

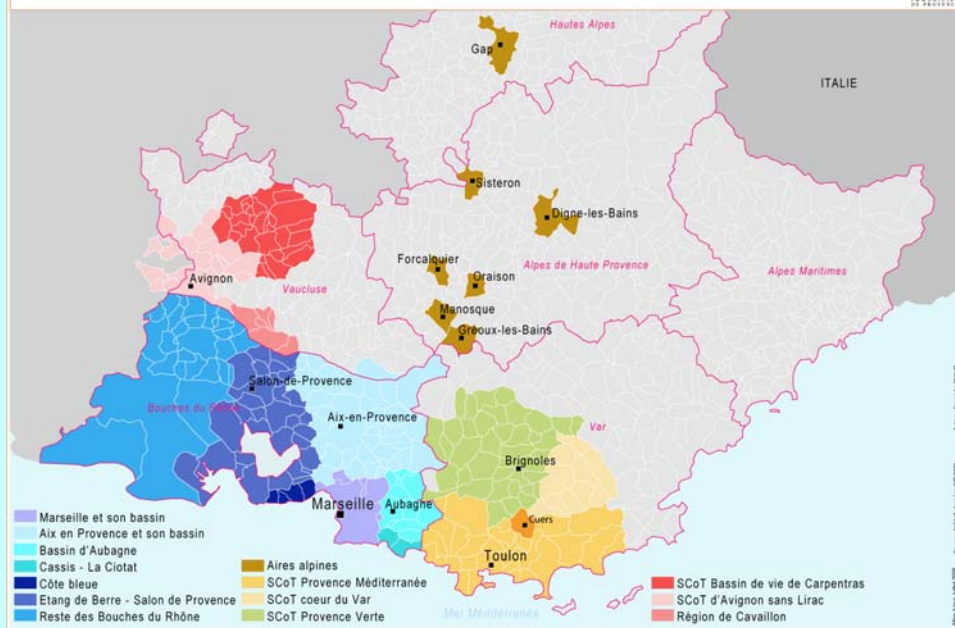


LE BAROMÈTRE IMMOBILIER AU 1^{er} SEMESTRE 2009



1er Octobre 2009

Territoires d'étude de l'Observatoire Immobilier de Provence



1er Octobre 2009

Sylvain CARRÈRE-GÉE (Banque de France)

LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE



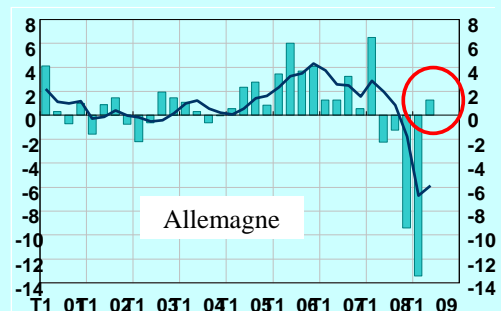
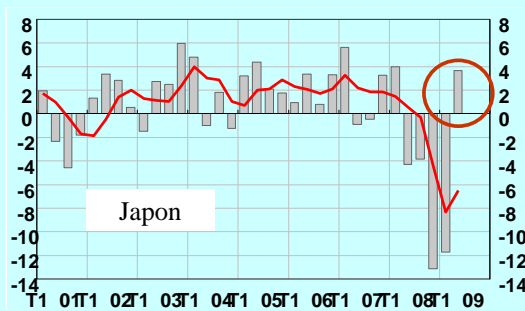
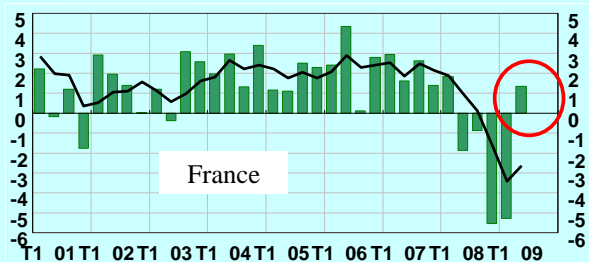
1er Octobre 2009

Les 1ers signes d'une reprise : France, Japon et Allemagne renouent avec la croissance au 2ème trimestre 2009

évolution du produit intérieur brut

Histogramme : taux de variation trimestriel annualisé

Courbe : glissement annuel



Banque de France
Marseille

1er Octobre 2009

Les 4 principaux facteurs de soutien de la croissance

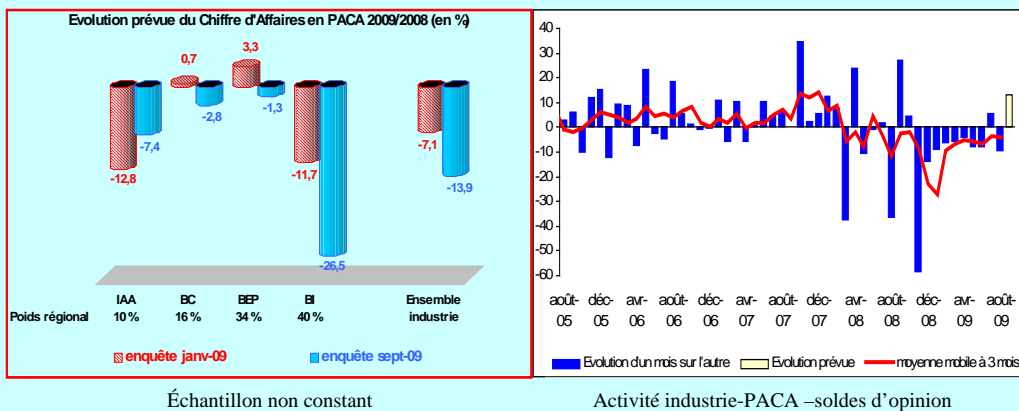
- Nécessaire reconstitution des **stocks** après un ajustement drastique dans l'industrie ;
- Impact des multiples **plans de soutien** publics ;
- Forte **baisse de l'inflation**, redonnant du pouvoir d'achat et stimulant la consommation ;
- Effet des **baisses de taux** initiées par les banques centrales

Banque de France
Marseille

1er Octobre 2009

L'économie régionale en 2009 : entre difficultés et atouts

- **Industrie régionale** : forte baisse d'activité mais quelques signaux de reprises

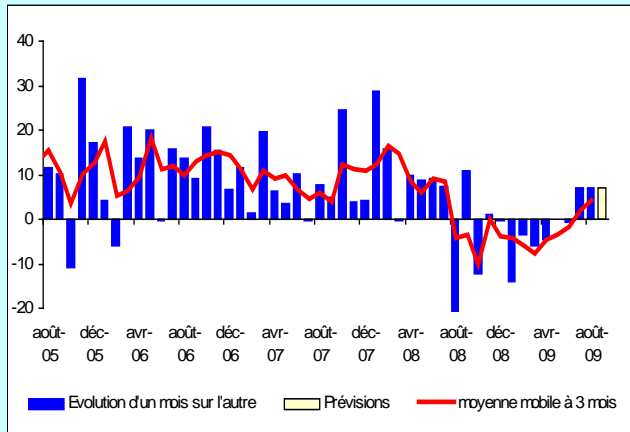


Banque de France
Marseille

1er Octobre 2009

Services marchands PACA : une meilleure résistance

Évolution de l'activité PACA ; soldes d'opinion



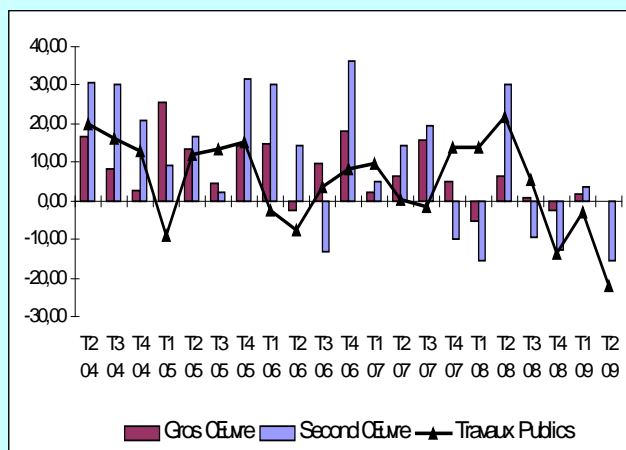
Filières les plus dynamiques :

- Ingénierie technique
- Ingénierie informatique
- Nettoyage

Banque de France
Marseille

1er Octobre 2009

Bâtiment –Travaux publics : ralentissement conjoncturel ?



Évolution de l'activité PACA ; soldes d'opinion

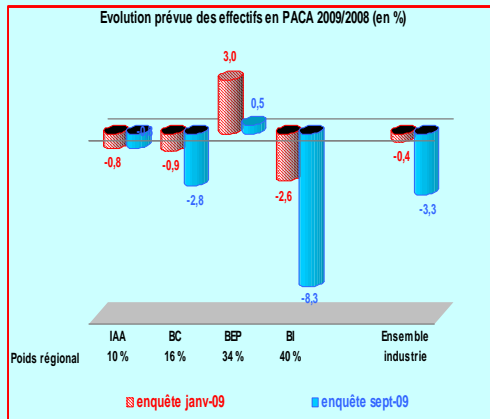
Facteurs de soutien :

- Chantiers du Plan de relance
- Impact du Grenelle de l'environnement
- Croissance démographique

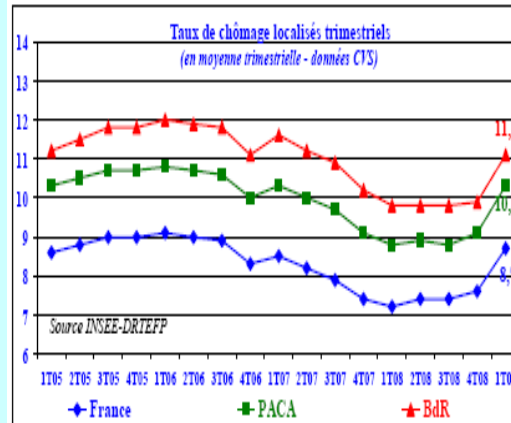
Banque de France
Marseille

1er Octobre 2009

L'emploi en région : retournement de tendance



Échantillon non constant



Banque de France
Marseille

1er Octobre 2009

2009-2010 : les incertitudes à lever

- Quel est le niveau de **déficit** soutenable ?
- Les tensions sur le marché de **l'emploi**
- La limitation de **l'investissement** en raison des surcapacités
- L'accroissement du prix des **matières premières**
- Les fluctuations **monétaires**

Banque de France
Marseille

1er Octobre 2009



LE BAROMÈTRE IMMOBILIER AU 1^{er} SEMESTRE 2009



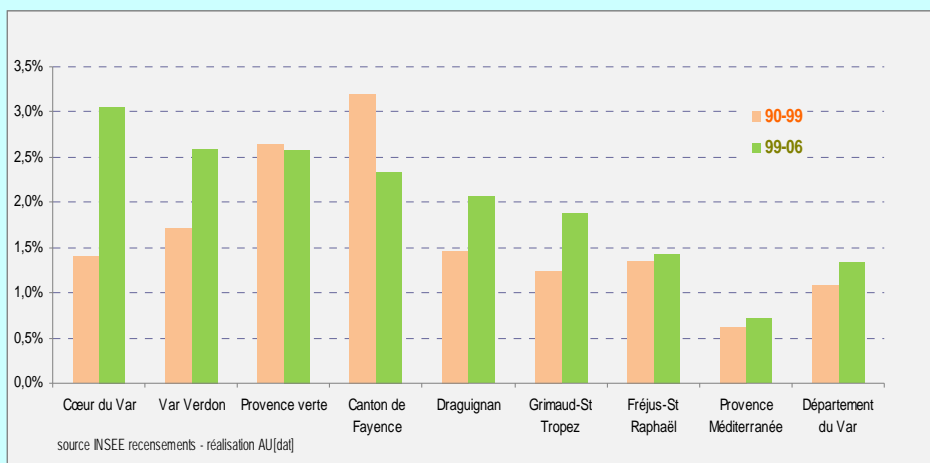
1er Octobre 2009

LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES EN COURS



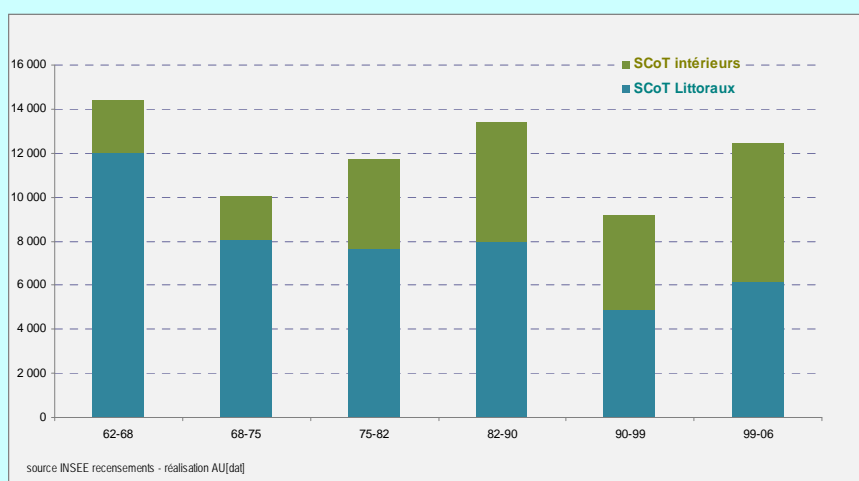
1er Octobre 2009

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION DE 1990 A 1999 PUIS DE 1999 A 2006 DANS LES TERRITOIRES DU VAR



1er Octobre 2009

GAIN ANNUEL MOYEN DE POPULATION DANS LE VAR ET RÉPARTITION PAR GRAND TERRITOIRE DE 1962 A 2006



1er Octobre 2009



LE BAROMÈTRE IMMOBILIER AU 1^{er} SEMESTRE 2009



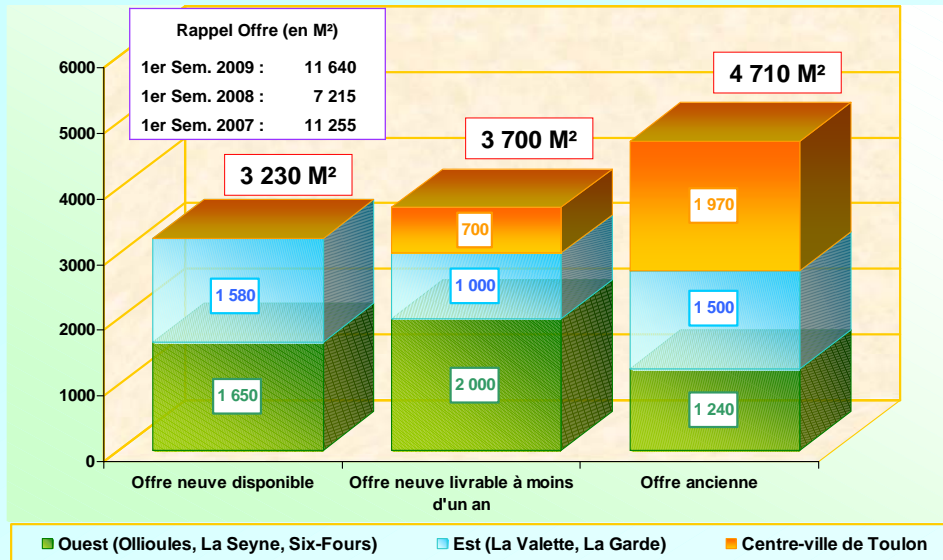
1er Octobre 2009

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE



1er Octobre 2009

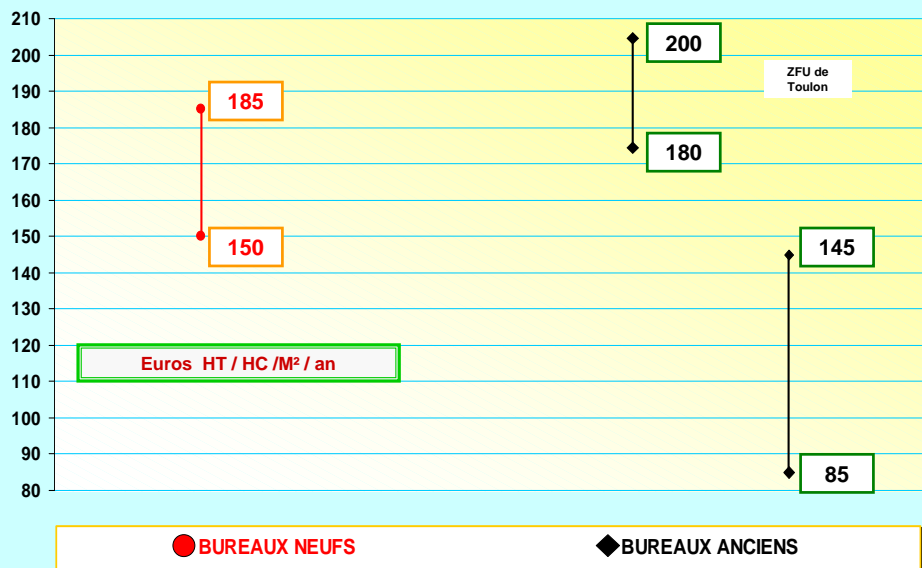
AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR STRUCTURE ET LOCALISATION DE L'OFFRE DE BUREAUX AU 1er SEMESTRE 2009



Source : ASTIME - DTZ

1er Octobre 2009

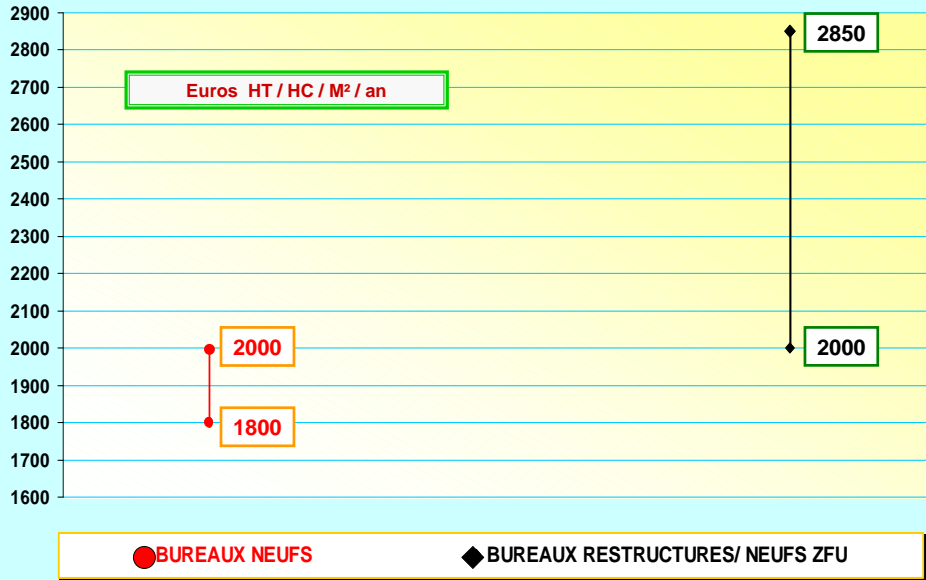
AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR PRIX DE LOCATION DE L'OFFRE DE BUREAUX NEUFS ET ANCIENS AU 1er SEMESTRE 2009



Source : ASTIME - DTZ

1er Octobre 2009

AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR
PRIX DE VENTE DE L'OFFRE DE BUREAUX NEUFS ET RÉNOVÉS
AU 1er SEMESTRE 2009



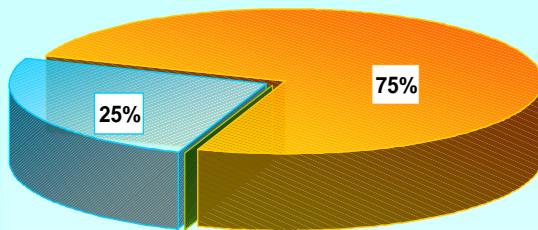
Source : ASTIME – DTZ

1er Octobre 2009

AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR
BUREAUX : DEMANDE PLACÉE AU 1er SEMESTRE 2009

BUREAUX NEUFS : 0 M²

BUREAUX ANCIENS : 4 036 M²



Rappel demande placée :		
(en M ²)	1er Sem. 2007	1er Sem. 2008
Bureaux neufs	2 970	3 990
Bureaux anciens	1 970	1 200
Total	4 940	5 190

■ Ouest (Ollioules, La Seyne, Six-Fours)

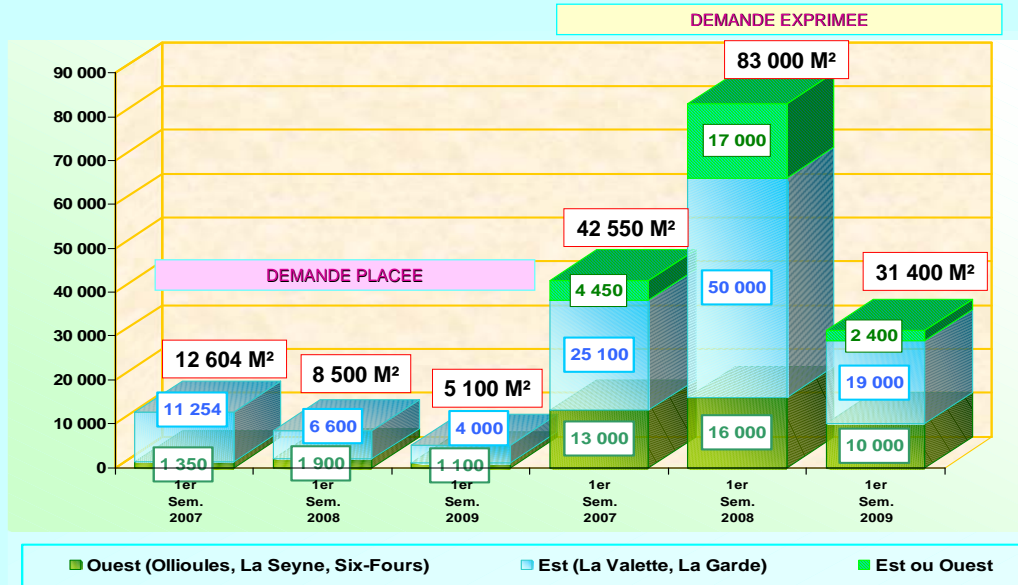
■ Est (La Valette, La Garde)

■ Centre-ville de Toulon

Source : ASTIME – DTZ

1er Octobre 2009

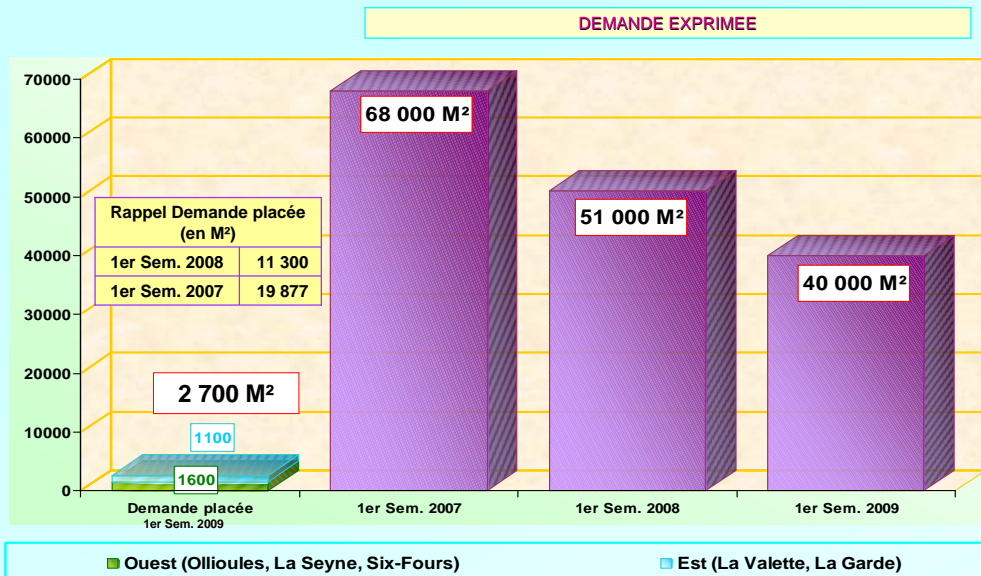
AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR
LOCAUX D'ACTIVITÉS : DEMANDE PLACÉE (hors comptes propres)
ET EXPRIMÉE AU 1er SEMESTRE 2009



Source : ASTIME - DTZ

1er Octobre 2009

AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR
COMMERCES : DEMANDE PLACÉE (permis et CEDC obtenus)
ET EXPRIMÉE AU 1er SEMESTRE 2009



Source : ASTIME - DTZ

1er Octobre 2009



LE BAROMÈTRE IMMOBILIER AU 1^{er} SEMESTRE 2009



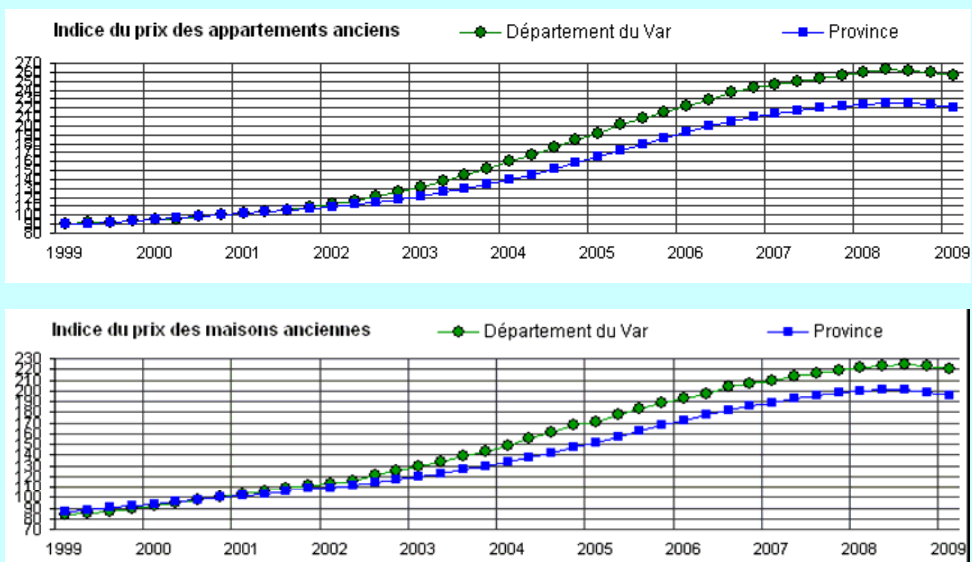
1er Octobre 2009

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN



1er Octobre 2009

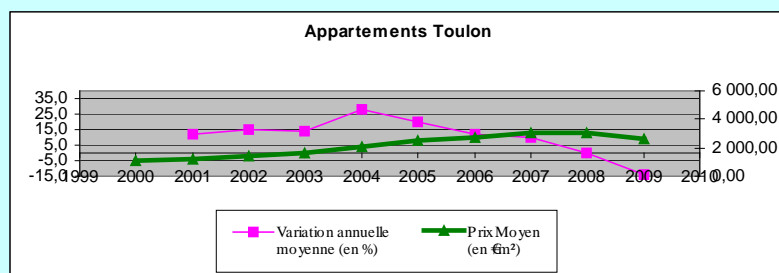
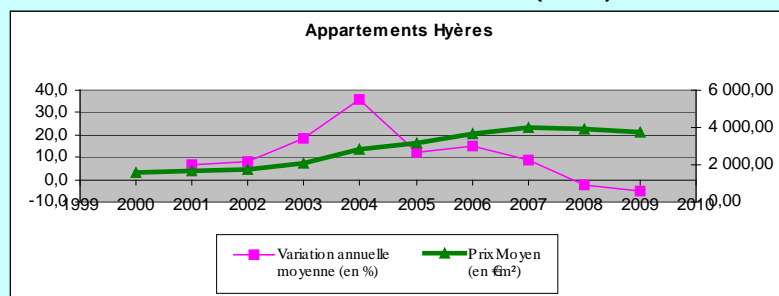
EVOLUTION DE L'INDICE NOTAIRES - INSEE DU PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS



Source : PERVAL –
Pour 2009 : période allant d'avril 2008 à fin mars 2009

1er Octobre 2009

VILLES DE HYÈRES ET DE TOULON PRIX MOYENS (en €/m²) DES APPARTEMENTS ANCIENS ET VARIATIONS ANNUELLES MOYENNES (en %) DEPUIS 1999



Source : Chambre de l'Immobilier FNAIM du Var

1er Octobre 2009



LE BAROMÈTRE IMMOBILIER AU 1^{er} SEMESTRE 2009



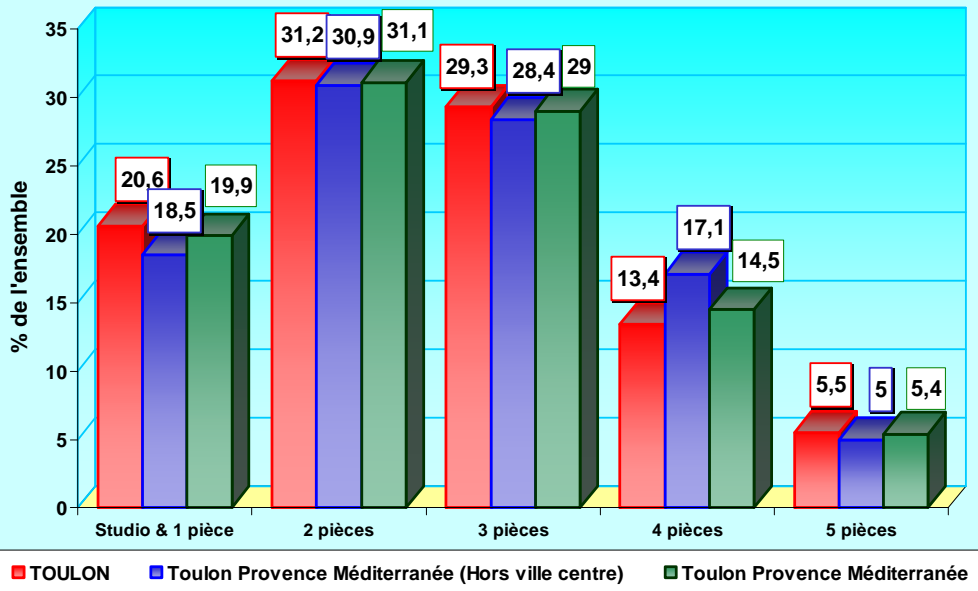
1er Octobre 2009

LE MARCHÉ LOCATIF



1er Octobre 2009

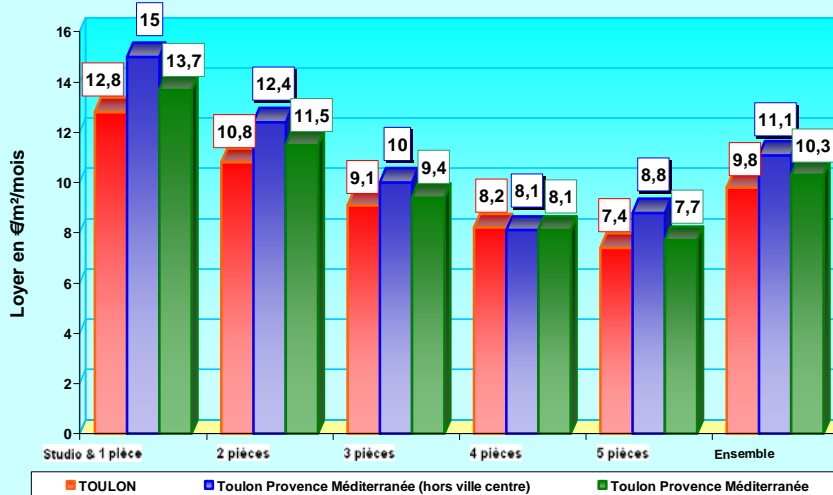
STRUCTURE DU MARCHÉ AU 1er SEMESTRE 2009 Types de logements en % de l'ensemble



Source : CLAMEUR

1er Octobre 2009

LOYERS DE MARCHÉ AU 1er SEMESTRE 2009 Prix unitaire moyen par type de logement

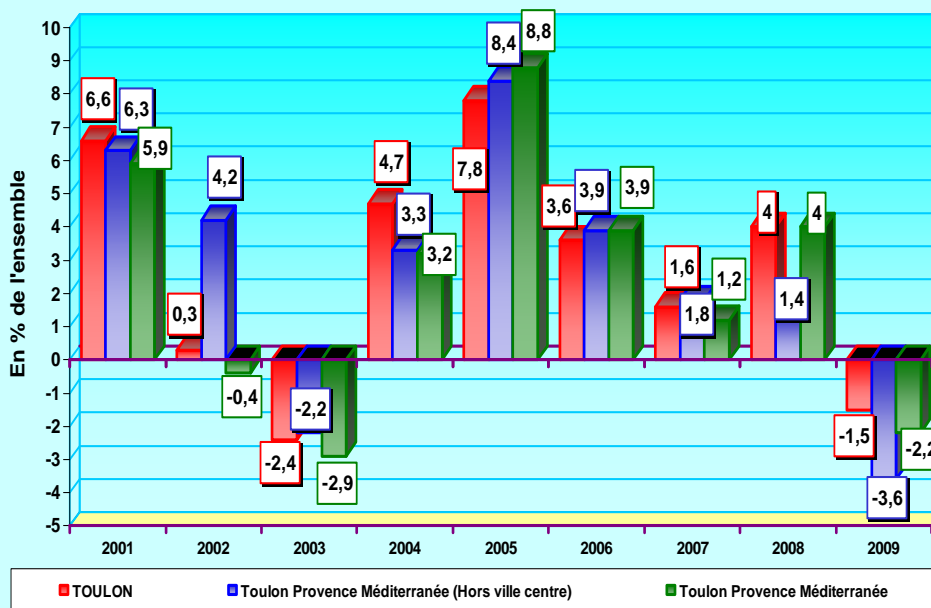


Variation sur un an en %	Studios & 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
TOULON	+ 0,5	- 0,7	- 2,3	- 1,8	- 7,8	- 1,5
Toulon Provence Méditerranée (Hors ville centre)	+ 0,5	- 3,5	- 3,9	- 7,5	- 3,9	- 3,6
Toulon Provence Méditerranée	+ 1,6	- 1,2	- 4,0	- 4,1	- 7,4	- 2,2

Source : CLAMEUR

1er Octobre 2009

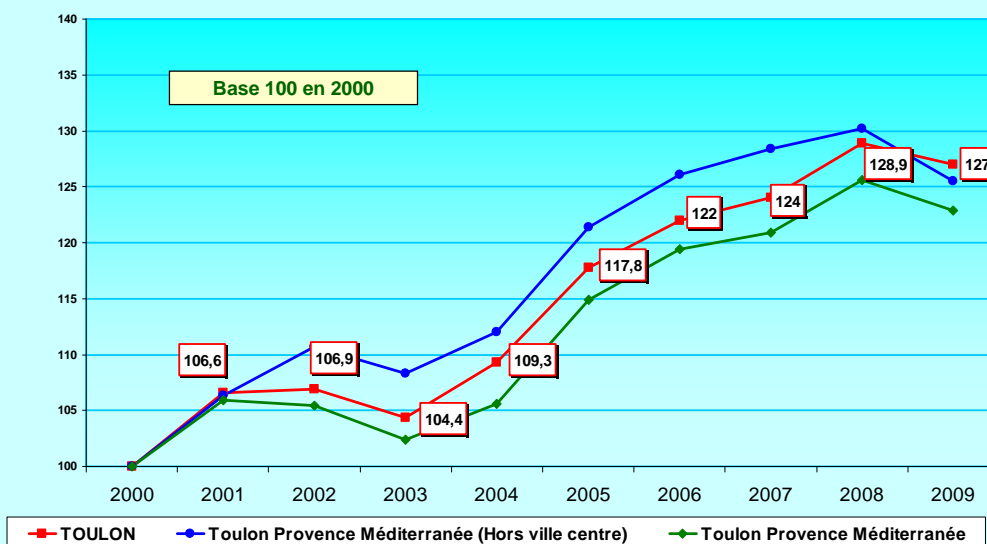
VARIATION DES LOYERS DE MARCHÉ AU 1er SEMESTRE 2009 : Toulon Provence Méditerranée



Source : CLAMEUR

1er Octobre 2009

INDICE DES LOYERS DU SECTEUR PRIVÉ : Toulon Provence Méditerranée



Source : CLAMEUR

1er Octobre 2009



LE BAROMÈTRE IMMOBILIER AU 1^{er} SEMESTRE 2009








1er Octobre 2009

LE BÂTIMENT ET LES TRAVAUX PUBLICS



1er Octobre 2009

Conjoncture du BTP

✓ **Il y a un an**






- début du ralentissement économique (on ne parle pas encore de crise dans le BTP),
- coup d'arrêt de l'investissement privé : logement individuel, promotions...
- commande publique timorée : 2008 est une année électorale et les collectivités sont prudentes (baisse des ressources)
- fin 2008 / début 2009 : les architectes n'ont plus rien à étudier.

Dès le début 2009, la Fédération a lancé un appel à la mobilisation des collectivités pour investir et sauver l'emploi.

✓ **Aujourd'hui**

- Situation toujours difficile et contrastée mais nous ne vivons pas la crise des années 90,
- Le Var semble s'en tirer moins mal que les autres départements de PACA,
- Le soutien du plan de relance (commande publique) a fonctionné mais n'a pas compensé la panne de l'investissement privé,
- Nous arrivons au « trou d'air » de l'activité auquel les professionnels s'attendaient (gros œuvre : premier à souffrir).

1^{er} octobre 2009

Les marchés

✓ **Marchés publics**

- Les marchés ANRU et les travaux bénéficiant du plan de relance
- Dispositif FC TVA : des collectivités volontaristes mais...
- Concurrence accrue : tension forte sur les prix

✓ **Les perspectives dans le logement**

Rappel : statistiques des mises en chantiers – source Sitadel/DRE/CERC Paca

Logements (unités)	2006	2007	2008	Évolution 07/06	Évolution 08/07
Individuels	3 530	2 951	2 571	-16,4%	-12,9%
Collectifs	3 840	3 652	3 770	-4,9%	3,2%
TOTAL	7 370	6 603	6 341	-10,4%	- 4,0%

- Les autorisations sont bien orientées et laissent augurer une reprise prochaine : fin juin 09 / fin juin 08 : + 4% (PACA – 19%)
sur 12 mois - à fin juin 08 : 6 636 unités
- à fin juin 09 : 6 915 unités
- Marché des économies d'énergie : beaucoup d'attente de l'éco PTZ

1^{er} octobre 2009



LE BAROMÈTRE IMMOBILIER AU 1^{er} SEMESTRE 2009

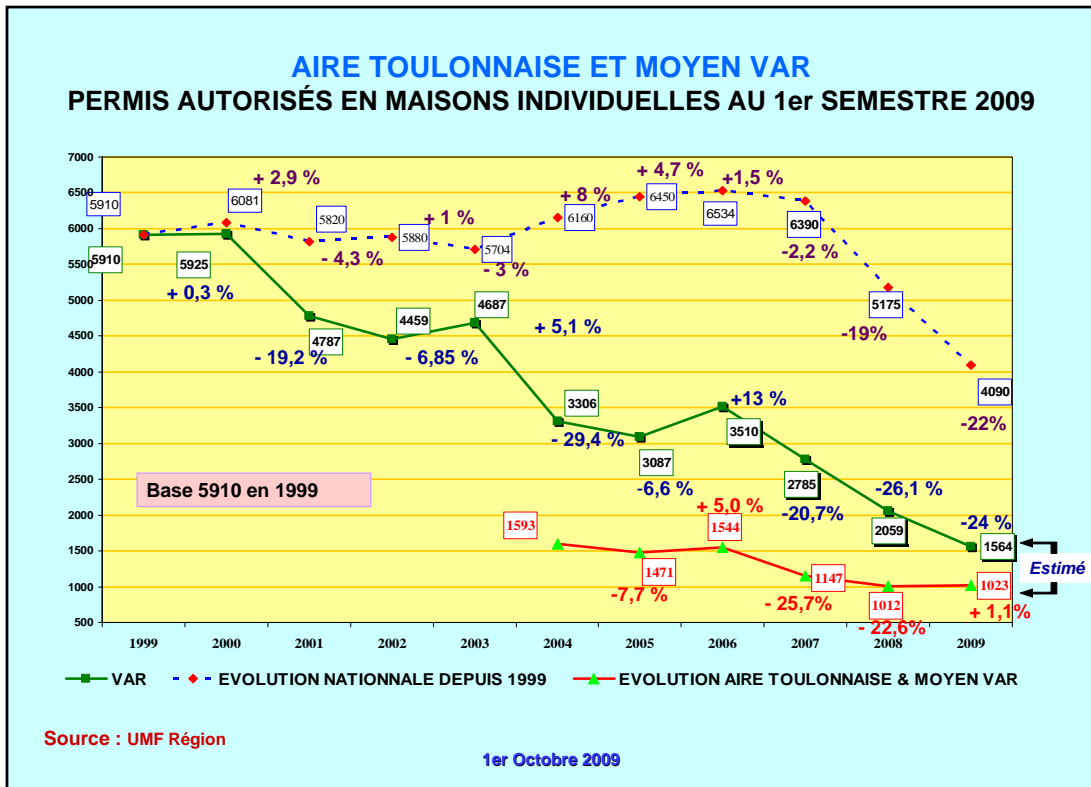


1er Octobre 2009

LE MARCHÉ DE LA MAISON INDIVIDUELLE



1er Octobre 2009



FRANCE & DÉPARTEMENTS DE PACAC LE MARCHÉ DU LOGEMENT INDIVIDUEL NEUF DIFFUS AU 1er SEMESTRE 2009

LOGEMENTS AUTORISÉS	1er Semestre 2009		1er Semestre 2008		EVOLUTION 2009/2008
	PURS	GROUPES	PURS	GROUPES	
FRANCE ENTIÈRE	65 780	32 441	84 511	33 341	-22,2 %
DÉPARTEMENTS					
ALPES HTE PCE	319	98	427	209	- 25,3 %
HAUTES ALPES	221	84	208	55	6,3 %
ALPES MARITIMES	347	259	618	221	- 43,9 %
BOUCHES DU RHÔNE	676	475	1 075	845	- 37,1 %
VAR	866	739	1 139	548	- 24,0 %
SCOT Cœur du Var	89		114		- 21,9 %
SCOT Provence Médit.	156		123		26,8 %
SCOT Provence Verte	228		231		- 1,3 %
Aire Toulon. & Moyen Var	473	0	468	0	1,1 %
VAUCLUSE	635	3 073	656	435	- 3,2 %
CORSE SUD					NS
HAUTE CORSE					NS
TOTAL	3 064	4 728	4 123	2 313	- 25,7 %

Source : DREAL Paca - UMF
1er Octobre 2009



LE BAROMÈTRE IMMOBILIER AU 1^{er} SEMESTRE 2009



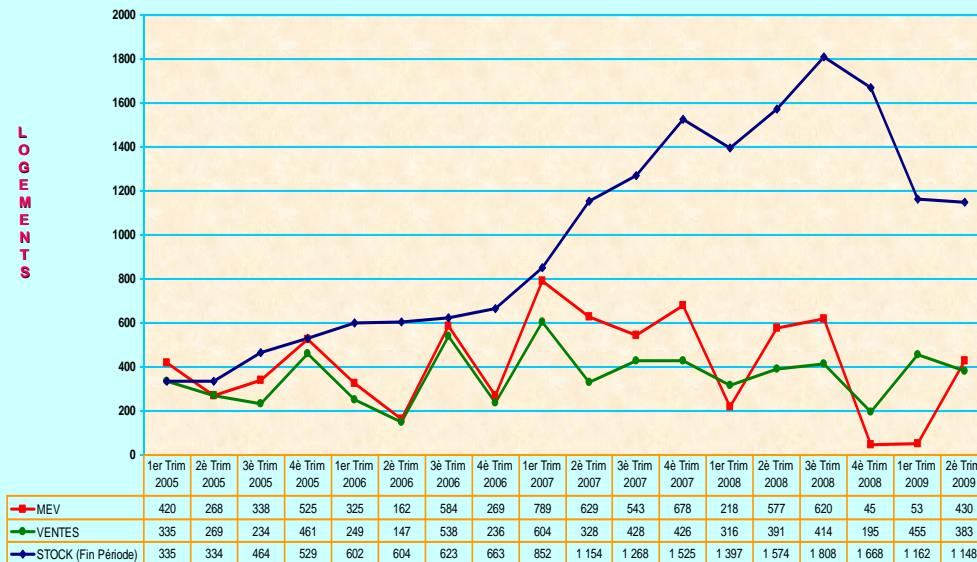
1er Octobre 2009

LE MARCHÉ DES LOGEMENTS NEUFS



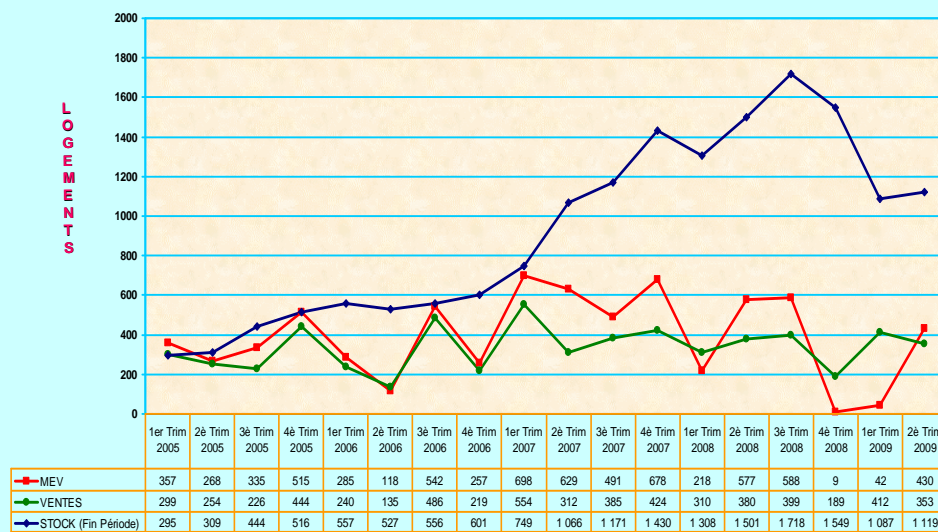
1er Octobre 2009

AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF
DEPUIS LE 1er TRIMESTRE 2005 (collectifs et individuels groupés)



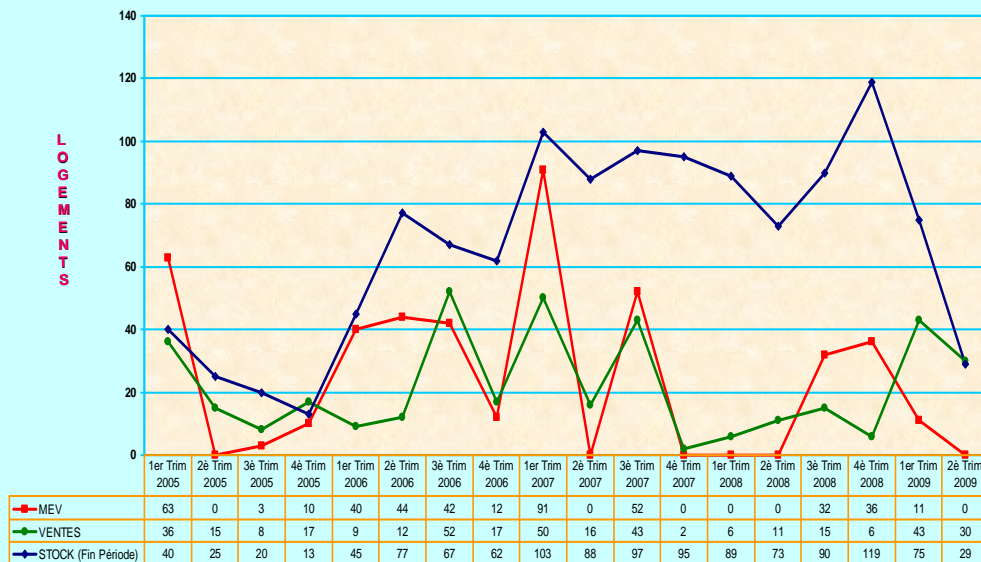
1er Octobre 2009

AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF
DEPUIS LE 1er TRIMESTRE 2005 (logements collectifs)



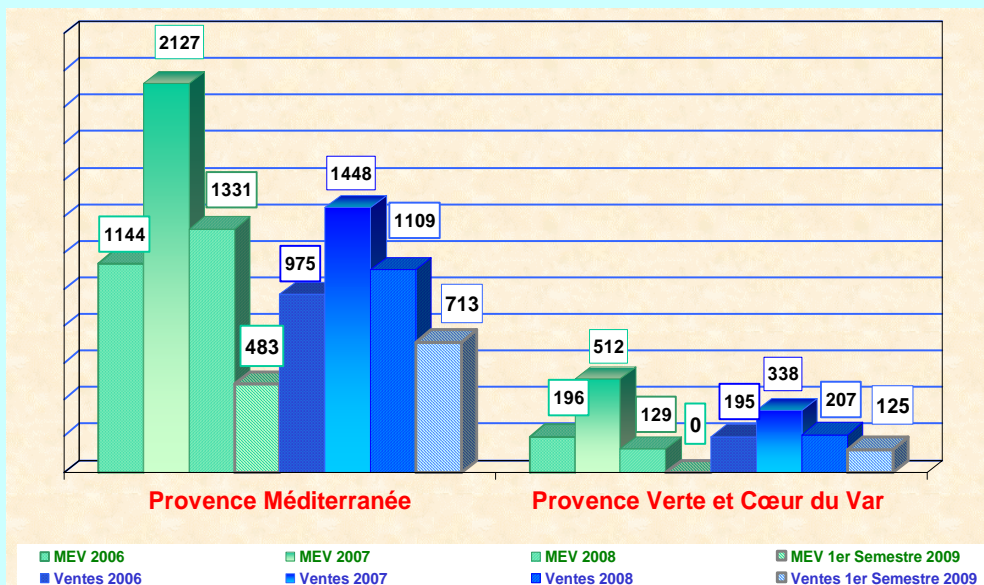
1er Octobre 2009

AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR
ÉVOLUTION TRIMESTRIELLE DU MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF
DEPUIS LE 1er TRIMESTRE 2005 (logements individuels)



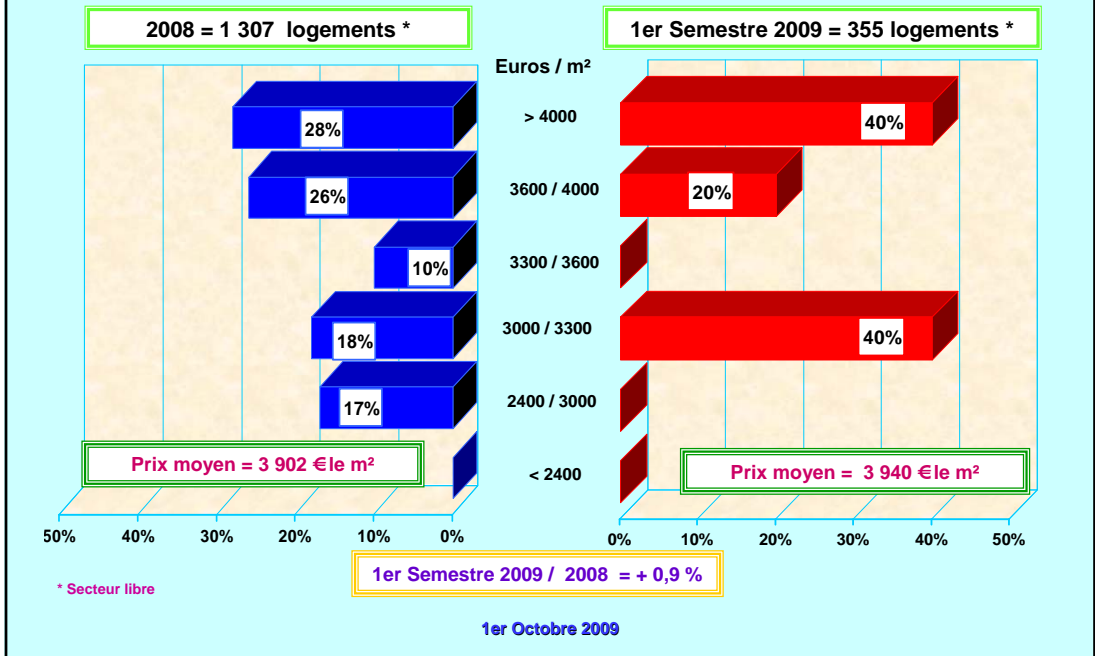
1er Octobre 2009

AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE PAR SCOT DES MISES EN VENTE ET DES VENTES
DE LOGEMENTS NEUFS DEPUIS 2006

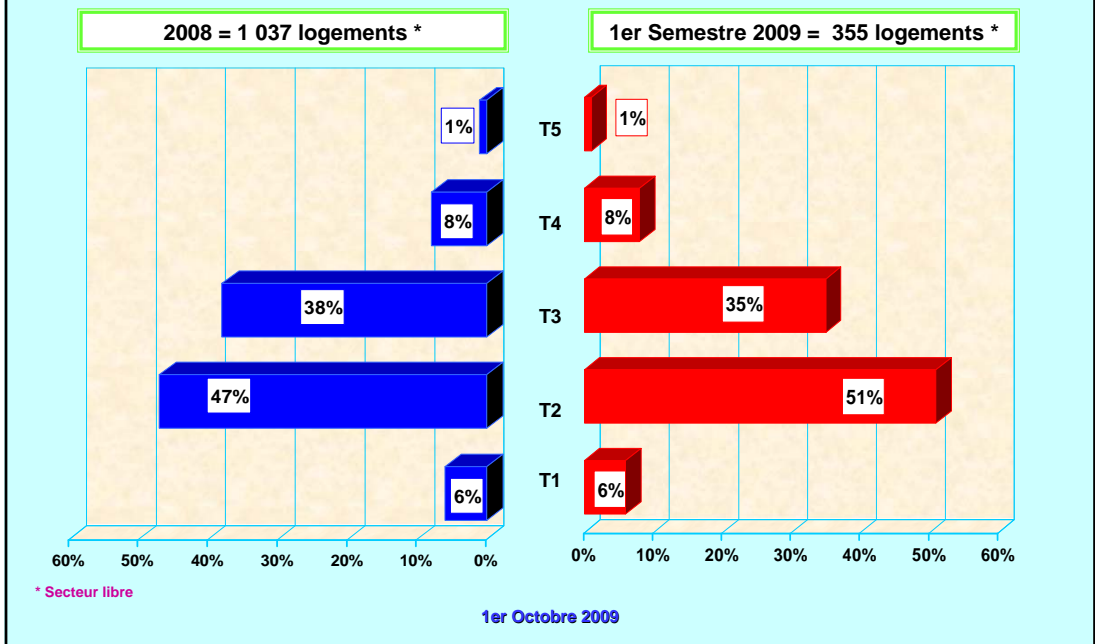


1er Octobre 2009

AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR
RÉPARTITION DES LOGEMENTS COLLECTIFS MIS EN VENTE
PAR TRANCHE DE PRIX – hors mises en vente en bloc (en %)



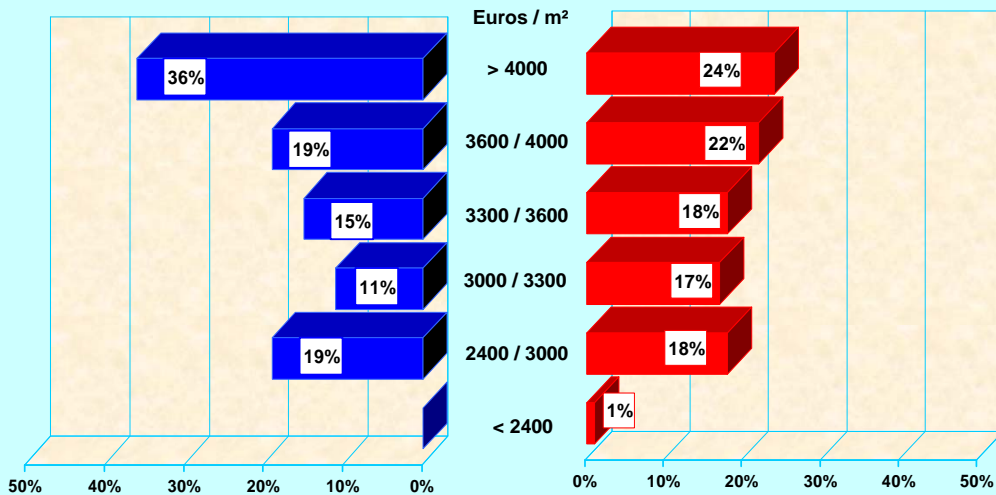
AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR
RÉPARTITION DES LOGEMENTS COLLECTIFS MIS EN VENTE
SELON LE NOMBRE DE PIÈCES – hors mises en vente en bloc (en %)



AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR
RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS NETTES DE LOGEMENTS COLLECTIFS
PAR TRANCHE DE PRIX – hors ventes en bloc (en %)

2008 = 1 066 réservations nettes*

1er Semestre 2009 = 644 réservations nettes*



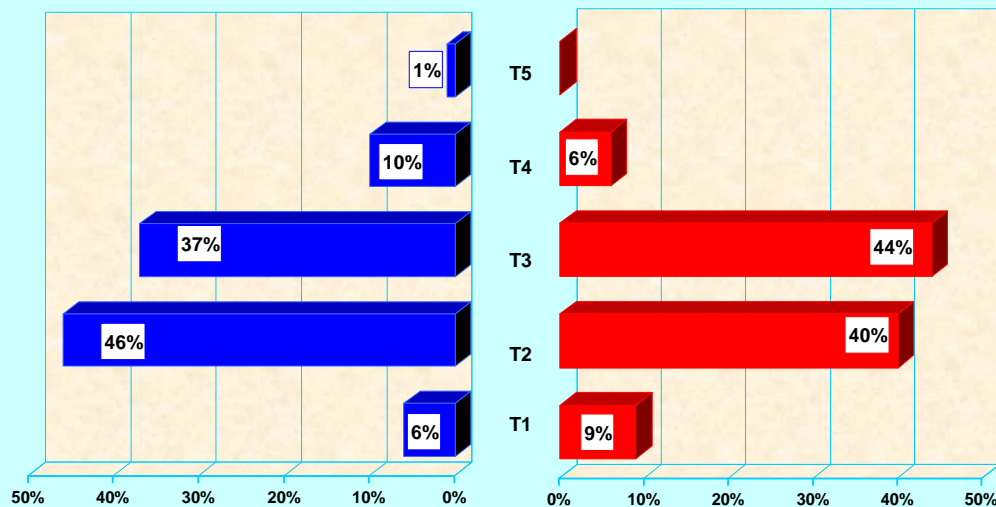
* Secteur libre

1er Octobre 2009

AIRE TOULONNAISE ET MOYEN VAR
RÉPARTITION DES RÉSERVATIONS NETTES DE LOGEMENTS COLLECTIFS
SELON LE NOMBRE DE PIÈCES - hors ventes en bloc (en %)

2008 = 1 066 réservations nettes*

1er Semestre 2009 = 644 réservations nettes*



* Secteur libre

1er Octobre 2009



LE BAROMÈTRE IMMOBILIER AU 1^{er} SEMESTRE 2009



1er Octobre 2009



LE DÉBAT : « SORTIE DE CRISE OU CRISE DURABLE ? »



1er Octobre 2009



LE BAROMÈTRE IMMOBILIER AU 1^{er} SEMESTRE 2009



1^{er} Octobre 2009