

BULLETIN DE CONJONCTURE

Métropole Aix-Marseille-Provence
(Hors Marseille et arrondissements)

Reste des Bouches-du-Rhône

Aire Avignonnaise

Aires urbaines des Alpes

&

Immobilier d'Entreprise



2ème trimestre 2017

Administrateurs	5
Editorial du Président	7
I. Le marché du logement neuf	9
Rappel des données annuelles	11
Éditorial du Président de la commission logement neuf	13
BOUCHES DU RHÔNE	14
MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE	28
Marseille-Provence	42
Istres-Ouest-Provence	56
Pays d'Aix	70
Pays d'Aubagne et de l'Étoile	84
Pays de Martigues	96
Salon-Étang de Berre-Durance	108
RESTE DES BOUCHES-DU-RHÔNE	122
AIRE AVIGNONNAISE	130
AIRES URBAINES DES ALPES	134
II - Le marché des bureaux neufs	157
Rappel des données annuelles	159
Zonage	160
Définitions	163
Analyse	164
MÉTROPOLE	166
GRAND MARSEILLE	167
PAYS D'AIX	174
III - Le marché locatif privé	181
IV - Annexes	188
L'OIP	189
Abonnements	190
Zonage	191
Définitions	194



L'immobilier provençal à la croisée des chemins

Je me faisais l'écho, dans mon précédent édito, de la bonne santé (même si elle était contrastée) des différents secteurs qui composent l'Observatoire immobilier de Provence. Or, ce dynamisme semble s'essouffler depuis 2 ou 3 mois, avec une évolution plus nuancée des marchés du neuf, de la location, de l'existant ou de la maison individuelle.

Plusieurs facteurs pourraient expliquer ce ralentissement, inégal pour les différentes composantes de l'OIP. Il résulte, dans le cas du neuf, d'un manque criant de stock de logements à vendre. Ce constat n'est pas nouveau : les promoteurs s'en alarmaient déjà en début d'année. Mais le fait qu'il perdure devient désormais préoccupant, en particulier à Marseille, où la demande de logement neuf reste forte... lorsqu'il y a assez de logements à vendre.

Quant au locatif, certains propriétaires privilégient désormais la clientèle touristique, via des plateformes comme Airbnb (pour ne citer que la plus connue). Cette situation, si elle impacte frontalement le secteur de l'hôtellerie qui commence à s'organiser à Marseille pour dénoncer cette concurrence déloyale, atteint aussi les professionnels de l'immobilier, confrontés à une baisse du stock de logements disponibles à la location. Un effet collatéral, certes moins médiatisé que dans le cas de l'hôtellerie, mais tout aussi pénalisant. D'autant qu'il intervient sur un marché qui progresse peu ou pas depuis de nombreuses années.

Les transactions dans l'existant sont en forme mais, en particulier sur les segments des biens moyen/haut de gamme, souffrent aussi de l'attentisme des acquéreurs potentiels, alors même que tous les voyants sont au vert pour déclencher l'acte d'achat, avec des taux d'intérêt toujours très attractifs.

Enfin, concernant les constructeurs-aménageurs, la reprise semble maintenant marquer le pas. Elle intervenait pourtant après des années de forte baisse, liée à un prix du foncier trop élevé pénalisant de fait les primo-accédants désireux d'acquérir une maison individuelle. Le retour de ces derniers -en partie grâce au recalibrage du PTZ-, s'essouffle et menace de fragiliser à nouveau le secteur.

S'agit-il, pour tous les marchés que je viens d'évoquer, d'une perturbation conjoncturelle liée aux élections nationales récentes ou, plus inquiétant, d'un potentiel début de retournement ? Nous sommes habitués à une période de flottement avant et après les grandes échéances électorales : celle-ci se concrétise traditionnellement par une période d'attentisme. Si c'est le cas, cela accrédirait l'hypothèse d'un problème conjoncturel. Les taux de crédit stables et le maintien, pour l'année, des dispositifs d'aides existants (Pinel, PTZ, APL accession...) vont dans ce sens.

Si, en revanche, un retour aux rythmes positifs que nous connaissions en 2016 et jusqu'au 1er trimestre 2017 ne se produit pas, à l'issue de la période estivale, nous serions alors probablement au début d'un retournement des marchés du neuf et de l'existant. Ce début de crise, structurelle, serait alors d'autant plus inquiétant que les mesures évoquées précédemment ne sont inscrites dans le budget que jusqu'à fin 2017.

A nous de rester mobilisés pour sensibiliser gouvernement et élus à cette situation qui deviendrait préoccupante, si rien n'est fait avant la fin de l'année pour y remédier.

Christian de BÉNAZÉ

Président de l'Observatoire immobilier de Provence

I. LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF



RAPPEL DES DONNÉES ANNUELLES

		Année 2012	Année 2013	Année 2014	Année 2015	Année 2016
<u>OIP</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					
<u>Bouches-du-Rhône</u> (dont Pertuis et Saint-Zacharie)	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					
<u>MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					
<u>MARSEILLE-PROVENCE</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					
<u>MARSEILLE</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					
<u>ISTRES-OUEST-PROVENCE</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					
<u>PAYS D'AIX</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock			(...)		
<u>PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					
<u>PAYS DE MARTIGUES</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					
<u>SALON-ÉTANG DE BERRE-DURANCE</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					
<u>RESTE DES BOUCHES-DU-RHÔNE</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					
<u>VAR</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					
<u>AIRE VAR OUEST</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					
<u>AIRE VAR EST</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					
<u>AIRE AVIGNONNAISE</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					
<u>AIRES URBAINES DES ALPES</u>	Offre Mises en vente Réservations nettes Stock					



EDITORIAL DU PRÉSIDENT DE LA COMMISSION LOGEMENT NEUF

Des premiers signes de tassement au 2^{ème} trimestre 2017

TERRITOIRE PROVENCE *

(...)

BOUCHES-DU-RHÔNE

L'offre nouvelle a progressé par rapport au 2^{ème} trimestre 2016 : +37 %. A l'inverse les réservations chutent de 6 %. Le stock à fin juin quant à lui augmente de 6 %. On peut noter que les résultats au cours des 12 derniers mois par rapport aux 12 mois précédents sont moins bons, en effet, l'offre nouvelle a augmenté de 19 % et les réservations de +9 %.

Le prix moyen des logements collectifs réservés en TVA 20 % : 4 062 € le m² habitable hors parking, a augmenté (+8 % par rapport au 2^{ème} trimestre 2016).

MARSEILLEVILLE

(...)

AIX-EN-PROVENCE VILLE

(...)

Stéphane PEREZ
Président de la FPI Provence
Président de la Commission Logement Neuf de l'OIP

*Territoire Provence : Bouches-du-Rhône, Var, Aire avignonnaise, Aires Alpines / marché : logements libres



318 Programmes en cours de commercialisation

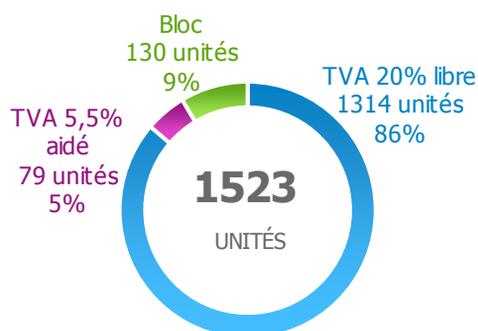
41 Programmes terminés au cours du trimestre

CE QU'IL FAUT RETENIR DE L'ACTIVITÉ DU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2017 COMPARÉ AU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2016 (HORS RÉSIDENCE)

1 UNE REPRISE DES MISES EN VENTE

	2T2017	Évolution 2T2017/2T2016
Mises en vente	2 204	+37% ▲
dont ayant obtenu le pc	18	
Réservations brutes	1 741	
Réservations nettes	1 523	-5% ▼
Stock commercial	4 876	+8% ▲

2 1 523 RÉSERVATIONS NETTES



3 LE RYTHME DE VENTE DU TRIMESTRE ÉVOLUTION ENTRE 2T2017 ET 2T2016

Délais d'obtention du permis de construire
(des programmes livrés depuis moins d'un an)

Part d'annulation
13%

Délais d'écoulement
10 mois +1 mois =

Stock physique de logements livrés depuis plus de
1 trimestre
3% -4 pts =

ÉVOLUTION 2T2017 / 2T2016

Bloc	+7%	▲
TVA 5,5% aidé	-45%	▼
TVA 20% libre	-2%	=
Prix moyen des réservations	298 773 €	-37% ▼
	4 039 €/m²	+8% ▲
Réservations à investisseurs	606 unités	-3% =

EN COMPLÉMENT

36 unités réservées en résidence

Le marché des Bouches-du-Rhône en collectif et individuel s'est amélioré ce 2^{ème} trimestre 2017 comparé à la situation du 2^{ème} trimestre 2016.

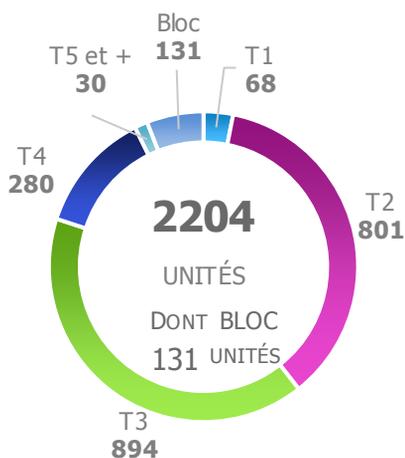
Du côté des mises en vente, on peut noter une hausse annuelle de 37%. 2 204 nouvelles unités ont été recensées, dont près de 6% en blocs (131 unités). Le prix moyen enregistré est stable (+3%) à 4 152€/m² ce 2^{ème} trimestre 2017.

Les réservations sont elles en légère baisse. Avec 218 annulations, on compte 1 523 réservations nettes (-5% sur un an). Le prix moyen des réservations est lui remonté à 4 039€/m². On peut noter que sur le département l'ensemble des financements est présent. Les réservations sont majoritairement en secteur libre (TVA20%), 1 314 unités soit 86% des réservations de ce trimestre stable à -2% comparé à il y a un an. Parmi elles, 606 unités sont à investisseurs (-3% sur un an). Les réservations de bloc ont elles augmenté de 7% comparé au 2^{ème} trimestre 2016 (comptabilisant 130 unités soit 9% des réservations du trimestre). Le secteur aidé (TVA5,5%) est également présent, en forte baisse ce trimestre (-45%), il comptabilise 79 unités réservées (soit 5% des réservations du trimestre).

Le stock commercial à fin juin 2017 est lui en légère hausse (+8%), il totalise 4 876 unités. Depuis un an, l'état d'avancement des travaux du stock a peu évolué, 61% des logements sont en chantier, 34% sont en projet et 5% sont livrés (dont 165 unités le sont depuis plus d'un trimestre). Le délai d'écoulement du stock est stable, 10 mois sont nécessaires pour écouler l'ensemble des logements disponibles. Le prix moyen du stock se maintient au niveau de fin juin 2016 à 3 969€/m².

LES CHIFFRES DU 2^{EME} TRIMESTRE 2017 À LA LOUPE (HORS RÉSIDENCE)

1 LES MISES EN VENTE



2 LES RÉSERVATIONS

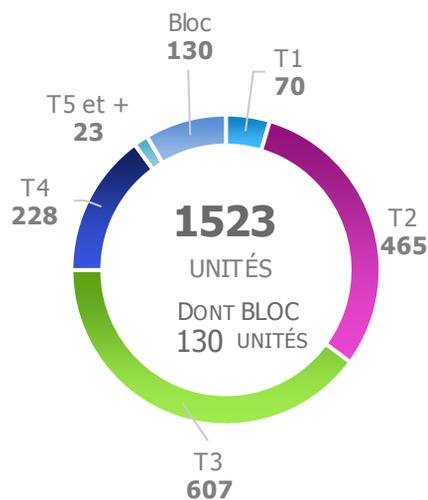
LES RÉSERVATIONS BRUTES

1741 UNITÉS

LES ANNULATIONS

218 UNITÉS

LES RÉSERVATIONS NETTES

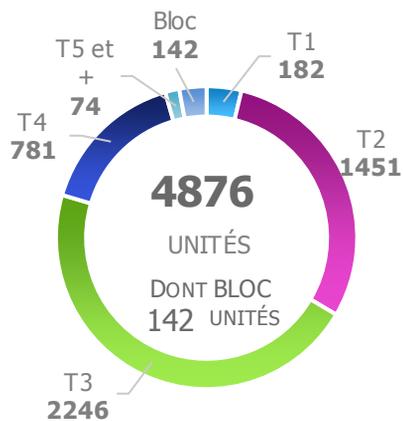


3 DESTINATION DES RÉSERVATIONS NETTES

	VENTES		TOTAL	DONT PRIMO-ACCÉDANT
	À INVESTISSEURS	À OCCUPANTS		
SECTEUR LIBRE TVA 20%	607	707	1314	82
SECTEUR AIDÉ TVA 5,5%	-1	80	79	3
TOTAL	606	787	1393	85

	BLOC	ORGANISME ACQUÉREUR
DÉMEMBREMENT		
SOCIAL	35	ICF SUD EST MEDITERRANEE
INTERMÉDIAIRE	95	
LIBRE		
TOTAL	130	

4 LE STOCK



L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ SUR UN AN (2T2016 /2T2017) (HORS RÉSIDENCE)

1 LES MISES EN VENTE

2073 unités au détail	+39%	▲
131 unités de bloc	+7%	▲
2204 unités	+37%	▲

2 LES RÉSERVATIONS

LES RÉSERVATIONS BRUTES

1611 unités au détail
130 unités de bloc
1741 unités

LES ANNULATIONS

218 unités	39%	▲
-------------------	-----	---

LES RÉSERVATIONS NETTES

1393 unités au détail	-6%	▼
130 unités de bloc	+7%	▲
1523 unités	-5%	▼
Secteur Libre TVA 20%	-2%	=
Secteur Aidé TVA 5,5%	-45%	▼
Bloc	+7%	▲
A Investisseurs	-3%	=
A Occupants	-9%	▼

3 LE STOCK

4734 unités au détail	+8%	▲
142 unités de bloc	+27%	▲
4876 unités	+8%	▲

État d'avancement

En Projet	1662	+8%	▲
	<i>dont 51 de Bloc</i>		
En Chantier	2988	+16%	▲
	<i>dont 91 de Bloc</i>		
Livrés	226	-40%	▼
	<i>dont 0 de Bloc</i>		

LES PRIX MOYENS (EN €/M²)

DES MISES EN VENTE

	Hors parking	Évolution N-1 Hors parking
T1	4 521	-10% ▼
T2	4 255	-0% =
T3	4 059	+3% =
T4	4 330	+11% ▲
T5 et +	3 000	-19% ▼
PRIX MOYEN	4 152	+3% =

DES RÉSERVATIONS

TVA 20%	Hors parking	Évolution N-1 Hors parking
T1	4 504	+6% ▲
T2	4 554	+16% ▲
T3	3 926	+5% =
T4	3 908	+2% =
T5 et +	4 225	+12% ▲
PRIX MOYEN	4 098	+7% ▲

TVA 20%	Parking Inclus
T1	4 781
T2	4 784
T3	4 082
T4	4 016
T5 et +	4 296
PRIX MOYEN	4 260

TVA 5,5%	Hors parking	Évolution N-1 Hors parking
T1	3 281	+4% =
T2	4 365	+43% ▲
T3	2 772	-0% =
T4	2 955	+2% =
T5 et +		
PRIX MOYEN	3 068	+7% ▲

TVA 5,5%	Parking Inclus
T1	3 377
T2	4 490
T3	2 805
T4	2 977
T5 et +	
PRIX MOYEN	3 116

DU STOCK

	Hors parking	Évolution N-1 Hors parking
T1	4 703	+0% =
T2	4 049	-0% =
T3	3 863	-3% =
T4	3 996	+0% =
T5 et +	4 303	-6% ▼
PRIX MOYEN	3 969	-2% =

LES SURFACES MOYENNES DES LOGEMENTS RÉSERVÉS (EN M²)

	Surface Moyenne habitable	Taux de croissance annuel 2011-2016
T1	29	-1 % =
T2	42	-1 % =
T3	63	-0 % =
T4	85	-0 % =
T5 et +	112	-0 % =
MOYENNE	62	-1 % =

277 Programmes en cours de commercialisation

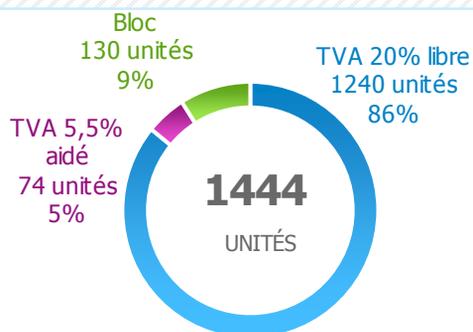
33 Programmes terminés au cours du trimestre

CE QU'IL FAUT RETENIR DE L'ACTIVITÉ DU 2^{EME} TRIMESTRE 2017 COMPARÉ AU 2^{EME} TRIMESTRE 2016 (HORS RÉSIDENCE)

1 UNE REPRISE DES MISES EN VENTE

	2T2017	Évolution 2T2017/2T2016
Mises en vente	2 136	+49% ▲
dont ayant obtenu le pc	17	
Réservations brutes	1 654	
Réservations nettes	1 444	-3% =
Stock commercial	4 669	+12% ▲

2 1 444 RÉSERVATIONS NETTES



3 LE RYTHME DE VENTE DU TRIMESTRE ÉVOLUTION ENTRE 2T2017 ET 2T2016

Délais d'obtention du permis de construire
(des programmes livrés depuis moins d'un an)

Part d'annulation
13%

Délais d'écoulement
10 mois +1 mois =

Stock physique de logements livrés depuis plus de
1 trimestre
3% -5 pts ▼

ÉVOLUTION 2T2017 / 2T2016

Bloc	+49%	▲
TVA 5,5% aidé	-44%	▼
TVA 20% libre	-2%	=

Prix moyen des réservations
293 803 € -37% ▼
4 062 €/m² +8% ▲

Réservations à investisseurs
603 unités -3% =

EN COMPLÉMENT

36 unités réservées en résidence

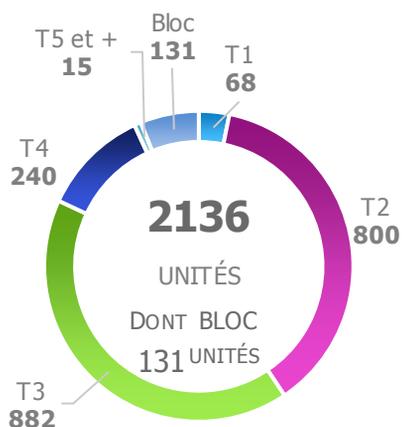
Le segment des logements collectifs du marché des Bouches-du-Rhône, s'est amélioré ce 2^{ème} trimestre 2017, comparé au 2^{ème} trimestre 2016.

Les mises en vente, avec 2 136 nouvelles unités, enregistrent une hausse de 49% comparé à il y a un an. Parmi ces nouvelles unités 6% sont des blocs (soit 131 unités). Le prix moyen recensé ce trimestre se maintient au niveau précédent à 4 150€/m². Les réservations sont stables. Ce trimestre, 210 annulations ont été enregistrées, ce qui amène à 1 444 unités nettes réservées (-3%). Le prix moyen de ces réservations nettes, en légère hausse, avoisine 4 062€/m². L'ensemble des modes de financements est disponible et mobilise le secteur libre (TVA20%) représente la majorité des financements utilisés, avec 1 240 unités soit 86% des réservations du trimestre (-2% comparé au même trimestre de 2016), dont 603 unités sont à investisseur (également stable, -3% sur un an). Les réservations de bloc inscrivent la plus forte augmentation (+49% sur un an) avec 130 unités réservées (soit 9% des réservations du trimestre). Les réservations en secteur aidé (TVA5,5%) chutent de 44% comparé au 2^{ème} trimestre 2016 (et comptent 74 unités, soit 5% des réservations du trimestre).

Le stock commercial à fin juin 2017 est en augmentation (+12%). Il compte 4 669 unités. L'état d'avancement des travaux du stock est lui stable comparé à fin juin 2016, 61% des logements sont en chantier, 35% sont en projet et 4% sont livrés (dont 156 unités le sont depuis plus d'un trimestre). Le délai d'écoulement du stock est stable, 10 mois sont nécessaires pour écouler l'ensemble des logements disponibles. Le prix moyen du stock est stable sur un an (-3%) à 3 896€/m².

LES CHIFFRES DU 2^{EME} TRIMESTRE 2017 À LA LOUPE (HORS RÉSIDENCE)

1 LES MISES EN VENTE



2 LES RÉSERVATIONS

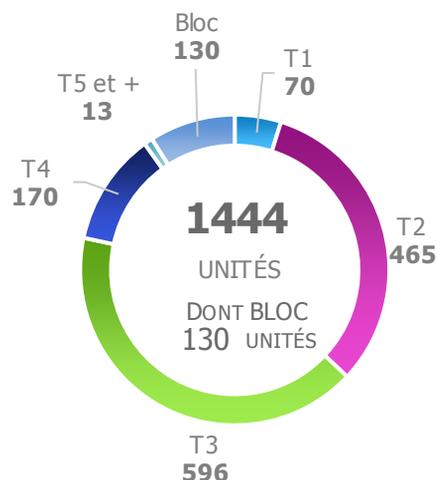
LES RÉSERVATIONS BRUTES

1654 UNITÉS

LES ANNULATIONS

210 UNITÉS

LES RÉSERVATIONS NETTES

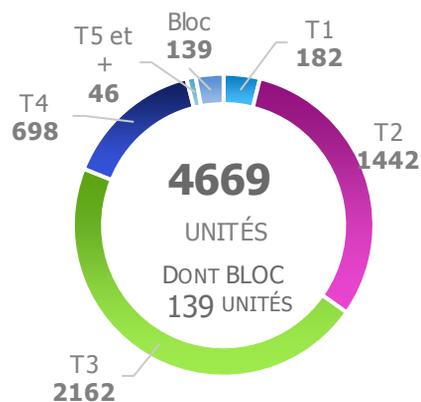


3 DESTINATION DES RÉSERVATIONS NETTES

	VENTES		TOTAL	DONT PRIMO-ACCÉDANT
	À INVESTISSEURS	À OCCUPANTS		
SECTEUR LIBRE TVA 20%	604	636	1240	75
SECTEUR AIDÉ TVA 5,5%	-1	75	74	3
TOTAL	603	711	1314	78

	BLOC	ORGANISME ACQUÉREUR
DÉMEMBREMENT		
SOCIAL	35	ICF SUD EST MEDITERRANEE
INTERMÉDIAIRE	95	
LIBRE		
TOTAL	130	

4 LE STOCK



L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ SUR UN AN (2T2016 / 2T2017) (HORS RÉSIDENCE)

1 LES MISES EN VENTE

2005 unités au détail	+49%	▲
131 unités de bloc	+51%	▲
2136 unités	+49%	▲

3 LE STOCK

4530 unités au détail	+11%	▲
139 unités de bloc	+31%	▲
4669 unités	+12%	▲

État d'avancement

En Projet	1617	+13%	▲
	<i>dont 48 de Bloc</i>		
En Chantier	2852	+20%	▲
	<i>dont 91 de Bloc</i>		
Livrés	200	-46%	▼
	<i>dont 0 de Bloc</i>		

2 LES RÉSERVATIONS

LES RÉSERVATIONS BRUTES

1524 unités au détail
130 unités de bloc
1654 unités

LES ANNULATIONS

210 unités	42%	▲
-------------------	-----	---

LES RÉSERVATIONS NETTES

1314 unités au détail	-6%	▼
130 unités de bloc	+49%	▲
1444 unités	-3%	=

Secteur Libre TVA 20%	-2%	=
Secteur Aidé TVA 5,5%	-44%	▼
Bloc	+49%	▲
A Investisseurs	-3%	=
A Occupants	-8%	▼

LES PRIX MOYENS (EN €/M²)

DES MISES EN VENTE

	Hors parking	Évolution N-1 Hors parking
T1	4 521	-10% ▼
T2	4 255	-0% =
T3	4 052	+2% =
T4	4 321	+0% =
T5 et +	3 000	-42% ▼
PRIX MOYEN	4 150	+0% =

DES RÉSERVATIONS

TVA 20%	Hors parking	Évolution N-1 Hors parking
T1	4 504	+6% ▲
T2	4 554	+16% ▲
T3	3 926	+4% =
T4	3 956	-1% =
T5 et +	4 355	+1% =
PRIX MOYEN	4 123	+7% ▲

TVA 20%	Parking Inclus
T1	4 781
T2	4 784
T3	4 082
T4	4 093
T5 et +	4 483
PRIX MOYEN	4 297

TVA 5,5%	Hors parking	Évolution N-1 Hors parking
T1	3 281	+4% =
T2	4 365	+43% ▲
T3	2 772	+1% =
T4	2 578	-10% ▼
T5 et +		
PRIX MOYEN	3 054	+6% ▲

TVA 5,5%	Parking Inclus
T1	3 377
T2	4 490
T3	2 805
T4	2 634
T5 et +	
PRIX MOYEN	3 106

DU STOCK

	Hors parking	Évolution N-1 Hors parking
T1	4 711	+0% =
T2	4 037	-0% =
T3	3 752	-3% =
T4	4 002	-4% =
T5 et +	4 030	-16% ▼
PRIX MOYEN	3 896	-3% =

LES SURFACES MOYENNES DES LOGEMENTS RÉSERVÉS (EN M²)

	Surface Moyenne habitable	Taux de croissance annuel 2011-2016
T1	29	-1 % =
T2	42	-1 % =
T3	63	-0 % =
T4	84	+0 % =
T5 et +	112	-0 % =
MOYENNE	60	-0 % =

41 Programmes en cours de commercialisation

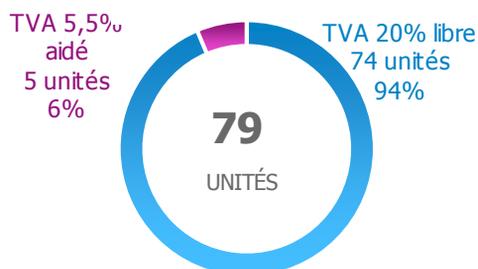
8 Programmes terminés au cours du trimestre

CE QU'IL FAUT RETENIR DE L'ACTIVITÉ DU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2017 COMPARÉ AU 2^{ÈME} TRIMESTRE 2016 (HORS RÉSIDENCE)

1 UNE CHUTE DES RÉSERVATIONS

	2T2017	Évolution 2T2017/2T2016
Mises en vente	68	-62% ▼
dont ayant obtenu le pc	1	
Réservations brutes	87	
Réservations nettes	79	-37% ▼
Stock commercial	207	-35% ▼

2 79 RÉSERVATIONS NETTES



ÉVOLUTION 2T2017 / 2T2016

Bloc	-100%	▼
TVA 5,5% aidé	-62%	▼
TVA 20% libre	-4%	=
Prix moyen des réservations		
369 542 €	-28%	▼
3 800 €/m²	+13%	▲
Réservations à investisseurs		
3 unités	x3	▲

EN COMPLÉMENT

- unités réservées en résidence

3 LE RYTHME DE VENTE DU TRIMESTRE ÉVOLUTION ENTRE 2T2017 ET 2T2016

Délais d'obtention du permis de construire
(des programmes livrés depuis moins d'un an)

Part d'annulation
9%

Délais d'écoulement
8 mois +0 mois =

Stock physique de logements livrés depuis plus de
1 trimestre
4% +2 pts =

Le segment des logements individuels du marché des Bouches-du-Rhône, ralentit ce 2^{ème} trimestre 2017 sur les réservations et peine sur la reconstitution de l'offre.

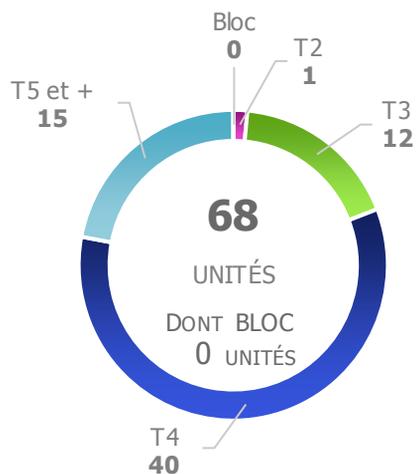
Les mises en vente, avec 68 nouvelles unités, enregistrent une baisse de 62% comparé à il y a un an (aucune en bloc). Le prix moyen recensé ce trimestre est en hausse de 31% comparé au 2^{ème} trimestre 2016, atteignant 4 192€/m².

Les réservations sont également en baisse. Ce trimestre 8 annulations ont été enregistrées, ce qui amène à 79 unités le nombre de réservations nettes (une chute de 37% sur un an). Le prix de ces réservations nettes, est en hausse à 3 800€/m² en moyenne. Le secteur libre (TVA20%) représente la majorité des financements utilisés, avec 74 unités soit 94% des réservations du trimestre (stable comparé au 2^{ème} trimestre 2016, -4%)? Parmi elles 3 unités sont à investisseur. Les réservations en secteur aidé (TVA5,5%) sont en chute de 62% comparé au même trimestre de 2016, avec 5 unités réservées (6% des réservations du trimestre). Ce trimestre on note l'absence de réservations de bloc.

Le stock commercial à fin juin 2017 est en baisse (-35%). Il dénombre 205 unités. L'état d'avancement des travaux du stock à évolué comparé à fin juin 2016, 66% des logements sont en chantier, tout comme il y a un an, 22% sont en projet alors que cette part était de 31% il y a un an, et 12% sont livrés (dont 9 unités le sont depuis plus d'un trimestre) contre 2% à fin juin 2016. Le délai d'écoulement du stock est stable, 8 mois sont nécessaires pour écouler l'ensemble des logements disponibles. Le prix moyen du stock en légère hausse sur un an et atteint 3 783€/m².

LES CHIFFRES DU 2^{EME} TRIMESTRE 2017 À LA LOUPE (HORS RÉSIDENCE)

1 LES MISES EN VENTE



2 LES RÉSERVATIONS

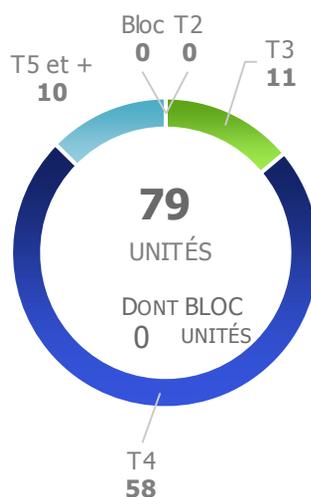
LES RÉSERVATIONS BRUTES

87 UNITÉS

LES ANNULATIONS

8 UNITÉS

LES RÉSERVATIONS NETTES

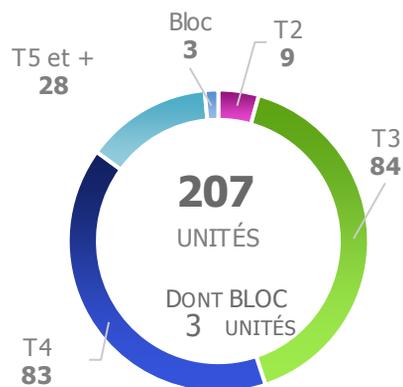


3 DESTINATION DES RÉSERVATIONS NETTES

	VENTES		TOTAL	DONT PRIMO-ACCÉDANT
	À INVESTISSEURS	À OCCUPANTS		
SECTEUR LIBRE TVA 20%	3	71	74	7
SECTEUR AIDÉ TVA 5,5%	0	5	5	0
TOTAL	3	76	79	7

	BLOC	ORGANISME ACQUÉREUR
DÉMEMBREMENT		
SOCIAL		
INTERMÉDIAIRE		
LIBRE		
TOTAL	0	

4 LE STOCK



L'ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ SUR UN AN (2T2016 / 2T2017) (HORS RÉSIDENCE)

1 LES MISES EN VENTE

68 unités au détail	-52%	▼
0 unités de bloc	-100%	▼
68 unités	-62%	▼

3 LE STOCK

204 unités au détail	-35%	▼
3 unités de bloc	-50%	▼
207 unités	-35%	▼

État d'avancement

En Projet	45	-54%	▼
	<i>dont 3 de Bloc</i>		
En Chantier	136	-36%	▼
	<i>dont 0 de Bloc</i>		
Livrés	26	x4	▲
	<i>dont 0 de Bloc</i>		

2 LES RÉSERVATIONS

LES RÉSERVATIONS BRUTES

87 unités au détail
0 unités de bloc
87 unités

LES ANNULATIONS

8 unités	-11%	▼
----------	------	---

LES RÉSERVATIONS NETTES

79 unités au détail	-12%	▼
0 unités de bloc	-100%	▼
79 unités	-37%	▼

Secteur Libre TVA 20%	-4%	=
Secteur Aidé TVA 5,5%	-62%	▼
Bloc	-100%	▼
A Investisseurs	x3	▲
A Occupants	-15%	▼

LES PRIX MOYENS (EN €/M²)

DES MISES EN VENTE

	Hors parking	Évolution N-1 Hors parking
T1		
T2	3 956	
T3	4 523	+33% ▲
T4	4 389	+40% ▲
T5 et +	3 000	-9% ▼
PRIX MOYEN	4 192	+31% ▲

DES RÉSERVATIONS

TVA 20%	Hors parking	Évolution N-1 Hors parking
T1		
T2		
T3	3 948	+18% ▲
T4	3 763	+10% ▲
T5 et +	4 062	+19% ▲
PRIX MOYEN	3 838	+13% ▲

TVA 20%	Parking Inclus
T1	
T2	
T3	
T4	
T5 et +	
PRIX MOYEN	

TVA 5,5%	Hors parking	Évolution N-1 Hors parking
T1		
T2		
T3		
T4	3 213	+8% ▲
T5 et +		
PRIX MOYEN	3 213	+7% ▲

TVA 5,5%	Parking Inclus
T1	
T2	
T3	
T4	3 213
T5 et +	
PRIX MOYEN	3 213

DU STOCK

	Hors parking	Évolution N-1 Hors parking
T1		
T2	4 660	
T3	3 433	-3% =
T4	3 966	+16% ▲
T5 et +	4 040	+2% =
PRIX MOYEN	3 783	+6% ▲

LES SURFACES MOYENNES DES LOGEMENTS RÉSERVÉS (EN M²)

	Surface Moyenne habitable	Taux de croissance annuel 2011-2016
T1		
T2		
T3	66	+0 % =
T4	86	-0 % =
T5 et +	110	+0 % =
MOYENNE	88	-0 % =

LE PROFIL DE L'ACHETEUR

La majorité des réservations ont été réalisées pour des logements ordinaires (1 523 unités soit 97,7%), on note également 1,3% de réservations pour des logements en résidence étudiante (avec 21 unités). Ce trimestre 7 unités ont été réservées en résidence de tourisme (soit 0,4% des réservations) et 0,5% en résidence sénior (8 logements).

Voici les premiers résultats sur les profils de l'acheteur issus des nouvelles variables, ces données sont déclaratives et peuvent être incomplètes :

85 logements ont été réservés par des Primo-accédants

Les aides au financement :

- 16 logements ont eu recours au PTZ
- 3 logements ont été acquis via le prix maîtrisé
- 2 logements ont demandé le CPL

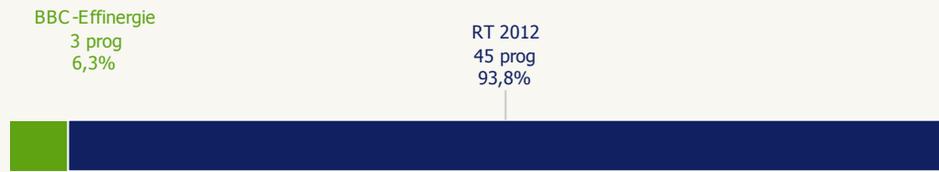
Type de logements :

- 772 logements ont été réservés pour une résidence principale
- 15 logements pour une résidence secondaire

LE PROFIL ENVIRONNEMENTAL DES PROGRAMMES MIS EN VENTE

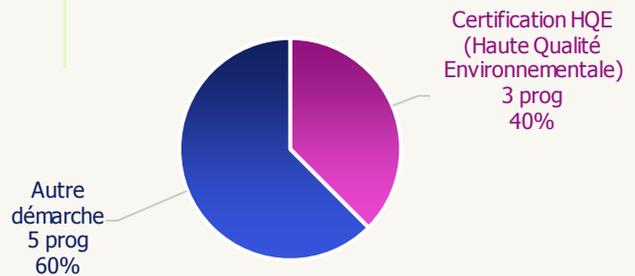
Performance énergétique

48 programmes renseignés



Qualité environnementale des bâtiments

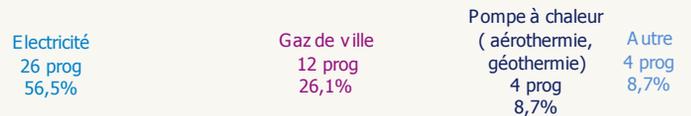
8 programmes renseignés



Type de chauffage

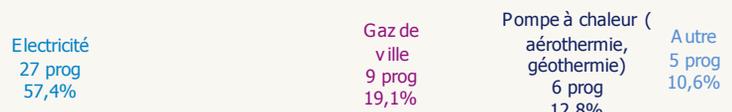
44 programmes renseignés

89% Individuel et **11% Collectif**



Mode de chauffage

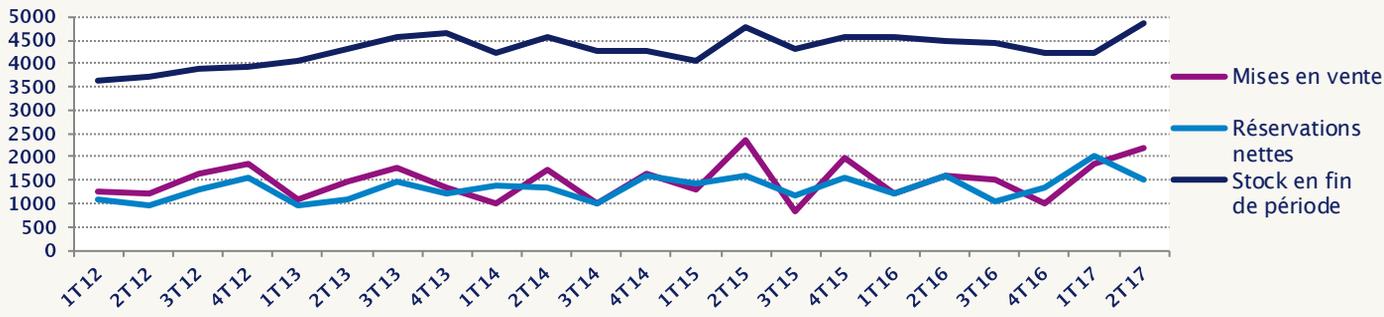
46 programmes renseignés



Mode de production eau chaude sanitaire

47 programmes renseignés

TABLEAU SYNOPTIQUE



				2T2016	3T2016	4T2016	1T2017	2T2017	Évolution 1T2017/ 1T2016		
Mises en vente	Collectif	libre		1 322	1 368	767	1 383	1 928	+46%	▲	
	Individuel	libre		143	58	95	47	64	-55%	▼	
	Ensemble	libre		1 465	1 426	862	1 430	1 992	+36%	▲	
	Collectif	aidé		23	15	61		77	+235%	▲	
	Individuel	aidé						4			
	Ensemble	aidé		23	15	61		81	+252%	▲	
	Bloc	Bloc		122	58	90	419	131	+7%	▲	
	Ensemble			T1	53	74	25	102	68	+28%	▲
				T2	499	555	304	491	801	+61%	▲
				T3	627	614	398	580	894	+43%	▲
				T4	278	183	189	249	280	+1%	=
T5et+				31	15	7	8	30	-3%	=	
Ensemble	Ensemble		1 610	1 499	1 013	1 849	2 204	+37%	▲		
Réservations nettes en TVA 20%	Collectif	à Investisseurs	libre	621	494	584	604	604	-3%	=	
				à Occupants	644	363	488	531	636	-1%	=
				Ensemble	1 265	857	1 072	1 135	1 240	-2%	=
	Individuel	à Investisseurs	libre	1	9	2	8	3	+200%	▲	
				à Occupants	76	43	112	91	71	-7%	▼
				Ensemble	77	52	114	99	74	-4%	=
	Ensemble	à Investisseurs	libre	622	503	586	612	607	-2%	=	
				à Occupants	720	406	600	622	707	-2%	=
	Ensemble		libre	T1	62	45	42	78	67	+8%	▲
				T2	487	341	499	414	447	-8%	▼
				T3	599	382	472	492	558	-7%	▼
				T4	184	126	162	230	219	+19%	▲
				T5et+	10	15	11	20	23	+130%	▲
Ensemble	Ensemble	libre	1 342	909	1 186	1 234	1 314	-2%	=		
Réservations nettes en TVA 5,5%	Collectif	à Investisseurs	Aidé		3	2		-1			
				à Occupants	131	52	94	185	75	-43%	▼
				Ensemble	131	55	96	185	74	-44%	▼
	Individuel	à Investisseurs	Aidé								
				à Occupants	13	4	2	8	5	-62%	▼
				Ensemble	13	4	2	8	5	-62%	▼
	Ensemble	à Investisseurs	Aidé		3	2		-1			
				à Occupants	144	56	96	193	80	-44%	▼
	Ensemble	Aidé		T1	11	-3	1	2	3	-73%	▼
				T2	34	29	44	60	18	-47%	▼
				T3	72	22	40	71	49	-32%	▼
				T4	27	10	13	61	9	-67%	▼
				T5et+		1		-1			
Ensemble	Ensemble		144	59	98	193	79	-45%	▼		
Réservations nettes Bloc	Bloc		122	91	70	586	130	+7%	▲		
Stock en fin de trimestre	Collectif	libre		3 791	3 928	3 614	3 685	4 402	+16%	▲	
	Individuel	libre		299	282	260	203	201	-33%	▼	
	Ensemble	libre		4 090	4 210	3 874	3 888	4 603	+13%	▲	
	Collectif	aidé		284	46	84	160	128	-55%	▼	
	Individuel	aidé		13	9	7	4	3	-77%	▼	
	Ensemble	aidé		297	55	91	164	131	-56%	▼	
	Bloc	Bloc		112	170	246	196	142	+27%	▲	
	Ensemble			T1	203	190	169	199	182	-10%	▼
				T2	1 245	1 310	1 084	1 148	1 451	+17%	▲
				T3	2 064	1 947	1 869	1 891	2 246	+9%	▲
				T4	184	126	162	230	219	+19%	▲
				T5et+	94	78	80	69	74	-21%	▼
	Ensemble	Ensemble		4 499	4 435	4 211	4 248	4 876	+8%	▲	
Délais d'écoulement				▲	▲	▲	▲	▲			

II. LE MARCHÉ DES BUREAUX NEUFS



RAPPEL DES DONNÉES ANNUELLES DES BUREAUX NEUFS

Surfaces en m²

		Année 2012	Année 2013	Année 2014	Année 2015	Année 2016
AIX- MARSEILLE- PROVENCE MÉTROPOLE	Nouvelles Surfaces Mises en Commercialisation					
	Surfaces placées Total					
	Surfaces placées à la Location					
	Surfaces placées à la Vente					
	Offre à Court Terme (au 31/12)					
<u>Grand Marseille</u>	Nouvelles Surfaces Mises en Commercialisation					
	Surfaces placées Total					
	Surfaces placées à la Location					
	Surfaces placées à la Vente					
	Offre à Court Terme (au 31/12)					
Commune de Marseille	Nouvelles Surfaces Mises en Commercialisation					
	Surfaces placées Total					
	Surfaces placées à la Location					
	Surfaces placées à la Vente					
	Offre à Court Terme (au 31/12)					
Vallée de l'Huveaune	Nouvelles Surfaces Mises en Commercialisation					
	Surfaces placées Total					
	Surfaces placées à la Location					
	Surfaces placées à la Vente					
	Offre à Court Terme (au 31/12)			(...)		
<u>Pays d'Aix</u>	Nouvelles Surfaces Mises en Commercialisation					
	Surfaces placées Total					
	Surfaces placées à la Location					
	Surfaces placées à la Vente					
	Offre à Court Terme (au 31/12)					
Secteur d'Aix- en-Provence	Nouvelles Surfaces Mises en Commercialisation					
	Surfaces placées Total					
	Surfaces placées à la Location					
	Surfaces placées à la Vente					
	Offre à Court Terme (au 31/12)					
Secteur Rives Étang de Berre (REB)	Nouvelles Surfaces Mises en Commercialisation					
	Surfaces placées Total					
	Surfaces placées à la Location					
	Surfaces placées à la Vente					
	Offre à Court Terme (au 31/12)					
<u>Bouches-du- Rhône Ouest</u>	Nouvelles Surfaces Mises en Commercialisation					
	Surfaces placées Total					
	Surfaces placées à la Location					
	Surfaces placées à la Vente					
	Offre à Court Terme (au 31/12)					

AIX-MARSEILLE PROVENCE MÉTROPOLE (AMP MÉTROPOLE) GRAND MARSEILLE

COMMUNE DE MARSEILLE

Secteur I (13001 à 13007)
Dont EUROMEDITERRANEE I
Secteur II (13008 à 13010)
Secteur III (13011 à 13013)
Secteur IV (13014 à 13015)
Dont EUROMEDITERRANEE II

VALLÉE DE L'HUVEAUNE

PAYS D'AIX

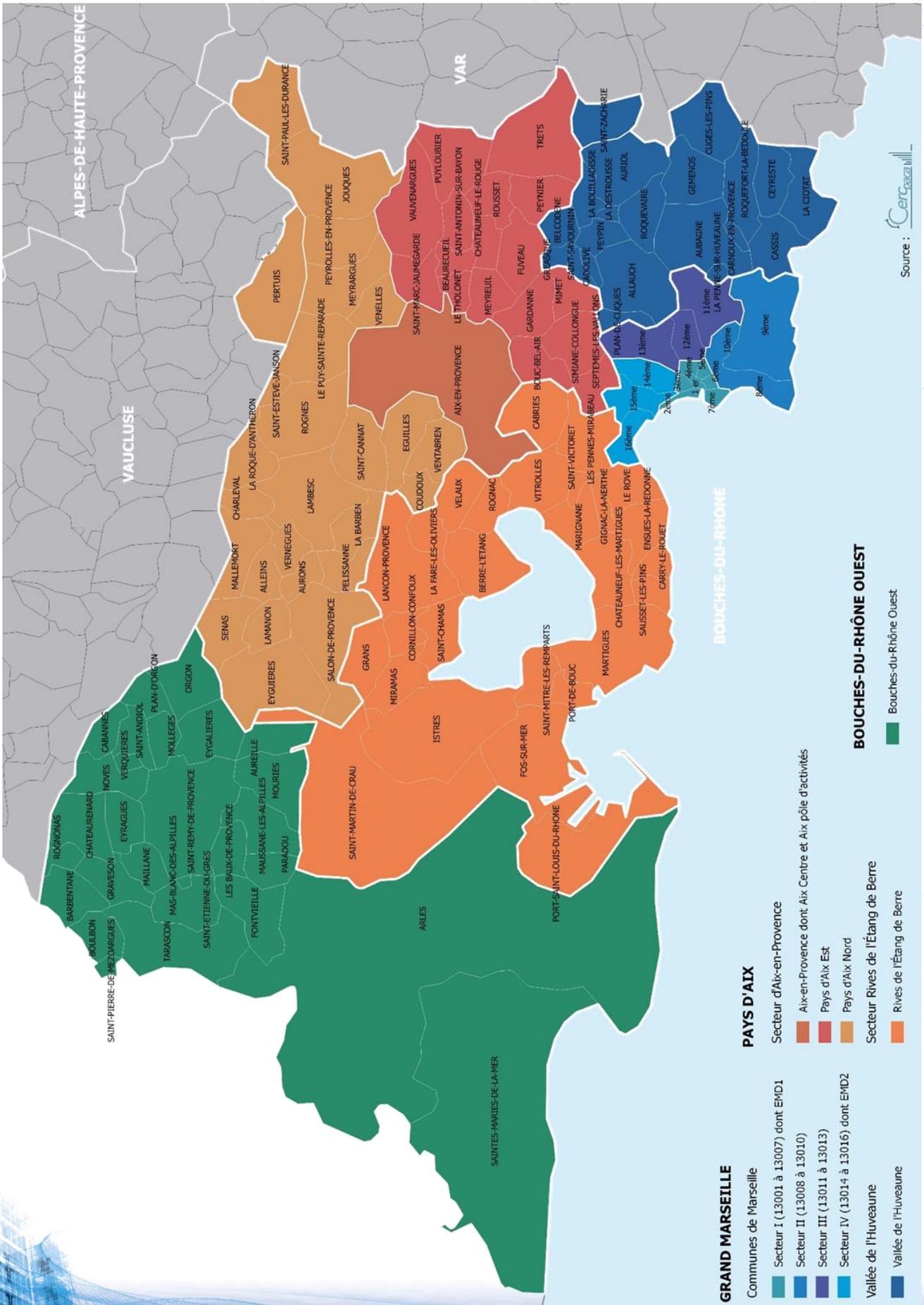
SECTEUR D'AIX-EN-PROVENCE

Aix-en-Provence
Dont Aix Centre
Dont Aix Pôle d'activité
Pays d'Aix Est
Pays d'Aix Nord

SECTEUR RIVES ÉTANG DE BERRE (REB)

BOUCHES DU RHÔNE OUEST (BdR Ouest)

TERRITOIRES D'ÉTUDE DES BUREAUX NEUFS



Source : CerGazall

CHAMPS D'OBSERVATION

L'Observatoire Immobilier de Provence suit la commercialisation des surfaces de bureaux neufs destinées à la vente ou à la location. Une surface est considérée comme placée quand elle est vendue ou louée à l'utilisateur final (les surfaces placées à investisseur ne sont pas prises en compte).

Cette analyse est réalisée avec la collaboration des membres de la Commission « Immobilier d'Entreprise » de l'OIP.

SURFACE EN MÈTRE²

Les surfaces sont indiquées en surface utile à laquelle sont ajoutées les parties communes (couloirs, sanitaires...), hors circulation verticale.

BUREAUX EN BLANC

Locaux ou surfaces destinés à être vendus ou loués sans connaissance de leur utilisation finale lors du démarrage du projet.

BUREAUX EN COMPTE PROPRE

Opérations immobilières conçues et réalisées directement par leurs futurs utilisateurs.

BUREAUX « CLÉS EN MAINS »

Opérations conçues pour un client bien déterminé, à la location ou à la vente.

BUREAUX NEUFS PAR DESTINATION ET PAR TYPE DE BUREAUX

Nouvelles constructions mais également réhabilitations lourdes n'ayant jamais connu d'utilisateur (au-delà de 5 ans, un immeuble neuf, s'il n'a jamais été occupé, n'est plus considéré comme neuf, son régime fiscal ayant changé).

COMMERCIALISATION À UTILISATEUR DE BUREAUX NEUFS

Est considéré comme commercialisée, une surface qui a été vendue ou louée pour la première fois (première main) à un occupant utilisateur. Une surface préalablement occupée et relouée est considérée comme seconde main.

COMMERCIALISATION À INVESTISSEUR DE BUREAUX NEUFS

Surface louée qui a été vendue à un investisseur.

STOCKS NEUFS DISPONIBLES

Surfaces neuves construites vacantes (et/ou livrables à moins d'un an).

FOURCHETTE DES PRIX

Indiqués sur la base des surfaces utiles brutes (€ H.T./m²/an et € H.T./m²), hors charges.

OFFRE À COURT TERME

Surfaces des projets commercialisés disponibles à moins d'un an.

PROJETS À LONG TERME

Surfaces des projets à venir, à plus d'un an.

BUREAUX TRADITIONNELS

Bureaux se trouvant en centre ville.

BUREAUX PARC

Bureaux se trouvant en zone d'activité, hors centre ville



ANALYSE DU 1^{ER} SEMESTRE 2017 DES BUREAUX NEUFS

MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Le marché de la Métropole Aix-Marseille-Provence ce 1^{er} semestre 2017 est meilleur comparé à celui du 1^{er} semestre 2016.

Commercialisation

- 67 880m² **surfaces disponibles à la commercialisation** en début de 1^{er} semestre 2017 : stable comparé au 1^{er} semestre 2016
- répartition géographique de ces surfaces : 78% sont présentes sur la zone du Grand Marseille (52 639m²) et 22% sur le Pays d'Aix (15 241m²): identique à il y a un an.
 - Dont 922m² de **nouvelles surfaces commercialisées** ce semestre : 97% de moins qu'il y a un an, qui comptait 27 112m² de nouvelles surfaces.
 - répartition géographique : intégralement sur le Pays d'Aix ce semestre, alors qu'au 1^{er} semestre 2016 on enregistrait 93% des nouvelles surfaces pour la zone Grand Marseille (25 312m²) et 7% pour le Pays d'Aix (1 800m²).

Surfaces placées

- 23 751m² placés ce 1^{er} semestre 2017 contre 16 840m² au même semestre de 2016: +41% sur un an.
- répartition géographique: 99% sur le Grand Marseille (23 400m²) et 1% sur le Pays d'Aix (351m²). Il y a un an la répartition était de 45% (7 620m²) sur la zone du Grand Marseille et 55% sur celle du Pays d'Aix (9 220m²). Le secteur Bouches-du-Rhône Ouest ne compte aucune surface.
 - Pour les **bureaux traditionnels** (de centre-ville), 23 400m² placés ce semestre, sont 2,3 fois plus nombreuses comparé au 1^{er} semestre 2016.
 - répartition géographique : ce semestre l'intégralité a été placée sur la zone du Grand Marseille alors qu'il y a un an cette part était de 69% (6 892m²) et 31% pour la zone du Pays d'Aix (3 163m²).
 - Pour les **bureaux Parc** (en zone d'activité), avec 351m² placés ce semestre, on note une forte chute de 95% comparé à 2016.
 - répartition géographique : ce semestre l'intégralité a été placée sur la zone du Pays d'Aix alors qu'il y a un an cette part était de 89% (6 057m²) et 11% pour la zone du Grand Marseille (728m²).
- L'intégralité des 23 751m² ont été placés **à la location** ce semestre, soit une hausse de 120% comparé à 2016 (10 802m²).
- répartition géographique : la zone du Grand Marseille comprend 99% des locations (23 400m²) et celle du Pays d'Aix 1% (351m²), alors qu'il y a un an la répartition était plus équilibrée, 41% pour Grand Marseille (4 421m²) et 59% pour la zone du Pays d'Aix (6 381m²).
- Ce trimestre aucune surface n'a été placées **à la vente**, alors qu'il y a un an on comptabilisait 6 038m².
- répartition géographique : les surfaces vendues au 1^{er} semestre 2016 étaient réparties équitablement entre les zones, 53% pour le Grand Marseille et 47% pour la zone du Pays d'Aix.

Valeurs financières

- Les **valeurs locatives** varient fortement d'une zone à l'autre de la métropole, entre 120 et 235 €/m²/an H.T.
- les **prix de vente** se trouvent eux entre 1 400 et 2 450 €/m² H.T.

Stock

- Au 31 juin 2017 la métropole comptabilise 62 406m² de **surfaces disponible à moins d'un an**, non placées, une hausse de 22% comparé à fin juin 2016 qui comptabilisait 51 048m².
- répartition géographique: 76% d'entre elles sont présentes sur la zone du Grand Marseille (47 516m²) et 24% sur la zone du Pays d'Aix (14 890m²), il y a un an les répartitions étaient sensiblement les mêmes, le Grand Marseille comprenait 88% (44 965m²) de l'offre à court terme et le Pays d'Aix 12% (6 083m²)

GRAND MARSEILLE

Le marché de la zone Grand Marseille comprenant la commune de Marseille et la vallée de l'Huveaune ce 1^{er} semestre 2017 est en hausse comparé à celui du 1^{er} semestre 2016.

Commercialisation

Surfaces placées

Valeurs financières

Stock

(...)

PAYS D'AIX

Le marché du Pays d'Aix comprenant le secteur d'Aix-en-Provence et le secteur Rives Étang de Berre (REB) ce 1^{er} semestre 2017 forte baisse comparé à celui du 1^{er} semestre 2016.

Commercialisation

Surfaces placées

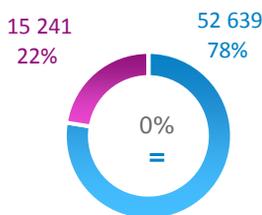
Valeurs financières

Stock

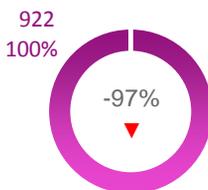
(...)

1 COMMERCIALISATION

SURFACES EN COMMERCIALISATION



NOUVELLES SURFACES



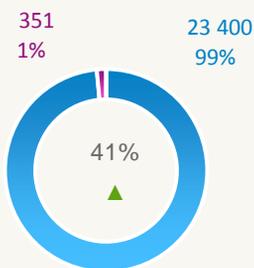
DONT



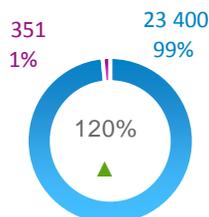
▲ = ▼ Évolution annuelle 1S2017/1S2016

2 SURFACES PLACÉES

SURFACES PLACÉES AU 1^{ER} SEM 2017



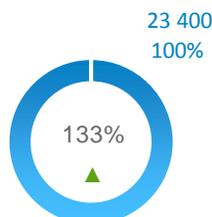
LOCATION



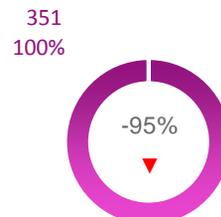
VENTE

0 m²
-100%

BUREAUX TRADITIONNELS

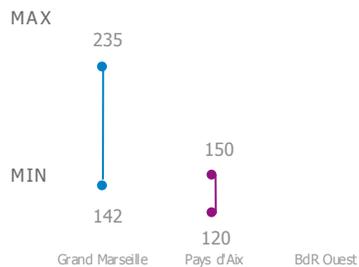


BUREAUX PARC



3 VALEURS FINANCIÈRES

LOCATION (€. H.T./m²/an)

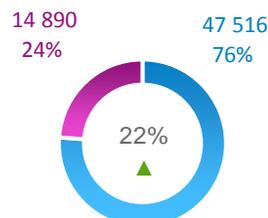


VENTE (€. H.T./m²)

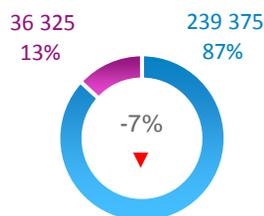


4 SURFACES DISPONIBLE EN FIN DE SEMESTRE ET À VENIR

OFFRE À COURT TERME (À MOINS D'UN AN)



PROJETS À LONG TERME



1^{ER} SEMESTRE 2017

		2012		2013		2014		2015		2016		2017	Évolution 1S2017 / 1S2016
		1er sem	2è sem	1er sem	2è sem	1er sem	2è sem	1er sem	2è sem	1er sem	2è sem	1er sem	
Nouvelles surfaces mises en commercialisation		7 780 m ²	433 m ²	11 929 m ²	9 034 m ²	18 715 m ²		12 603 m ²	9 741 m ²	10 431 m ²	13 732 m ²		0% ▼
Surfaces placées	Location	10 207 m ²	824 m ²	1 066 m ²	6 193 m ²	4 082 m ²	26 587 m ²	8 072 m ²	8 703 m ²	2 421 m ²	4 438 m ²		0% ▲
	Vente			2 585 m ²	9 034 m ²			1 250 m ²		1 438 m ²			0% ▼
	Loyer Min	170 €	170 €	170 €	170 €	170 €	170 €	170 €	170 €	210 €	210 €		5% ▼
	Loyer Max	250 €	245 €	245 €	240 €	265 €	265 €	260 €	260 €				
	Loyer Moyen	210 €	208 €	208 €	205 €	218 €	218 €	215 €	215 €	210 €	210 €		5% ▼
	Prix Vente Min			2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 900 €	3 600 €				
	Prix Vente Max			3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €	3 800 €				
	Prix Vente Moyen			3 150 €	3 150 €	3 150 €	3 150 €	3 350 €	3 700 €				
	Bureaux Traditionnels	10 207 m ²	824 m ²	3 651 m ²	15 227 m ²	4 082 m ²	26 587 m ²	9 322 m ²	8 703 m ²	3 859 m ²	4 438 m ²		7% ▲
	Bureaux Parc												
Ensemble	10 207 m ²	824 m ²	3 651 m ²	15 227 m ²	4 082 m ²	26 587 m ²	9 322 m ²	8 703 m ²	3 859 m ²	4 438 m ²		7% ▲	
Offre à Court Terme (à moins un an)		7 613 m ²	7 239 m ²	15 517 m ²	9 324 m ²	24 584 m ²	20 997 m ²	24 278 m ²	15 401 m ²	21 449 m ²	31 580 m ²		8% ▲
Offre à Long Terme (à plus d'un an)										98 826 m ²	88 372 m ²		4% ▲

SECTEUR I EUROMED 1

		2012		2013		2014		2015		2016		2017	Évolution 1S2017 / 1S2016	
		1er sem	2è sem	1er sem	2è sem	1er sem								
Nouvelles surfaces mises en commercialisation													▼	
Surfaces placées	Location												▲	
	Vente												▼	
	Loyer Min												▼	
	Loyer Max												▼	
	Loyer Moyen												▼	
	Prix Vente Min													
	Prix Vente Max													
	Prix Vente Moyen													
	Bureaux Traditionnels													▲
	Bureaux Parc													▲
Ensemble													▲	
Offre à Court Terme (à moins un an)													▲	
Offre à Long Terme (à plus d'un an)										98 826 m ²	79 908 m ²	99 153 m ²	0% =	

III. LE MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Production UNIS

LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Les loyers de marché à fin août 2017

Après plusieurs années de faible progression des loyers de marché¹, l'année 2017 avait commencé sur une stabilisation des loyers (0.0 % à fin février, en glissement annuel)². Puis, alors qu'habituellement les loyers se redressent avec l'arrivée du printemps, le mouvement de baisse a repris (- 0.5 % à fin mai, en glissement annuel). Et durant les mois d'été traditionnellement marqué par le rebond des loyers qui annonce la rentrée, la baisse s'est poursuivie à un rythme plus rapide encore (- 0.6 % à fin août, en glissement annuel³) : cependant, le rythme de l'inflation a nettement rebondi⁴ depuis un an.

Aussi pour l'ensemble du marché, les loyers n'ont progressé que de 0.2 % par an, en moyenne de 2013 à 2017, donc moins vite que l'inflation (+ 0.6 % en moyenne, chaque année d'après l'INSEE). Et depuis le début de l'année 2017, l'activité du marché locatif privé recule rapidement : - 4.0 % sur les huit premiers mois de l'année, en glissement annuel (- 6.5 % depuis 2015). Dans ces conditions, le taux de mobilité résidentielle⁵ est redescendu pour s'établir à 28.6 % à fin août 2017.

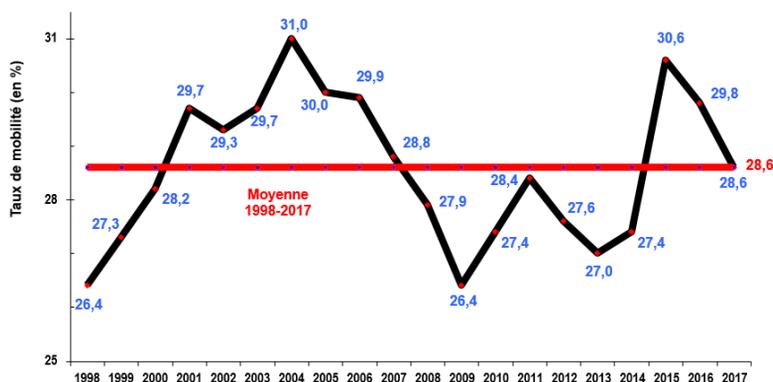
La baisse des loyers de marché accompagne maintenant l'affaiblissement de l'activité. Ainsi, si on se limite aux 20 premières villes par le nombre des habitants, dans 60.0 % d'entre elles les loyers baissent depuis le début de l'année : en outre, dans 30.0 % des villes, les loyers ne progressent que très lentement et moins vite que l'inflation. De plus depuis 2013, dans 80.0 % des villes de plus de 148 000 habitants les loyers de marché ont baissé ou augmenté moins vite que l'inflation (+ 0.6 % en moyenne chaque année, d'après l'INSEE), alors que dans les autres villes, la hausse a été contenue, de moins de 1 % dans la plupart des cas. Les loyers ont même reculé à Angers, à Grenoble, au Havre, à Marseille, Rennes, Saint Etienne et Toulon. Et ils n'ont que très faiblement progressé à Lille, Montpellier et Strasbourg ; voire à Dijon, Nantes, Nîmes et Toulouse.

Dégradation rapide du marché locatif privé

Dès l'automne 2016, l'activité a commencé à fléchir et la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé se détériore depuis le début de 2017. Alors qu'habituellement, après une baisse d'activité sensible durant les mois d'hiver, le marché se ressaisit avec l'arrivée du printemps, cette année la mobilité résidentielle des ménages n'a pas cessé de fléchir : et durant les mois d'été qui enregistrent habituellement un excès de pression de la demande⁶, l'activité a reculé. Pourtant, l'amélioration sensible du moral des ménages dont l'INSEE rend compte dans son « enquête mensuelle de conjoncture » a permis à l'indicateur de sentiment de retrouver un niveau élevé, comparable à celui observé en 2007, avant que ne se déclenche la grande récession des années 2008 et 2009⁷. Et la vitalité de l'accession et de la primo accession à la propriété qui avait contribué au renouveau du marché locatif privé s'est confirmée, en dépit de la hausse rapide des prix de l'immobilier, neuf et ancien.

Ainsi, le taux de mobilité résidentielle des locataires du secteur privé s'établit à 28.6 % sur les huit premiers mois de 2017. La rechute qui se constate depuis l'automne 2016 est donc rapide, transformant le rebond de 2015 en simple embellie. Et au total, la rechute de l'activité a ramené l'offre locative privée nouvelle (présentée chaque année sur le marché) au niveau qui était le sien en 2011, lorsque le marché sortait de sa récession des années 2008-2009 et commençait juste à retrouver une bonne fluidité.

La mobilité résidentielle des locataires d'après CLAMEUR /août 2017/



1 Le « Tableau de bord » de CLAMEUR qui est mis à jour chaque trimestre propose une analyse détaillée des évolutions intervenues depuis 1998 sur les marchés locatifs privés de 1 870 villes et EPCI de plus de 10 000 habitants. Il s'appuie sur un échantillon qui comptait 450 000 références concernant des baux signés durant l'année 2016 : pour décrire la conjoncture du marché observée depuis le début de l'année, 375 000 baux signés depuis le 1er janvier 2017 ont été traités. CLAMEUR observe ainsi 27.2 % de l'ensemble du marché (un bail sur 4). Et il recouvre 96.7 % du marché locatif privé métropolitain.

2 Les loyers de marché sont mesurés lors d'une relocation ou d'une location nouvelle, pour les seuls logements du secteur libre. Leur évolution ne peut donc se comparer à celle de l'IRL qui régit les baux en cours. Et elle ne doit pas être confondue avec la variation des loyers entre deux locataires.

3 En glissement annuel, le niveau des loyers de marché observés par CLAMEUR sur les huit premiers mois de 2017 est comparé au niveau constaté en 2016 à la même époque.

4 En août 2016, les loyers de marché augmentaient de 0.5 % (en glissement annuel) alors que les prix à la consommation progressaient de 0.2 % (en glissement annuel). En août 2017, les loyers reculent de 0.6 %, alors que l'inflation est remontée à 1.2 %.

5 Le taux de mobilité résidentielle des locataires du secteur privé mesure la proportion de logements du secteur locatif privé qui sont remis chaque année sur le marché : comme les logements disponibles à la location proviennent pour plus de 95 % d'une relocation, cet indicateur permet d'apprécier l'activité du marché locatif privé.

6 Les mois de juin à août portent, en moyenne (de 1998 à 2017), le tiers de l'ensemble des baux signés dans l'année. Soit un pourcentage équivalent à celui constaté pour les cinq premiers mois de l'année.

7 Même si dès juillet, comme cela est habituel après chaque élection présidentielle, l'indicateur de sentiment des ménages a commencé à décrocher, doucement encore.

(suite)

IV. ANNEXES



36 Boulevard des Dames
13002 Marseille

Président : Christophe PARIS
Tel : 04 88 22 66 50
E-mail : cerc.paca@i-carre.net
Site web : www.cerc-paca.fr

583 avenue du Prado
13008 Marseille

Président : Christian de BÉNAZÉ
Directeur de l'O.I.P. : Brigitte Houbey-LEDI
Tel : 04 96 11 29 52
Fax : 04 96 11 29 53
E-mail : info@observatoire-oip.com
Site web : www.observatoire-oip.com

Analyses statistiques et mises en forme
Anne-Sophie COSTA

Directeur de la publication
Christian de BÉNAZÉ

Maquette de couverture
LA FONDERIE
Impression
DATA TECHNOLOGIE

Pour tout abonnement aux éditions de l'OIP

PUBLICATIONS

- Infoprom (conditions auprès de l'OIP)
- Bulletin de conjoncture immobilière
- Baromètre immobilier

ÉTUDES DE CONCURRENCE

- E-Focus/ OIP

ÉTUDES PERSONNALISÉES

Se connecter sur le site :
www.observatoire-oip.com

ou contacter l'OIP par téléphone
04 96 11 29 52

TERRITOIRES D'ÉTUDE DE L'OIP

METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE

Istres-Ouest-Provence

CORNILLON-COIFOUX
FOS-SUR-MER
GRANS
ISTRÉS
MIRAMAS
PORT-SAINT-LOUIS-DU-RHONE

Marseille-Provence

ALLAUCH
CARNOUX-EN-PROVENCE
CARRY-LE-ROUET
CASSIS
CEYRESTE
CHATEAUNEUF-LES-MARTIQUES
ENSUES-LA-REDONNE
GEMENOS
GIGNAC-LA-NERTHE
LA CIOTAT
LA PENNE-SUR-HUVEAUNE
LE ROVE
MARGINANE
MARSEILLE
PLAIN-DE-CUQUES
ROQUEFORT-LA-BEDOULE
SAINT-VICTOIRE
SAUSSSET-LES-PINS
SEPTEMES-LES-VALLONS

Pays d'Aix

AIX-EN-PROVENCE
BEAURECUEIL
BOUC-BEL-AIR
CABRIES
CHATEAUNEUF-LE-ROUGE
COUDOUX
EGUILLES
FUVEAU
GARDANNE
GREASQUE
JOUQUES
LA ROQUE-D'ANTHERON
LAMBESC
LE PUY-SAINT-REPARADE
LE THOLONET
LES PENNES-MIRABEAU
MEYRARGUES
MEYREUIL
MIMET
PERTUIS
PEYNIER
PUYROLLES-EN-PROVENCE
PUYLIOUBIER
ROGNES
ROUSSET
SAINT-ANTONIN-SUR-BAYON
SAINT-CANNAT

RESTE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

ARLES
AURELLE
BARBENTANE
BOULBON
CABANNES
CHATEAURENARD
EYGALIERES
EVRAGUES
FONTVIEILLE
GRAVESON
LES BAUX-DE-PROVENCE
MALLANE

SAINT-ESTÈVE-JANSON
SAINT-MARC-JAUMEGARDE
SAINT-PAUL-LES-DURANCE
SIMIANE-COLLONGUE
TRETIS
VAUVENARGUES
VENELLES
VITROLLES

Pays d'Aubagne et de l'Étoile

AUBAGNE
AURIOL
BELCODENE
CADOLIVE
CUGES-LES-PINS
LA BOUILLADISSE
LA DESTROUSSE
PEYPIN
ROQUEVAIRE
SAINT-SAVOURNIN
SAINT-ZACHARIE

Pays de Martigues

MARTIQUES
PORT-DE-BOUC
SAINT-MITRE-LES-REMPARTS
Salon-Étans-de-Berre-Durance

MAS-BLANC-DES-ALPILLES
MAUSSANE-LES-ALPILLES
MOLLEGES
MOURIES
NOVES
ORGON
PARADOU
PLAN-D'ORGON
ROGNONS
SAINT-ANDIOL
SAINTES-MARIES-DE-LA-MER
SAINT-ETIENNE-DU-GRES
SAINT-PIERRE-DE-MEZOARQUES
SAINT-REMY-DE-PROVENCE
TARASCON
VERQUIERES

AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR

SCOT Cœur du Var

BESSE-SUR-ISOULE
CABASSE
CARNOULES
FLASSANS-SUR-ISOULE
GONFARON
LE CANNET-DES-MAURES
LE LUC
LE THORONET
LES MAYONS
PIGNANS
PUGET-VILLE

SCOT Provence Méditerranée

BANDOL
BELGENTIER
BORMES-LES-MIMOSAS
CARQUEIRANNE
COLLOBRIERES
CUERS
EVENOS
HYERES
LA CADIERE-D'AZUR
LA CRAU
LA FARLEDE
LA GARDE
LA LONDE-LES-MAURES
LA SEYNE-SUR-MER
LA VALETTE-DU-VAR
LE BEAUSSET
LE CASTELLET
LE LAVANDOU
LE PRADET
LE REVEST-LES-EAUX
OLLIOULES
PIERREFEU-DU-VAR
RIBOUX
SAINT-CYR-SUR-MER
SAINT-MANDRIER-SUR-MER

SANARY-SUR-MER
SIGNES
SIX-FOURS-LES-PLAGES
SOLLIES-POINT
SOLLIES-TOUCAS
SOLLIES-VILLE
TOULON

SCOT Provence Verte

BARIOLS
BRAS
BRIGNOLES
BRUE-AURIAE
CAMPS-LA-SOURCE
CARCES
CHATEAUVERT
CORRENS
COTTIGNAC
ENTRECASTEAUX
ESPARRON
FOCALQUEIRET
FOX-AMPHOUX
GAREOULT
LA CELLE
LA ROQUEBRUSSANNE
LE VAL
MAZAUGUES
MEUNES-LES-MONTRIEUX
MONTFORT-SUR-ARGENS
MONTMEYAN
NANS-LES-PINS
NEOULES
OLLIERES
PONTÈVES
POURCIEUX
POURRIERES
ROCBARON
ROUGIERS
SAINT-ANTONIN-DU-VAR
SAINT-ANASTASIE-SUR-ISOULE
SAINT-MARTIN
SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
SEILLONS-SOURCE-D'ARGENS
TAVERNES
TOURVES
VARAGES
VINS-SUR-CARAMY

AIRE VAR EST

BAGNOLS-EN-FORET
CAVALAIRE-SUR-MER
COGOLIN
FREJUS
GASSIN
GRIMAUD
LA CROIX-VALMER

LA GARDE-FREINET
LA MOLE
LE PLAN-DE-LA-TOUR
LES ADRETS-DE-L'ESTEREL
PUGET-SUR-ARGENS
RAMATUELLE
RAYOL-CANADEL-SUR-MER
ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
SAINT-MAXIME
SAINT-RAPHAEL
SAINT-TROPEZ

SCOT Aire Dracénoise

AMPUS
BARGEON
CALLAS
CHATEAUBOULE
CLAVIERS
DRAGUIGNAN
FIGANIERES
FLAYOSC
LA MOTTE
LE MUY
LES ARCS
LORGUES
MONTFERRAT
SALERNES
SILLANS-LA-CASCADE
TARADEAU
VIDAUBAN

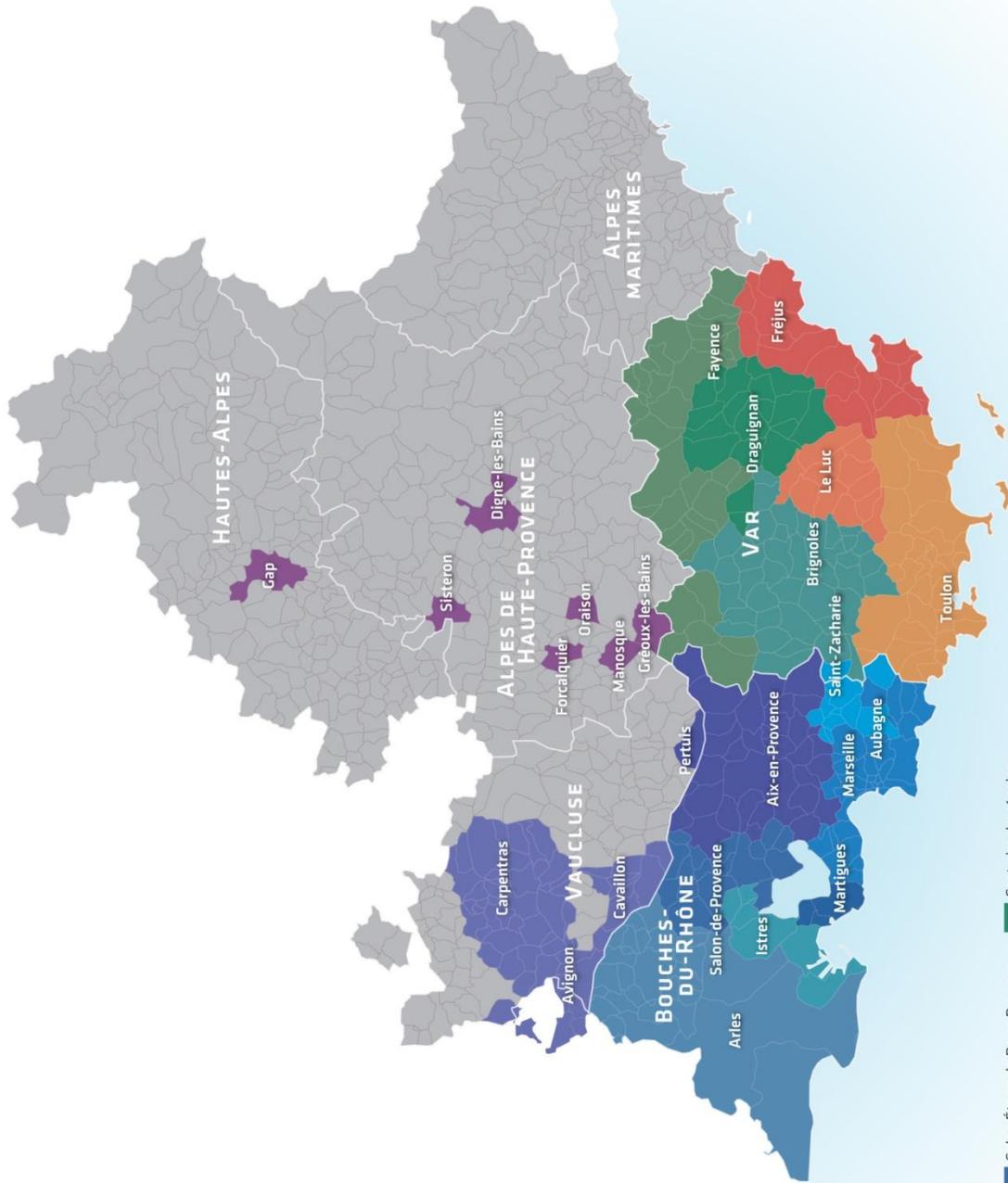
var esterel

AIGUINES
ARTIGNOSC-SUR-VERDON
ARTIGUES
AUPS
MODÈNE
MORMOIRON
OPPEDE
ROBION
SAINT-DIDIER
SAINT-HIPPOLYTE-LE-GRAYEYRON
SAINT-PIERRE-DE-VASSOLS
SARRIANS
SUZETTE
TAILLADES
VACQUEYRAS
VENASQUE
VILLES-SUR-AUZON

AIRE URBAINES DES ALPES

DIGNE-LES-BAINS
FORCALQUIER
GAP
GREOUX-LES-BAINS
MANOSQUE
ORAISON
SISTERON

TOURRETTES
TOURTOUR
TRIGANCE
VERIGNON
VILLECROZE
VINON-SUR-VERDON
AIRE AVIGNONNAISE
AUBIGNAN
AVIGNON
BEAUMES-DE-VENISE
BEAUMONT-DU-VENTOUX
BEDOIN
BLAUVAC
CABRIERES-D'AVIGNON
CAROMB
CARPENTRAS
CAVAILLON
CHEVAL-BLANC
CRILLON-LE-BRAVE
FLASSAN
GIGONDAS
LA ROQUE-ALRIC
LA ROQUE-SUR-PERNES
LAFARE
LAGNES
LE BARROUX
LE BEAUCET
LORIOL-DU-COMTAT
MALAUCÈNE
MALEMORT-DU-COMTAT
MAUBEC
MAZAN
MERINDOL
METHAMIS
MODÈNE
MORMOIRON
OPPEDE
ROBION
SAINT-DIDIER
SAINT-HIPPOLYTE-LE-GRAYEYRON
SAINT-PIERRE-DE-VASSOLS
SARRIANS
SUZETTE
TAILLADES
VACQUEYRAS
VENASQUE
VILLES-SUR-AUZON



-  Istres Ouest-Provence
-  Marseille Provence
-  Pays d'Aix
-  Pays d'Aubagne et de l'Étoile
-  Pays de Martigues
-  Salon Étang de Berre Durance
-  Reste des Bouches-du-Rhône
-  Scot cœur du Var
-  Scot Provence Méditerranée
-  Scot Provence verte
-  Scot aire dracénoise
-  Var Estereil
-  Golfe de Saint-Tropez
-  Aire avignonnaise
-  Aires urbaines des Alpes



Analyses sur le collectif
+ l'individuel



Analyses sur le collectif
uniquement



Analyses sur l'individuel
uniquement

Offre nouvelle / mises en vente : logements offerts à la vente pour la première fois au cours du trimestre.

Réservations : logements ayant fait l'objet d'une réservation avec dépôt d'arrhes au cours du trimestre.

Ventes nettes : réservations moins annulations enregistrées au cours du trimestre.

-**Ventes à investisseurs** : ventes réalisées par des investisseurs

-**Ventes à occupants** : ventes réalisées à une personnes allant vivre dans le logement, à l'inverse de à investisseur

-**Résidence principale** : ventes réalisées à une personnes allant vivre dans le logement, en tant que

-**Résidence secondaire**

-**Ventes primo-accédant** : vente réalisée à une personne qui n'était pas propriétaire de sa résidence principale depuis 2 ans, ou qui réalise son premier achat.

Ventes en bloc : logements vendus en globalité à des bailleurs ou autres promoteurs.

Annulations : retrait, au cours du trimestre, de réservations enregistrées.

Offre commerciale/Stock : logements disponibles à la vente à la fin du trimestre en cours

Secteur libre : logements réservés avec une TVA de 20 %.

Secteur aidé : logements réservés avec une TVA réduite 5,5%.

Résidences :

-**Séniors** : logements destinés aux personnes sénior.

-**De tourisme** : logements destinés aux personnes en déplacement ou en vacances. Comprend les résidences d'affaire.

-**Étudiants** : logements destinés exclusivement aux étudiants.

Le prix au m² : rapport entre le prix total des logements en cours de commercialisation et la surface habitable totale correspondante. Ces prix sont calculés hors parking et parking inclus.

-Prix au m² lors de la mise en vente

-Prix au m² des logements réservés au cours du trimestre en secteur libre (prix au m² des réservations)

-Prix au m² de l'offre disponible/stock en fin de trimestre

Parkings/stationnements :

-**Parking extérieur / double parking extérieur** : se trouvant hors du bâtiment

-**Parking intérieur / double parking intérieur** : se trouvant dans le bâtiment

-**Parking handicapé** : parking spécial adapté aux personnes handicapés, extérieur ou intérieur

-**Garage / double garage** : stationnement fermé, pour les logements individuels

-**Box / double box** : stationnement fermé, pour les logements collectifs zone fermée se trouvant dans le bâtiment

Offre totale : réservations brutes du trimestre + stock disponible en fin de trimestre.

Délais d'écoulement hors bloc (en mois) : rapport entre l'offre total multipliée par 3 et les réservations nettes totales.

Rythme de ventes hors bloc (en %) : rapport entre les réservations nettes multipliée par 100 et l'offre totale.

QEB : Qualité environnementale des bâtiments.

Stock physique : rapport entre le nombre de logements dont le programme est en souffrance (dont la date livraison des logements est terminée depuis 1 trimestre au minimum) et le nombre de logements disponibles à la fin du trimestre.