

Etudes complémentaires suite au débat public

Synthèse

nice gènes toulon lyon marseille barcelone paris aix-en-provence turin londres bordeaux bruxelles



lille nice madrid montpellier cannes strasbourg amsterdam frejus toulon st-rafael an



Etude foncière

RESEAU FERRE DE FRANCE
Direction Régionale PACA

**Pour une approche des effets de la mise
en place d'une LGV sur l'évolution du
prix de l'immobilier et du foncier par
comparaison de différents territoires**

Proposition de diaporama
Janvier 2008

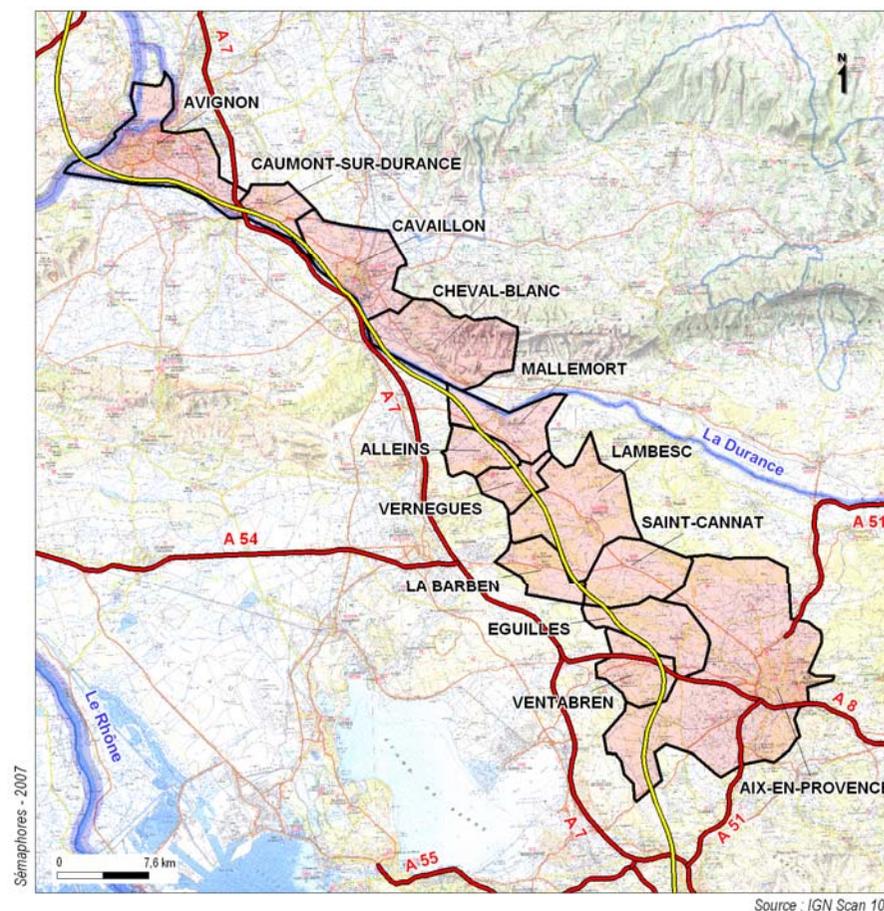
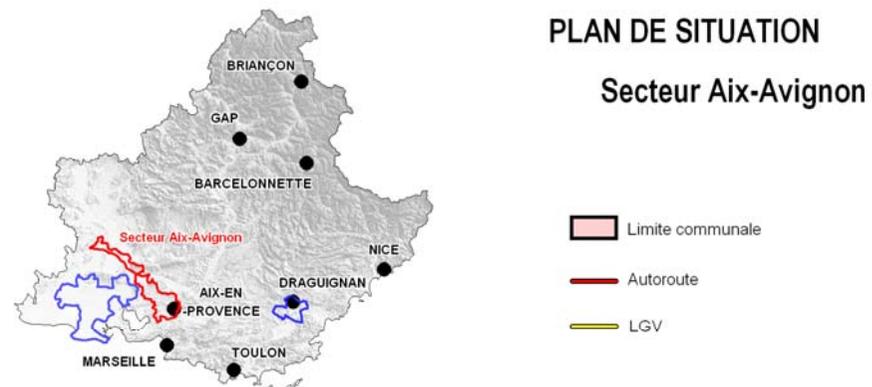
Sémaphores : 50 consultants en France, 20 ans d'expérience

- **Études des marchés locaux**
- **Prospectives**
- **Connaissance des partenaires de l'immobilier**

Préambule : Rappel objectifs, méthode et territoires

- Objectif : **appréhender les effets de l'infrastructure LGV sur les prix du foncier et de l'immobilier**
- Principe : **avoir une approche localisée aux alentours proches de la LGV →** les communes traversées par la LGV entre Aix et Avignon + un zoom sur une bande de 1 km autour de la ligne LGV.
- **Pour comparaison à un référentiel départemental (Bouche du Rhône) et à 2 autres secteurs non impactés par la présence d'une ligne et de gare LGV (secteur Arles-Salon et secteur Les Arcs-Draguignan).**
- Méthode : **analyse des évolutions de prix du foncier et de l'immobilier à 3 dates (1996-2001-2006)**

Les secteurs étudiés

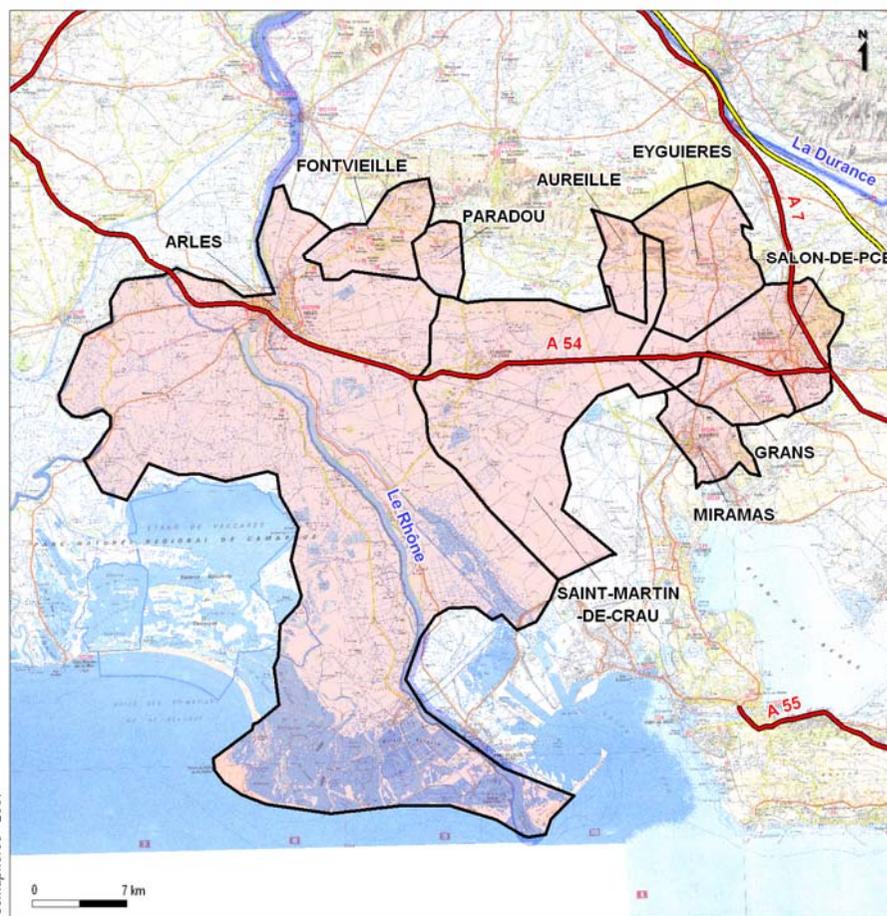


Les secteurs étudiés



PLAN DE SITUATION
Secteur Arles-Salon de Pce

- ▭ Limite communale
- Autoroute
- LGV



Sémaphores - 2007

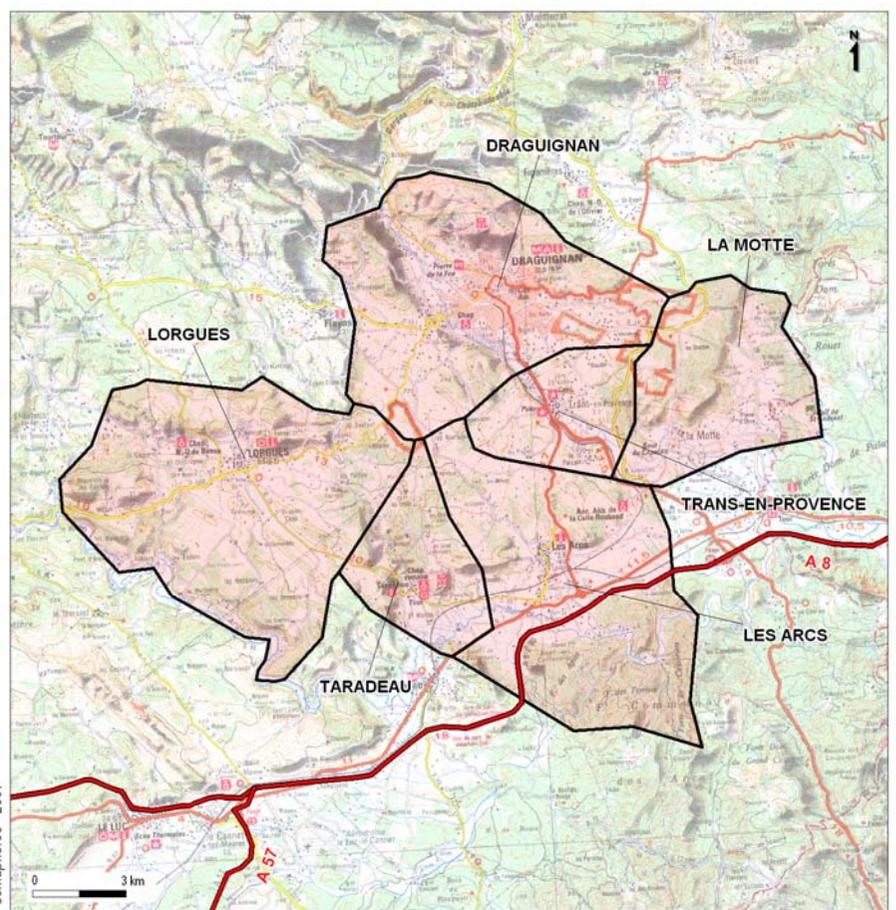
Source : IGN Scan 100

Les secteurs étudiés



PLAN DE SITUATION
Secteur Les Arcs-Dragnignan

- ▭ Limite communale
- Autoroute



Sémaphores - 2007

Source : IGN Scan 100

Deux indicateurs « solides » et fournis

- 2 indicateurs retenus
 - ✓ **Le prix moyens des maisons anciennes** (source Perval - notaires)
 - *Base de près de 3 000 transactions sur des maisons anciennes.*
 - ✓ **Le prix moyens de transactions sur les zones naturelles non équipées et non bâties** (source SAFER)
 - *Base composée d'environ 2400 transactions sur les 3 territoires.*

- Partir des transactions réelles pour objectiver le discours.

- Une source de données **homogène dans le temps** et qui **permet des zooms locaux et choisis**.
 - ✓ Par **grandes communes, regroupement de petites communes** et pour la bande de 1 km autour de la LGV par **regroupement sur les sections cadastrales** les plus proches de la LGV.

I. Un marché de l'immobilier en tension

Quelques éléments de cadrage sur les critères de valorisation du foncier agricole et de l'immobilier

- Les transactions en foncier et immobilier se réalisent sur des « marchés », dans le cadre le plus souvent de « marchés libres ».
- **Le prix se définit à l'équilibre entre offre et demande.**
- Les principaux **critères de valorisation des biens** sur le marché immobilier : des critères relatifs à la localisation et aux qualités du bien lui-même.
- Sur le marché du foncier agricole, les critères de valorisation relèvent du rendement attendu des terres et de la rationalisation de l'organisation de la production à l'échelle de l'exploitation.

Le constat : une forte pression démographique

- Un taux de croissance de la population **en PACA très supérieur à la moyenne française**, ce depuis au moins le début des années 80.

Taux de croissance annuel de la population

	PACA	France Métropolitaine
1975-1982	+ 1,08%	+0,46%
1982-1990	+0,89%	+0,51%
1990-1999	+0,63%	+0,37%
1999-2005	+0,85%	+0,63%

Source : INSEE

- **Une croissance démographique qui impacte sur la demande de logements, mais aussi sur les autres secteurs du développement urbain** (zones commerciales, zones d'activités, équipements, routes, ...)

Le constat : une forte pression foncière

- Et en région PACA, **une pression de l'urbanisation concentrée sur une large bande littorale**, englobant l'ensemble des Bouches du Rhône, le Var et les Alpes Maritimes.

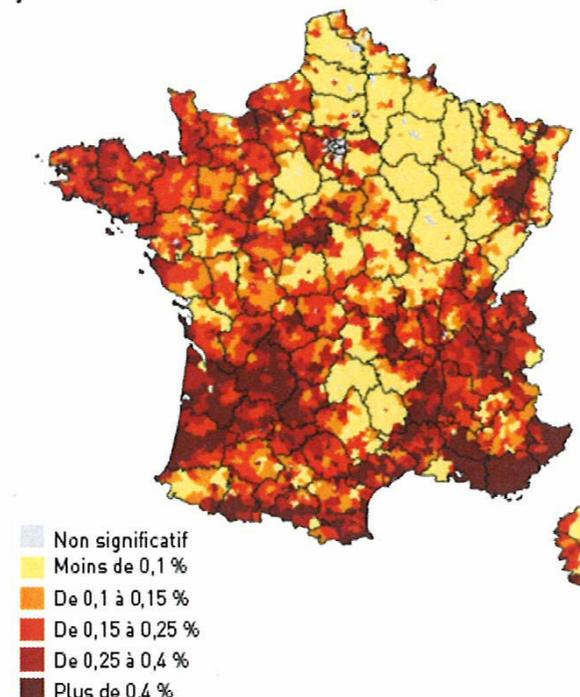
- ✓ Illustrée ici par le « grignotage » de l'urbain sur le foncier agricole.

- **Une urbanisation jusqu'à ce jour très peu économe en foncier** : la part de la maison individuelle reste prédominante dans la construction neuve d'une très grande majorité des communes de la Région PACA (sauf dans les secteurs urbains).

➤ Mutation annuelle moyenne de SAU vers des usages résidentiels et de loisirs en 2004-2006

Moyenne annuelle nationale 2004-2006 : 0,19 %

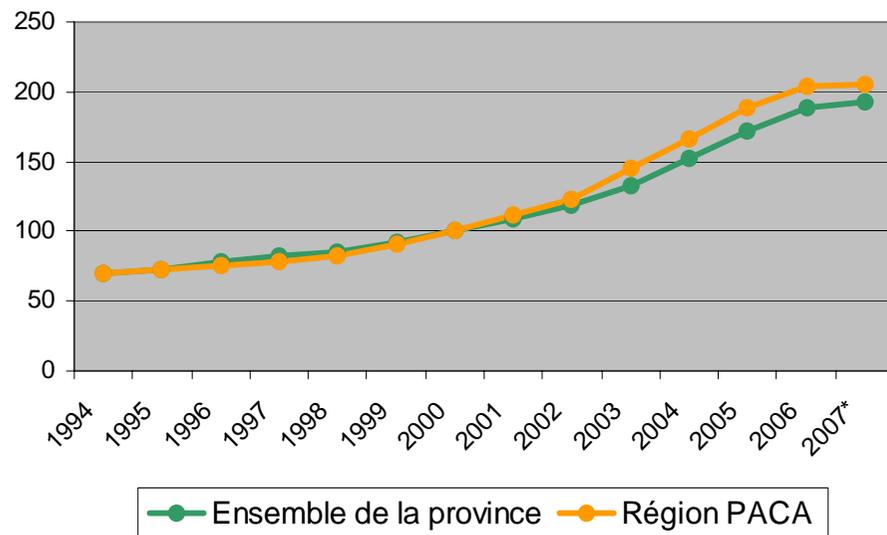
Moyenne annuelle nationale 2006 : 0,22 %



Source : Terres d'Europe - Scafr

Les tendances lourdes de marché – marché immobilier d'habitat

Indice trimestriel des prix des maisons anciennes
(base 100 au 4ème trimestre 2000)



	Province	PACA
Augmentation 1996-2001	38%	47%
Augmentation 2001-2006	74%	82%

Source : INSEE, indices et séries

- **Une augmentation générale des prix entre 1996 et 2001 avec une accélération notable entre 2001 et 2006** en province et en région PACA
- **En PACA, une augmentation plus importante** que la moyenne des autres régions de province.
- Plusieurs facteurs explicatifs : pression de la demande (dynamique économique, héliotropisme, ...), retard de production, amélioration du bâti existant, ...

II. Analyse des 3 secteurs

Comparaison des dynamiques socio-économiques des 3 secteurs

➤ Secteur Aix-Avignon

- ✓ Un secteur en tension
- ✓ Tiré par l'emploi
- ✓ Des communes péri-urbaines qui ont pris le relais de la ville d'Aix dont les réserves foncières s'épuisent.

➤ Secteur Arles-Salon

- ✓ Une tension relativement faible
- ✓ Car moins portée par un fort développement économique
- ✓ Encore des réserves foncières qui permettent de développer la construction neuve

➤ Secteur Les Arcs-Draguignan

- ✓ Des résidences principales en forte augmentation
- ✓ Une raréfaction foncière qui pèse sur les prix

Les évolutions du marché immobilier

	Prix moyen des transactions			Evolutions		
	1996	2001	2006	1996-2006	1996-2001	2001-2006
Moyenne département du Vaucluse	82 400 €	142 400 €	249 000 €	+ 202 %	+ 73 %	+ 75%
Moyenne département des Bouches du Rhône	111 400 €	172 300 €	298 000 €	+ 168 %	+ 55 %	+ 73 %
Moyenne département du Var	138 200 €	212 300 €	424 000 €	+ 207 %	+ 54 %	+ 100 %
Rappel PACA					+ 47 %	+ 82 %
Rappel Province					+ 38 %	+ 74 %

Source : Perval

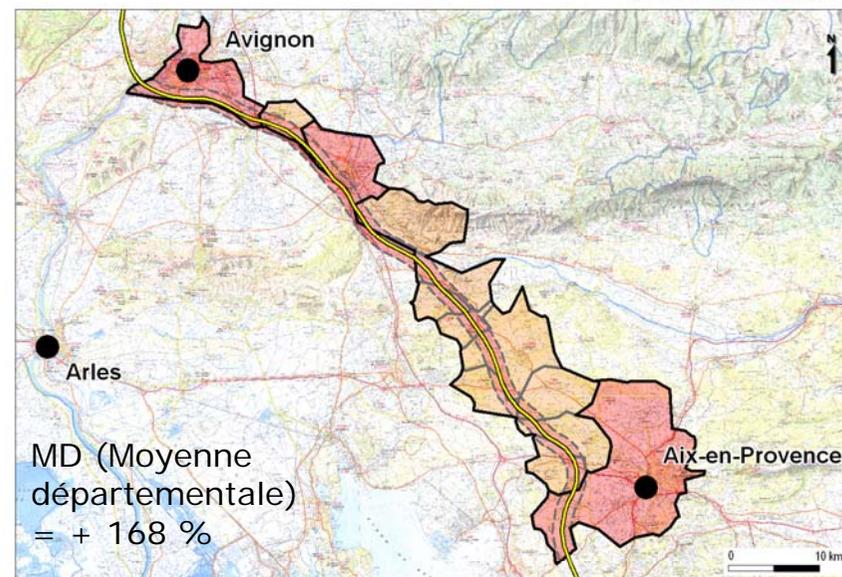
- **Le Var** est le département où les prix sont les plus élevés dès 1996, c'est également celui où la progression est la plus forte entre 1996 et 2006.
- Une moindre croissance des prix en Bouches du Rhône et Vaucluse qu'à l'échelle régionale sur la période « après l'arrivée du TGV ».
 - Sur cette période une croissance similaire à celle de l'ensemble de la Province

Évolution des prix des maisons anciennes : Aix-en-Provence / Avignon

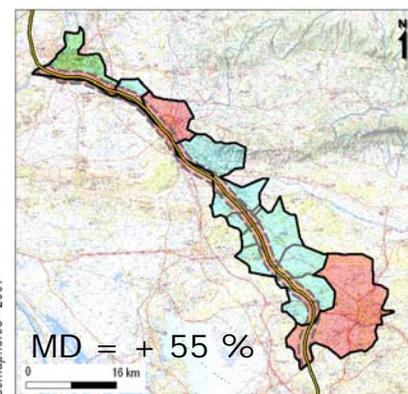
- Un territoire où la progression des prix est particulièrement forte par rapport à la moyenne départementale (Bouches du Rhône).
- Un ralentissement des hausses de prix à Aix sur la période 2001-2006 ...
- ... avec report sur les communes périurbaines.
- Sur la bande de 1 km autour de la LGV, la progression est très forte (mais avec des valeurs en 1996 très faibles).

ÉVOLUTION DU PRIX DES MAISONS ANCIENNES

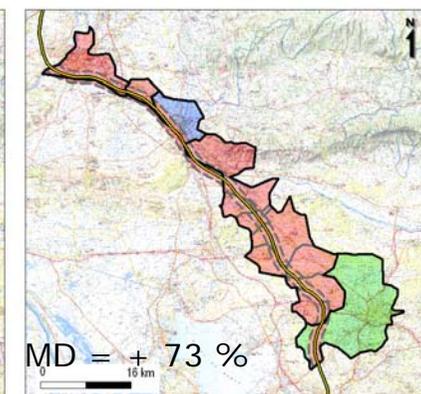
Entre 1996 et 2006



Entre 1996 et 2001



Entre 2001 et 2006



Sémaphores - 2007

Sources : IGN Scan 100 - Perval

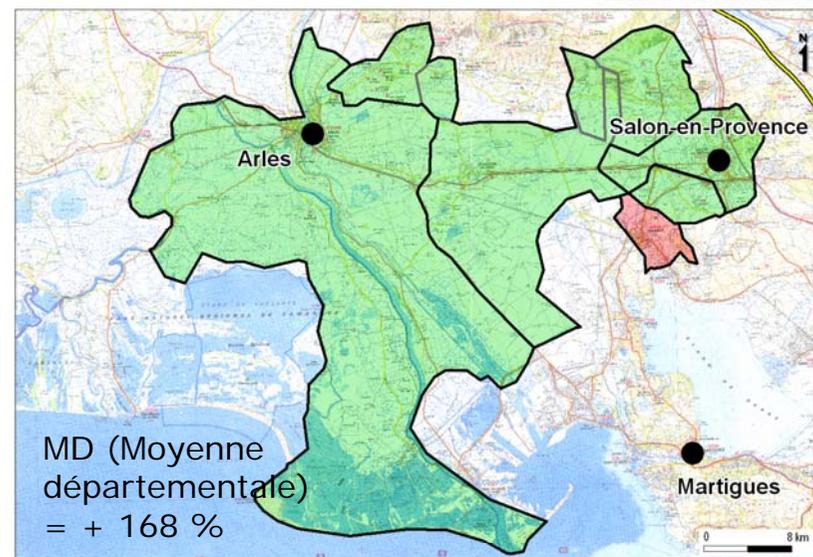
- | | |
|--|---|
| Limite communale | Evolution très supérieure (>20 %) à celle de l'ensemble du département |
| Fuseau de 1km de part et d'autre de la LGV | Evolution supérieure (de 10 à 20%) à celle de l'ensemble du département |
| LGV | Même évolution que le département des Bouches du Rhône (à 10% près) |
| | Evolution inférieure (de 10 à 20%) à celle de l'ensemble du département |
| | Evolution très inférieure (<20 %) à celle de l'ensemble du département |

Évolution des prix des maisons anciennes : Arles / Salon-de-Provence

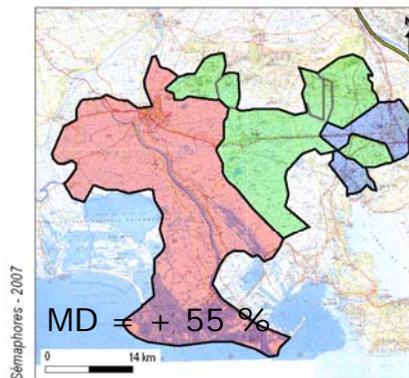
- Une évolution des prix sur le territoire similaire à celle observée en moyenne à l'échelle du département.
- La progression des prix à Arles reste plus faible.

ÉVOLUTION DU PRIX DES MAISONS ANCIENNES

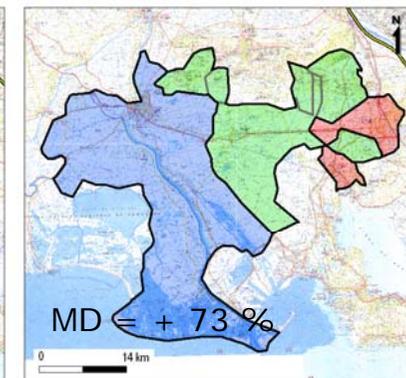
Entre 1996 et 2006



Entre 1996 et 2001



Entre 2001 et 2006



▭ Limite communale

— LGV

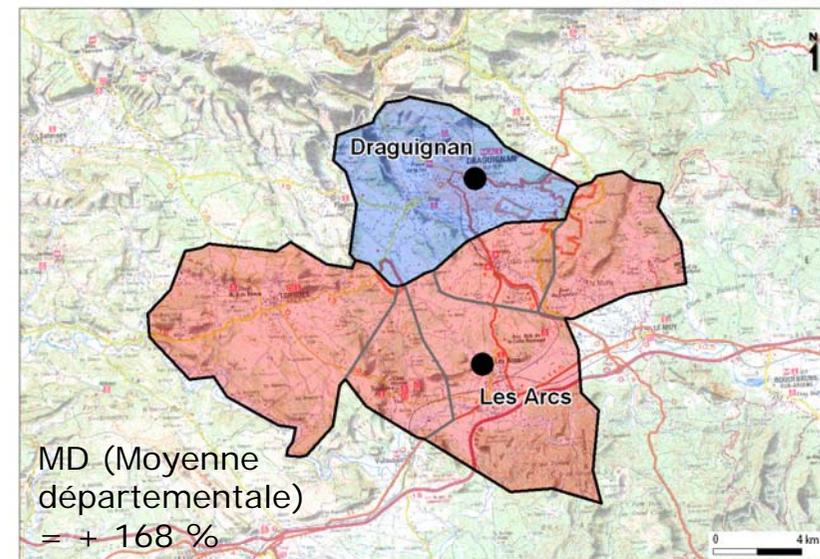
- Evolution très supérieure (>20 %) à celle de l'ensemble du département
- Evolution supérieure (de 10 à 20%) à celle de l'ensemble du département
- Même évolution que le département des Bouches du Rhône (à 10% près)
- Evolution inférieure (de 10 à 20%) à celle de l'ensemble du département
- Evolution très inférieure (<20 %) à celle de l'ensemble du département

Évolution des prix des maisons anciennes : Les Arcs-Draguignan

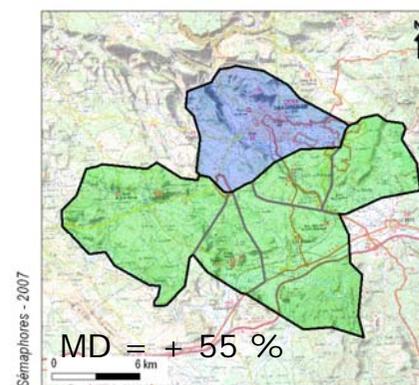
- Une **très forte hausse des prix sur les petites communes du secteur Les Arcs-Draguignan**, comparable (légèrement supérieure en moyenne) à celle observée sur les communes périurbaines entre Aix et Avignon.
- Elles atteignent des niveaux de prix moyens comparables
 - ✓ 330 000 € pour le secteur Aix-Avignon, 335 000 € pour le secteur Les Arcs - Draguignan.
- Draguignan reste « en retrait » de cette très forte dynamique de valorisation.

ÉVOLUTION DU PRIX DES MAISONS ANCIENNES

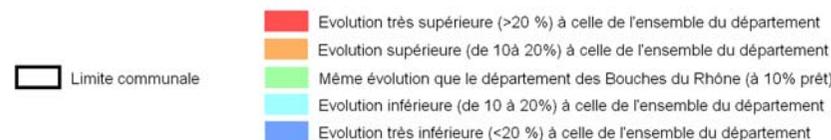
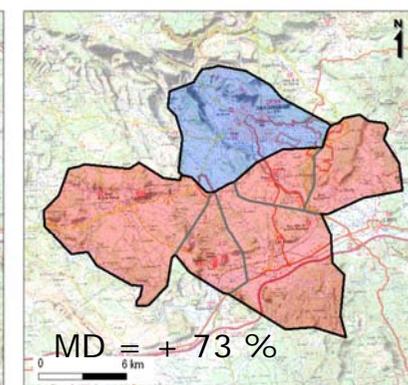
Entre 1996 et 2006



Entre 1996 et 2001



Entre 2001 et 2006



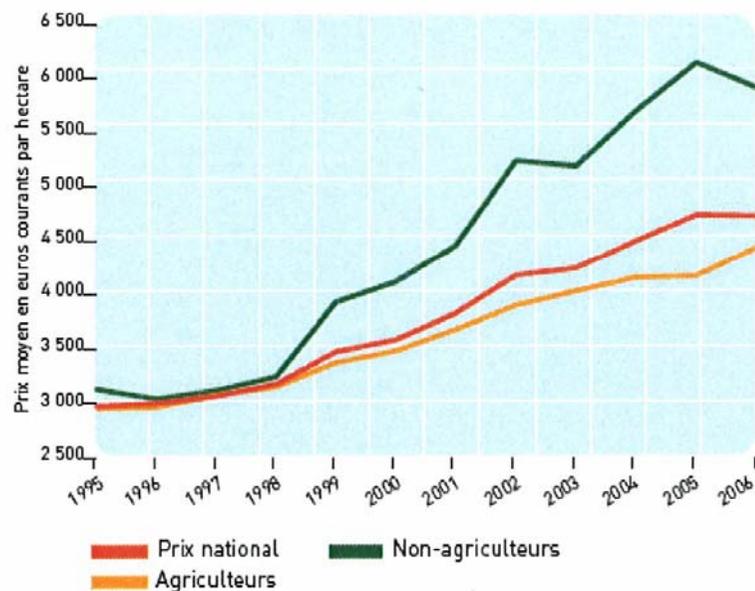
Éléments de conclusion relatifs au marché de l'immobilier

- La mise en œuvre de **la LGV semble ne pas avoir d'impact significatif** sur un marché immobilier.
 - ✓ les évolutions structurelles (qui s'observent à l'échelle nationale) semblent avoir un impact bien plus conséquent que la conjoncture locale (projets économiques, projets urbains, développement local, ...).
- **Des évolutions de prix** à l'échelle des départements (Bouches du Rhône et Vaucluse) **plutôt moins forte après 2001** (période « après mise en œuvre du TGV ») que sur le reste de PACA.
- Des **évolutions comparables** pour les secteurs **Aix-Avignon** et **Les Arcs-Draguignan**.
- Un secteur en grande proximité de la ligne qui semble ne pas avoir subi de décote manifeste.

II. Un marché du foncier rural à géométrie variable

Les tendances lourdes de marché – le marché des terres agricoles non bâties

➤ **Évolution du prix des terres et prés libres non bâtis acquis par les agriculteurs et les non-agriculteurs (en moyenne annuelle)**



Source : Terres d'Europe-Scafr d'après Safer.

	Moyenne nationale		
	Total	Agriculteurs	Non agriculteur
Evolution 1996-2001	+ 24 %	+ 20 %	+ 43 %
Evolution 2001-2006	+ 25 %	+ 22 %	+ 32 %

Source : Terre d'Europe - Scafr

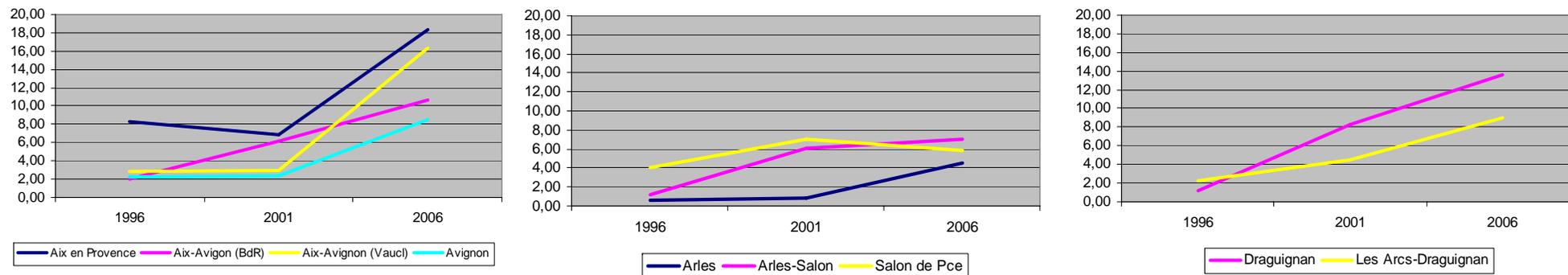
- Une augmentation continue du prix des terres agricoles non bâties entre 1996 et 2006.
- Un effet « inflationniste » très lourd de la présence des acquéreurs non agriculteurs.
- En région PACA, les prix moyens (en € à l'hectare) des transactions vont du simple au double selon que l'acquéreur est agriculteur ou non.

Le marché sur les zones naturelles non équipées et non bâties sur les secteurs d'étude

- Un marché animé par les acquéreurs « non agriculteurs ».
- Des transactions qui portent quasi exclusivement sur du parcellaire (peu de vente de « domaines » agricoles, seulement 5% des transactions portent sur des domaines de plus de 5 hectares).
- ... et transactions sur de petites parcelles très majoritairement d'une surface inférieure à 1 hectare.
- Une analyse segmentée : ensemble des transactions et transactions relatives aux terres nues et aux terres à « cultures pérennes ».

Le marché sur les zones naturelles non équipées et non bâtie

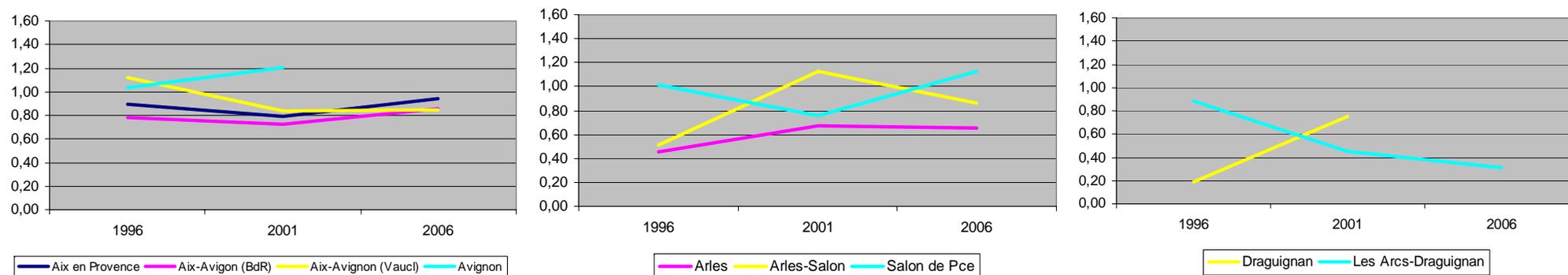
➤ Évolution des prix moyen des transactions (en €/m²)



- Le secteur Aix-Avignon a connu une progression bien plus rapide que les autres secteurs, en particulier après 2001. *Source : SAFER Paca*
- Le secteur varois montre une tendance similaire bien que légèrement moins accentuée.
- Cette dynamique tient à l'évolution des prix sur les parcelles ayant vocation à devenir urbanisable (à plus ou moins long terme).
- Comme pour l'immobilier, le secteur Arles-Salon connaît une progression bien moins forte que les secteurs Aix-Avignon et Les Arcs-Draguignan.

Approche des marchés des terres agricoles restant à vocation agricole : les terres nues

- On identifie les terres nues par un niveau de prix inférieur à 2 €/m². La SAFER PACA estime que les terrains négociés à moins de 2 € sont des terrains qui n'ont pas une destination d'urbanisation et dont le rendement est faible ; il s'agit donc principalement de terres dites « nues » dédiées le plus souvent au maraîchage sur les secteurs Aix-Avignon et Les Arcs-Dragnignan et à la prairie dans le secteur Arles-Salon.



Prix moyen départementaux (en €/m²) des transactions relatives à des terres nues

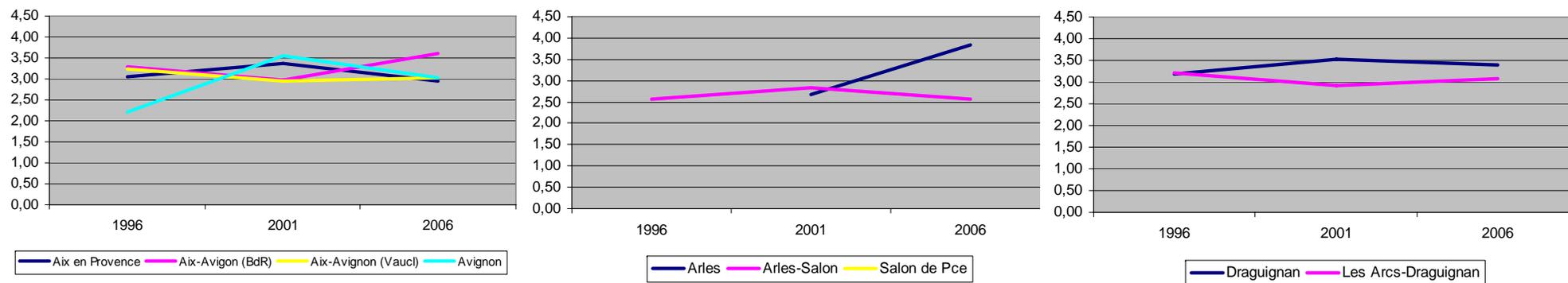
	Bouches du Rhone	Vaucluse	Var
1996	0,9	0,8	0,7
2001	0,8	0,8	0,8
2006	0,9	0,9	0,9

Source : SAFER Paca

- Les moyennes départementales montrent des évolutions très faibles, avec des niveaux de prix très proches d'un département à l'autre.
- Le marché sur le secteur Aix-Avignon est relativement proche de ces moyennes départementales.

Approche des marchés des terres agricoles restant à vocation agricole : les cultures pérennes

- On identifie les cultures pérennes par un prix de vente compris entre 2 et 5 €/m². La SAFER PACA estime que les terrains négociés dans cette gamme de prix sont des terrains qui n'ont pas une destination d'urbanisation et dont le rendement est élevé ; il s'agit donc principalement de terres accueillant des cultures pérennes.



Prix moyen départementaux (en €/m²) des transactions relatives aux cultures pérennes

	Bouches du Rhone	Vaucluse	Var
1996	3,2	3,0	3,4
2001	3,2	3,2	3,3
2006	3,0	3,2	3,1

Source : SAFER Paca

- Des niveaux de prix moyens relativement proches sur les secteurs « Aix-Avignon » et « Les Arcs-Draguignan ».
- Des niveaux de prix moyens proches également de ceux observés aux échelles départementales.

Zoom sur le secteur viticole Dromois Pierrelatte - Crest

- Seulement **une vingtaine de transactions en 12 ans !**
- **Un marché peu fluide**, des propriétaires que cherchent à préserver leurs domaines.
- Le passage de **la LGV n'a pas modifié le contexte du marché local.**
- Un impact faible sauf pour des parcelles résiduelles non réintégrées à des exploitations existantes : baisse sensible mais cas rares.

Les transactions sur la bande de 1 km autour de la LGV

- Des niveaux de prix moyens très faibles par rapport à ceux de l'ensemble du secteur Aix-Avignon.
- Pour les transactions sur « terres nues » (dont les prix de vente sont inférieurs à 2 €/m²), des valeurs moyennes proches de celles observées sur le secteur Aix-Avignon.
- Les tendances sont plutôt à la hausse.
- Ces éléments incitent à penser **qu'il n'y a pas de dévalorisation majeure des terrains agricoles, et qui resteraient à vocation agricole, lorsque les terrains se situent en grande proximité d'une ligne LGV.**

Conclusion sur le marché sur les zones naturelles non équipées et non bâtie

- Une évolution très forte des prix du foncier des zones agricoles non équipées sur le secteur Aix-Avignon, mais qui reste comparable à celle observée sur le secteur Les Arcs-Draguignan.
 - ✓ Une évolution liée
 - ✓ ... à une augmentation très forte des prix de terres qui passent d'une vocation agricole à une vocation d'urbanisation
 - ✓ ... à l'évolution du poids de ces transactions dans le total des volumes échangés.

- Les terres nues et terres de cultures pérennes, les prix du secteur Aix-Avignon sont dans une fourchette proche de celle observée sur le département.

- Pas d'impact significatif de la présence d'une LGV sur le prix des terres à vocation agricole.

Conclusions

Les évolutions de prix observées et comparées sur les divers territoires retenus semblent démontrer :

- **Une tendance nationale qui « écrase » les tendances locales.**
- Des **évolutions** locales **plus rapides en raison** d'un ensemble **de projets structurants** mais pas du seul projet de LGV.
- **Une raréfaction foncière qui influence** les niveaux de tension et de prix.
- En matière agricole :
 - ✓ Des **augmentations fortes** qui se justifient par le **passage** à une vocation **d'urbanisation**.
 - ✓ Des **prix stables des terres nues ou des terres de cultures pérennes** quels que soient les secteurs et la proximité d'une LGV.