



MARSEILLE · NICE · TOULON · AVIGNON  
**À QUI APPARTIENNENT  
NOS VILLES ?**



La radiographie du patrimoine immobilier des villes est une affaire complexe. Interroger la propriété suscite au mieux de la méfiance, au pis de la suspicion. Parce que la propriété reste en France un sujet sensible, témoignant du rapport complexe que chacun d'entre nous, particuliers, collectivités, institutionnels, entreprises... entretient avec son capital. Nous avons tenté de faire parler les pierres dans une enquête au cœur des 4 principales métropoles de la région. Que possède encore l'État ? Qu'acquièrent les collectivités territoriales ? Qui est à l'œuvre derrière les projets commerciaux ? Qui possède les hôtels ? Qu'a préservé l'Église ? Que détiennent les étrangers ? Où sont les fonds d'investissement ?... Enquête à Marseille, Nice, Toulon et Avignon.

# ...AUX MARSEILLAIS

Marseille, son port, sa "Bonne Mère", ses calanques, son stade... Incontestablement, ici plus qu'ailleurs, la ville la plus atypique de l'Hexagone appartient à ses habitants. Résolument, ici plus qu'ailleurs, mettre un nom sur une propriété fut compliqué. L'on se demande même comment les politiques d'urbanisme se décident avec une telle méconnaissance du patrimoine ! Car évidemment, nul n'est censé ignorer mais personne ne sait rien...

Adeline Descamps



## Les particuliers

De façon immuable, Marseille appartient à ses habitants. Le taux de copropriétaires (46,6% du parc immobilier de la ville) est parmi les plus élevés de France (5 points au-dessus de la moyenne). Et avec les particuliers (45,5%), les personnes physiques accaparent donc 92% de l'ensemble immobilier de la commune.

Marseille compte 96 138 bâtiments\* sur les quelque 530 000 immeubles plantés en France urbaine. Elle est la 2<sup>ème</sup> ville de l'Hexagone pour son bâti derrière Paris et loin devant Lyon (à peine 30 000 immeubles).

D'après l'Insee, la cité portuaire posséderait 375 692 logements tandis que l'AGAM, l'agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, les estime à 405 648. À peine 20% des résidences principales du parc privé ont changé d'occupant en 2009.

"La propriété privée à Marseille est concentrée dans de petites mains", commente Auguste Lafon, président de l'Union départementale de la propriété immobilière (UNPI), qui revendique

6000 adhérents pour 35 000 logements. "Parmi eux, environ 5000 sont des propriétaires qui ont entre 2 et 10 logements. Ceux qui dépassent les 50 unités sont rares. Et il ne s'agit pas de grandes familles. La fin de l'ère coloniale et le jeu des alliances ont conduit au morcellement de leur patrimoine immobilier. Certaines possèdent encore quelques immeubles, notamment dans le secteur Paradis-Perier-Prado. Nous sommes une ville pauvre, la moitié de nos propriétaires occupent leur logement".

De même, les sociétés civiles immobilières appartiennent ici majoritairement à des personnes privées. Les SCI, dont les porteurs de parts sont à 80% des particuliers, sont pour autant faiblement représentées à Marseille avec 366 immeubles (soit 0,4% du parc alors qu'elles pèsent 2,6% en France). Les SCI étant intéressante pour leur fiscalité (elle ne meurt jamais et donc, pas de droits de succession), faut-il en déduire que la succession n'est pas problématique dans cette ville à la façon facile ?

\*Il faut entendre par immeuble tout bâtiment construit, qu'il soit sur cour ou sur rue.

"Sur nos 6000 adhérents, environ 5000 sont des propriétaires qui ont entre 2 et 10 logements"

Auguste Lafon  
président UNPI 13

## QUI HABITE LA MAISON DU FADA ?

L'histoire est connue. Lors de l'élaboration du projet de la Cité Radieuse, les détracteurs de Le Corbusier commandèrent une étude à des psychiatres pour démontrer que les futurs résidents pouvaient y devenir fous. C'est de cet épisode que le 280 boulevard Michelet dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement tire son titre de "maison du fada". Conçu pour 2 000 habitants, le bâtiment - 137 m de long, 56 m de haut, 18 étages - a été inauguré en 1952. Outre les 337 appartements en duplex, avec terrasse et baie vitrée, l'ensemble architectural intègre des commerces, une école maternelle, une bibliothèque, une piscine sur le toit... Le Corbusier destinait son immeuble aux ouvriers et employés. Quand en 1954, l'État, propriétaire de l'immeuble, décide de vendre les appartements, les magasins et une partie du toit, l'immeuble "communautaire" tombe dans l'émiettement de la propriété privée. Seule, l'école maternelle reste à la collectivité. Aujourd'hui, le bâtiment, classé aux Monuments historiques, se partage entre propriétaires, investisseurs privés et sociétés.

## SORMIOU, LA CALANQUE PRIVÉE

Située entre Marseille et Cassis, la calanque de Sormiou a cette particularité d'être la seule qui soit privée, propriété de famille Ferry depuis le XIX<sup>e</sup> siècle. C'est l'une des rares à être habitée, et le droit à la location de la centaine de cabanons, perchés à 151 m d'altitude, se transmet entre générations. L'histoire raconte qu'Alfred de Ferry avait offert ces 140 ha de paradis alors vierge à son épouse parce qu'elle aimait y pique-niquer.

## LES JOYAUX DE LA VILLE

La ville dispose de quelques joyaux parmi les 2260 monuments historiques protégés de la région : la Cathédrale de la Major, le château de la Buzine, celui de Borely, les couvents des Carmes, des Prêcheurs, des Bernardines et des Récollets, la Villa Magalone, l'Hôpital Caroline, le Jardin des Vestiges, la Maison Diamantée, l'Opéra municipal, l'ancien Palais de justice (place Daviel), le Palais des Arts, le Palais Longchamp, les oppidum des Baou, du Verduron, la Porte d'Aix...

(Source: DRAC)

## La Ville

Sollicités sans relâche, les services municipaux, après moult tergiversations, ont finalement botté en touche. Pourtant, Marseille fait partie de ces rares collectivités qui ont entrepris, il y a quelques années déjà, un inventaire de leur patrimoine en vue d'en améliorer la gestion. La collectivité dispose d'une somme de "choses" hétéroclites : des kms de trottoirs, certaines voies publiques et privées, des églises, des théâtres, des bâtiments administratifs, des parking, des stades, des piscines, des gymnases, des écoles élémentaires, des parcs et jardins, des bibliothèques, des crèches, des centres aérés, des casernes de pompiers, des monuments commémoratifs... Et le très emblématique Stade Vélodrome, dont la transformation est en cours, financée par un PPP. Il était par ailleurs question qu'elle mette la Villa Valmer à disposition de l'OCEMO, Office de coopération économique pour la Méditerranée et l'Orient. En moyenne, les villes possèdent 6% des immeubles bâtis de leur cité mais avec quelque 2 500 immeubles, la cité phocéenne ne représenterait qu'entre 3 et 4% du parc.

## Les bailleurs sociaux

Il faut inscrire au crédit de la Ville, via les bailleurs sociaux municipaux, une grande partie des 71 829 logements sociaux (données Insee 2009). Parmi les plus importantes, Habitat 13 revendique un portefeuille de

14 628 à Marseille. Habitat Marseille Provence totalise 16 000 logements et 200 ensembles immobiliers. Quant à la Sogima (44% détenus par la Ville), elle affiche in situ 6 300 logements, près de 14 000 m<sup>2</sup> de commerces et plus de 120 000 m<sup>2</sup> de bureaux, gérés en propre ou pour le compte de tiers. Quant à Marseille Habitat (qui a pour actionnaires, la Ville, la Caisse des Dépôts et Consignations, UNICIL, la Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse et la CCIMP), elle capitalise 3 000 logements.

## Le Conseil général

Le Département possède à Marseille 18,2 millions de m<sup>2</sup> de surfaces foncières sur les 24 000 ha de la ville et 278 150 m<sup>2</sup> de bâti. Il n'a été possible d'en connaître la valeur que pour le département : 906 M€ (déc. 2010). Retenons parmi les plus emblématiques, l'Hôtel de la Préfecture (17 695 m<sup>2</sup>), l'Hôtel du Département (le fameux Vaisseau bleu de 58 376 m<sup>2</sup>) et le Palais de justice (place Monthyon). En 2009, le CG 13 a également récupéré les immeubles Mirabeau, propriété du groupe CMA-CGM, dont les salariés ont rejoint la symbolique tour "french line" au coeur du quartier d'affaires. Il possède en outre une dizaine de copropriétés, une cinquantaine d'immeubles, des entrepôts, 4 collèges, une ancienne gendarmerie, des cabanons. Et les villas Parc Talabot et W.Puget. Du prestige.

## 3 QUESTIONS À ...

### Eric Weisman-Morel

directeur associé de Sémaphores, branche du groupe Alpha spécialisée dans le conseil aux territoires

## "La valorisation d'un patrimoine ne passe pas seulement par la cession"

**Avez-vous été amené à travailler sur la stratégie foncière des collectivités en région ?**

Eric Weisman-Morel : Nous avons réalisé en 2009 une mission pour la Ville de Marseille, qui s'était engagée dans un processus de regroupement immobilier de ses services. Elle souhaitait passer de 23 directions réparties sur 70 sites et représentant plus de 100.000 m<sup>2</sup> de bureaux à 5 pôles.

**Est-ce que les collectivités locales disposent d'outils de gestion de leur patrimoine ?**

E.W-M : Elles commencent à s'y intéresser en raison de la raréfaction de leurs ressources. On le constate avec la mise en place ici et là de services dédiés aux affaires immobilières. Pour l'heure, seul l'État, dans le cadre de la Revue Générale des Politiques Publiques, est avancé sur ces questions. Les collectivités n'ont pas encore toutes une bonne connaissance de leur parc parce que les directions sont éclatées, héritage de la décentralisation.

**En quoi est-ce intéressant de tenir une comptabilité ?**

E.W-M : Parce qu'elle permet d'identifier les gisements d'économie des coûts et des charges. Si vous gérez bien vos espaces, vous économisez sur différents postes : revenus locatifs mais aussi toutes les charges afférentes à un bâtiment : énergie, entretien... Si vous regroupez, vous optimisez les déplacements. La valorisation d'un patrimoine ne passe pas seulement par la cession ou la mise en location. Il y a des gisements énormes dans la rationalisation des espaces.



## Les Banques

Selon les dernières données, elles auraient in situ 91 immeubles, tout comme les compagnies d'assurances. Mais il ne s'agit que des bâtiments détenus en nom propre. Elles possèdent bien plus avec les actifs gérés par leurs satellites immobiliers. Klépierre est par exemple la foncière contrôlée par BNP Paribas.

Localement, la Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse est l'un des plus importants propriétaires, en raison notamment de ses engagements au sein d'Euroméditerranée, où elle a acquis, en 2010, le Balthazar, l'un des trois immeubles (11 000 m<sup>2</sup> et 150 places de parkings) programmés par Constructa pour un peu plus de 39M€. En 2008, dans le même périmètre, l'écureuil avait acquis, en association avec le Crédit Foncier, l'ensemble Cœur Méditerranée (19 800 m<sup>2</sup>), également développé par Constructa, pour 64 M€.

En ville, la CEPAC possède quelque 160 000 m<sup>2</sup>, composé de logements, bureaux et commerces. "La banque est son premier client. 50% de nos biens sont à l'usage de notre exploitation", explique Pierre Chalié, directeur du pôle immobilier. La caisse locale est engagée dans la structuration d'un service immobilier depuis quelques années, notamment avec la reprise du Crédit foncier et son rapprochement avec Nexity (lequel intègre les activités de Century 21, Guy Hoquet, Arthur l'Optimist et Keops). "Pour accompagner le territoire, poursuit Pierre Chalié, nous avons acté le principe de

création d'une foncière".

La CEPAC s'inspirera probablement du modèle développé par la Caisse d'Épargne Midi-Pyrénées avec Midi 2i, une foncière créée en 2006, dont la valorisation des biens en exploitation a atteint 192 M€ en 2010 avec une plus-value supérieure à 10 M€.

## Les Foncières et les SCPI

"La forme la plus abstraite de la propriété" cumulerait un patrimoine de près de 8 millions de m<sup>2</sup> en France. Si les foncières ont pour objet de posséder des biens pour les louer, les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) font appel à l'épargne publique pour placer les capitaux dans des immeubles à usage locatif. La majorité des associés des SCPI sont certes des personnes physiques mais nombre d'institutions (caisses de retraite, assurances) détiennent des parts non négligeables. Selon l'Institut de l'épargne immobilière et foncière (IEIF), il y aurait 138 SCPI à Marseille qui détiendraient à peine 0,1% du parc immobilier.

Foncière des Régions (8,6 Md€ d'actifs) possède à Marseille tous les immeubles dont s'est séparé France Télécom et est propriétaire des murs du Sofitel Vieux-Port et de 5 autres hôtels d'Accor. Elle est également le partenaire de Predica, la compagnie d'assurance vie du Crédit Agricole, et de la Caisse régionale Alpes-Provence dans l'acquisition (210 M€) d'un ensemble de 71 500 m<sup>2</sup> à Euromed Center.

des institutions (MPM, CCI, foncières...) avec une moyenne de 1800 m<sup>2</sup> et 12%, des particuliers avec 900m<sup>2</sup>.

### La banque qui a le plus important domaine ?

P.L-W : Les banques peuvent être propriétaires en nom propre ou via des SCPI ou fonds communs de placement. Elles achètent généralement sous leur propre sigle quand il s'agit de murs nécessaires à leur propre exploitation. C'est le cas de la première partie du Prado où elles représentent, avec les compagnies d'assurance, 55% des propriétaires. À Marseille, cela doit se jouer entre le Crédit agricole et la Caisse d'Épargne si l'on intègre leurs satellites immobiliers.

### Les entreprises ont disparu du paysage patrimonial.

P.L-W : Le désengagement date de quelques années déjà. Sur le marché, la plupart des immeubles neufs ont vocation, vu leur montage et leur portage financiers, à être vendus à des fonds. Pour l'ancien, les immeubles ne sont pas adaptés. Aussi, les banques peinent à financer ce genre d'investissement.

\* ADYAL gère en France 17 millions de m<sup>2</sup> de bureaux et commerces et détient 1600 mandats pour 400 clients.

"Nous avons acté le principe de création d'une foncière".

Philippe Chalié  
CEPAC

## LES 5 FONCIÈRES QUI ONT LE PLUS IMPORTANT PATRIMOINE EN RÉGIONS

### En surface

1. Klépierre **1 878 571 m<sup>2</sup>**
2. Gecina **1 401 671 m<sup>2</sup>**
3. Mercialis **660 764 m<sup>2</sup>**
4. Unibail-Rodamco **579 289 m<sup>2</sup>**
5. Icade **551 969 m<sup>2</sup>**

Source : IEIF

## 3 QUESTIONS À ...

### Philippe Lang-Willar

directeur régional Sud d'Adyal\*, société de gestion immobilière

"54% des propriétaires sont des banques dont la surface moyenne par actif est 5300 m<sup>2</sup>"

Qui sont les propriétaires du parc que vous gérez localement ?

Philippe Lang-Willar : Il s'agit principalement d'investisseurs locaux ou régionaux. 54% sont des banques dont la surface moyenne par actif est 5300 m<sup>2</sup> [ndlr, 1 actif = 1 immeuble]. 34% sont



