MARSEILLE · NICE · TOULON · AVIGNON

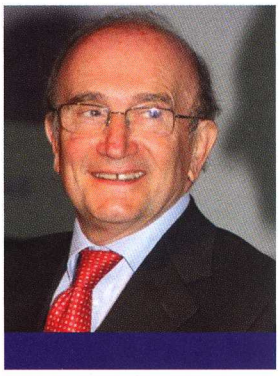
À QUI APPARTIENNENT NOS VILLES ?

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



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

Auguste Lafon
président UNPI 13

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 2ème 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 faconde facile ?

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

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 9ème 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 XIXe 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 châteaux 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 m² de commerces et plus de 120 000 m² 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'Epargne Provence-Alpes-Corse et la CCIMP), elle capitalise 3 000 logements.

Le Conseil général

Le Département possède à Marseille 18,2 millions de m² de surfaces foncières sur les 24 000 ha de la ville et 278 150 m² 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 m²), l'Hôtel du Département (le fameux Vaisseau bleu de 58 376 m²) 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 m² 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 m² 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 m²), également développé par Constructa, pour 64 M€.

En ville, la CEPAC possède quelque 160 000 m², 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'Epargne 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 m² 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 m² à Euromed Center.

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

Philipe Chalié
CEPAC

LES 5 FONCIÈRES QUI ONT LE PLUS IMPORTANT PATRIMOINE EN RÉGIONS

En surface

1. Klépierre **1 878 571 m²**
2. Gecina **1 401 671 m²**
3. Mercialys **660 764 m²**
4. Unibail-Rodamco **579 289 m²**
5. Icade **551 969 m²**

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 m²"

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 m² (ndlr, 1 actif = 1 immeuble). 34% sont des institutions (MPM, CCI, foncières...) avec une moyenne de 1800 m² et 12%, des particuliers avec 900m².*

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 intégre 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 m² de bureaux et commerces et détient 1600 mandats pour 400 clients.*

Les Entreprises

En 2000, elles détenaient 2 555 immeubles soit 2,3% du parc immobilier marseillais. En France, 4800 immeubles d'entreprises ont été cédés entre 1975 et 2000. ONET dit ne posséder que son siège. EDF, toutes structures confondues, possède 295 000 m² en région. "*Notre bâti sert notre exploitation. Notre politique immobilière n'a pas vocation à louer à des tiers des surfaces excédentaires et/ou disponibles*", précise sans détour la direction régionale.

Les gros propriétaires à cet égard demeurent ceux dont l'exploitation consomme du m². Ainsi, la régie des transports publics RTM, outre les dépôts de bus, de tramway, bureaux, ateliers..., affiche dans ses actifs, plus d'1,2 million de m² de terrains et 30 000 m² de bâtis répartis entre ses directions, le Crématorium Saint Pierre, le tunnel Prado Carénage, les MIN Saumaty et ARNAVAUX... L'entreprise a en outre acquis 190 000 m² en vue de la réalisation de l'aménagement de la ZAC des Florides à Marignane.

Les Investisseurs étrangers

De façon chronique, et souvent épidermique, la presse alerte sur la mainmise des étrangers sur les villes. À Marseille, les mouvements se limitent au quartier d'affaires d'Euroméditerranée. En 2007, JPMorgan Asset Management, conseillé par Constructa, qui deviendra l'asset manager du bâtiment, a acquis 75% du plus bel ensemble architectural de la ville - les Docks - pour le compte d'un de ses fonds sous gestion. Payé 200 M€ à l'époque. "*Il y a 5 copropriétés. Les propriétaires sont à 80% des institutionnels* (ndlr, dont Macif), *15% des utilisateurs et les autres sont des investisseurs privés*", explique Mohamed Zayani, directeur général adjoint de Constructa Asset Management*.

"*À Euroméditerranée, il y a trois catégories d'actifs, les fonds ouverts allemands qui s'intéressent à la France pour des raisons de proximité et de taux de change, des propriétaires utilisateurs, comme CMA CGM, ANF, Atemi, et quelques SCPI*", détaille-t-il. Parmi les dernières transactions, l'on retiendra la vente par le fonds d'investissement allemand TMW Pramerica à un fonds luxembourgeois de l'immeuble M'Square, un ensemble de 9 000 m². Le fonds luxembourgeois Oppenheim vient également de céder les immeubles Grand Large et Grand Horizon (27 000 m², boulevard de Dunkerque), respectivement à la Foncière Masséna et à Jones Lang LaSalle.

En novembre dernier, l'Espace Gaymard, un des premiers immeubles du quartier d'affaires, acheté en Vefa (vente en état futur d'achèvement) en 2002 par le fonds d'investissement Unilmmo et géré par Union Investment Real Estate, a été vendu à la SCPI du groupe Perial (41,03 M€). "*Plus vous avez du mouvement, plus cela donne de la côte au marché et est un signe de maturité*", se réjouît Mohamed Zayani, qui dit être pour sa part dans une stratégie de long terme. D'autant que Constructa a décelé un potentiel de valorisation au rez-de-chaussée. La société ne communique aucune données locales.

**Constructa Asset Management possède un portefeuille d'actifs d'une valeur de 5,6 mds€.*

> **"La transcription financière du Palais de la Bourse n'a de sens que s'il y a un intéressé.** Dans son usage actuel, sa valeur est soit inestimable, soit symbolique"
>
> **Régis Fortier**
> Directeur général adjoint de la CCIMP

CCIMP : PETIT OU GRAND PROPRIÉTAIRE ?

"*Cette notion est très relative*", prévient Régis Fortier, directeur général adjoint de la CCIMP, signifiant par là que la valeur d'un bien est liée à son usage. "*La transcription financière du Palais de la Bourse n'a de sens que s'il y a un intéressé. Dans son usage actuel, sa valeur est soit inestimable, soit symbolique*". Il concédera néanmoins qu'il y a eu parfois des réflexions pour le quitter, ajoutant que le rendement au m² est faible. Pour le reste, l'instance consulaire fait état d'un patrimoine "*modeste de quelque **40 000 m²** tout au plus*", l'école de commerce Euromed Management (**15 000 m²**) comprise.

Quant au rez-de-chaussée du bâtiment rue de la Canebière, occupé aujourd'hui par Air France qui a fait valoir son départ en 2012 (pour la rue de la République ?), "*toutes les options sont envisagées mais pour l'instant, nous n'avons pas tranché sur son usage*". Interrogé sur la stratégie immobilière de la Chambre, Régis Fortier répond vaguement qu'il n'y a pas de service dédié. Le 5 novembre dernier, un avis de marché était publié avec pour objet, "*la gestion administrative, commerciale et technique des **15 000 m²** du patrimoine immobilier locatif de la CCIMP qui comprend **45%** de bureaux, **40%** d'entrepôts et **15%** de logements. L'estimation annuelle des encaissements H.T est de **1,4 M€***". Il s'agit d'un marché pour 2 ans.

Les Commerces

Si les murs des locaux commerciaux en pied d'immeubles restent majoritairement détenus par des privés, les nouveaux projets attirent les sociétés d'investissement. Ainsi Hammerson, Icade ou Doughty Hanson... sont-elles venues se greffer récemment aux Klépierre et autres Corio, déjà propriétaires à Marseille. Outre la foncière britannique Hammerson avec son ensemble de 54 000 m² en front de mer, citons LC2I, signataire avec la Ville d'un bail emphytéotique de 50 ans, pour exploiter un pôle de luxe de 7 000 m² sous les Voûtes de la Major. Mais aussi Sifer et Icade (filiale de la Caisse des Dépôts), associés dans le financement (en vue d'une cession) du centre Bleu Capelette (42 500 m²)... "*Depuis 5 ans, on assiste à la montée en puissance des foncières et investisseurs institutionnels (banques, assurances) et au recul des indépendants et des enseignes*", constate Didier Bertrand, gérant de l'Immobilière Le Marquis. La rue de la République où deux opérateurs, ANF et Atemi Méditerranée, se partagent les quelque 60 000 m², reste une exception. Les professionnels s'accordent à dire que la part des foncières n'excède pas 30% dans les rues proches de Paradis. Elle serait en revanche plus proche de 50% Saint-Ferréol. Quant à la rue de Rome, à la peine commercialement, elle est devenue la proie des marchands de biens, à en croire Didier Bertrand. (C.G)