

Aix-en-Provence.

UN MARCHÉ ENTRE EUPHORIE ET PÉNURIE

La situation est inédite : l'attraction pour l'achat de logements n'a jamais été aussi puissante mais le marché du neuf tourne au ralenti, impactant l'ensemble des acquisitions.

Par Alexie Valois

Dans les secteurs les plus demandés des Bouches-du-Rhône, malgré des prix qui ne cessent de grimper, il n'y a jamais eu autant de transactions immobilières. Cette euphorie, ou « *amour pour l'immobilier* », comme l'indique la Fédération

nationale des agents immobiliers (FNAIM), se traduit en chiffres. En 2021, 35 102 biens se sont vendus dans les Bouches-du-Rhône, soit +23% en un an, avec les villes de Marseille et d'Aix-en-Provence en tête. « *Nous avons dépassé le stade du refuge capitalistique en temps de crise. Les Français ont une confiance, un affect très fort pour l'immobilier qui est aussi un refuge physique, un nid* », précise Didier Bertrand représentant de la

FNAIM Bouches-du-Rhône : « *Choyer son cadre de vie tout en sécurisant son patrimoine est une priorité universellement partagée. Dans ce département, les acquisitions sont en majorité celles de résidences principales. Ceux qui ont des envies d'extérieurs privatifs et d'espaces plus vastes, recherchent des maisons en priorité. Or, elles ne constituent que 38% des biens mis en vente, et la demande s'est accrue ces deux dernières années.* » →

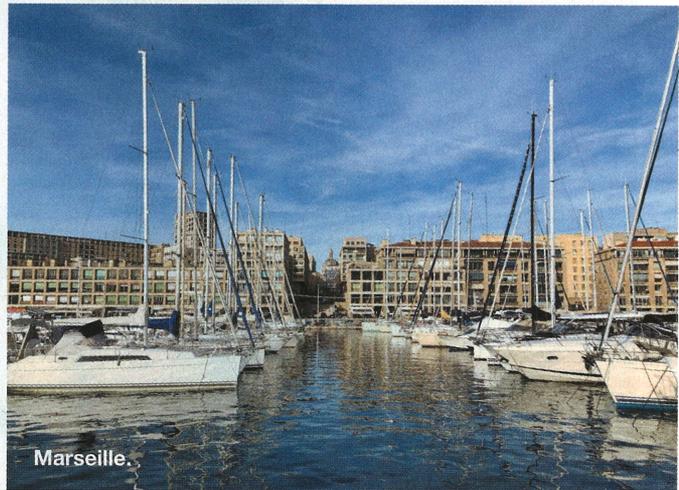
L'ACCESSIBILITÉ À INTERNET, UN CRITÈRE ESSENTIEL AU TÉLÉTRAVAIL

Nous avons assisté à une fuite des professions intermédiaires et des cadres vers l'extérieur de la métropole Aix-Marseille. S'ils ne trouvent pas la maison de leur rêve, ils s'intéressent aux appartements de qualité. »

Entre la quantité de biens à vendre et le nombre d'acheteurs potentiels, le déséquilibre est bien réel. Depuis début janvier 2022, les mises en vente ont chuté de 6%. Les propriétaires s'interrogent. Doivent-ils ralentir leur projet d'achat? Attendre que la crise sanitaire se stabilise? Ainsi le mètre carré à Marseille affiche +7% par rapport à l'an dernier, une hausse constatée à Aix-en-Provence (+4%) et Arles (+11%). Touristique à la belle saison, cette commune de l'ouest des Bouches-du-Rhône disposait jusqu'alors d'un important parc immobilier de locations saisonnières. Avec la crise sanitaire, de nombreux appartements sont revenus dans le parc des habitations principales. Des actifs, ayant la possibilité de télétravailler plusieurs jours par semaine, ont choisi de résider en Arles, offrant à cette ville moyenne une sorte de renaissance. « L'une des premières questions qui nous est posée concerne l'e-communication, la connectivité du logement. La fibre est-elle installée dans cet immeuble? Ensuite, les acquéreurs s'intéressent au montant de la taxe foncière », remarque Didier Bertrand.

DES BIENS MIS EN VENTE POUR ÉVITER LES TRAVAUX IMPOSÉS PAR LE DPE

Dans la très demandée rue Paradis, dans le 8^e arrondissement de Marseille, son agence Immobilière Le Marquis a récemment vendu un T4 assez rare : traversant, avec une terrasse de 25 m², en dernier étage. La transaction s'est faite dans la journée, à 520 000 €, avec des travaux à prévoir. Des investisseurs ont également signé pour un T2 de 47 m² sans extérieur mais donnant sur un jardin du 7^e arrondissement : 165 000 € entièrement à rénover. En améliorant les performances énergétiques d'un logement, ces acquéreurs pourront bénéficier de déductions fiscales pour pérenniser leur achat. Avec la mise en place en 2025 du nouveau Diagnostic de performance énergétique (DPE), il ne sera en effet bientôt plus possible de louer un logement classé G. Certains propriétaires de biens mis en location anticipent et décident de vendre plutôt que d'engager des travaux de 15 à 40 000 € d'isolation, de chaudière et de fenêtres. Résultat ? « Il est aujourd'hui possible de trouver à Marseille des biens 15 à 35% en dessous du prix du marché, à rénover », poursuit l'agent immobilier.



Marseille.

LES PRIX DES NOTAIRES EN PROVENCE

COMMUNES	Appartements anciens		Maisons anciennes	
	prix au m ²	évol. 1 an	prix de vente	évol. 1 an
BOUCHES-DU-RHÔNE				
Aix-en-Provence	4 380 €	3,4%	640 000 €	6,7%
Allauch	3 310 €	6,8%	410 000 €	9,6%
Arles	2 230 €	11,5%	240 000 €	0,8%
Aubagne	2 480 €	1,9%	415 800 €	6,4%
Auriol			422 000 €	13,5%
Cabriès			515 000 €	4,1%
Châteauneuf-les-Martigues	3 270 €	10,0%	300 300 €	1,7%
Châteaurenard			258 400 €	13,3%
La Ciotat	4 250 €	-0,3%	505 000 €	5,2%
Eyguières			270 500 €	2,1%
La Fare-les-Oliviers			329 500 €	2,8%
Fos-sur-Mer			256 500 €	-1,1%
Fuveau			440 400 €	16,8%
Gardanne	3 170 €	-2,9%	355 000 €	6,8%
Istres	2 660 €	0,1%	279 600 €	6,1%
Lambesc			435 100 €	6,1%
Launçon-Provence			342 400 €	15,9%
Mallemort			299 700 €	-5,1%
Marignane	2 140 €	5,4%	335 100 €	6,9%
Marseille	2 780 €	7,3%	374 400 €	9,7%
Martigues	2 490 €	7,6%	328 000 €	9,0%
Miramis	2 110 €	-0,6%	257 000 €	6,2%
Pélissanne			345 900 €	-0,2%
Les Pennes-Mirabeau	2 890 €	5,7%	360 700 €	7,3%
Port-de-Bouc	1 660 €	-2,3%	260 000 €	4,0%
Rognac			324 000 €	4,5%
Saint-Cannat			449 400 €	
Saint-Chamas			318 500 €	9,8%
Saint-Martin-de-Crau			281 000 €	10,2%
Saint-Rémy-de-Provence			524 600 €	
Salon-de-Provence	2 470 €	7,9%	322 000 €	3,7%
Septèmes-les-Vallons			308 000 €	-5,2%
Simiane-Collongue			520 000 €	16,2%
Tarascon			210 500 €	-5,8%
Trets			332 700 €	-0,3%
Venelles			455 000 €	5,8%
Vitrolles	2 410 €	4,9%	326 000 €	9,5%
VAUCLUSE				
Apt			240 400 €	11,8%
Avignon	2 090 €	4,9%	206 700 €	6,9%
Bollène			185 000 €	5,1%
Carpentras	1 690 €	2,9%	220 000 €	9,0%
Cavaillon	1 750 €	-0,8%	223 500 €	0,4%
L'Isle-sur-la-Sorgue			303 500 €	-0,8%
Morières-lès-Avignon			288 000 €	19,5%
Orange	1 520 €	0,0%	209 800 €	1,5%
Pertuis	2 700 €	-0,9%	301 000 €	3,9%
Le Pontet	1 710 €	10,1%	200 000 €	-0,5%
Sorgues			211 100 €	6,7%
Le Thor			291 300 €	5,6%
Vaison-la-Romaine			317 500 €	19,6%
Valréas			168 000 €	-1,5%
Vedène			237 000 €	5,2%

Base de données Pexval, sur la période 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021.

© ALEXIE VALOIS.

EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR
NOUS PARTICIPONS AUSSI À LA CRÉATION DES VILLES DE DEMAIN



Dans le Vaucluse, Jonathan Le Corronc Clady, représentant de la FNAIM dans le département dresse un constat plus prudent à ce sujet : « *En Avignon intramuros, les habitations aux fresques, moulures, et parquets anciens avec 4 mètres sous plafond, font partie d'un patrimoine classé. Comment sauvegarder et améliorer les performances énergétiques de ces intérieurs historiques ?* »

En 2021, les 90 cabinets immobiliers FNAIM ont accompagné un volume record de 10 310 transactions, soit +28,3% par rapport à l'année précédente. Ces cinq dernières années déjà, le prix moyen du mètre carré dans le Vaucluse avait grimpé de +20% passant de 2 200 €/m² à 2 800 €/m². « *Les effets cumulés de rétention de l'offre, de la crise sanitaire et de l'inflation ont fait décoller les prix* », ajoute le professionnel. Les biens partent très vite. Ainsi, les collaborateurs de son agence House and Co ont vendu en une semaine à 73 000 € un petit studio du centre-ville. Quatre acquéreurs ont fait des offres au prix. Les dossiers retenus sont souvent ceux qui ne nécessitent pas de prêt bancaire, dont les conditions d'octroi sont de plus en plus drastiques. Une évolution qui interroge le logement restant une préoccupation majeure... mais « *le grand absent des programmes présentés par les candidats à l'élection présidentielle* », regrettent les professionnels. ■

UNE PLATEFORME DÉDIÉE À L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Nouvelle et ambitieuse, la start-up Beanstock veut rendre plus simple l'achat de biens destinés à la location. Cette plateforme digitale créée en 2020 propose de l'investissement locatif partout en France. Chaque mois, le site enregistre 45 annonces pour Marseille et environ 25 annonces pour Avignon. « *Dans ces villes, les biens sont vendus en 48 heures en moyenne* », indique Alexandre Fitussi le cofondateur. Beanstock facilite aussi la négociation du crédit, les travaux et la gestion locative. *A.V.*

TROIS QUESTIONS À...

ARNAUD BASTIDE

Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers en Provence

« Promoteurs et élus doivent construire ensemble au lieu de s'opposer »

P

eut-on parler d'une pénurie dans le parc immobilier neuf à Marseille ?

Depuis huit ans, nous vendons chaque année à Marseille environ 2 800 logements neufs.

Nous disposons aujourd'hui de 1 400 logements, soit un stock de six mois. La situation n'est pas

bonne. Je ne me souviens pas qu'une telle tension ait existé jusqu'ici. Nous n'arrivons pas à remettre sur le marché suffisamment de produits car il n'y a pas assez de nouvelles opérations. Ce manque de visibilité entraîne une augmentation des prix des logements marseillais neufs (prix moyen 5 129 €/m²), qui se répercute sur le parc immobilier ancien fortement demandé, puis sur les loyers.



Vous indiquez que la moitié des permis de construire déposés auprès de la ville de Marseille en 2021 ont été refusés...

Notre rôle n'est pas de polémiquer mais d'apporter des solutions. La première urgence pour répondre aux besoins de logements est de renouer le dialogue entre promoteurs et élus. Il nous faut dresser un constat partagé sur les besoins, les priorités, orienter au mieux la nature des projets et leur calendrier. Des permis sont aujourd'hui bloqués, l'activité paralysée. Il nous faut fluidifier les échanges avec les collectivités, afin d'accélérer la réinstruction des projets rejetés. À chacun de prendre sa part. Les professionnels doivent s'engager sur la qualité de leurs dossiers et les élus sur un délai de réponse raisonnable. Nous nous donnons six mois pour trouver des solutions communes, pour construire ensemble plutôt que de nous opposer.

Vous comptez apporter dans vos programmes résidentiels davantage de biodiversité, et recourir à des matériaux biosourcés. Quelles sont vos pistes pour accélérer dans ce sens ?

Nous organisons cette année des ateliers de réflexion et le sujet du développement durable en fait partie. Je souhaite proposer des choses concrètes. Des nichoirs à oiseaux et des hôtels à insectes sont installés dans certaines copropriétés. Pourquoi ne pas rendre ces équipements systématiques ? De même une résidence peut s'insérer dans la continuité d'une coulée verte, en prévoyant une passerelle, ou bien une bande végétalisée de 5 à 10 mètres de large. Il sera également intéressant de se pencher sur le choix des matériaux. Les prix du bois, de l'acier et de l'aluminium ont sérieusement augmenté. Le réemploi de matières issues des démolitions est à étudier. D'autant que la réglementation environnementale RE2020 veut transformer progressivement nos futures constructions.

Propos recueillis par *Alexie Valois*