

En PACA, hausse des mises en vente de programmes neufs

Les Alpes-Maritimes et les Bouches-du-Rhône sont les deux pierres angulaires du marché de la promotion immobilière en PACA. Comprenant près de 3 000 000 d'habitants, ces deux départements connaissent aujourd'hui une hausse sensible du nombre de programmes neufs mis en vente. Tour d'horizon....

Regain d'activité dans les Alpes-Maritimes

Dans les Alpes-Maritimes, l'activité de promotion immobilière se développe principalement (70%) dans les secteurs littoraux (Nice, Antibes, Cannes, Drap et Carros). En 2015, les programmes en commercialisation ont augmenté de 5,78% par rapport à 2014 et les mises en vente de 15,85%.

Adéquation de l'offre et de la demande. Nice et Cannes focalisent l'intérêt des investisseurs qui représentent 40% des ventes sur ces villes. Par conséquent, les T1 et T2 représentaient 56% des transactions, contre 11% pour les T4 et plus. Dans le même temps, les programmes commercialisés proposaient 45% de petites surfaces. Cette adéquation entre l'offre et la demande permet au stock physique de rester stable à 11% et l'offre commerciale devrait être écoulee en 15 mois.

Des prix en baisse. Le prix moyen au m² des logements collectifs réservés dans le cadre du régime d'une TVA à 20% est en légère baisse par rapport à 2014. Il s'établit à 5 301 €/m² en 2015 contre 5 429 €/m² en 2014, soit une baisse de 3,4%.

Rareté du foncier, et surtout des recours... Si la rareté du foncier reste l'un des principaux freins à la réalisation de programmes dans le département, ceux-ci rencontrent aussi de nombreuses difficultés à cause de l'instruction des permis de construire, des recours...

Une année 2016 sous de bons auspices. Dans le département, Gambetta PACA détient 12% de part de marché pour les mises en vente. En 2016, la prorogation du dispositif Pinel, les taux d'intérêt qui restent bas et le développement des secteurs aménagés (Mériidia, Place du Var, Grand Arenas, Ray...) laissent entrevoir de bonnes perspectives pour l'année en cours.

Rééquilibrage dans les Bouches-du-Rhône

Comme dans les Alpes-Maritimes, la promotion immobilière connaît un regain d'activité dans les Bouches-du-Rhône. Porté par des villes telles que Marseille, Aix-en-Provence, Fréjus, Toulon et Avignon, le marché de l'immobilier neuf a connu une hausse de 25,31% des mises en ventes entre 2014 et 2015, passant de 5 532 à 6 932 logements. Dans le même temps, le nombre de réservations nettes a augmenté de 11,28%, passant de 5 596 en 2014 à 6 227 en 2015.

Rééquilibrage de la demande. Le marché des réservations s'est rééquilibré entre occupants (53%) et investisseurs. Ces derniers représentaient 47% de la clientèle en 2015 contre 34% en 2014.

Vente en bloc. Dans le même temps, les réservations en bloc ont subi une chute de 11%, passant de 1 112 unités en 2014 à 712 unités en 2015.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

Des prix stables. Côté prix, le prix moyen du m² demeure stable depuis deux ans à 3 931 € / m² sur le département. A Marseille, il atteint 3 767 €/m² et 4 216 €/m² à Aix-en-Provence. De ce fait, le taux d'écoulement moyen reste également inchangé, stabilisé à 11 mois.

Zoom sur le Var

Département côtier limitrophe des Alpes-Maritimes et des Bouches-du-Rhône, le Var profite également de l'embellie de ses voisins. En 2015, les réservations y ont augmenté de 157% avec une offre commerciale en hausse de 11% (2 700 logements en 2015, contre 2 339 en 2014). Le prix moyen au m² (hors parking) a cru de 2%.

Groupe Gambetta, en bref...

Pionnier du logement coopératif, le Groupe Gambetta dirigé par Norbert Fanchon, Président du Directoire, est un promoteur spécialiste de l'accès à la propriété sociale. Sa société mère (holding), basée à Cholet, est une société coopérative HLM dont l'actionnariat de référence est composé des salariés. Créé à Cholet (49) en 1923, le Groupe est présent dans l'Ouest, le Centre, en PACA et l'Île-de-France, des territoires où il a construit plus de 30 000 logements depuis sa création. Il prépare aujourd'hui de nouvelles implantations afin d'atteindre une dimension nationale et de poursuivre son développement. Le Groupe vise la production de 1300 logements par an à l'horizon 2018 (elle se situe entre 500 et 700 depuis sa création), également répartis entre secteur social et privé. Le Groupe Gambetta est membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers et de l'Union Sociale pour l'Habitat