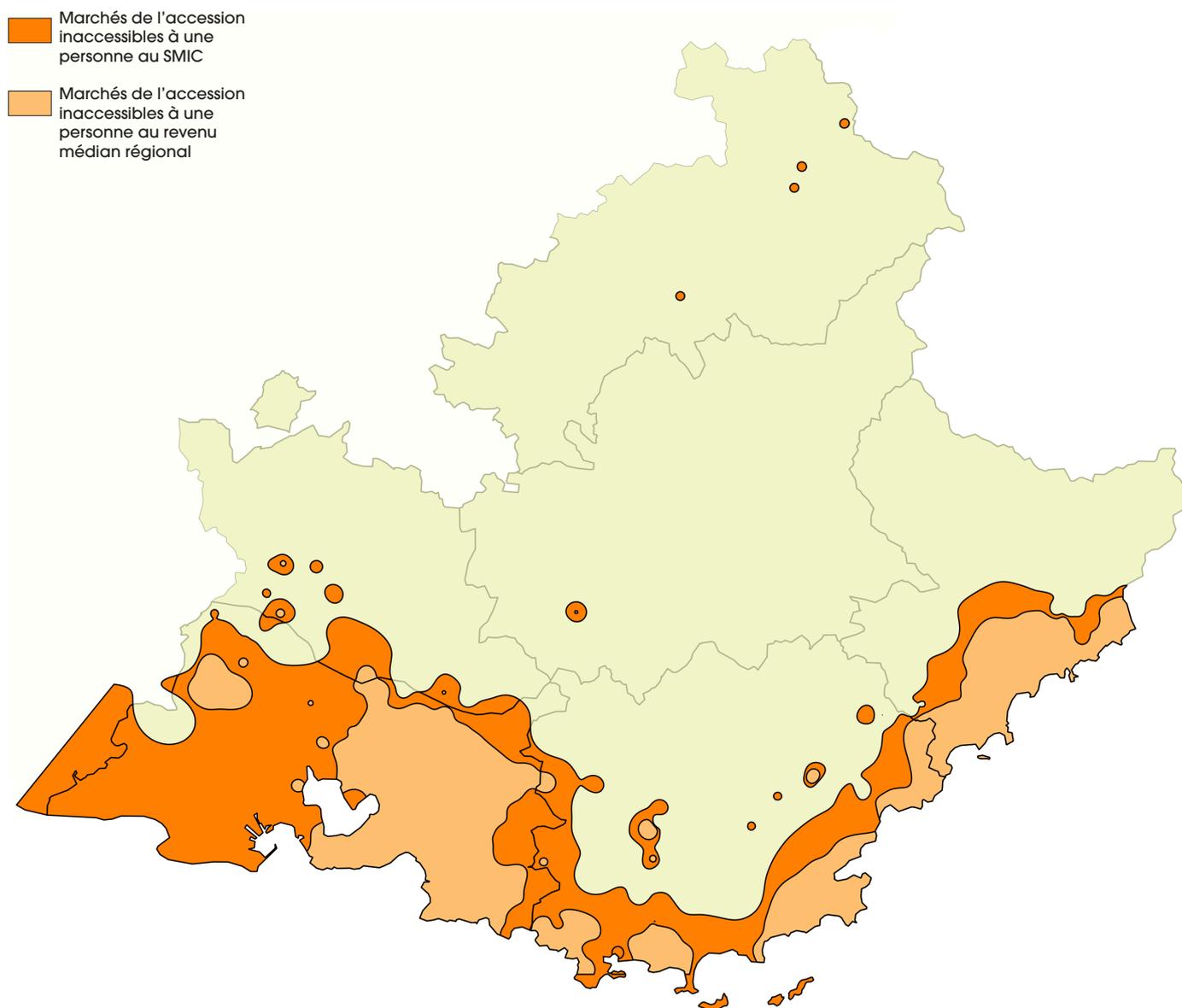
Une personne avec un revenu équivalent au SMIC (plein temps, soit 1 498 € nets mensuels) peut prétendre à une capacité de remboursement d'emprunt de 499 € à 33 % de charge. Dans les conditions actuelles du marché (taux de 1,5 % sur 20 ans avec un apport personnel couvrant les frais d'agence et les frais de notaire), elle peut emprunter 102 400 €.

Une personne avec un revenu équivalent au revenu disponible médian régional (1 714 €) peut prétendre à emprunter 117 300 €. Les territoires qui offrent au moins 25 % des transactions d'appartement en dessous de ces prix sont considérés comme accessibles.

Une personne au SMIC n'a donc accès qu'à environ 11,4 % des transaction régionales d'appartements opérées entre 2011 et 2015.

Accessibilité des marchés de l'accession pour un revenu SMIC et un revenu médian régional

Données : DGFIP DVF 2015/3 - CEREMA Méd-BL pour le compte Région PACA 01/16



Une personne ayant un revenu équivalent au revenu médian régional aurait quant à elle accès à 13,6 % des transactions d'appartements opérées dans la région entre 2011 et 2015.

Cependant de fortes disparités existent entre les revenus des différents types de ménages.

Ainsi, pour l'acquisition d'un T3 de 67 m² (124 821 € équivalent au premier quartile régional de prix pour les appartements T3) dans les mêmes conditions que précédemment, les ménages de moins de 30 ans, les personnes seules et les familles monoparentales sont ceux qui sont majoritairement exclus des marchés immobiliers régionaux.

Ces données doivent être relativisées compte tenu des très fortes disparités géographiques des prix et des volumes d'offre.

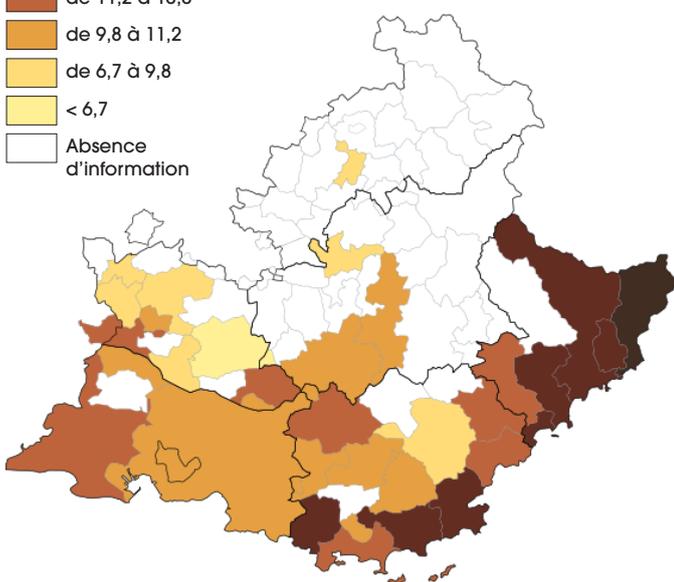
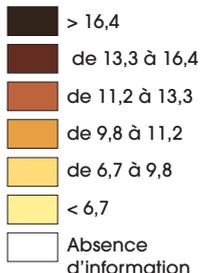
MARCHÉS LOCATIFS : un marché locatif élevé mais très disparate

À l'échelle régionale, la connaissance des marchés locatifs est plus embryonnaire et ne permet pas d'établir de façon aussi précise une vision d'ensemble. Toutefois, selon l'observatoire CLAMEUR, les loyers moyens au m² s'établissent dans un rapport de 1 à 2,4 entre les EPCI de la région : 16,4 €/m² pour la Communauté d'Agglomération Riviera Française (Alpes-Maritimes), 6,7 €/m² pour la Communauté de Communes Pays d'Apt-Luberon. Ces valeurs moyennes masquent vraisemblablement des disparités beaucoup plus importantes, difficilement évaluables à l'échelle régionale.

Niveau moyen des loyers par EPCI

Données : Clameur 2018

Loyer €/m²



4 EPCI (dont la Métropole Nice-Côte d'Azur) représentant 944 000 habitants (19 % de la population régionale) et 19 100 logements locatifs privés (20 % des logements locatifs privés) présentent ainsi un niveau moyen de loyer supérieur à 15 €/m². Ils nécessitent au minimum 1,5 SMIC (2 250 € nets mensuels) pour louer un appartement de 50 m² avec un taux de charge maximal de 33 %. Une personne au revenu médian régional (1 714 €) ne pourrait prétendre au maximum qu'à 38 m².

Entre 12 et 15 €/m² se trouvent 7 autres EPCI (dont Aix-Marseille-Provence) totalisant 45 % de la population régionale et 47 % des logements locatifs. Ils nécessitent au minimum 1,2 SMIC (1 798 € nets mensuels) pour louer un appartement de 50 m² au prix moyen avec un taux de charge maximal de 33 %. Une personne au revenu médian régional (1 714 €) ne peut prétendre qu'à 49 m².

Pour autant, en PACA, en 2014, près de 550 000 personnes habitaient un autre logement un an auparavant. Cela représente 11 % de la population, très proche de la moyenne de France métropolitaine (11,3 %). Ces taux sont relativement homogènes d'une région à l'autre. Ils varient de 10,2 % (Île-de-France) à 12,6 % (Occitanie).

Parmi ces mobilités résidentielles, 90 % (498 000) ont été réalisées en direction d'un logement du parc privé (au sens de l'Insee), dont 28 % de propriétaires, 47 % de locataires.

Les niveaux de prix observés ne semblent donc pas bouleverser les comportements résidentiels des ménages. L'observation des mobilités résidentielles ne montre pas de variations significatives entre communes ou entre départements et en tous cas pas en proportion de celles observées en matière de prix.

L'éloignement des lieux de services, d'emplois, d'accès aux ressources urbaines, et l'éloignement des zones tendues sont vraisemblablement la première variable d'ajustement à la tension des marchés.