



# OIP

OBSERVATOIRE IMMOBILIER  
DE PROVENCE

**ADEQUATION**

E-FOCUS PROMOTION  
FORME URBAINE : COLLECTIF & INDIVIDUEL

MARSEILLE 3EME ARRONDISSEMENT

Période : 4T 2013



e-focus est une marque d'Adequation

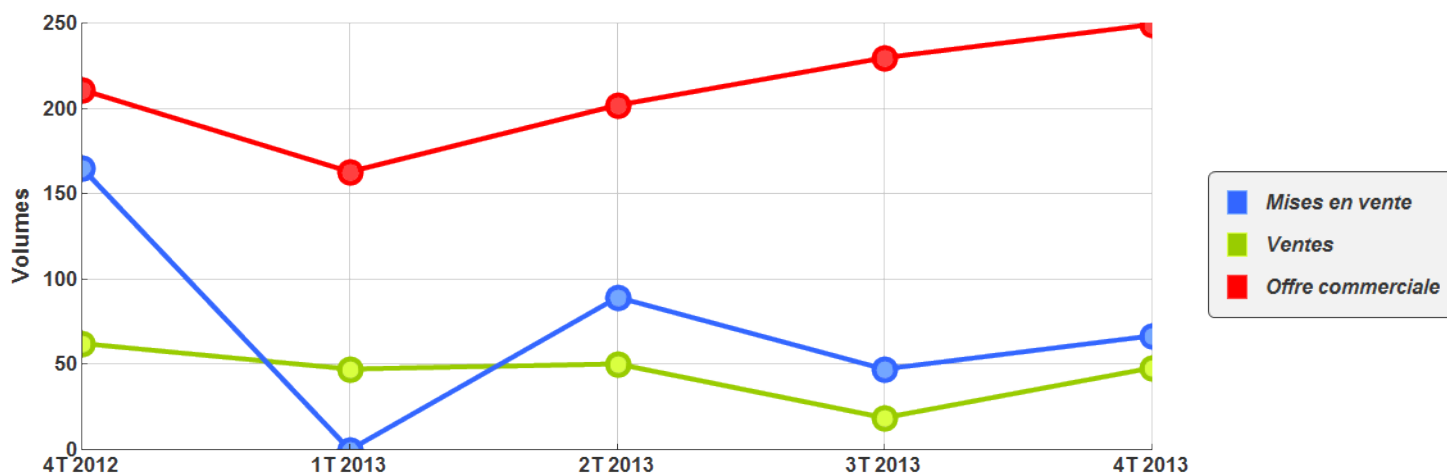
e-focus v3.0 - document généré le Lun. 17 Mar. 2014 à 15:24:24

Immeuble Grand Large - 7 Bd de Dunkerque  
BP 95472 - 13572 MARSEILLE Cedex 02  
Tél. 04 96 11 29 52 - Fax 04 96 11 29 53  
[www.observatoire-oip.com](http://www.observatoire-oip.com)

## Le marché est-il saturé, équilibré ou en situation de pénurie ?

Historique sur 3 ans	2011	2012	2013
- Programmes en commercialisation	7	11	12
- Ventes	194	226	164
- Mises en vente	292	282	203
- Offre commerciale	158	211	249

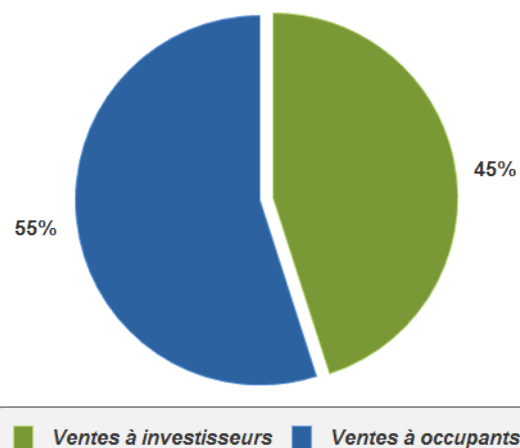
Historique sur 5 trimestres	4T 2012	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013
- Programmes en commercialisation	10	8	9	10	12
- Ventes	62	47	50	19	48
- Mises en vente	165	0	89	47	67
- Offre commerciale	211	163	202	230	249



## Quels impacts du dispositif Scellier / Duflot et des aides à l'accession sur votre marché ?

Selon la destination des ventes	4T 2012	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013
- Ventes à investisseurs	34	13	12	13	9
	55 %	28 %	24 %	68 %	19 %
- Ventes à occupants	28	34	38	6	39
	45 %	72 %	76 %	32 %	81 %

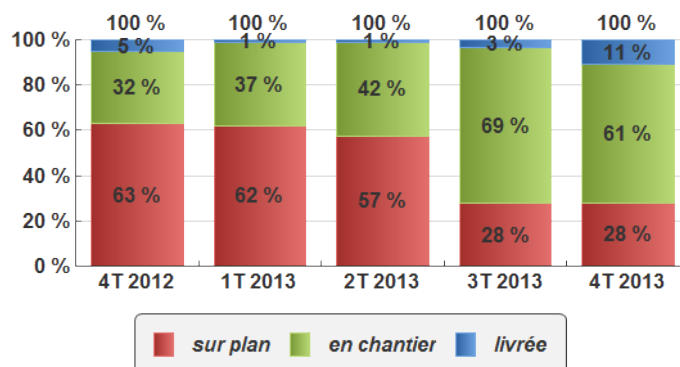
Selon les dispositifs	4T 2012	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013
- Ventes "libres"	58	38	22	12	20
	94 %	81 %	44 %	63 %	42 %
- Ventes "aidées"	4	9	28	7	28
	6 %	19 %	56 %	37 %	58 %



Destination des ventes lissées sur un an

## L'offre disponible est-elle majoritairement composée de logements sur plan, en chantier ou livrés ?

Selon l'avancement	4T 2012	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013
Sur plan avant chantier	133	101	116	64	70
en chantier ...	67	60	84	158	152
... avec livraison < 3 mois	0	0	7	26	0
Livrée	11	2	2	8	27



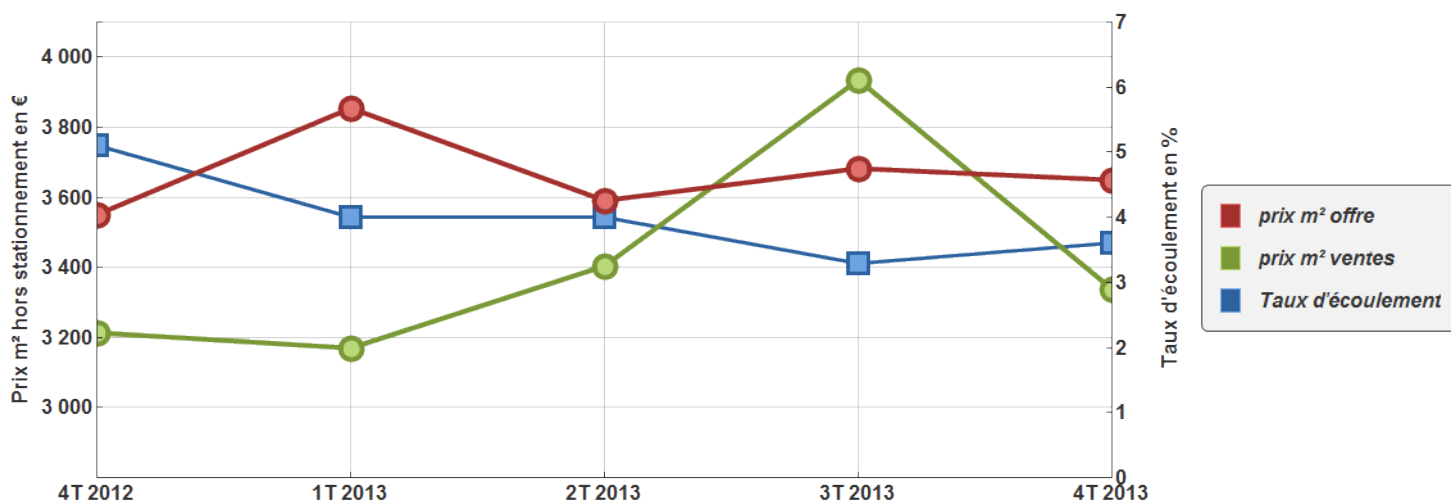
## Y a-t'il une tension particulière sur les prix de vente \* ?

\*Prix de vente hors ventes aidées.

Écoulement	4T 2012	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013
Taux d'écoulement	5.1 %	4 %	4 %	3.3 %	3.6 %
Durée moyenne de com.	20 mois	25 mois	25 mois	31 mois	28 mois

Prix hors parking	4T 2012	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013
Prix au m <sup>2</sup> des ventes	3 213 €	3 171 €	3 403 €	3 934 €	3 338 €
Evolution		-1.3 %	6.8 %	13.5 %	-17.9 %
Prix au m <sup>2</sup> de l'offre	3 552 €	3 856 €	3 590 €	3 684 €	3 649 €
Evolution		7.9 %	-7.4 %	2.6 %	-1 %

Prix hors parking	2011	2012	2013
Prix au m <sup>2</sup> des ventes	3 661 €	3 284 €	3 350 €
Evolution		-11.5 %	2 %
Prix au m <sup>2</sup> de l'offre	3 671 €	3 552 €	3 649 €
Evolution		-3.4 %	2.7 %

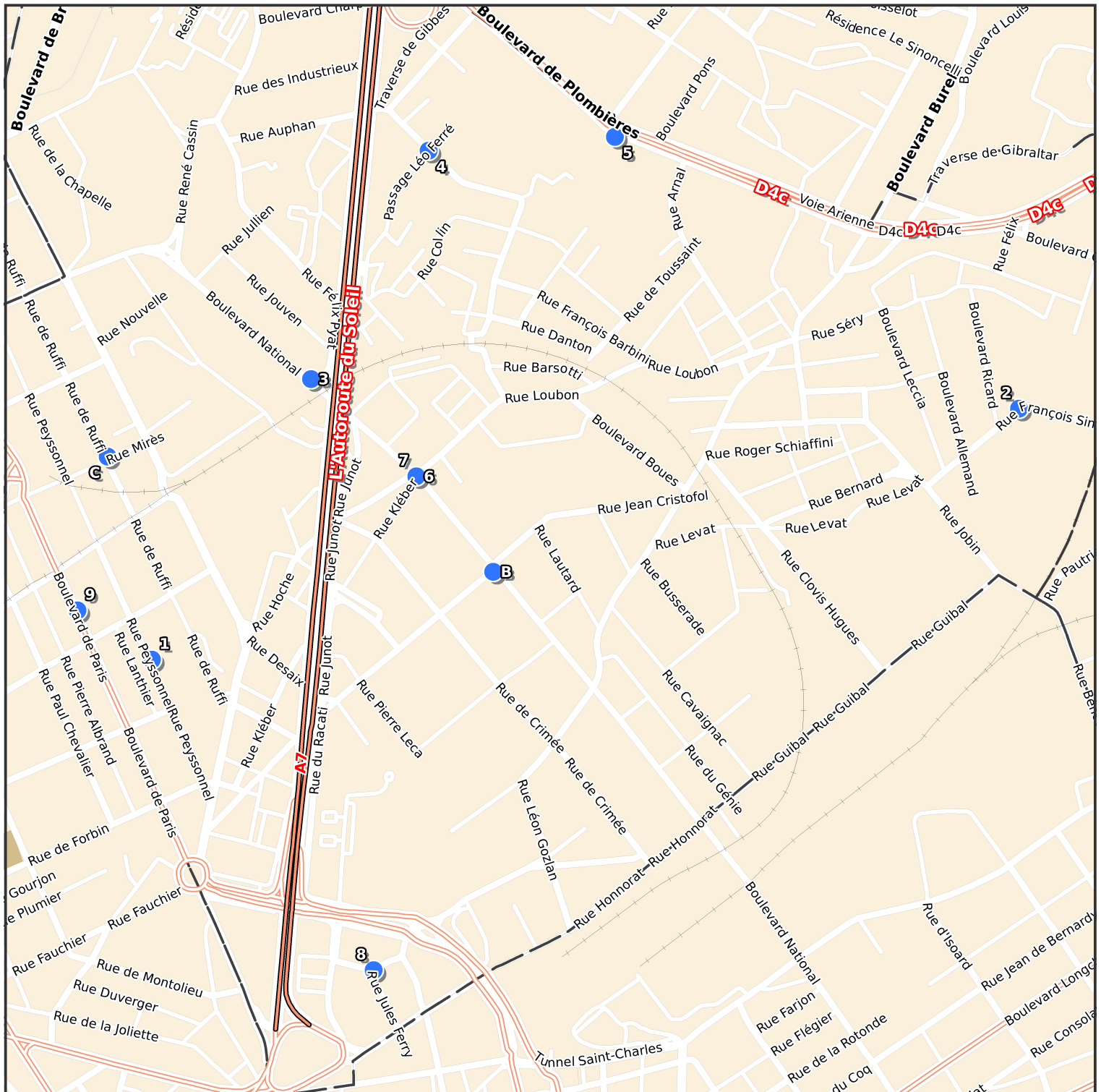


Prix avec parking *	4T 2012	1T 2013	2T 2013	3T 2013	4T 2013
Prix au m <sup>2</sup> des ventes	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Evolution					
Prix au m <sup>2</sup> de l'offre	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Evolution					

Prix avec parking *	2011	2012	2013
Prix au m <sup>2</sup> des ventes	0 €	2 874 €	0 €
Evolution		100 %	
Prix au m <sup>2</sup> de l'offre	0 €	0 €	0 €
Evolution			

 \* Les prix au m<sup>2</sup> des ventes et de l'offre, parking inclus, ne prennent en compte que les logements ayant un stationnement attribué

- Programme(s) collectif(s) actif(s) au cours du trimestre
- Programme(s) individuel(s) actif(s) au cours du trimestre
- Programme(s) collectif(s) terminé(s) au cours des 4 derniers trimestres
- Programme(s) individuel(s) terminé(s) au cours des 4 derniers trimestres

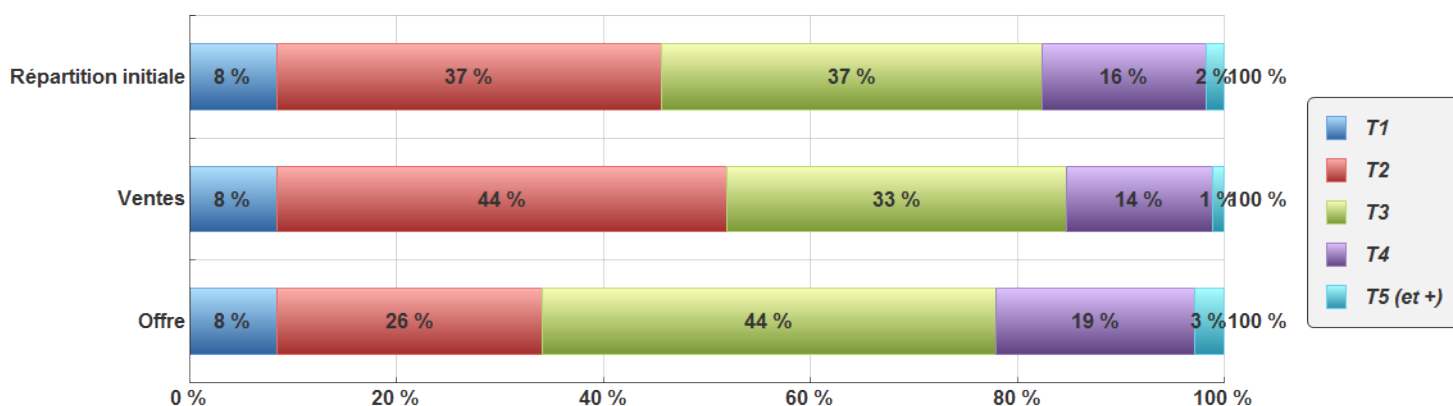


## Données statistiques provenant de votre sélection de programmes

### Quelle est la répartition typologique des programmes concurrents et pour quel écoulement ?

Répartition	SI *		Ventes				Offre disponible		T.E. **	Moyenne ***
			Total	dont occ.	dont inv.					
T1	59	8.39 %	38	8.37 %	12	26	21	8.43 %	15.4 %	7 mois
T2	262	37.27 %	198	43.61 %	109	89	64	25.7 %	9.9 %	10 mois
T3	258	36.7 %	149	32.82 %	102	47	109	43.78 %	3.1 %	32 mois
T4	112	15.93 %	64	14.1 %	60	4	48	19.28 %	4.5 %	22 mois
T5 (et +)	12	1.71 %	5	1.1 %	5	0	7	2.81 %	2.8 %	36 mois

\* Stock initial    \*\* Taux d'écoulement    \*\*\* Temps moyen de commercialisation



### Quelles surfaces et quels prix pratiqués par la concurrence ?

\* PUM H.P. = Prix unitaire moyen hors parking    \*\* PUM P.I. = Prix unitaire moyen parking inclus

\* Les prix unitaires moyens parking inclus, ne prennent en compte que les logements ayant un stationnement attribué

Répartition		Volume vente		Libre uniquement		Financements aidés	
		Ventes	Surface	PUM H.P.*	PUM P.I.**	PUM H.P.*	PUM P.I.**
T1	total	38					
	dont occ.	12	8 %	28 m <sup>2</sup>	108 256 €	-	75 000 €
	dont inv.	26					
T2	total	198					
	dont occ.	109	44 %	41 m <sup>2</sup>	141 638 €	-	130 741 €
	dont inv.	89					
T3	total	149					
	dont occ.	102	33 %	61 m <sup>2</sup>	209 692 €	-	173 755 €
	dont inv.	47					
T4	total	64					
	dont occ.	60	14 %	77 m <sup>2</sup>	255 224 €	-	204 890 €
	dont inv.	4					
T5	total	5					
	dont occ.	5	1 %	99 m <sup>2</sup>	445 000 €	-	284 000 €
	dont inv.	0					

MEV = date de mise en vente Livr = date de livraison V/M = vente par mois du programme SI = stock initial V/M = ventes par mois (moyenne) inv = % investisseur QEB = Qualité environnementale batie T = Terminé Fin = Date de fin de commercialisation

\* Les prix unitaires moyens parking inclus, ne prennent en compte que les logements ayant un stationnement attribué

N°	Promoteur	Nom programme	Adresse	Mev	Livr	T	Fin	Offre / Stock Initial						V/M	Financement	inv.	Prix	
								Total	T1	T2	T3	T4	T5				Hors PKG	Avec PKG *
<b>MARSEILLE 3EME ARRONDISSEMENT</b>																		
1	BOUWFONDS MARIIGNAN	CŒUR EUROMED	38 rue Peyssonnel	oct.-12	jan.-15			16 / 31		5 / 17	6 / 9	3 / 3	2 / 2	1,0	Prix maîtrisés	0 %	3 261 €	
1	BOUWFONDS MARIIGNAN	CŒUR EUROMED	38 rue Peyssonnel	oct.-12	jan.-15			9 / 28	1 / 1	0 / 12	7 / 9	0 / 4	1 / 2	1,3	Libre	47 %	3 653 €	
2	PITCH PROMOTION	HORIZON MASSILIA	rue François Simon	avr.-11	oct.-13			0 / 14		0 / 9	0 / 4	0 / 1		0,6	Libre	29 %	3 511 €	
2	PITCH PROMOTION	HORIZON MASSILIA	rue François Simon	avr.-11	oct.-13			21 / 54	0 / 1	3 / 15	13 / 23	5 / 15		1,0	Prix maîtrisés	0 %	3 185 €	
3	VINCI IMMOBILIER	LE NATIONAL	322 boulevard National	avr.-10	oct.-11			0 / 35	0 / 6	0 / 8	0 / 12	0 / 9		1,5	Prix maîtrisés	0 %	2 313 €	
3	VINCI IMMOBILIER	LE NATIONAL	322 boulevard National	avr.-10	oct.-11			1 / 10			1 / 10			0,2	Libre	0 %	2 722 €	
4	BOUWFONDS MARIIGNAN	LE THEATRE	Rue Edouard Vaillant	avr.-09	jan.-12			1 / 26		0 / 4	0 / 17	1 / 5		0,4	Prix maîtrisés	0 %	2 600 €	
5	NEXITY - GEORGE V	L'ENVOL	91 boulevard de Plombières	oct.-13	oct.-15			16 / 23		10 / 10	2 / 7	4 / 6		2,3	Prix maîtrisés	0 %	2 297 €	
5	NEXITY - GEORGE V	L'ENVOL	91 boulevard de Plombières	oct.-13	oct.-15			0 / 3		0 / 3				1,0	Libre	100 %	2 561 €	
6	NEXITY - GEORGE V	LES DOCKS LIBRES - Tr 2	Boulevard National	oct.-12	avr.-15			0 / 60	0 / 11	0 / 35	0 / 5	0 / 9		6,7	Libre	62 %	2 993 €	
6	NEXITY - GEORGE V	LES DOCKS LIBRES - Tr 2	Boulevard National	oct.-12	avr.-15			32 / 46		2 / 5	23 / 27	7 / 11	0 / 3	0,9	Prix maîtrisés	0 %	2 667 €	
7	NEXITY - GEORGE V	LES DOCKS LIBRES - Tr 2 - Suite	Boulevard National	oct.-13	avr.-15			12 / 20	2 / 3	7 / 12	3 / 5			2,7	Libre	38 %	3 148 €	
7	NEXITY - GEORGE V	LES DOCKS LIBRES - Tr 2 - Suite	Boulevard National	oct.-13	avr.-15			21 / 21	2 / 2	17 / 17	2 / 2			0,0	Prix maîtrisés	0 %	2 501 €	
8	COMPAGNIE IMMOBILIERE	L'OREE MASSALIA	Rue Frédéric Ozanam	oct.-10	juil.-13			4 / 44	2 / 5	1 / 17	0 / 13	1 / 9		1,0	Prix maîtrisés	0 %	2 880 €	
9	BOUYGUES IMMOBILIER	NEOCIEL	90 boulevard de Paris	jan.-11	avr.-14			9 / 121	1 / 13	2 / 52	0 / 45	6 / 10	0 / 1	3,1	Libre	79 %	3 941 €	
A	BOUYGUES IMMOBILIER	NEOLIS 1 - Suite	90 boulevard de Paris	juil.-11	avr.-14			0 / 4		0 / 2		0 / 2		0,2	Prix maîtrisés	0 %	3 124 €	
A	BOUYGUES IMMOBILIER	NEOLIS 1 - Suite	90 boulevard de Paris	juil.-11	avr.-14			7 / 27	0 / 2	0 / 7	2 / 12	2 / 3	3 / 3	0,7	Libre	75 %	4 134 €	
B	SOGEPROM SUD	NOUVELLE VAGUE - Tranche 1	66 boulevard de Strasbourg	avr.-13	juil.-16			29 / 43	7 / 8	5 / 17	17 / 18			1,6	Libre	36 %	3 331 €	
B	SOGEPROM SUD	NOUVELLE VAGUE - Tranche 1	66 boulevard de Strasbourg	avr.-13	juil.-16			25 / 46		1 / 9	13 / 20	11 / 17		2,3	Prix maîtrisés	0 %	2 785 €	
C	CREDIT FONCIER IMMOBILIER	SKYMED	46 rue de Ruffi	juil.-13	juil.-14			46 / 47	6 / 7	11 / 11	20 / 20	8 / 8	1 / 1	0,2	Libre	100 %	3 711 €	



## Synoptique des programmes individuels sélectionnés

MEV = date de mise en vente Livr = date de livraison V/M = vente par mois du programme SI = stock initial V/M = ventes par mois (moyenne) inv = % investisseur QEB = Qualité environnementale batie T = Terminé Fin = Date de fin de commercialisation

\* Les prix unitaires moyens parking inclus, ne prennent en compte que les logements ayant un stationnement attribué

N°	Promoteur	Nom programme	Adresse	Mev	Livr	T	Fin	Offre / Stock Initial						V/M	Financement	inv.	Prix	
								Total	T1	T2	T3	T4	T5				Hors PKG	Avec PKG *