

Etude flash

Comparaison PSLA - BRS

Adresse

Allauch (13)
Mars 2021



Sommaire

| | |
|---|-------------|
| 1. SYNTHÈSE ET RECOMMANDATIONS | P.2 |
| 2. CONTEXTE TERRITORIAL | P.4 |
| 3. COMMERCIALITÉ DU SITE | P.5 |
| 4. DEMANDE ET CIBLES DE CLIENTÈLES | P.6 |
| 5. MARCHÉ DE LA PROMOTION | P.7 |
| 6. MARCHÉS CONNEXES | P.10 |
| 7. ANNEXES | P.12 |
| ADEQUATION EN BREF | |

1. Synthèse et recommandations

Un contexte favorable au développement de 14 logements individuels en BRS à Allauch, à privilégier par rapport à un positionnement en PSLA

Synthèse des éléments observés

Commercialité du site



Contexte et dynamique du marché



Demande



Potentiel du marché



L'avis du consultant

Le bailleur envisage le développement d'une offre de 14 logements individuels en BRS ou PSLA à Allauch, commune recherchée de première couronne marseillaise. Le projet se trouve au sein du quartier des Rascous, secteur résidentiel de bonne notoriété à dominante pavillonnaire. Il profite d'un environnement agréable à un peu plus de 1km des premières commodités. Une localisation résidentielle et fonctionnelle pour une clientèle familiale locale ou en report depuis Marseille des classes « intermédiaires inférieures ». Ce n'est pas les budgets qui limitent l'accès à la propriété de la clientèle locale mais plutôt le manque d'offre.

Le marché de la promotion immobilière est faiblement développé dans le secteur du projet et ne propose aucun dispositif d'accession aidée à la propriété. Les valorisations observées sur les communes recherchées d'Allauch et Plan de Cuques sont en hausse en collectif libre, au-delà de 4 700 €/m² stationnement inclus. Les maisons dans l'ancien se valorisent en cœur d'offre entre 350 et 390 K€ (80-90m², terrain 400m²), tandis que le neuf se valorise au-delà de 450 K€ pour les mêmes typologies. Le logement individuel n'est donc de fait qu'accessible aux ménages les plus aisés.

Le potentiel est avéré sur ce projet.

1. Synthèse et recommandations

Un positionnement en BRS qui devra permettre d'élargir le spectre de clientèle éligible à l'accession d'un logement individuel

Etude de concurrence entre produits : exemple d'un logement 3 pièces de 63 m²

| Offre | Typologie | Surface | €/m ² SHAB | Prix unitaire TTC | Mensualité bancaire (PTZ inclus, le cas échéant) | Redevance foncière mensuelle | Coût mensuel global | Ecart mensualité vs BRS | Revenus minimum nécessaires | Ecart revenus vs BRS | Déciles desservis (au global) |
|--------------------------------|---------------|-------------------|-----------------------|-------------------|--|------------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Accession libre - TVA 20 % | 3P individuel | 63 m ² | 5238 €/m ² | 330 000 € | 1 268 € | - | 1 268 € | -30% | 3 804 € | -1 154 € | 6ème |
| Accession libre - TVA 20 % | T3 Collectif | 63 m ² | 4603 €/m ² | 290 000 € | 1 050 € | - | 1 050 € | -16% | 3 151 € | -501 € | 5ème |
| Ancien | 3P individuel | 63 m ² | 4365 €/m ² | 275 000 € | 1 050 € | - | 1 050 € | -16% | 3 151 € | -501 € | 5ème |
| PSLA - TVA 5,5% | 3P individuel | 63 m ² | 3810 €/m ² | 240 000 € | 924 € | - | 924 € | -4% | 2 772 € | -122 € | 5ème |
| Bail Réel Solidaire - TVA 5,5% | 3P individuel | 63 m ² | 3175 €/m ² | 200 000 € | 770 € | 113 € | 883 € | - | 2 650 € | - | 4ème |

Coût mensuel global basé sur les loyers mensuels charges et stationnement inclus ; mensualité de crédit incluant le cas échéant le PTZ pour l'accession libre et l'accession en PSLA ou mensualité de crédit + redevance foncière pour le BRS)

REVENUS NECESSAIRES
De quel niveau de revenus ai-je besoin pour accéder à l'offre en BRS ?

L'approche du positionnement prix en accession BRS et PSLA se fait ici par comparaison des mensualités nécessaires pour l'accès à un logement collectif neuf ou individuel ancien pour les ménages locaux. Cette analyse se fait en fonction du type d'accession.

Le coût mensuel du logement en BRS doit être concurrentiel, en particulier comparé à d'autres dispositifs d'accession aidée. En effet, le BRS n'offre pas accès à la pleine propriété et est encore méconnu du grand public.

Dans le secteur de projet, le croisement entre le budget des ménages locaux et les prix pratiqués dans le neuf en individuel montre que seuls les ménages les plus aisés peuvent accéder à ces logements. Les catégories intermédiaires se dirigeront dans l'individuel ancien ou le collectif neuf. Les catégories intermédiaires inférieures sont quant à elles limitées à la location de biens individuels et aux dispositifs aidés ou à l'ancien en collectif. Le coût mensuel d'un logement en BRS, redevance incluse, doit permettre de cibler ces ménages.

1. Synthèse et recommandations

Un positionnement prix en PSLA préconisé autour de 3 370 €/m² SU avec stationnement en TVA 5,5 % avec des prestations annexes de qualité (cellier...)

Proposition de positionnement en PSLA pour un projet à destination des ménages des classes « intermédiaires » locales

| Type | Répart. | Nb | Surface habitable | SURFACE UTILE | | PRECONISATION PRIX DE VENTE PSLA TTC TVA 5,5% | | | Prix Plafond PSLA | | |
|--------------|-------------|---------------|------------------------------|--|--|---|---------------------------------------|------------------------------------|--|---------------------------------------|------------------------------------|
| | | | | Hyp. surfaces annexes (hors jardin, avec garage) | Hyp. SURFACE UTILE* (moitié des surface annexes + moitié du stat. 6m ² max) | Prix TTC TVA 5,5% avec stat. | | | Prix plafond TTC TVA 5,5% stat. inclus | | |
| | | | | | | Prix unitaire | Prix/m ² SURFACE HABITABLE | Prix/m ² SURFACE UTILE | Prix unitaire | Prix/m ² SURFACE HABITABLE | Prix/m ² SURFACE UTILE |
| T3a | 100% | 6 logs | 63 m ² | 16 m ² | 71,0 m ² | 240 000 € | 3 810 €/m ² | 2 606 €/m ² | 222 093 € | 3 525 € | 3 128 €/m ² |
| T3b | 67% | 4 logs | 68 m ² | 16 m ² | 76,0 m ² | 255 000 € | 3 750 €/m ² | 2 829 €/m ² | 237 734 € | 3 496 € | 3 128 €/m ² |
| T4 | 67% | 4 logs | 84 m ² | 16 m ² | 92,0 m ² | 310 000 € | 3 690 €/m ² | 2 337 €/m ² | 287 783 € | 3 426 € | 3 128 €/m ² |
| Total | 233% | 6 logs | 70 m² hab. | 16,0 m² | 78 m² utiles | 3 800 €/m² hab. | | 3 370 €/m² utile | | 3 483 €/m² hab. | 3 128 €/m² utile |

Positionnements à nuancer en fonction des différentes positions au sein du projet, des vues et de l'environnement offert. Répartition typologique et définition de produits envisagées par ADEQUATION. Hypothèse stationnement : une place de parking en sous-sol par logement soit 10 000 €.

*Surface utile telles que définies dans l'arrêté du 9 mai 1995 : « les surfaces annexes sont les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et dans la limite de 9 mètres carrés les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié »
La surface utile peut être augmentée, dans la limite de 6m², de « la moitié de la surface du garage ou emplacement réservé au stationnement des véhicules, annexé au logement en faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant ».

La recommandation d'Adequation est de tenir des niveaux de prestations importants (cellier, balcon confortable – entre 16 et 20 m² selon les typologies -, éventuellement, garage à vélo...).

Revenus nécessaire des cibles du projet en PSLA •

Revenu net mensuel avant abattement permettant d'acquérir le logement en PSLA

T3a : 3 000 € nets/mois/ménage, soit 2,5 SMIC
T4 : 3 700 € nets/mois/ménage, soit 3 SMIC

1. Synthèse et recommandations

Dispositif BRS : un positionnement à 2 800 €/m² SU environ avec une redevance à 1,8 €/m², permettant de desservir les ménages locaux les plus modestes

Granulométrie et positionnement du programme préconisé par Adéquation :

| Granulométrie possible du programme en BRS | | | | | | Positionnement du prix | | | Coût mensuel ménage | | | Revenus nécessaires | Cibles | |
|--|--------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Type | Volume | Répart. | SHAB | Surfaces annexes | SU | PU PKG inclus TVA 5,5% | Prix moyen €/m ² SHAB | Prix moyen €/m ² SU | Mensualité bancaire PTZ inclus €/mois | Redevance foncière mensuelle 1,8 €/m ² /mois | Coût mensuel global €/mois | Revenu minimum nécessaire | Déciles desservis (au global) | Déciles desservis (cœur de cible*) |
| T3a | 6 | 43% | 63 m ² | 16 m ² | 71 m ² | 200 000 € | 3 175 €/m ² | 2 817 €/m ² | 770 € | 113 € | 883 € | 2 650 € | 4ème | 3ème |
| T3b | 4 | 29% | 68 m ² | 16 m ² | 76 m ² | 210 000 € | 3 088 €/m ² | 2 763 €/m ² | 808 € | 122 € | 931 € | 2 792 € | 5ème | 3ème |
| T4 | 4 | 29% | 84 m ² | 16 m ² | 92 m ² | 255 000 € | 3 036 €/m ² | 2 772 €/m ² | 982 € | 151 € | 1133 € | 3 398 € | 5ème | 3ème |
| Somme/Moyenne | 14 | 100% | 70 m ² | 16 m ² | 78 m ² | 218 600 € | 3 100 €/m ² | 2 790 €/m ² | 840 € | 130 € | 970 € | 2 910 € | 3 à 6èmes | |

Le positionnement envisagé en BRS se base sur une redevance foncière mensuelle de 1,8€/m². Ce niveau de redevance permettra de proposer des enveloppes de prix contenues. Elles permettront un affichage de prix bas tout en étant plus accessibles aux ménages disposant d'un apport faible.

| Typo | Coût total du logement | Coût après apport | Emprunt classique | PTZ | Mensualité classique | Mensualité PTZ |
|------|------------------------|-------------------|-------------------|-----------|----------------------|----------------|
| T3a | 200 000 € | 180 000 € | 100 000 € | 80 000 € | 424 € | 346 € |
| T3b | 210 000 € | 189 000 € | 105 000 € | 84 000 € | 446 € | 363 € |
| T4 | 255 000 € | 229 500 € | 127 500 € | 102 000 € | 541 € | 441 € |
| T5a | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| T5b | - € | - € | - € | - € | - € | - € |

Repère : hypothèse prix de marché libre pour le projet •

| | Prix marché libre |
|---|---|
| Hypothèse prix de marché accession libre (vente au détail) pour le projet | 5.500-5.700 €/m ² TVA 20% stat. inclus Prix des stationnements ; 8 K€ parking extérieur |

Revenus nécessaires des cibles du projet en BRS •

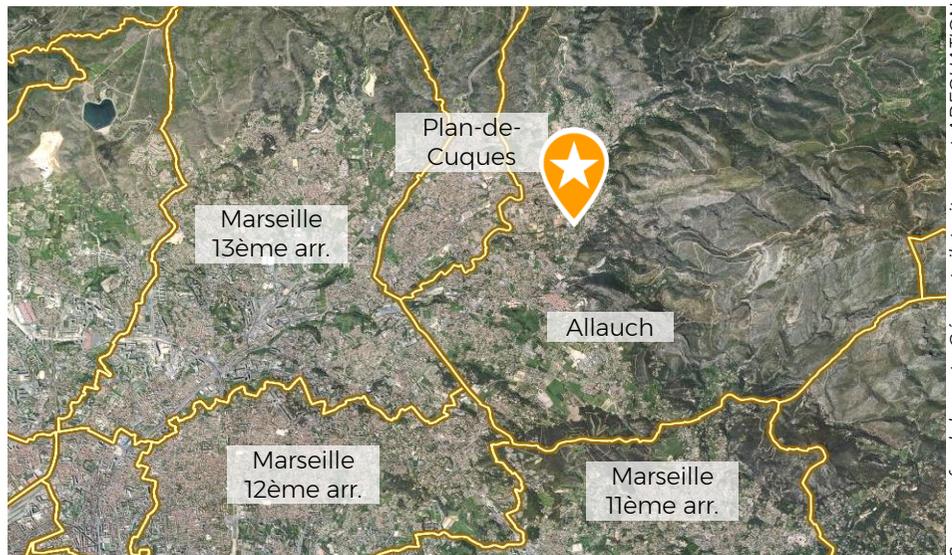
Revenu net mensuel avant abattement permettant d'acquies le logement en BRS

T3a : 2 650 € nets/mois/ménage, soit 2,1 SMIC
T3b : 2 800 € nets/mois/ménage, soit 2,3 SMIC
T4 : 3 400 € nets/mois/ménage, soit 2,7 SMIC

2. Contexte territorial

Un projet de 14 logements individuels en BRS ou PSLA à Allauch, commune résidentielle recherchée au nord-est de Marseille

Localisation du projet



Source : fond de carte Géoportail, traitement ADEQUATION

Le bailleur envisage de développer une offre de 14 logements individuels groupés en BRS ou PSLA à Allauch (13), au sein d'un lotissement. Le projet est situé au sein d'un secteur résidentiel et pavillonnaire de bonne notoriété, situé à environ 2,5 km au nord du centre historique d'Allauch et à 1km à l'est de celui de Plan de Cuque. Les logements proposeront des expositions qualitatives avec une proximité du Canal de Marseille.

Allauch est une commune de première couronne marseillaise (moins de 10 km des quartiers Est de Marseille), recherchée pour son cadre résidentiel et dominée par le logement individuel.

Chiffres clés

| | Allauch | MARSEILLE PROVENCE |
|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Nombre d'hab. | 21 187 | 1 061 871 |
| Gain annuel | 99 hab/an | 3 210 hab/an |
| Taux de variation de la pop | 0,48%/an | 0,31%/an |
| Nombre de ménages | 8 525 | 480 527 |
| Gain annuel | 83 | 3 187 |
| Taux de variation des ménages | 1,00%/an | 0,68%/an |
| Taille des ménages | 2,44 | 2,15 |
| Nombre d'emménagements annuels | 501 men/an | 34 169 men/an |
| Volume annuel construction (17-19) | 119 logt/an | 5 016 logt/an |
| Revenu médian | 3 691 € | 2 317 € |
| Part de CSP+ | 22% | 16% |
| Nombre d'emplois | 3 630 | 410 044 |
| Indice de concentration d'emploi | 0,4 | 1,1 |
| Ménages actifs | 61% | 52% |
| Nombre de Logements | 9 296 | 546 719 |

Source : INSEE 2017

Top 3 des bailleurs



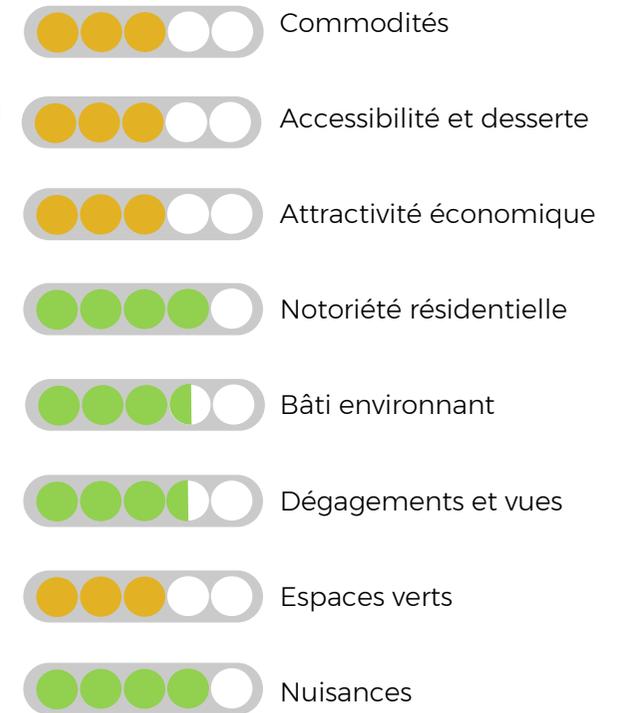
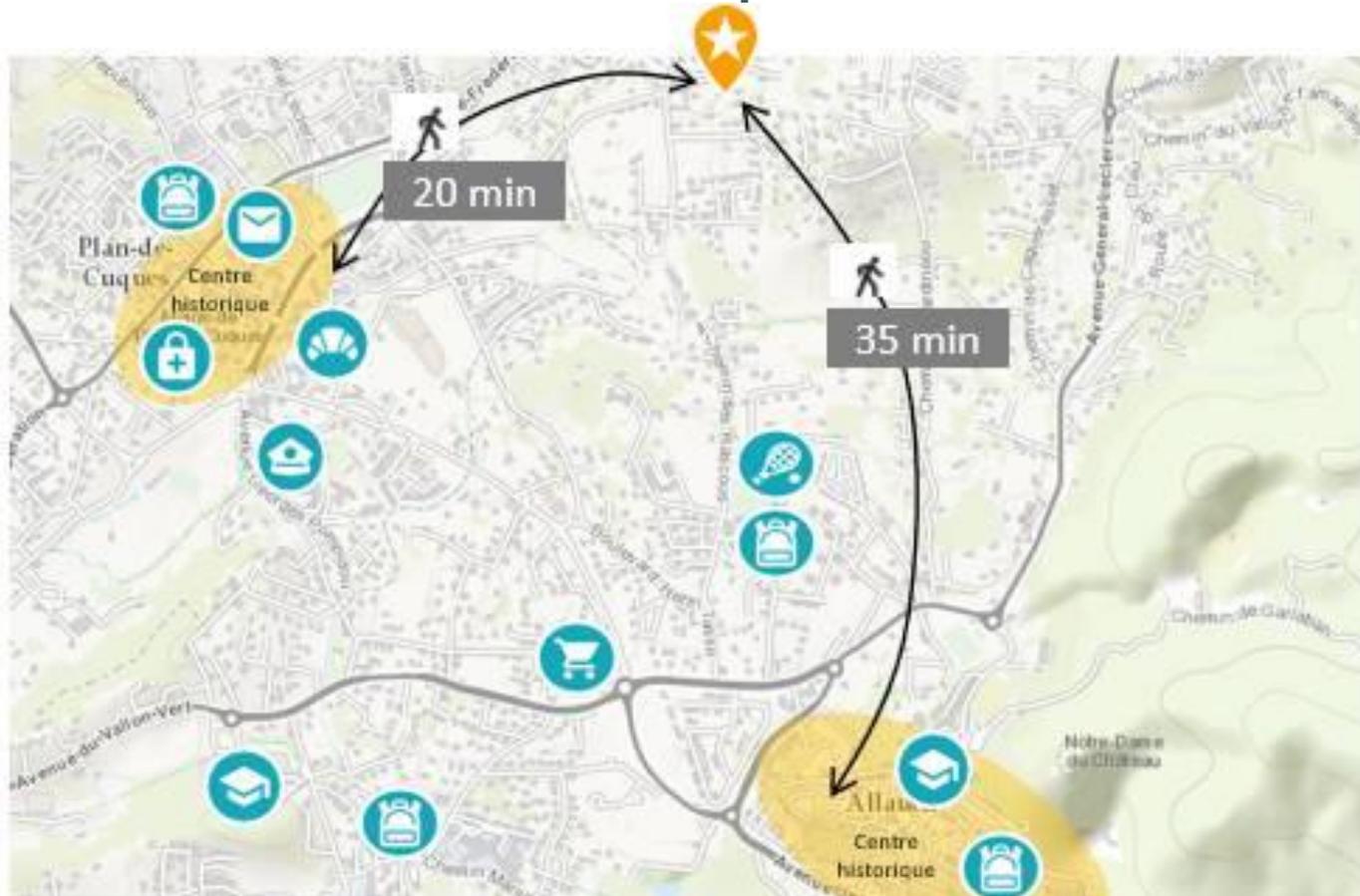
13 Habitat
Unicil
ICF Sud-Est Méditerranée

Vacance du parc social

0,6 %

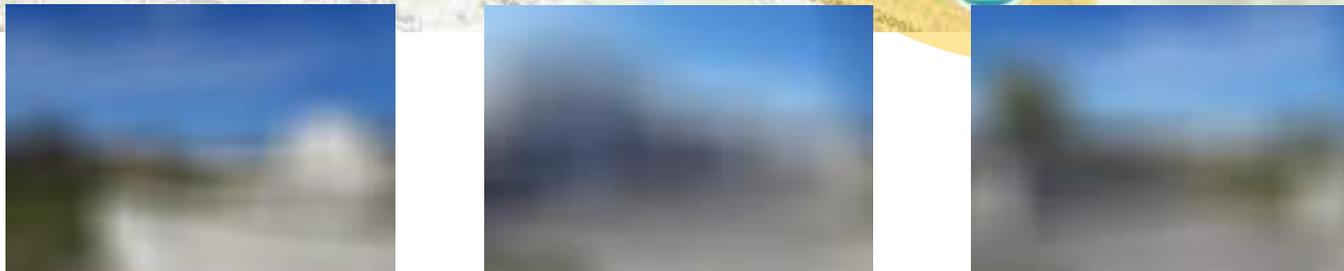
3. Commercialité du site

Un environnement résidentiel pavillonnaire agréable et recherché mais excentré du centre de Marseille et de ses emplois



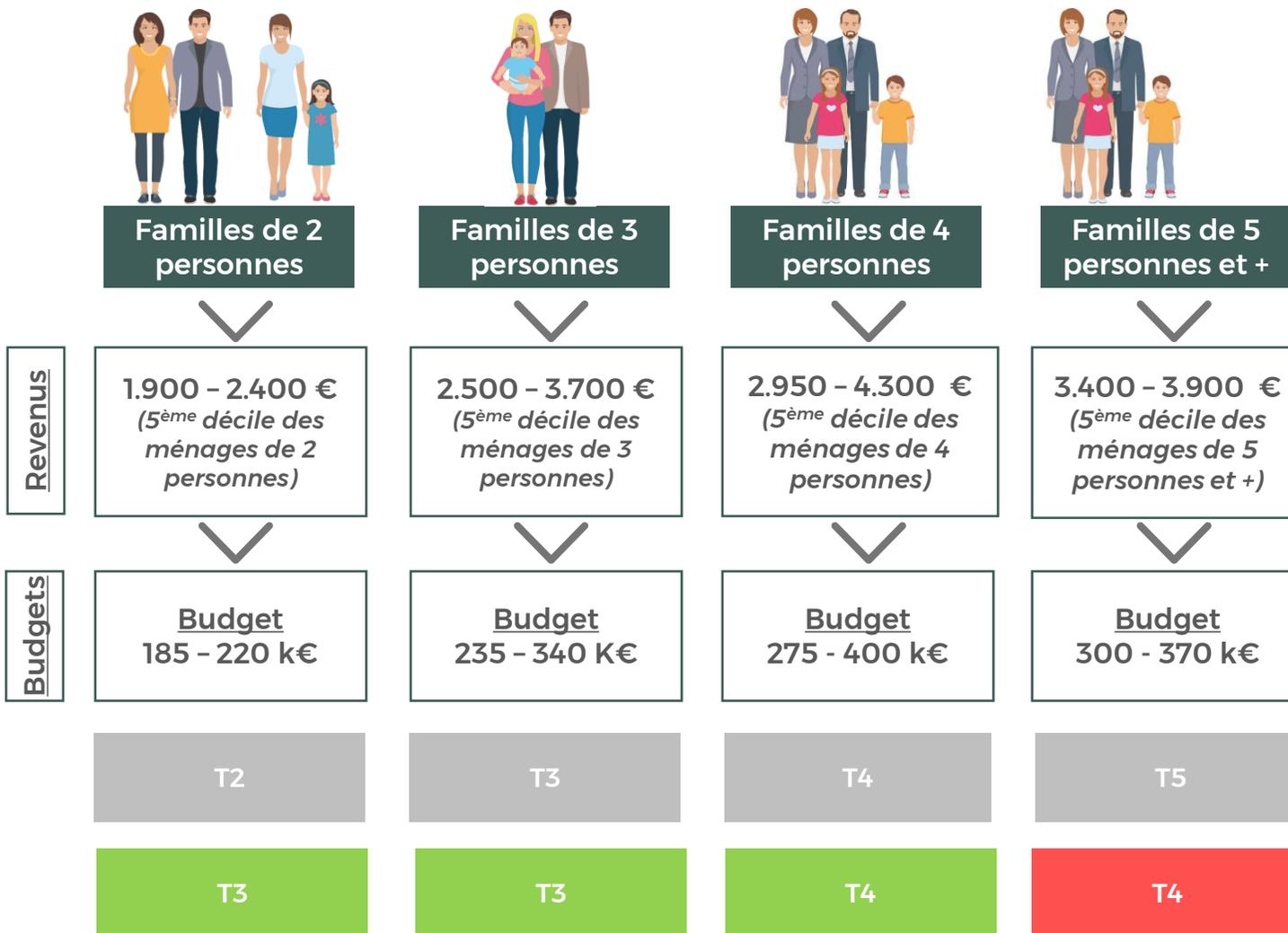
Commercialité

13/20



4. Demande et cibles de clientèle

Des logements individuels commercialisés en BRS/PSLA qui s'adresseront majoritairement aux ménages familiaux actifs des classes intermédiaires inférieures



24% des actifs allaudiens travaillent au sein même de leur commune, 64% dans une autre commune de la Métropole Marseille Provence dont 54% à Marseille. Une clientèle de report est donc envisageable pour le projet

Indépendamment des sociotypes, ces budgets correspondent à ceux des ménages du 3^{ème} au 5^{ème} déciles

RECENSEMENT DES BESOINS
Ce que je souhaite

OFFRE ACTUELLE
Ce que le marché m'offre*

*Exemple d'une opération récente en TVA pleine

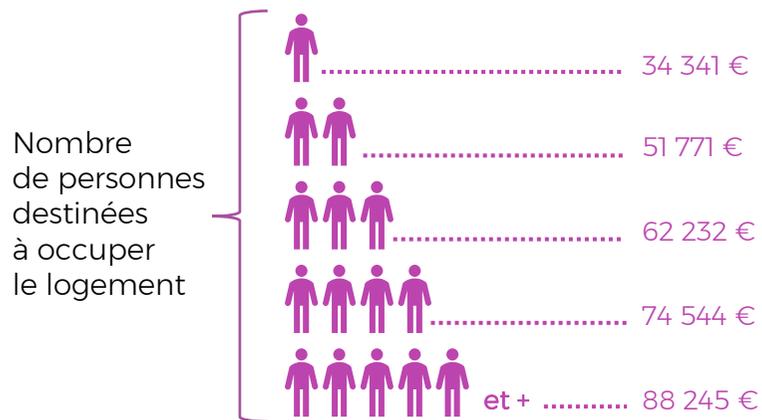
Source : DGFIP (FILOSOFI 2017)

*Les budgets d'acquisition en primo-accession sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,06 % assurance comprise, sur 25 ans avec un taux d'endettement de 33 % et un apport de 10% - PTZ inclus lorsque les ménages sont éligibles (et compte tenu du zonage).

4. Demande et cibles de clientèle

Le PSLA : un dispositif permettant aux ménages modestes et aux classes « intermédiaires inférieures » d'accéder à la propriété sous certaines conditions

Plafonds de ressources des ménages pour un logement en PSLA en zone A



Les plafonds de prix • A compter du 1^{er} janvier 2020

| | Zone Abis | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|-----------------------------|------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Plafonds de prix HT | 4 886 €/m ² | 3 702 €/m²* | 2 965 €/m ² * | 2 588 €/m ² * | 2 263 €/m ² * |
| Equivalent plafond TVA 5,5% | 5 154 €/m ² | 3 800 €/m² | 3 044 €/m ² | 2 656 €/m ² | 2 323 €/m ² |

*m² de surface utile

Durant la phase locative, l'indemnité d'occupation de la redevance est plafonnée en référence aux plafonds suivants (en m² de surface utile éventuellement augmentée, dans la limite de 6m², de la moitié des surfaces du garage ou de l'emplacement réservé au stationnement du véhicule et annexé au logement et faisant l'objet d'une jouissance exclusive par l'accédant).

Plafonds de part locative • A compter du 1^{er} janvier 2020

| | Zone Abis | Zone A | Zone B1 | Zone B2 | Zone C |
|------------------------|-----------|--------------|---------|---------|--------|
| Plafond part locative* | 13,67 | 10,51 | 9,05 | 8,68 | 8,06 |

*en €/m²/mois de surface utile

Simulation plafond acquisition *en zone A • A compter du 1^{er} janvier 2020

222 120 € HT pour un T3 de 60 m² de SU

296 160 € HT pour un T4 de 80 m² de SU

*application d'un coefficient de structure pour le calcul des prix plafonds

5. Marché de la promotion immobilière

Le marché de la promotion immobilière à Allauch est demandeur et sous-offreur : un contexte favorable au développement d'une opération

Chiffres clés 1T 2021 & évolution vs 2020

Allauch

Mises en vente

0

-

Ventes nettes

3

-50%

Offre commerciale

21

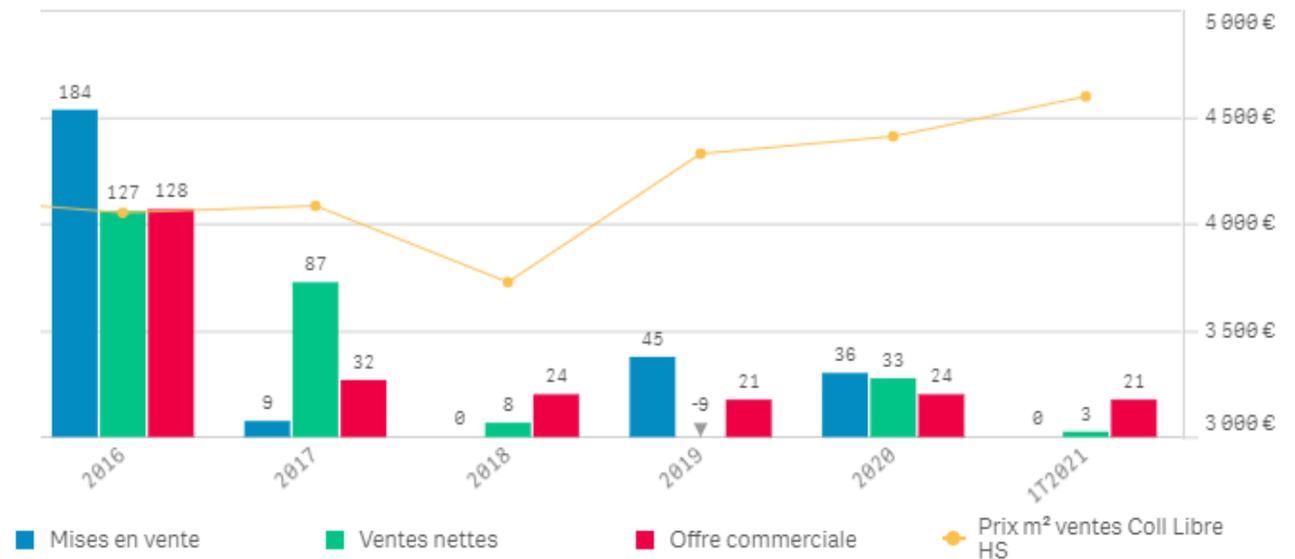
+ 40%

Prix/m² Coll Libre HS

4 600 €/m²

+ 2 %

Evolution des volumes d'activité et prix moyens des ventes en promotion immobilière - Allauch



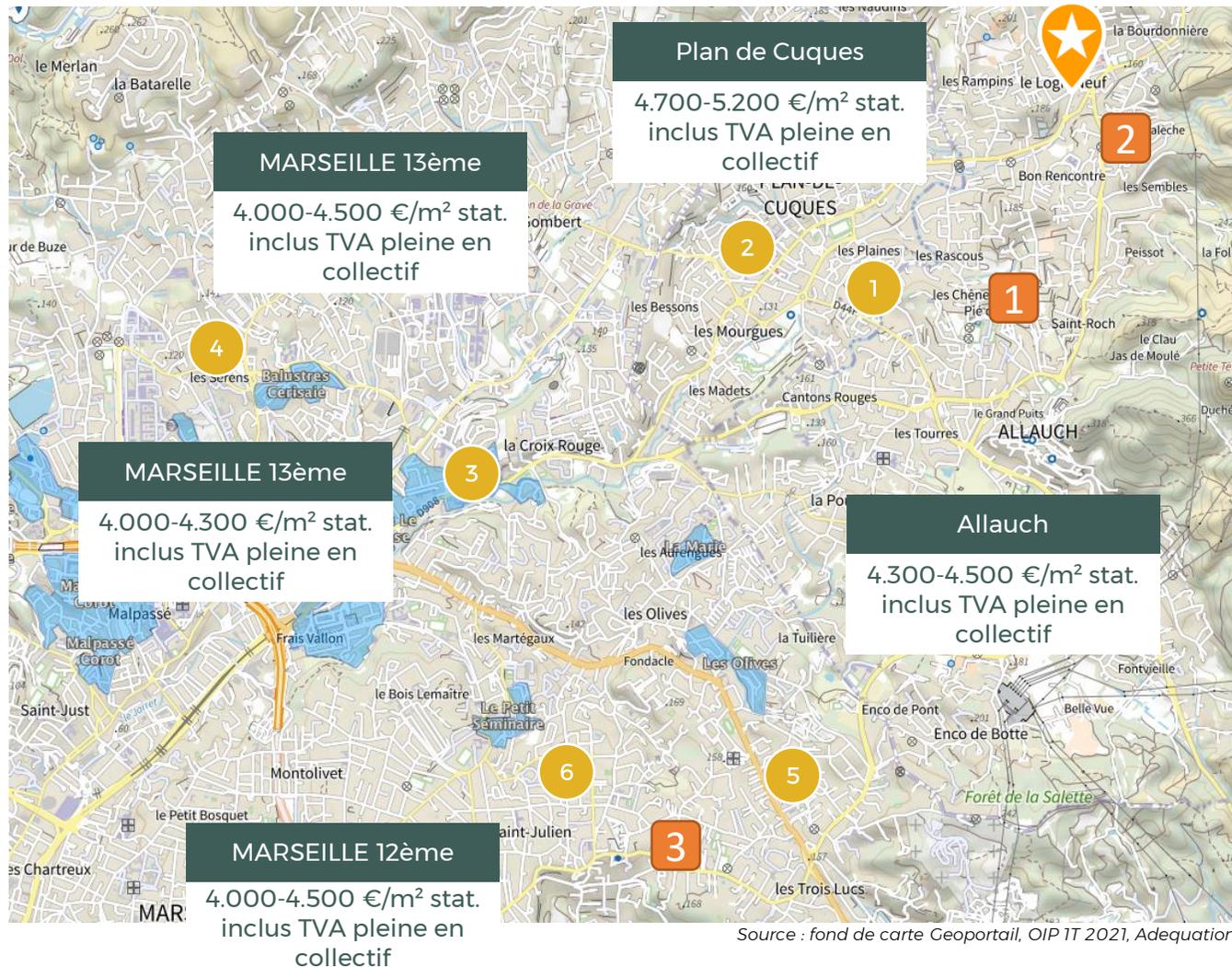
Source : OIP 1T 2021

A Allauch, après un pic d'alimentation en 2016 (plus de 180 logements lancés à la commercialisation), le marché de la promotion immobilière est alimenté de façon sporadique, entraînant une activité en dents de scie. Le marché s'est toutefois montré demandeur et réactif lorsque l'offre est suffisamment renouvelée. Les capacités d'absorption du marché se situent entre 150 et 200 logements par an, besoins qui sont loin d'être atteints. Au 1T 2021, le stock théorique est inférieur à 9 mois, une situation de sous-offre.

Le prix moyen des ventes à Allauch ces dernières années est en augmentation, à l'image de l'ensemble du bassin de vie marseillais. Avec un prix en collectif hors stationnement de 4 600 €/m², le marché d'Allauch alimente les gammes intermédiaires de la métropole. Il se positionne légèrement sous les niveaux de prix constatés à Plan de Cuque (4 650 €/m² HS), mais au dessus des valeurs de marché constatées dans les 12^{ème} et 13^{ème} arrondissements de Marseille, limitrophes d'Allauch (respectivement 4 100 et 3 800 €/m² HS).

5. Marché de la promotion

Un univers concurrentiel réduit et un segment BRS inexistant. Des opérations positionnées à plus de 4.700 €/m² stat. inclus en libre à Plan-de-Cuques



A Allauch et Plan de Cuque, l'univers concurrentiel en accession aidée est inexistant. Il est cependant développé dans les arrondissements marseillais proches, avec une opération en PSLA (à Marseille 13^{ème}) commercialisée à 3 050 €/m² SI.

Dans ces arrondissements, le dispositif de TVA réduite à 5,5% pour les propriétaires accédants (sous conditions de ressources) est également développé. Il permet une accession à la propriété pour des prix moyens compris entre 3 300€/m² et 3 800€/m² SI dans et autour des QPV des 12^{ème} et 13^{ème} arr. voisins. Les acquéreurs occupants sont toutefois minoritaires dans la plupart des opérations proposant de l'accession aidée en TVA 5,5%.

En individuel, on retrouve deux programmes à Allauch, proposant des maisons 4P de 80 à 100 m² excentrées des lieux de vie pour des budgets compris entre 380 K€ et 430 K€, ou bien plus proches pour 460 K€ à 490 K€. Une autre opération en individuel est disponible à dans le 12^{ème} arr. marseillais, proposant des biens de 5P à 6P entre 560 K€ et 730 K€.

1 Collectif

1 Individuel

5. Marché de la promotion immobilière

Des opérations qui se vendent majoritairement auprès d'une clientèle d'investisseurs avec des rythmes de commercialisation globalement satisfaisants

Synoptique des opérations en cours de commercialisation ou récemment terminées

Logement collectif - Non exhaustif

| N° | Promoteur | Nom programme | Adresse | MEV | Livr. | SI | Offre | V/M | % Inv. | Financement | Prix hors pkg | Prix pkg inclus |
|----------------------|-------------|---------------|---------------------------|---------|---------|-----|-------|-----|--------|-------------|------------------------|------------------------|
| Plan de Cuque | | | | | | | | | | | | |
| 1 | ICADE | GREEN OAK | 40 av. Paul Sirvent | déc-19 | juin-22 | 28 | 9 | 0.6 | 58% | Libre | 4 540 €/m ² | 4 770 €/m ² |
| 2 | NACARAT | 17 CLEMENCEAU | 17 av. Georges Clémenceau | juin-19 | juin-21 | 18 | 7 | 0.6 | 73% | Libre | 4 840 €/m ² | 5 210 €/m ² |
| Marseille 13 | | | | | | | | | | | | |
| 3 | BOUYGUES | VIA NATURA | 139 av. de la Croix Rouge | mars-17 | sept-21 | 129 | 21 | 2.4 | 50% | Libre | 3 670 €/m ² | 3 870 €/m ² |
| | | | | | | | | | | TVA réduite | 3 080 €/m ² | 3 360 €/m ² |
| | | | | | | | | | | PSLA | 2 790 €/m ² | 3 050 €/m ² |
| 4 | BNP PARIBAS | L'ECRIN | 83 che Château Gombert | juin-20 | déc-22 | 70 | 41 | 5.5 | 83% | Libre | 3 960 €/m ² | 4 200 €/m ² |
| | | | | | | | | | | TVA réduite | 3 310 €/m ² | 3 900 €/m ² |
| 5 | ARBOREA | NACARAT | 243 av. des Poilus | oct-19 | mars-22 | 46 | 5 | 2.2 | 66% | Libre | 4 090 €/m ² | 4 400 €/m ² |
| | | | | | | | | | | TVA réduite | 3 530 €/m ² | 3 880 €/m ² |
| Marseille 12 | | | | | | | | | | | | |
| 6 | URBAT | ALLURE 12EME | 78 bd des Fauvettes | juin-19 | sept-22 | 119 | 24 | 4.3 | 61% | Libre | 4 210 €/m ² | 4 440 €/m ² |
| | | | | | | | | | | TVA réduite | 3 430 €/m ² | 3 680 €/m ² |

Synoptique des opérations en cours de commercialisation ou récemment terminées

Logement individuel - Non exhaustif

| N° | Promoteur | Nom programme | Adresse | MEV | Livr. | SI | Offre | V/M | Surf. moy. | Financement | Prix unitaire moyen |
|---------------------|--------------------|----------------------|---------------------|---------|---------|----|-------|-----|--------------------|-------------|---------------------|
| Allauch | | | | | | | | | | | |
| 1 | GROUPE PEROTTINO | BASTIDE DES GONAGUES | Chemin des Gonagues | sept-20 | sept-22 | 8 | 8 | 0 | 93 m ² | Libre | 483 000 € |
| 2 | OPTIMUM RESIDENCES | VILLAS DU SUD | Av. Etienne Cucca | juil-20 | juil-22 | 8 | 8 | 0 | 88 m ² | Libre | 410 000 € |
| Marseille 12 | | | | | | | | | | | |
| 3 | PITCH PROMOTION | FELICY | 59 av. Fernandel | mars-20 | mars-22 | 10 | 7 | 0,3 | 109 m ² | Libre | 638 000 € |

Source : OIP 3T 2020 ; enquête complémentaire ADEQUATION

5. Marché de la promotion

Deux opérations neuves référentes pour le projet

L'écrin - BNP Paribas Real Estate - Prix maîtrisé

| |
|--|
| Stock initial |
| 30 logements en prix maîtrisé |
| Prix m² (hors stat.) |
| Aidé : 3 310 €/m² |



MEV : juil. 2020

Livr : oct. 2022

Rythme : 0,9 V/M

Surface : 59 m²

Prix HS : 198 200 €

Prix stat. moyen : 16 000 €

| Type | Q | Repart. | Stock disp. | Part inv. | Surface | Prix m ² HS | Prix HS | Tx écou. |
|--------------|---|-------------|--------------|-----------|-----------------------|------------------------------|----------------|-------------|
| T2 | | 50% | 8/15 | 0% | +/- 40 m ² | 3 180-3 680 €/m ² | 127,0-147,3 K€ | 3,4% |
| T3 | | 10% | 0/3 | 0% | +/- 61 m ² | 2 850-3 910 €/m ² | 173,7-238,4 K€ | 11,0% |
| T4 | | 40% | 9/12 | 0% | +/- 82 m ² | 3 140-3 760 €/m ² | 257,7-308,2 K€ | 1,8% |
| Total | | 100% | 17/30 | 0% | - | - | - | 3,1% |

Lancée à la commercialisation en juillet 2020, L'Ecrin est situé au cœur de la ZAC des Pielles. Elle propose une majorité de T2 et de T4, avec un cœur d'offre habituel en T3 très peu exploité. La clientèle est clairement orientée soit sur des jeunes ménages avec un budget maîtrisé, soit des familles n'ayant pas les moyens d'accéder à une maison. Les rythmes de vente sont plutôt dégradés sur les T4.

Via Natura - Bouygues Immobilier - PSLA

| |
|--|
| Stock initial |
| 12 logements en libre |
| Prix m² (hors stat.) |
| Libre : 2 790 €/m² |



MEV : avr. 2017

Livr : juil. 2022

Rythme : 0,2 V/M

Surface : 58 m²

Prix HS : 177 000 €

Prix stat. moyen : 13 000 €

| Type | Q | Repart. | Stock disp. | Part inv. | Surface | Prix m ² HS | Prix HS | Tx écou. |
|--------------|---|-------------|-------------|------------|-----------------------|------------------------------|----------------|-------------|
| T2 | | 8% | 0/1 | 0% | +/- 37 m ² | +/- 3 360 €/m ² | +/- 124,5 K€ | 33,3% |
| T3 | | 92% | 2/11 | 22% | +/- 60 m ² | 2 790-3 290 €/m ² | 167,2-197,7 K€ | 1,5% |
| Total | | 100% | 2/12 | 20% | - | - | - | 1,6% |

Lancée à la commercialisation en avril 2017, Via Natura est une opération diffuse à Marseille 13^e. Elle propose un mixte avec un segment en TVA réduit, concurrentiel sur cette opération car sur des gammes similaires, ce qui explique en partie les difficultés de vente des T3. Les rythmes de ventes ne sont pas bons sur cette opération.

6. Marchés connexes

Lot à bâtir : un marché très faible en volume sur la commune qui n'apparaît pas directement concurrentiel pour le projet car sur un segment haut-de-gamme

Valorisation a l'offre, lot a bâtir • Frontignan

| Surface | Surfaces habitables | Prix du terrain | Hypothèse terrain + maison |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------|
| 150 - 250 m ² | 80 à 110 m ² | 300 - 530 K€ | 450 - 700 K€ |



Maison neuve de 70 m² sur un terrain de 200 m² proposée en prix d'appel a 485 000 €

*Source : Site spécialisés, expertise Adequation.
* Prix moyen du coût de construction retenu ici = 1,400 €/m² habitable + env. 15,000€ taxe d'aménagement et divers.*

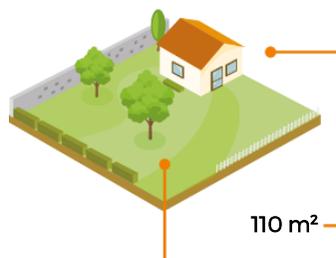
4 pièces



150 m² - 300 000 €

450 000 €
AVEC AMENAGEMENT

5 pièces



250 m² - 530 000 €

700 000 €
AVEC AMENAGEMENT

L'offre en lot à bâtir est très limitée au sein du secteur, avec une dizaine de lot proposés sur l'ouest de la commune, au sein de communes limitrophes.

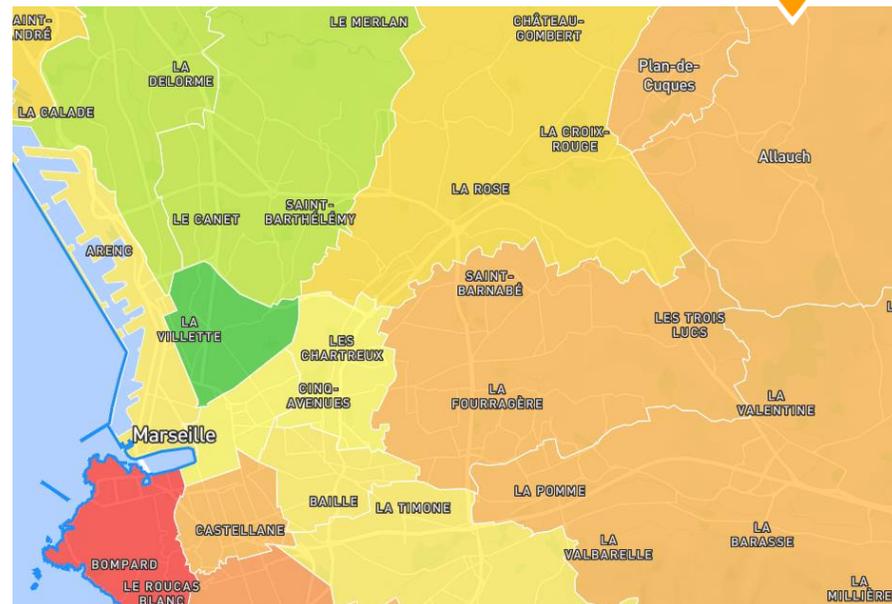
L'offre en projet de construction reste modérée avec une quinzaine d'annonces dont les prix varient entre 450 000 € en prix d'appel et 630 - 700 K€ en cœur de marché pour des maisons de 80 à 110 m². Les parcelles proposées oscillent entre 150 et 250 m².

Le marché est ici qualifié sur haut-de-gamme, sur des parcelles très compactes et non concurrentiel pour le segment de marché étudié.

6. Marchés connexes

Le marché de la revente en individuel développé autour de biens récents de 80 à 100m² s'échangeant entre 350 et 390 K€

Cartographie des prix moyens Métropole Aix-Marseille



Prix au m2 < 1658 € > 7039 €
Source : Meilleursagents.com

Prix médian en 2020
Baromètre immobilier des notaires

3 760 €/m²
Maisons individuelles



Valorisations observées sur le marché de la revente en individuel • logts récents • Allauch

| Type | Surfaces habitables | Surfaces terrains | Prix unitaires avec stat. |
|------|------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 4P | 80-90 m ² | +/- 400 m ² | 350-390 K€ |
| 5P | 100-150 m ² | 500-1.200 m ² | 500-650 K€ |

Source : DVF, sites spécialisés,

À Allauch, le marché de la revente est dynamique et enregistre environ 150 transactions annuelles, dont 65% pour des logements individuels.

La moitié de ces transactions concernent des maisons de 4 pièces compactes, d'une surface médiane de 90m². Les maisons de 5 pièces et plus sont nettement plus grandes, avec une surface médiane d'environ 120 m².

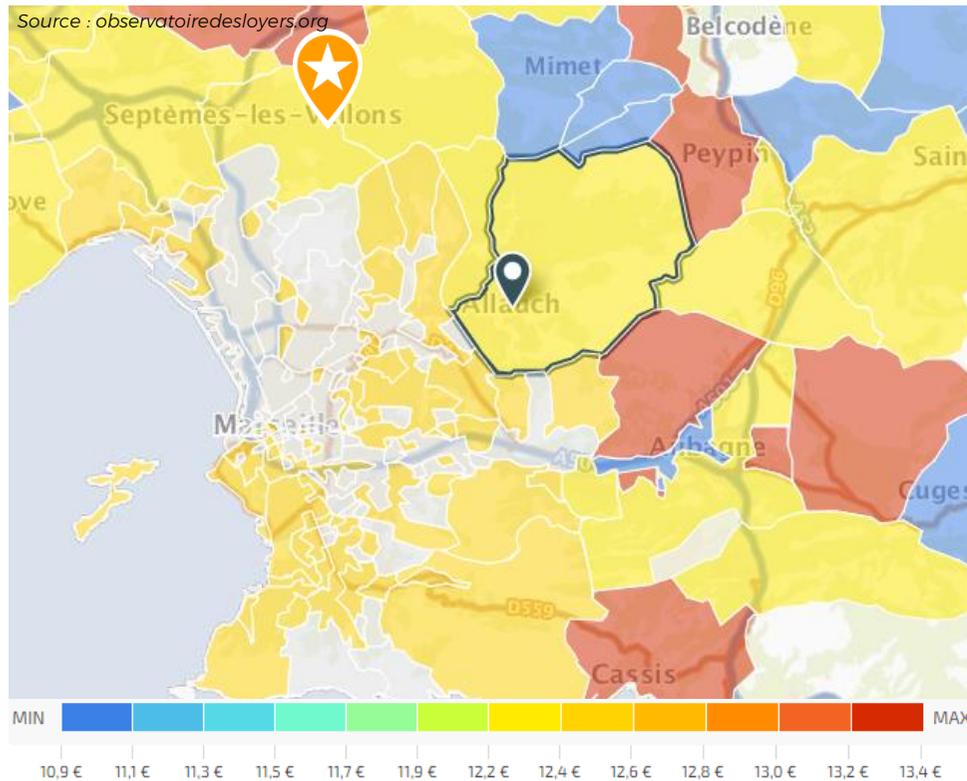
Les maisons compactes récentes (années 2006 à 2013) se valorisent entre 350 et 390 K€ pour des surfaces de 80-90m² sur des terrains d'environ 400m², entre 500 et 650 K€ pour des maisons de 100 à 150m² avec des terrains de superficies allant de 500m² à plus de 1.000m².

6. Marchés connexes

À Allauch, un marché locatif proposant également des biens individuels, dont des biens récents loués entre 1 000 et 1 300€/mois HC en cœur d'offre

Niveaux de loyers 2019 - logements individuels

Allauch



Loyers observés pour des biens collectifs récents

Allauch

| Typologie | Surfaces habitables | Loyer mensuel HC-HS | Loyer m ² HC-HS |
|---------------|-------------------------|---------------------|----------------------------|
| T3 Collectif | 58 - 65 m ² | 720 - 780 € | 11,5 - 13 €/m ² |
| 3P individuel | 58 - 69 m ² | 850 - 1 000 € | 12 - 14 € |
| 4P collectif | 82 - 105 m ² | 1200 - 1450€ | 12 - 14 € |

Source : sites spécialisés en annonces immobilières , Adequation

Le marché locatif à Allauch propose des biens en collectifs, plutôt anciens et concentrés vers le centre-ville, ainsi que des biens individuels, mieux répartis sur la commune. On retrouve des maisons de ville aux surfaces atypiques, mais également des biens plus récents proposant des surfaces compactes à standards.

Les biens individuels sont valorisés entre 12 et 14 €/m² HC en 3P comme en 4P, pour des enveloppes budgétaires globalement élevées et régulièrement supérieures à 1 000 €, même en 3P.

Propriété intellectuelle

Ce document est protégé par un copyright (©).

Il est destiné au seul usage de **Bailleur** et ne peut être diffusé auprès de personnes physiques ou morales extérieures à l'entreprise sans notre accord.

Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION.

Auteurs

Cette mission a été conduite par **Consultant Adequation**. Pour toute information au sujet de cette mission, nous nous tenons à votre disposition.

Nom Prénom
P. 06 24 76 XX XX
Nom.prénom@adequation-france.com

La société ADEQUATION

ADEQUATION aide les acteurs de la filière foncier - aménagement - immobilier à comprendre leurs marchés pour y développer les meilleurs projets et stratégies, sur l'ensemble du territoire national.

Nous intervenons ainsi quotidiennement pour les acteurs suivants :

- . promoteurs ;
- . bailleurs ;
- . aménageurs ;
- . opérateurs et propriétaires fonciers ;
- . état et collectivités ;
- . institutions financières ;
- . investisseurs ;
- . banquiers ;
- . industriels ;
- . énergéticiens.

L'ensemble des données utilisées sont contrôlées par nos équipes, que celles-ci soient issues de nos propres outils ou de sources externes, dans un souci constant de qualité. Quel que soit le segment de marché (immobilier résidentiel classique ou meublé, commercial ou d'entreprise), nous affirmons notre connaissance de son fonctionnement et des facteurs qui l'influent. A travers les données immobilières que nous utilisons au quotidien, nos missions d'études et de conseil, nous savons comment les acteurs agissent.

Le croisement de ces trois expertises rend nos préconisations fiables, pertinentes et opérationnelles.

Dans un objectif de réponse toujours plus personnalisée et adaptée aux besoins de nos clients et partenaires, nous investissons quotidiennement pour développer nos ressources humaines, digitaliser nos outils et élever notre niveau de conseil.

LYON

31 rue Mazenod
69003 Lyon
T. 04 72 00 87 87

PARIS

32 avenue de l'Opéra
75002 Paris
T. 01 40 28 12 00

MONTPELLIER

50 rue Ray Charles
34000 Montpellier
T. 04 67 07 99 00

BORDEAUX

74 rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux
T. 06 24 30 72 43

NANTES

11 allée Duquesne
44000 Nantes
T. 02 40 95 64 64

NICE

23 rue Jean Canavèse
06100 Nice
T. 04 93 51 01 11