

# TOULON : Martial AUBRY : « En immobilier, la mise en chantier des réformes se fait attendre »

Le point de vue de Martial Aubry, Président de la Délégation Territoriale Varoise de l'OIP.



*« Avec une offre nouvelle en légère hausse de 4% sur l'ensemble du département pour le 2ème trimestre 2019, le Var constitue une exception, en regard de la tendance générale baissière constatée sur l'ensemble du territoire national. Cette embellie n'a toutefois pas d'impact sur les réservations nettes, qui plongent de 31% en comparaison de la même période*

*pour 2018. Ces chiffres sont bien sûr à nuancer, entre l'est et l'ouest du département. Mais il dénote un climat général peu favorable pour l'ensemble des professionnels de l'acte de construire, alors même que dans le même temps, le marché de l'ancien se porte relativement bien.*

*Comment expliquer ces mauvais résultats ? Ils sont la conséquence d'autorisations de mises en chantier qui ne sont pas toujours en adéquation avec les priorités de nos concitoyens. Or ces derniers restent toujours demandeurs de logements collectifs ordinaires et de logements sociaux.*

*Dans le même temps, la confiance des ménages reste importante, d'autant qu'elle est largement soutenue par des conditions de crédit toujours aussi attractives. La cause du blocage est à chercher ailleurs. Plusieurs facteurs expliquent ce phénomène, dont la raréfaction du foncier et la difficulté des collectivités locales à mettre en oeuvre une nécessaire densification de la trame*

*urbaine. Le lancement de plusieurs programmes d'envergure dans notre département, dont les éco-quartiers à Toulon et dans le centre Var, constituent des exceptions en regard de l'ensemble des mises en chantier.*

*Il est temps de lever les freins qui entravent la production de logements à prix abordables, en particulier dans les zones détendues – où la demande reste supérieure à l'offre ! Le rétablissement du PTZ aux conditions qui prévalaient avant 2018 serait de ce point de vue un geste politique fort.*

*Cet élan est aussi entravé par des règles d'urbanismes trop restrictives qui ralentissent l'activité de l'ensemble de notre secteur, des PLU dont le processus de révision est trop long et des permis de construire dont l'attribution s'avère de plus en plus compliquée. Toutes ces lourdeurs administratives pèsent sur l'activité de notre secteur, sur notre capacité à maintenir des prix compétitifs et in fine sur la croissance de notre pays, dont l'immobilier reste un des moteurs. A nous de le rappeler aux candidats, en vue des prochaines élections municipales de 2020".*

**L'OBSERVATOIRE IMMOBILIER DE PROVENCE a été créé à l'instigation de la Fédération des Promoteurs Immobiliers de Provence en 1993. Il a maintenant 26 ans.**

L'association est présidée actuellement par Philippe Deveau,  
Fédération du BTP 13

La Délégation Territoriale Varoise est présidée par Martial Aubry, représentant de l'AR Hlm PACA & Corse.

Sa vocation est double :

- Mesurer l'activité immobilière en Provence avec des instruments fiables reconnus par tous,
- Être une chambre de réflexion, d'analyse et de propositions pour les collectivités locales et administrations.

L'OIP regroupe les plus importantes fédérations professionnelles intervenant dans l'acte de bâtir.

Activités

Chaque semestre sont présentés aux professionnels les résultats de l'ensemble du marché immobilier en Provence sous ses différentes composantes : logement social, logement neuf et ancien (Mi et Collectif), bureau neuf et ancien, marché locatif et marché de la maison individuelle en secteur diffus. Est également présentée l'étude économique régionale par la Banque de France en PACA.

Publications

Les éditions trimestrielles sont :

- Infoprom qui fournit l'état des stocks des logements neufs à la vente, dans la Métropole Aix-Marseille-Provence, le reste des Bouches-du-Rhône, l'Aire Avignonnaise, les Aires urbaines des Alpes, l'Aire Var Ouest et l'Aire Var Est (depuis le 1er janvier 2010).
- E-focus, qui permet de réaliser en ligne, via une connexion à distance, une étude de marché basée sur l'exploitation des données commerciales des programmes immobiliers (logements libres neufs) dans la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Aire Avignonnaise, les Aires urbaines des Alpes.
- Le Bulletin de Conjoncture qui analyse le marché des

logements neufs dans la Métropole Aix-Marseille-Provence, le reste des Bouches-du-Rhône, l'Aire Avignonnaise, les Aires urbaines des Alpes, l'Aire Var Ouest et l'Aire Var Est (depuis le 1er janvier 2010).

- L'analyse du marché des Bureaux Neufs dans la Métropole Aix-Marseille-Provence est intégrée semestriellement dans le bulletin de conjoncture.

## **LES MEMBRES ADMINISTRATEURS DE L'OIP**

### **MEMBRES ADMINISTRATEURS : ORGANISMES REPRÉSENTANTS**

Membres actifs

AR Hlm PACA & Corse : Président : Bernard Oliver

Chambre des Notaires des BdR : Président : Renaud Pinatel

FBTP 13 : Président : Isabelle Lonchamp

FFB 83 : Président : Jean-Jacques Castillon

FNAIM Aix-Marseille-Provence : Président : Didier Bertrand

FNAIM du Var : Président : David Garavagno

FPI Provence : Président : Jean-Noël Léon

LCA-FFB Paca Corse : Président : Fabien Piersanti

UNIS Marseille Provence Corse : Président : Jean Berthoz

Membres qualifiés

Adil 13 : Directeur : Thierry Moallic

Adil 83 : Directeur : Armand Rouvier

Audat : Directeur : Daniel Droz-Vincent

Euroméditerranée : Directeur Général : Hugues Parant

Métropole Aix-Marseille Provence : Présidente : Martine Vassal

Représentant au sein de l'OIP : Arlette Fructus

## **LA CONJONCTURE ECONOMIQUE**

Les éléments recueillis lors de nos enquêtes de conjoncture font ressortir que l'économie régionale atteint un nouveau palier de croissance. Dans l'Industrie, en dépit d'un ralentissement de la demande internationale et de la récurrence d'aléas techniques observés durant le premier semestre, l'activité poursuivrait jusqu'à la fin de l'année sa croissance. Après un exercice 2018 particulièrement dynamique

en matière de dépenses d'investissement et comme anticipé, une pause est observée. Sous l'effet de restructurations, l'emploi devrait ponctuellement s'éroder. Dans les Services Marchands, soutenues par une demande active, de nouvelles hausses des transactions, des dépenses d'investissement et de l'emploi sont observées dans la majorité des filières. Dans la Construction, le rythme de la production et l'évolution de l'emploi demeurerait bien orientés de façon plus marquée dans les travaux publics que dans le bâtiment. Comme attendu sur l'année, les dépenses d'investissement seraient en repli.

## **UN NOUVEAU PALIER DE CROISSANCE**

Dans un contexte économique international plutôt incertain, la croissance de l'activité atteint un nouveau palier avec une progression de 1,3% en retrait de 1,7 point par rapport aux anticipations de début d'année. Cette progression d'activité est liée majoritairement

à la bonne tenue de la consommation des ménages, alors qu'au niveau international l'activité marque le pas avec une croissance de 1% contre 2,6% prévu en début d'année. Après la forte progression observée en 2018 (+17%) les dépenses d'investissements sont, comme anticipé, en baisse de 4%. L'emploi s'éroderait de 0,5%.

**+1,3%**

**Evolution prévue en 2019 du CA total HT**

### **La conjoncture selon nos enquêtes de septembre**

Les informations collectées début septembre auprès d'un échantillon d'entreprises et d'établissements représentatifs de l'économie régionale dans l'Industrie, les Services Marchands et la Construction, employant près de 155 000 salariés et réalisant près de 29 milliards d'euros de chiffre d'affaires, confirment les tendances observées lors de nos enquêtes mensuelles de conjoncture : dans un contexte d'incertitudes un nouveau palier de croissance est observé,

soutenu majoritairement par la demande intérieure alors que la demande internationale marque le pas.

### **Dans les Services Marchands**

Les transactions progressent de +2,6% en retrait de 1 point, tendance expliquée par l'érosion de l'activité à l'exportation (-1,4 point). Les dépenses d'investissements sont en hausse de 2,9% en progrès de 5,5 points par rapport aux premières prévisions. . L'emploi devrait évoluer favorablement (+1,3%) et ce dans l'ensemble des filières.

**+2,6%**

**Evolution prévue en 2019 du CA total HT**

### **Dans la Construction**

La progression de la production, soutenue par une demande privée et publique plus active, s'établirait à 3% soit légèrement plus qu'anticipé en début d'exercice (+ 0,2 point). Comme attendu sur l'année, les dépenses d'investissements seraient en baisse (-8,7%) majoritairement dans le secteur du bâtiment. L'emploi se renforcerait de 1,6% principalement dans les travaux publics.

**+3%**

**Evolution prévue en 2019 du CA total HT**

### **LE MARCHE LOCATIF PRIVE**

En mars 2014, la loi ALUR posait les premiers jalons de la volonté du législateur de maîtriser les loyers sur les zones tendues : zones d'urbanisations continues, où le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements est avéré et problématique.

Cette volonté du législateur est réaffirmée en 2018 avec la loi ELAN, laquelle instaure un dispositif expérimental sur 5 ans d'encadrement des loyers aux agglomérations qui le souhaitent sur toute ou parties d'une zone tendue.

Créé à l'initiative de l'Adil du Var, l'Observatoire des Loyers du Var (OLV) produit des indicateurs chiffrés par

l'application d'une méthode scientifique permettant à ses partenaires d'avoir une connaissance fine et précise du marché locatif privé.

Tendance haussière du prix du loyer moyen par mètre carré en zones tendues Si le prix du loyer moyen par mètre carré a sensiblement baissé entre 2015 et 2016, passant de 12 €/m<sup>2</sup> en 2015 pour atteindre 11,63 €/m<sup>2</sup> en 2016, depuis cette date il ne cesse de croître

chaque année pour atteindre en 2019 le prix moyen de 11,96 €/m<sup>2</sup>.

11,96 €/m<sup>2</sup>

Prix du loyer moyen en 2019 en zones tendues

## **LA CONJONCTURE DU MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ DANS LE VAR**

**L'encadrement du loyer en zones tendues : un enjeu réaffirmé**

### **LE MARCHÉ LOCATIF PRIVE**

Confirmation d'une tendance : Les T1 plus chers que les T3

Le prix du loyer moyen des T1 poursuit une évolution haussière, à l'inverse des autres typologies dont le prix du loyer moyen reste stable ou diminue de manière moins significative.

Entre 2015 et 2019

L'Atlas Loyer : outil de connaissance objectif et neutre du marché locatif privé

L'atlas loyer permet aux partenaires de l'Observatoire des Loyers du Var de consulter et d'éditer gratuitement des cartes parfaites à dimension interactive à des échelles allant de la commune, au département, en passant par l'EPCI.

### **UN MARCHÉ LOCATIF TENDU**

Sur l'année 2018, on ne peut que constater une baisse de la mobilité résidentielle, qui a chuté de près de 35% en 10 ans pour se situer à ce jour à 18,1%. Les locataires changent de logement de moins en moins souvent, ce qui entraîne de facto

une restriction de l'offre locative.

## **LE MARCHE LOCATIF PRIVE**

### **Des loyers qui restent stables**

Si la baisse annoncée de construction neuve tant dans le privé que dans le parc locatif se confirme, il y a fort à craindre une tension sur le marché locatif à moyen terme, compte tenu d'une offre locative qui aura de plus en plus tendance à se restreindre.

La suppression envisagée du prêt à taux zéro risque de priver un certain nombre de primoaccédants d'investir dans de l'acquisition, ce qui aura encore pour effet négatif d'accroître la baisse de la mobilité locative. Au cours des dix dernières années, il est à noter que les loyers de nouvelles locations n'ont pas ou peu évolué et ne se sont jamais élevés au-delà de l'inflation.

### **Des tensions à craindre sur le marché locatif**

Le souhait des professionnels de l'immobilier est, une fois de plus, que l'on reconnaisse enfin le rôle économique et social des propriétaires bailleurs, qui en grande majorité ne possèdent guère plus que un à cinq logements en moyenne.

### **L'importance des propriétaires bailleurs**

#### **Des logements neufs qui ont la cote**

Les appartements neufs se louent beaucoup plus facilement et rapidement que dans l'ancien, le prix au m<sup>2</sup> du neuf dans le Var n'atteignant que rarement le plafond Pinel. Les professionnels de l'immobilier UNIS PACA = 200 cabinets de Syndics

## **LE LOGEMENT EXISTANT**

### **L'ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS**

L'année 2019 est une nouvelle Année Record. Une baisse des taux d'emprunt participe au dynamisme du marché du logement ! La principale motivation des Français pour se lancer dans le projet d'accession à la propriété reste l'attractivité des taux d'emprunt qui sont historiquement bas. En août 2019, le



taux moyen appliqué pour un emprunt d'une durée de 240 mois est de 1,20% ! L'immobilier reste un placement privilégié par les Français en comparaison aux produits d'épargne, qui ont une rentabilité faible et qui nécessitent d'avoir des fonds disponibles.

**1,20%**

**Taux moyen appliqué pour un emprunt d'une durée de 240 mois en août 2019**

C'est notamment cette bonne dynamique des taux d'intérêts qui favorise l'excellente santé du marché immobilier. Ces taux bas permettent à un plus grand nombre de candidats de se lancer dans un projet immobilier notamment pour les primo-accédants, les primo-investisseurs qui ont fait depuis 24 mois leur retour sur le marché du logement. Actuellement, aucun indicateur ne nous alerte sur une probable hausse des taux immobiliers à moyen terme. Certains organismes envisagent une hausse des taux en cas de recul du nombre de primo-accédants sur le marché immobilier en 2019. Cependant cette seule hypothèse ne peut pas être la seule cause de remontée de la courbe des taux. Toujours de forts volumes de ventes, et des taux d'intérêts bas;

## **LE LOGEMENT EXISTANT**

**Le volume annuel de transactions reste élevé (parc existant)**

1 million de transactions étaient attendues en 2019 contre 965 000 en 2018. Cumulé sur une année, le mois de juillet 2019 enregistre 1 020 000 transactions, soit une progression de +7% sur un an sur l'ensemble du territoire.

### **Le marché varois**

Le Var confirme la tendance nationale, soit une hausse du volume de transactions par rapport à 2018, qui avait déjà atteint un record historique. Nous relevons un afflux

d'investisseurs locatifs et de primo-investisseurs sur le secteur. Depuis deux ans, l'ancien a davantage la cote que le neuf. Il bénéficie souvent d'un meilleur emplacement, et surtout de taux d'intérêt très bas, qui le placent en moyenne à 15% moins cher que le neuf. De retour depuis 18 à 24 mois, les investisseurs locatifs se tournent désormais vers le rachat de parc existant à rénover. Si Toulon constitue la locomotive varoise, d'autres villes du département profitent aussi du phénomène, notamment Draguignan et Brignoles, éligible au dispositif Denormandie. Après une accalmie en 2016 et 2017, la résidence secondaire connaît un regain d'intérêt. 2019 se situe dans la lignée de 2018, qui était déjà plus tonique sur ce secteur. Les acquéreurs sont de retour à Sainte-Maxime, Golfe de Saint-Tropez, Fréjus et Saint-Raphaël ou encore La Londe. Les nombres record de transaction peuvent créer une bulle et une hausse sensible de prix, comme ce fut le cas dans les années 2000 à 2007. Le phénomène ne se produit pas cette année, seules quelques augmentations ont lieu à la marge. Aujourd'hui le marché varois est sain, les vendeurs profitent du dynamisme pour réduire les délais de vente, et les acquéreurs bénéficient de taux très bas.

## **LE MARCHE DE LA MAISON INDIVIDUELLE LA BAISSÉ DES VENTES SE POURSUIT**

Selon l'indicateur Markemétron, les ventes de maisons individuelles, sur le plan national, ont baissé de 3% au 30 juin 2019, sur 12 mois glissants. Dans notre région Sud, le marché est à la baisse de façon plus importante, à -5% sur 12 mois glissants. Cette baisse s'accélère malheureusement sérieusement puisque, sur le dernier trimestre, elle n'est plus de -5% mais de - 11%. Dans notre région Sud, le marché est nettement à la baisse. C'est un nouveau coup, car nous sommes à un niveau très bas par rapport à il y a 10 ans.

La cause de cette dégradation récente est connue et LCA avait bien entendu alerté les pouvoirs publics à ce sujet : depuis le 1er janvier 2018, nous subissons la réduction du Prêt à

Taux Zéro (PTZ) et la suppression de l'APL accession, après avoir subi en 2017 la disparition de toutes les zones NB des POS. Or, le gouvernement a annoncé que le PTZ disparaîtrait totalement dès le 1er janvier 2020. Comment les ménages les plus modestes vont-ils pouvoir acheter ? Devront-ils s'éloigner encore plus des métropoles pour compenser par une baisse du prix de leur terrain la hausse du coût de leur crédit sans prêt à taux zéro ?

### **Une baisse des ventes plus marquée dans le Sud**

**-5% Régional**

**Evolution des ventes sur 12 mois glissants**

**-3% National**

**Evolution des ventes sur 12 mois glissants**

**Toujours selon Markemétron, il se vendait dans notre région 10 000 maisons individuelles en 2007, alors qu'en 2019, nous terminerons probablement aux alentours de 6000 maisons.**

**Une baisse de volume significative**

**- 4 000 maisons**

**Evolution des ventes en 12 ans**

Un foncier trop cher

Dans notre région, le rapport entre le prix moyen des terrains constructibles et le revenu moyen des ménages est le plus défavorable de France. Les ménages, dès qu'ils veulent accéder à la propriété ou acquérir un logement plus grand, sont contraints de s'éloigner de nos grandes villes. Le dynamisme de ces dernières est donc bridé par le prix élevé du foncier. Les causes de ce déclin selon Fabien Piersanti, Président de LCA-FFB Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse

### **Un financement trop bas**

L'accès à la propriété des ménages les plus modestes est freiné par le désengagement de l'Etat, avec la suppression du PTZ après celle de l'APL accession. En effet, le lien entre les politiques de financement des primo accédants et l'évolution du marché est criant,

et ce depuis des années : si le financement des primo s'améliore, le marché rebondit ; s'il se dégrade, le marché plonge...

## **Pistes de solutions**

Nous voyons bien qu'au niveau national, les reconfigurations à la baisse des financements impactent directement l'accession sociale à la propriété. Le constat est encore plus net dans le Var, où la part des maisons individuelles neuves sur les logements neufs n'est qu'à 38% contre 44% en moyenne nationale. Il est donc plus difficile aux ménages varois de faire construire une maison qu'ailleurs en France. Reprendre une politique visant à re-solvabiliser les primo accédants via le PTZ et l'APL. Libérer de nouveaux terrains constructibles, ce qui ne coûterait rien ni à l'Etat, ni aux collectivités Aménager intelligemment des terrains de manière plus dense, avec l'accord des communes Mettre en place un vrai «choc d'offre», pour reprendre l'expression du chef de l'Etat.

## **LE LOGEMENT SOCIAL**

### **VERS UN « RYTHME DE CROISIÈRE » AUTOUR DES 2 500 À 3 000 LOGEMENTS ?**

Après consultation du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), le Préfet de Région a fixé à 13 500, le nombre de logements sociaux à agréer en 2019 en Provence-Alpes-Côte d'Azur, soit +7% par rapport à la cible de 2018. Cette programmation régionale se caractérise en outre par un effort social renforcé : les PLA-I, logements les plus sociaux, représentent en effet 35% de cet objectif (pour 32% en 2018). Dans ce volume, 2 780 logements (973 PLA-I, 1 251 PLUS et 556 PLS ) sont assignés au Var, soit plus de 20 % de l'ambition régionale. Avec 3 023 logements agréés dans le Var, 2018 fut une année historique : la première où le seuil des 3 000 logements fut dépassé et avec lui l'objectif fixé. Cette performance sera-t-elle à nouveau au rendez-vous en 2019 ?

## **Les tendances 2018 / 2019**

**2 780**

**Logements sociaux à agréer dans le Var : objectif 2019**

**13 500**

**Logements sociaux à agréer en PACA : objectif 2019**

### **Var : le rythme de croissance le plus régulier de la région**

Avant de répondre à cette question, rappelons que le Var se distingue dans notre région par le rythme de croissance le plus régulier : de 500 à 1 000 logements par an entre 2000 et 2006, il est passé à 1 000 puis 1 500 jusqu'en 2012 pour frôler les 3 000 logements en 2016. Dans cette progression continue, seule 2017 a constitué une rupture significative avec un recul à 1 532 logements, soit -48% par rapport à 2016. On notera également que depuis 2018, seule la Dracénie – devenue Dracénie-Provence-Verdon – agrée les opérations pour le compte de l'Etat.

**3 023**

**Logements sociaux agréés dans le Var en 2018**

### **Le contexte national**

Qu'il s'agisse du contexte national ou de l'environnement local, comme chaque année à cette période, l'exercice prospectif invite à la prudence. En début d'année, le cadrage national de l'activité a été influencé par deux éléments importants : La Loi ELAN votée fin 2018 impose une restructuration du tissu des organismes Hlm en les obligeant à se rapprocher avant 2021 lorsque leur patrimoine ne dépasse pas 12 000 logements. L'impact de cette mesure sur la production locative sociale varoise devrait être modéré. La négociation, dans le cadre d'une « clause de revoyure » convenue en 2018 entre l'Etat et le mouvement Hlm, a abouti à des mesures fiscales et financières engageant l'Etat et la Caisse des dépôts auxquelles est venu s'ajouter le Plan d'Investissement Volontaire d'Action Logement. Destinés à atténuer les effets des ponctions de l'Etat sur les fonds

propres des organismes Hlm, ces dispositifs nécessitent une ingénierie nouvelle. Les conditions de leur mobilisation viennent tout juste d'être révélées, les partenaires varois seront-ils prêts à temps pour les concrétiser ? Par ailleurs, s'agissant du taux de TVA réduit à nouveau applicable en 2020 notamment aux opérations PLA-I qui représentent le tiers de l'activité, la mesure reste à entériner dans la loi de finances dont le débat vient de s'engager.

## **Le contexte local**

Quant à l'actualité locale, 2019 est la troisième et dernière année d'un cycle SRU à l'issue duquel les communes concernées par l'obligation de produire des logements sociaux devront justifier du respect des objectifs fixés par la loi. Traditionnellement, l'approche de cette échéance entraîne une accélération des opérations. Pour 2019 hélas, elle coïncide avec la perspective d'élections locales souvent synonymes de ralentissement des autorisations de construire ou des garanties d'emprunts.

### **Conclusion**

En résumé, si l'on raisonne en termes purement quantitatifs, la cible visée est à la portée des opérateurs ; elle a été légèrement diminuée (-3,5%) alors que l'objectif était plus qu'atteint en 2018. Les 2 780 logements attendus pourraient donc correspondre à ce qui apparaît comme le rythme de croisière varois des dernières années. Même si la mobilisation du secteur est au rendez vous, d'autres facteurs peuvent jouer ; la dernière ligne droite de l'année sera donc décisive.

## **LE LOGEMENT SOCIAL**

-3,5%

Evolution de la cible visée, entre 2018 et 2019

## **LE BATIMENT ET LES TRAVAUX PUBLICS VIGILANCE ET BUDGET... DE RIGUEUR**

Outre la suppression du PTZ neuf hors grandes agglomérations,

qui prive les jeunes ménages souhaitant faire construire leur logement et vivre « à la campagne » de tout appui de la collectivité nationale les reléguant à l'état d'habitants de seconde zone, ce budget 2020 réserve de mauvaises nouvelles concernant la complexité et la baisse des aides lors de la transformation du CITE (crédit d'impôts pour la transition énergétique) en prime. Par ailleurs, les artisans et entrepreneurs du BTP subiront une double peine dans la conduite de leur entreprise qui impactera leur cycle d'exploitation. D'abord avec la suppression de l'accès au gasoil non routier, mesure qui n'a rien d'écologique en l'absence de matériels « verts » alternatifs, ensuite avec le rabotage de la déduction forfaitaire spécifique, qui n'a rien de social et encouragera le travail illégal en augmentant les charges sociales du secteur. A défaut d'être entendue et malgré les gages donnés par la profession en création d'emplois, la Fédération a saisi les parlementaires pour les inviter à corriger d'urgence ces mesures lourdes de conséquences. Le Budget de l'Etat de 2020, actuellement en préparation à travers le projet de loi de finances (PLF), met le BTP en colère. Pour la troisième année consécutive, c'est un véritable tir croisé sur le secteur et ses marchés.

Concernant la conjoncture dans le Var, l'année 2018 avait déjà été marquée par un retournement de conjoncture avec une orientation à la baisse des indicateurs de la construction neuve (mises en chantier et autorisations). Cette tendance à la baisse se poursuit sur l'année 2019.

### **Des mesures budgétaires lourdes de conséquences**

Les mises en chantier de logements neufs enregistrent un recul de -5,2% sur un an à la fin du mois de juillet 2019 pour atteindre 9 150 logements. Pour autant, le nombre de mises en chantier reste sur un des niveaux les plus élevés de l'historique. Ce repli touche les logements individuels purs (-8,5%) et les logements collectifs (-7,3%). Les logements individuels groupés augmentent mais représentent peu en

volume. Les autorisations de chantiers laissent présager une poursuite de cette tendance baissière pour les mois à venir avec -8,4% en rythme annuel à fin juillet 2019. Tous les segments du marché sont en recul.

#### **Var : le logement à la peine**

-5,2%

#### **Evolution des mises en chantier sur 1 an à fin juillet 2019**

-8,4%

#### **Evolution des autorisations sur 1 an à fin juillet 2019**

#### **Le non résidentiel en souffrance**

-14,7%

#### **Evolution des surfaces de locaux mis en chantier sur un an à fin juillet 2019**

Le marché du bâtiment non résidentiel s'oriente également à la baisse. Les mises en chantier enregistrent un recul de -14,7% en 12 mois à fin juillet 2019 ; seuls les bureaux et les locaux industriels restent orientés à la hausse. Les perspectives d'avenir ne sont pas plus brillantes dans ce marché avec des autorisations en repli de -7,3% sur un an à fin juillet 2019. Les commerces et les bâtiments publics liés aux administrations affichent des perspectives favorables.

-7,3%

Evolution des surfaces de locaux autorisés sur un an à fin juillet 2019

### **LE BATIMENT ET LES TRAVAUX PUBLICS**

Toujours dépendants à plus de 70% de la commande publique, les professionnels des travaux publics ont légitimement à craindre le traditionnel coup d'arrêt propre à l'incertitude des années électorales. Avec les élections municipales de mars 2020, les craintes portent

essentiellement sur les communes qui risquent de changer de majorité avec le blocage des opérations programmées. Toutefois, il semblerait que les projets d'investissements de



travaux du Conseil Départemental pourraient prendre un relai qui serait le bienvenu pour soutenir l'activité. Avant 2020, l'année 2019 a tenu ses promesses en termes d'activité notamment par l'anticipation des travaux avant les élections. Des retards de paiements sont à noter sur les marchés, notamment ceux de la Métropole Toulon Provence Méditerranée liés à sa mise en place au début 2019.

### **Le marché des Travaux Publics**

**+10%**

**Activité cumulée à fin juin 2019 (par rapport à fin juin 2018)**

**7,7 mois**

### **Carnet de commande au 2e trimestre 2019**

Des signaux positifs sont perceptibles sur le marché de l'emploi salarié qui enregistre une hausse de +2,3% au 1er trimestre par rapport au même trimestre de l'année précédente. L'effectif dans le BTP varois dépasse les 21 250 salariés. Sur la lancée de l'embellie du marché de 2016 et 2017, les entreprises maintiennent un bon niveau de demande de main d'oeuvre. Elles recherchent prioritairement de la compétence et de l'efficacité immédiate pour répondre aux à-coups du marché. Avec davantage de profils adaptés, les recrutements dans le BTP seraient plus importants. L'activité 2018 et 2019, même en baisse, se situe à un bon niveau, bien supérieur à la période 2009 – 2015.

### **L'appareil de production BTP dans le vert**

**+2,3%**

**Evolution de l'emploi salarié en 1 an**

**Le volume d'intérimaires a connu une reprise significative en 2017**

**et 2018 et la tendance se poursuit en 2019 avec +22,8% en moyenne sur les trois derniers mois à fin mai 2019 comparée à la même période de 2018.**

### **LE LOGEMENT NEUF**

Les mises en vente sont en repli sur le Var au 1er semestre de l'année (-5% par rapport au 1er semestre 2018). L'offre nouvelle est à peine supérieure à 1500 logements sur le territoire du Var au 1er semestre 2019. C'est encore plus inquiétant au niveau des réservations, qui elles chutent de -22% au 1er semestre 2019. On observe une disparité entre le marché du Var Est, en baisse de -8%, et le marché du Var Ouest qui s'effondre à -31%. Malgré une demande qui reste soutenue, notamment grâce aux conditions actuellement favorables sur le marché du logement neuf (PTZ, PINEL, faiblesse des taux d'intérêt), nous assistons depuis deux ans à une baisse de la création de logements neufs et à une baisse des réservations. En cause : les contraintes techniques et réglementaires qui pèsent sur les secteurs du BTP et de la construction et les contraintes politiques comme la lourdeur des processus de révision des PLU, mais surtout la difficulté à obtenir des permis de construire. La profession anticipe une poursuite de cette dégradation de l'activité en 2020, qui au-delà de la baisse de la production de logements nécessaires au développement de notre territoire pèsera durablement sur l'économie locale.

### **La dégradation de l'activité se poursuit sur le territoire du Var**

**-5%**

**-22%**

### **Evolution des réservations 1er sem. 2019 / 1er sem. 2018**

C'est tout le paradoxe de la situation : malgré des mises en vente faibles, le stock progresse devant l'effondrement du rythme des réservations. Pour le 2e semestre consécutif, le stock remonte (+21% dans le Var par rapport au 1er semestre 2018) avec un stock correspondant désormais à 12 mois d'écoulement. Plus de 2500 logements sont à la vente sur le Var. 33% de l'offre commerciale se compose de logements non encore démarrés techniquement. Un stock de logements neufs qui augmente 12 mois

## **UN PREMIER SEMESTRE MARQUÉ PAR UNE BAISSSE D'ACTIVITÉ**

### **Evolution des mises en vente**

**1er sem. 2019 / 1er sem. 2018**

**Délai d'écoulement du stock dans le Var à fin juin 2019 +21%**

### **Evolution du stock dans le Var**

**1er sem. 2019 / 1er sem. 2018 + de 2 500**

### **Logements à la vente dans le Var**

## **LE LOGEMENT NEUF**

A l'heure actuelle et dans de nombreux secteurs, le ralentissement de la délivrance des autorisations de construire ne fait qu'amplifier la tension sur le prix des fonciers. Parallèlement les mises en vente accusent un léger ralentissement : -5% dans des proportions inverses sur le Var Ouest (-28%) et le Var Est (+63%). L'ensemble de ces contraintes pèse sur les prix de vente du secteur libre et s'accompagne pour le Var Ouest d'un effondrement du volume de réservations au 1er semestre (-31% et 740 réservations), le Var Est résistant mieux sur cet indicateur avec un volume de logements réservés stable Le Var Ouest décroche, le Var Est résiste.

577 logements réservés au 1er semestre mais sous l'effet d'une tendance fluctuante sur le marché de l'aire dracenoise, qui voit son volume de réservations doubler (200 réservations au 1er semestre), pendant que le marché du Golfe de Saint-Tropez, plus

important en volume, régresse de -19% au 1er semestre avec moins de 400 réservations. Le marché est donc en difficulté, surtout en ce qui concerne le territoire du SCOT Provence Méditerranée, qui regroupe toutes les communes littorales ou voisines de Saint-Cyr-sur-Mer au Lavandou avec comme barycentre Toulon-Provence-Méditerranée (55% de l'activité du Var est réalisée sur les territoires du SCOT Provence Méditerranée). En effet les prix moyens demeurent très élevés avec des niveaux assez proches entre le Var Ouest et le Var

Est : 4 795 euros pour l'Ouest, 4 861 euros pour l'Est. Sur ce dernier territoire, les prix diminuent sensiblement : -6% par rapport à il y a un an. Sans surprise, les prix les plus élevés sont constatés dans le Golfe de Saint-Tropez avec une moyenne au-delà des 5 400 €/m<sup>2</sup>. Le Var Ouest affiche quant à lui une certaine stabilité mais à un niveau qui nous paraît aujourd'hui très élevé et qui vient désolubiliser une grande partie des acquéreurs. De fait les acquéreurs occupants, actifs locaux et les primo-accédants n'ont que trop rarement le pouvoir de prétendre faire l'acquisition d'un logement neuf. Les prix restent à des niveaux très élevés compte tenu de l'insuffisance de l'offre.

**Les prix indiqués correspondent aux prix des réservations dans le collectif sur le secteur libre, parking inclus.**

#### **OIP**

**4 620 €/m<sup>2</sup>**

**+4% ..**

#### **SCOT Aire dracénoise**

**3 600 €/m<sup>2</sup>**

**+12% ..**

#### **Var Esterel**

#### **Golfe de Saint-Tropez**

**5 425 €/m<sup>2</sup>**

**-1% ..**

#### **SCOT Coeur du Var**

**3 374 €/m<sup>2</sup>**

**+32% ..**

#### **SCOT Provence**

#### **Méditerranée**

**4 838 €/m<sup>2</sup>**

**+3% ..**

#### **SCOT Provence Verte**

**2 692 €/m<sup>2</sup>**

**-20% ..**

#### **Var Est**

4 861 €/m<sup>2</sup>

-6% ..

**Var Ouest**

4 795 €/m<sup>2</sup>

+3% ..

**Var**

4 824 €/m<sup>2</sup>

-1% ..

## DES CONDITIONS D'EMPRUNT HISTORIQUES

En septembre 2019, le taux moyen des crédits immobiliers aux particuliers est de 1,20%. Il s'agit d'un record historique. Un niveau 4,5 fois inférieur à celui du début des années 2000 et 11 fois moins élevé qu'à la fin des années 80.

**1,20%**

**Taux moyen des crédits immobiliers aux particuliers en septembre 2019**

Entre septembre 2018 et août 2019, le montant des prêts accordés a bondi de 10,7%. L'encours de crédit a notamment augmenté de +6,3% sur 12 mois en mai 2019, à un rythme au plus haut depuis 2012. La baisse des taux d'intérêt a rendu possible une telle évolution.

**L'impact sur le marché immobilier résidentiel diffère en fonction de la typologie des logements (neuf / ancien) :**

**Un regain d'activité pour le marché des crédits et des transactions dans l'ancien :**

994 000 transactions cumulées sur 12 mois en mai 2019, avec un pic historique toujours en progression.

**Un marché du logement neuf toujours « à la peine » malgré des conditions d'octroi de crédit attractives :**

1er constat : une baisse des mises en vente : au T2 2019, les promoteurs n'ont mis en vente que 30 000 logements (-10 000 / T2 2018) ; l'offre à la vente de logements neufs baisse donc de 11,6% et le stock est inférieur à 10 mois de vente dans un

grand nombre de métropoles (< 9 mois sur IDF).

### **Cette baisse de l'offre a 2 explications :**

La délivrance des PC dans le collectif est en chute libre (en moyenne, ce sont 40 000 logements collectifs autorisés en permis de moins qu'il y a 2 ans) : année préélectorale avec nombre d'élus locaux qui ne souhaitent pas accorder de PC par crainte de l'impopularité et des recours. L'augmentation du coût des travaux, les problèmes de disponibilité des entreprises du bâtiment et les recours de voisinage freinent les mises à l'offre de nouveaux logements.

Il en résulte une tension sur les prix des logements neufs, qui augmentent en moyenne de 5% au niveau national par rapport au T2 2018, dans un secteur de l'immobilier où, globalement, les prix progressent plus vite que l'inflation, notamment du fait de la faiblesse des taux d'intérêt. 2e constat : une baisse des ventes de logements neufs : une baisse de -12,7% / T2 2018 et -5,4% / S1 2018. Pour les ventes en bloc, cette baisse atteint -31,6%. Quant aux ventes auprès des particuliers, elles fléchissent de -7,7% au T2 et de façon plus marquée pour les investisseurs (-10,8%) que pour les accédants à la propriété (-4,5%), ces derniers étant toutefois quasi stables sur le semestre. Ainsi, malgré des conditions d'emprunt très favorables et l'attractivité de la pierre, la réduction de l'offre de logements neufs conduit à une baisse des ventes.

NB : l'indicateur de solvabilité des ménages s'est stabilisé à un plus haut niveau depuis 1999. La baisse constatée du nombre de dossiers de surendettement reçus se poursuit sur le 2e trimestre 2019.