

L'opération Les Voiles Blanches (126 logements, du T2 au T6), portée par le groupe audois Sangalli-Maratuech, à Port-Leucate (11), en association avec AM Promotion, a été conçue par l'architecte Jean-Michel Wilmotte.



# Littoral : nouvelle donne pour les promoteurs

Confrontés à la rareté du foncier et à l'accroissement des contraintes réglementaires et environnementales propres aux zones littorales, les promoteurs n'ont pas d'autre choix que celui d'innover pour répondre aux enjeux liés à ce marché spécifique. État des lieux. ■ DAVID DANIELZIK

**D**u Grau-du-Roi (30) à Collioure (66), plus d'une trentaine de programmes immobiliers neufs sont actuellement en cours de commercialisation dans les stations littorales d'Occitanie. Des projets portés par de grands groupes nationaux (Kaufman & Broad, Nexity...) et par des promoteurs régionaux tels qu'Helenis, Angelotti, Promeo, Urbat ou Sangalli-Maratuech. Point commun entre ces différents opérateurs : l'obligation d'adapter leur offre et leur mode d'intervention à un marché atypique caractérisé par la prédominance de résidences

secondaires et un parc de logements collectifs souvent obsolète.

## OPÉRATIONS PLUS COMPLEXES

De fait, le montage d'opérations immobilières s'avère plus complexe, plus long et plus onéreux qu'ailleurs malgré certaines disparités départementales. « On ne développe pas des projets dans le diffus de la même façon dans l'Aude que dans les Pyrénées-Orientales », souligne Julien Sangalli, directeur associé du groupe narbonnais Sangalli-Maratuech. Les délais

d'instruction des permis de construire sont plus rapides le long du littoral audois. À l'inverse, les autorisations sont plus difficiles à décrocher sur la côte catalane du fait des prescriptions relatives aux plans de prévention des risques inondation (PPRI) particulièrement nombreux et contraignants sur ce littoral. » Même constat en termes de coût du foncier. « Les prix pratiqués sur le front de mer audois sont les moins chers de France, ce qui réduit le montant des acquisitions de terrains à bâtir. Ce n'est pas le cas dans l'Hérault ou les Pyrénées- ●●●