

# Le marché foncier-immobilier du bassin minier de Provence

Guilhem Boulay  
Doctorat de Géographie,  
dirigé par B. Morel, Professeur à l'Université Aix-Marseille 1

*Séminaire OHM*  
*Restitution 2009-2010*  
*CEREGE,*  
*25 juin 2010*



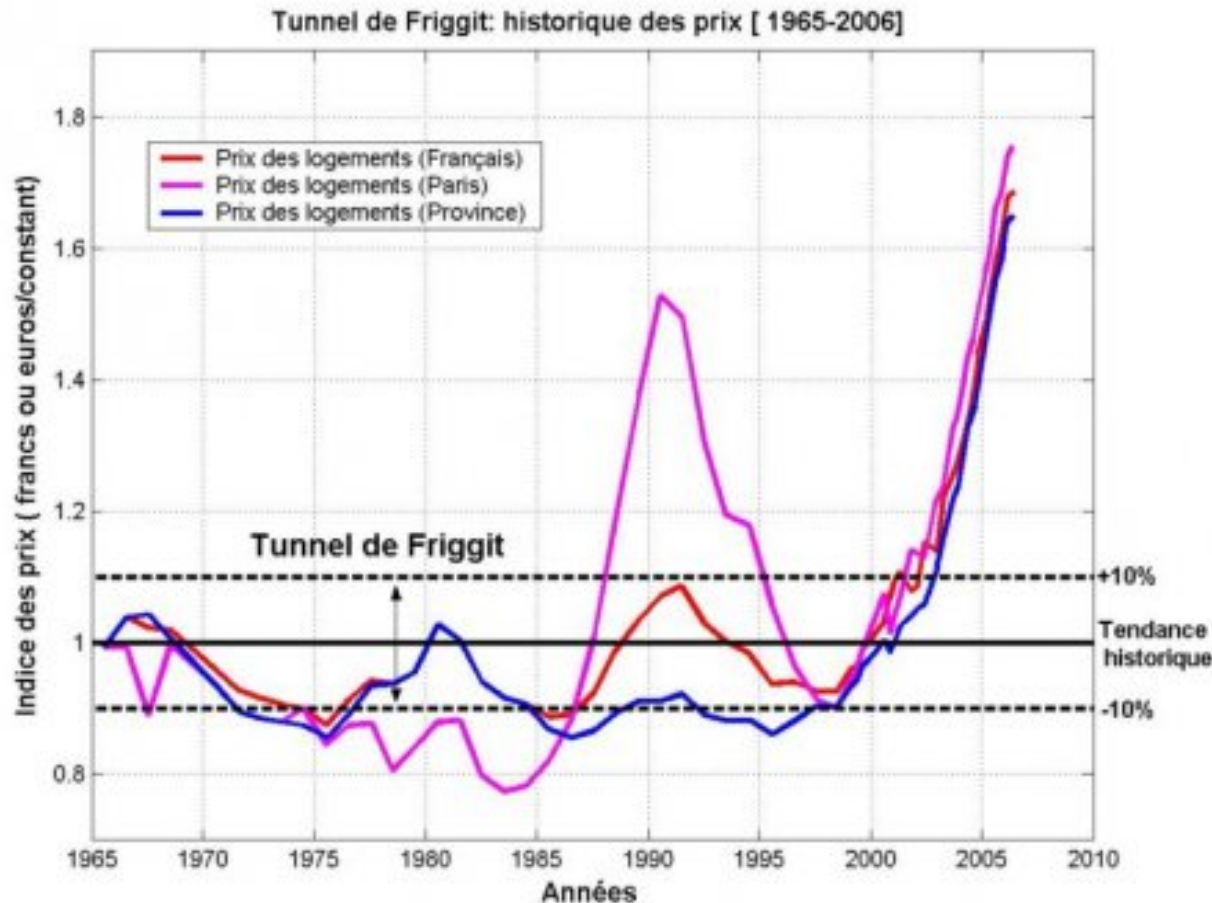
# Données et territoire

- Les données Perval : des données désagrégées difficiles d'accès, donc rarement traitées
  - Des données qui renseignent sur le bien (localisation et description), les parties et les conditions de la vente
  - Le bassin minier de Provence : un cas d'étude privilégié
-

# Trois étapes principales

- Constitution d'un atlas des prix fonciers et immobiliers
  - Identification de la structure spatiale des prix et de ses mutations
  - Identification des processus propres au Bassin Minier de Provence
-

# 1990-2008 : les deux visages d'un marché cyclique

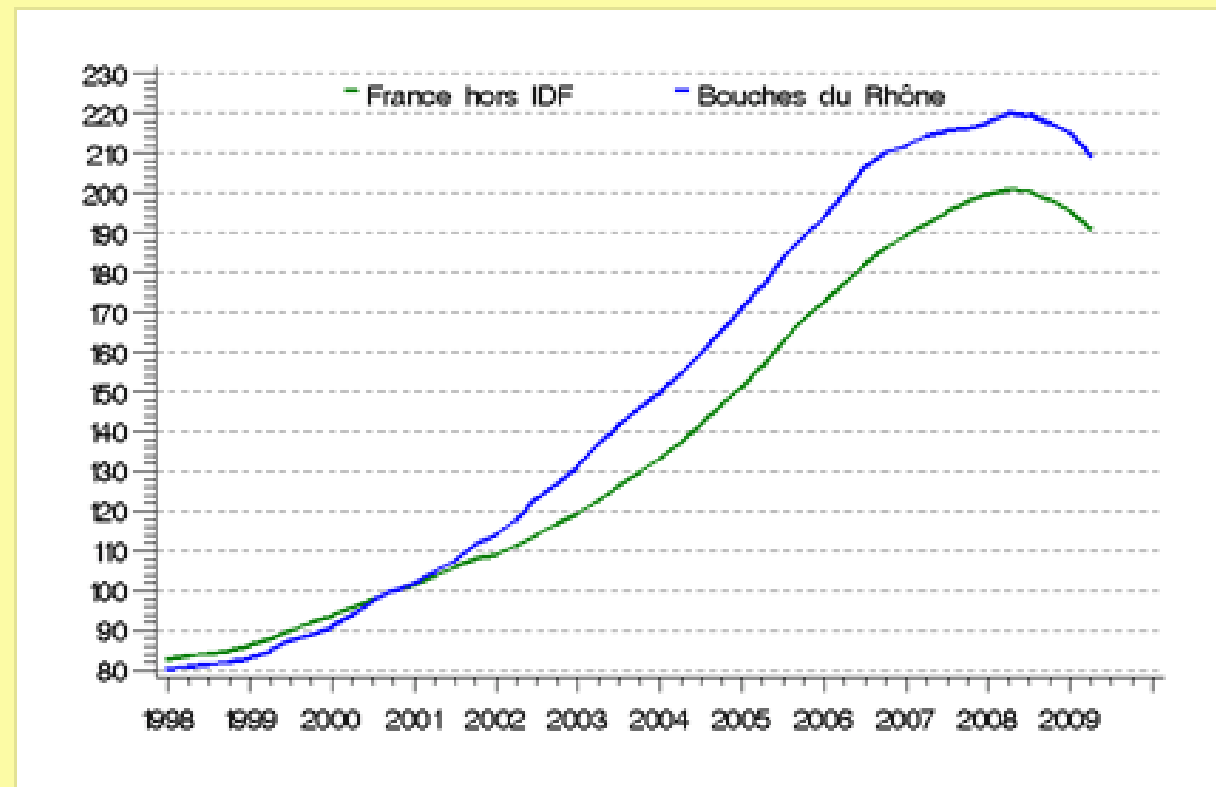


Source des données: J. Friggit (<http://www.edef.org> | rubrique statistiques)

En prix constant, les prix des logements en province n'ont jamais varié de plus de 10 % de 1965 jusqu'à 2000. La dernière phase haussière constitue donc un événement inédit dont l'ampleur peut remettre en cause les explications jusqu'ici apportées : il ne faut plus seulement tenter d'expliquer un cycle mais aussi l'ampleur spatiale de ses répercussions.

# Une hausse globalement plus prononcée dans la région

Indices arrêtés au 2ème trimestre 2009 :

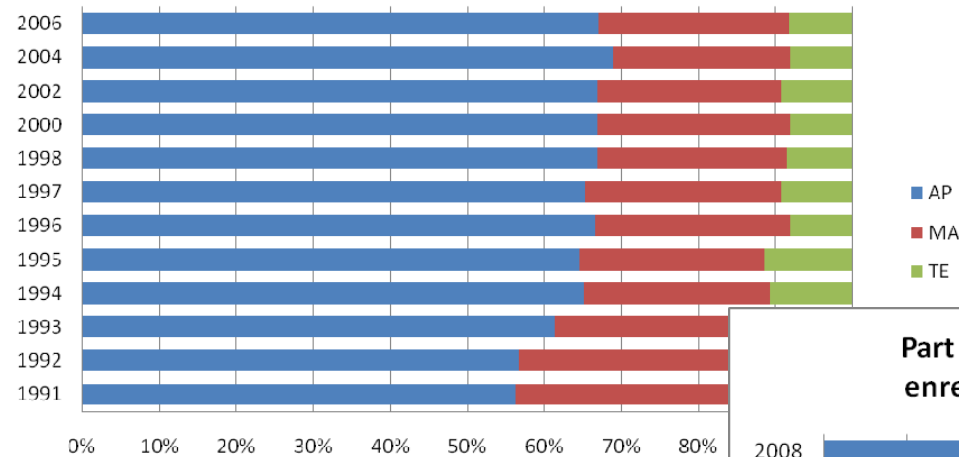


Base 100 au 4ème trimestre 2000

© Perval 2007-2009

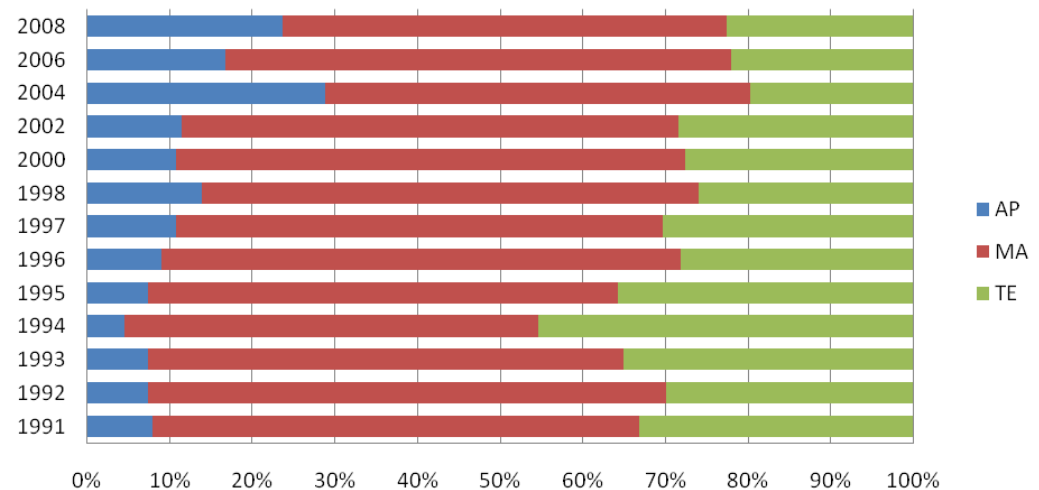
# Des prix dans la moyenne de l'AU malgré des différences dans la structure des marchés (1)

Part des différents types de biens dans les mutations enregistrées (aire urbaine de Marseille-Aix, 1991-2006)

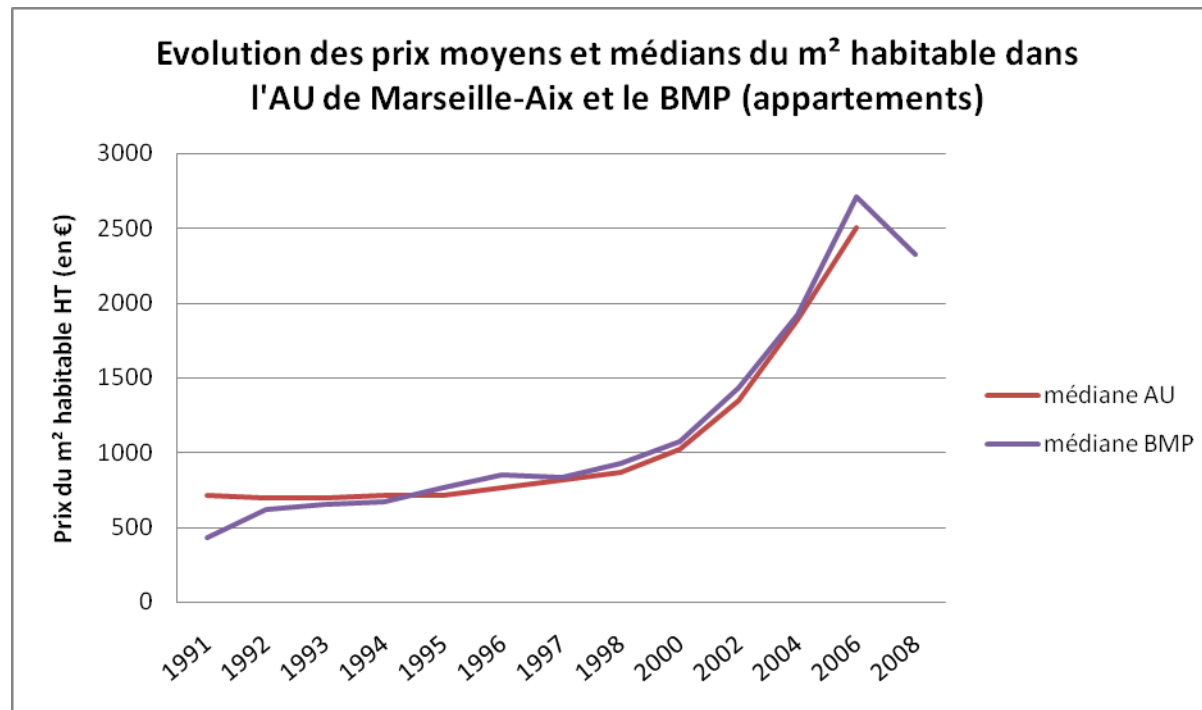


Le marché du BMP se distingue de celui de la totalité de l'aire urbaine Marseille-Aix par la part accordée aux appartements. Néanmoins, ce segment gagne en importance avec la hausse des prix

Part des différents types de biens dans les mutations enregistrées (bassin minier de Provence, 1991-2008)

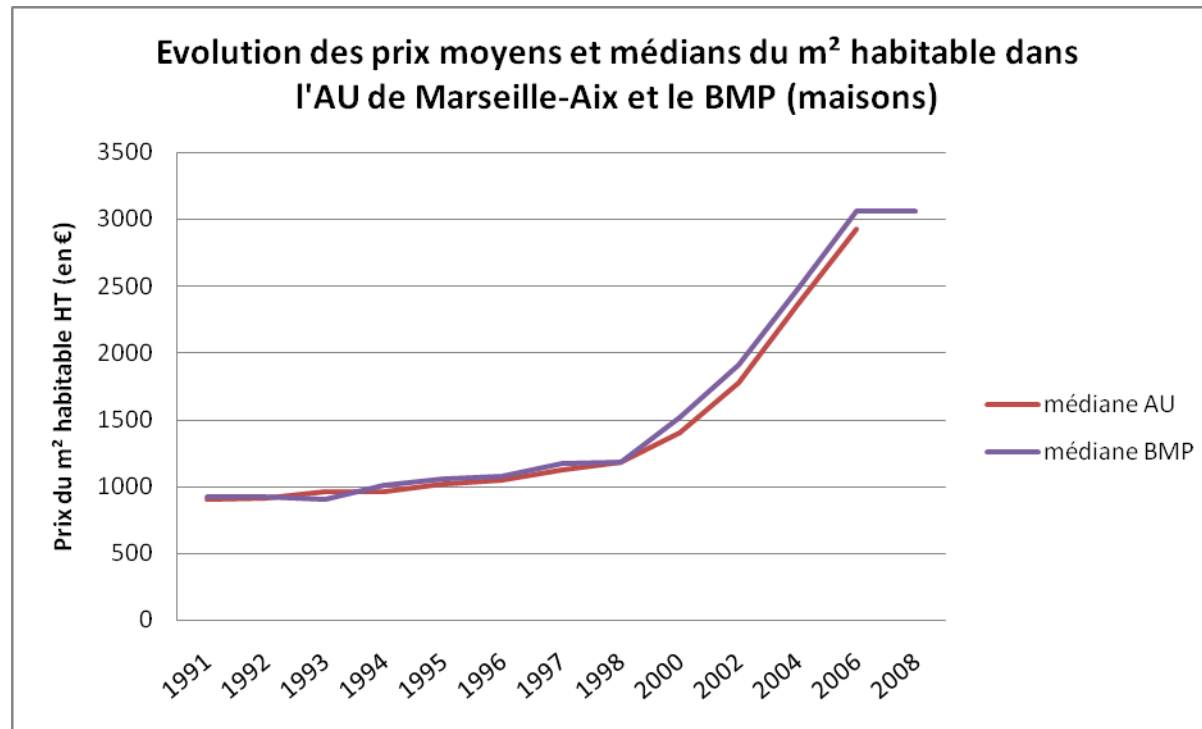


## Des prix dans la moyenne de l'AU malgré des différences dans la structure des marchés (2)



Une remarquable conformité de comportement des prix entre le BMP et l'AU (même si l'on ne dispose pas des prix pour l'AU en 2008, ce qui permettrait de vérifier le comportement après la phase haussière)

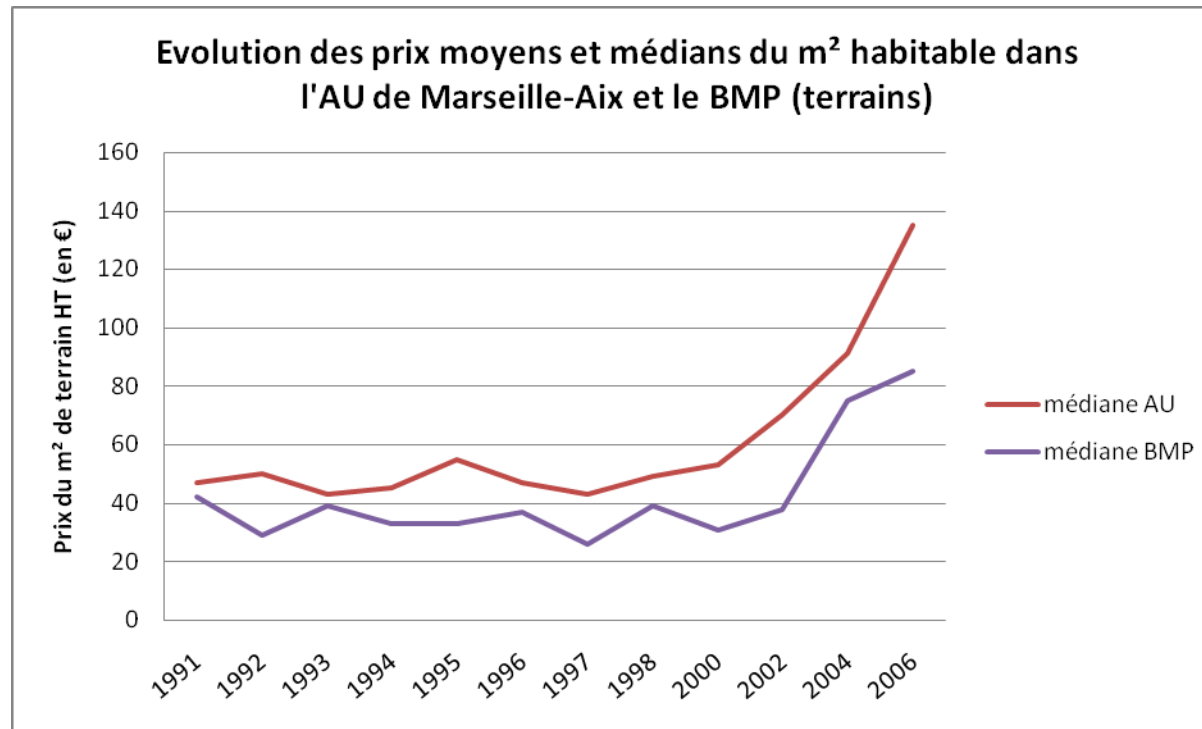
## Des prix dans la moyenne de l'AU malgré des différences dans la structure des marchés (2)



La médiocrité du marché du BMP se note de la même manière sur le segment des maisons. À noter toutefois que la fin de la phase haussière induit dans ces zones de l'AU des différences de comportements entre segments (pas de baisse du prix des maisons en 2008, contrairement aux appartements)

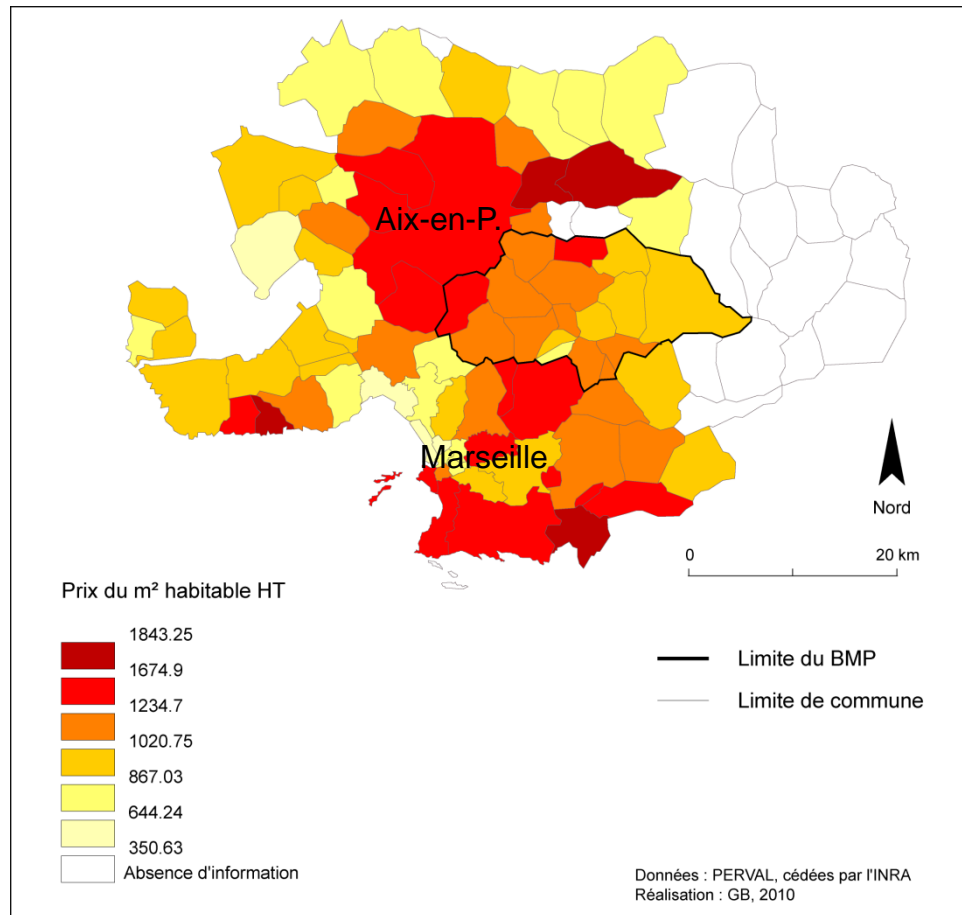


## Des prix dans la moyenne de l'AU malgré des différences dans la structure des marchés (2)



Le comportement des terrains n'est en revanche pas conforme à la situation observée à l'échelle de l'aire urbaine. Deux types de causes peuvent être explorées : des différences de structure de l'offre, et des anomalies dues à des erreurs de saisie ou au faible nombre de transactions correctement renseignées.

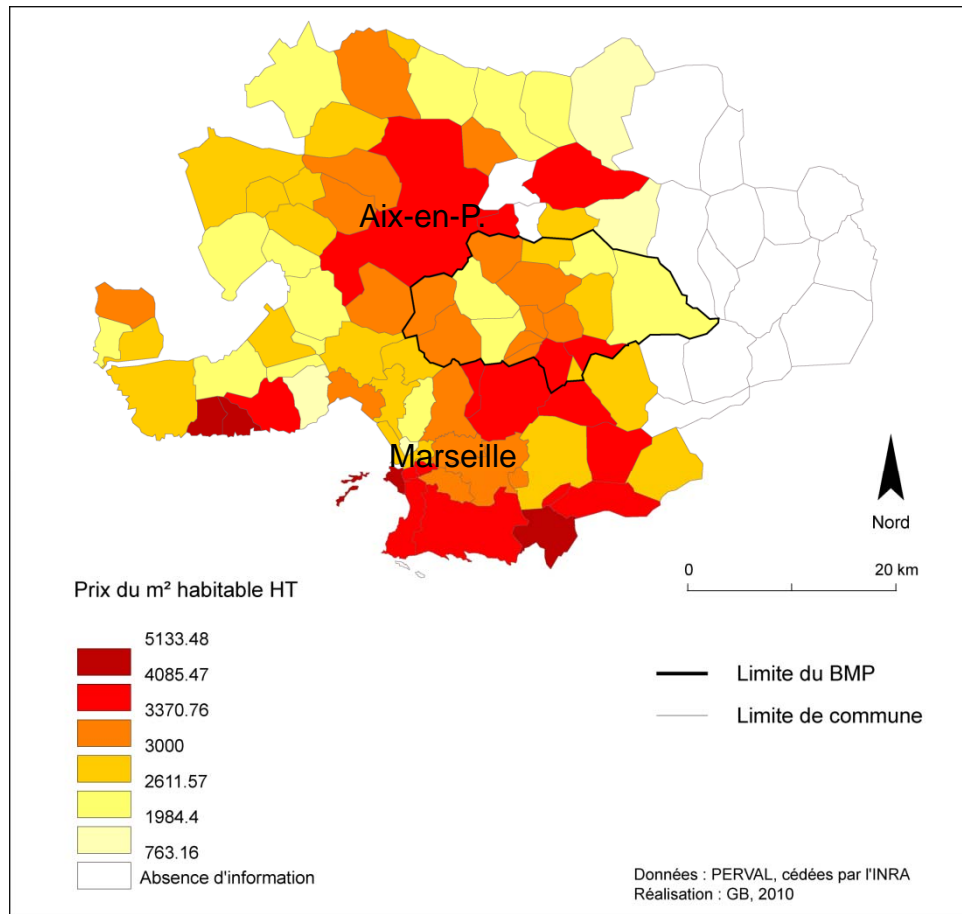
# Un profil de prix moyen déterminé en grande partie par la situation du BMP



## Le marché des maisons en 1996 dans l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence

Au début de la période de hausse significative des prix, les communes du BMP connaissent pour l'essentiel des prix moyens, déterminés en grande partie par leur position relativement aux pôles aixois et marseillais. On observe ainsi un affaiblissement des prix vers les marges orientales de l'AU.

# Un profil de prix moyen déterminé en grande partie par la situation du BMP



## Le marché des maisons en 2006 dans l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence

Après dix ans de hausse des prix, le marché du BMP est toujours marqué par des prix moyens mais les différences internes à la zone (calculées via le coefficient de variation des prix) s'accroissent (pas seulement à l'échelle intercommunale, à celle des transactions désagrégées aussi). Situation hautement paradoxale puisque la hausse des prix s'accompagne en général (y c. dans l'AU de Marseille-Aix) d'une réduction de l'hétérogénéité spatiale.

## Quels critères prendre en compte pour expliquer la place du BMP dans le continuum des prix?

- Importance relative des différentes échelles : un marché marqué par des externalités négatives?
- Une hétérogénéité spatiale persistante
- L'intégration des données dans un SIG et les pistes de recherche