



JÉRÔME CHATIN/LEXPANSION

LA MADRAGUE. Excentré, ce quartier du sud du VIII^e arrondissement s'illustre par le charme de ses maisons en bord de mer.

MARSEILLE ET AIX-EN-PROVENCE

LE TEMPS DE L'ACHAT, BIEN PENSÉ

Si le marché de la pierre aixois reste indifférent à la morosité, la cité phocéenne connaît un vrai coup de frein, avec un grippage des transactions dû notamment à la fin des incitations fiscales à l'achat.

« **L**ES TEMPS QUI s'annoncent laissent peu de place à l'euphorie », prévient Jean-Fabrice Anselmo, président de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône. 2012 marque la fin du cycle de l'immobilier flambant de ces dernières années. L'attentisme préélectoral s'est mué en attentisme fiscal sur fond de morosité économique. Pourtant, d'après un rapport publié en septembre par l'institution notariale, les prix des appartements anciens continuent de progresser dans les Bouches-du-Rhône : + 2,7 % sur un an pour un mètre carré à 2 759 euros en moyenne. Des chiffres qui masquent des disparités importantes sur tout le territoire, notamment à Marseille et Aix-en-Provence.

Dans la cité phocéenne, les prix de l'ancien grimpent (+ 1,1 % sur un an entre mai 2011 et 2012) quand ceux du neuf baissent (- 0,5 %), ayant « atteint les limites de solvabilité de la demande », estime René Ancelin, de l'Observatoire

MARSEILLE ET ENVIRONS : PRIX PAR TYPE DE BIEN

Prix moyen du mètre carré en euros au 1^{er} janvier 2013. Source : MeilleursAgents.com

COMMUNE	PRIX AU MÈTRE CARRÉ	
	APPARTEMENT	MAISON
Marseille (moyenne)	2 650	3 405
Marseille I ^{er}	2 411	3 100
Marseille II ^e	2 485	2 671
Marseille III ^e	1 824	2 101
Marseille IV ^e	2 372	3 075
Marseille V ^e	2 609	2 801
Marseille VI ^e	2 745	3 578
Marseille VII ^e	3 250	4 884
Marseille VIII ^e	3 346	4 362
Marseille IX ^e	2 635	3 901
Marseille X ^e	2 412	3 167
Marseille XI ^e	2 448	3 331
Marseille XII ^e	2 659	3 663
Marseille XIII ^e	2 352	3 009
Marseille XIV ^e	1 926	2 461
Marseille XV ^e	1 817	2 529

COMMUNE	PRIX AU MÈTRE CARRÉ	
	APPARTEMENT	MAISON
Marseille XVI ^e	2 507	2 819
Aix-en-Provence	3 835	4 596
Allauch	2 905	3 383
Arles	2 067	2 150
Aubagne	2 630	3 278
Berre-l'Étang	1 861	2 635
Châteaurenard	2 225	2 302
Fos-sur-Mer	2 180	2 575
Istres	2 561	2 657
La Ciotat	3 875	4 012
Marignane	2 214	2 829
Martigues	2 713	3 097
Port-de-Bouc	2 001	2 561
Salon-de-Provence	2 254	2 780
Vitrolles	2 447	2 830

immobilier de Provence. La disparition progressive des mesures fiscales incitatives a aussi fait reculer les investissements locatifs dans le neuf. En revanche, à Aix-en-Provence, la tendance reste à l'optimisme. Avec une pénurie de biens et toujours plus de demandes, la cité provençale comprend les quartiers les plus chers du département. La hausse des prix de vente reste encore de 4,1 % sur un an, selon la chambre des notaires. Car si le bien en vaut la peine, les acquéreurs sont prêts à mettre la main au portefeuille. Mais ils négocient bien plus qu'avant. « Les gens n'achètent plus n'importe quoi à n'importe quel prix, et sont plus exigeants en termes de charges, de normes environnementales et de retour sur investissement, observe Vincent Henon, directeur du groupe immobilier Ronde-Mirabeau. Surtout qu'ils recherchent souvent un appartement de qualité, proche du centre-ville et des commerces, où ils peuvent garer leur voiture. C'est très compliqué à trouver. »

Une migration vers les quartiers aérés, desservis par le métro

Le marché marseillais fait aujourd'hui le grand écart entre une moyenne de 1800 euros le mètre carré dans les quartiers nord et ceux du sud, dont les très huppés VII^e et VIII^e arrondissements, où certaines adresses estimées hors marché connaissent une relative stabilité des prix au mètre carré, autour de 3200 euros. Avec la suppression du prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien, les acquéreurs ont de plus en plus de mal à obtenir des crédits, même sous le seuil des 30 % d'endettement. Primo-accédants et petits portefeuilles migrent donc vers les quartiers nord. Ce qui accentue le clivage nord-sud, même si, en tant que capitale européenne de la culture 2013, la ville a voulu redynamiser cette zone : en témoignent les plans de réhabilitation Euroméditerranée 1 et 2 et la création d'un quartier d'affaires dans le II^e arrondissement. Les politiques d'amélioration de l'habitat bénéficient en outre à tous les quartiers où circule le tramway. Les agences immobilières constatent une migration des résidents vers des quartiers plus aérés, désormais desservis par le métro.

A Aix, les cotes de l'hypercentre, des

Allées provençales et du quartier Mazarin ne se démentent pas. A proximité du centre, les biens de qualité s'arrachent aussi. Résultat, primo-accédants et classes moyennes sont repoussés plus loin vers la périphérie. Mais plus pour très longtemps, selon les notaires, qui estiment qu'un ajustement est déjà à l'œuvre entre les différents secteurs de la ville. Au sud, autour de l'université, le plan Campus redessine les axes de circulation et rendra le quartier plus accessible à pied et en bus. A l'ouest, Saint-Mitre et le Pignonnet profitent de leur proximité avec les accès autoroutiers et séduisent les familles en quête d'espace. Tandis qu'à la Duranne, entre

Aix et la gare TGV, les appartements neufs poussent à un bon rythme. « Cela ne baisse pas à Aix, résume Josette Pons, de l'agence ERA Aix-Opéra. Un investisseur réussira toujours à louer son bien. » En 2013, le volume de transactions sur Marseille devrait encore baisser, et la construction de maisons individuelles chuter, sauf annonce d'un retour du PTZ dans l'ancien. En revanche, face à la pénurie de l'offre, les prix pourraient se maintenir dans l'immédiat. Si l'achat coup de cœur perdure pour les biens rares, en bord de mer, avec vue ou accès extérieur, l'heure est aujourd'hui à l'achat bien pensé.

© OLIVIA ANDREZ ET GABRIEL SIMÉON

Sur la côte Bleue, une hausse record

Sur la côte Bleue, cette portion du littoral située entre Marseille et l'embouchure de l'étang de Berre, le prix moyen du mètre carré des appartements anciens a grimpé à 5234 euros, une hausse record de 16,6 % en un an, selon les chiffres publiés en septembre par la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône. C'est presque le double du prix moyen sur l'ensemble du département (2759 euros). L'augmentation se ressent surtout à Sausset-les-Pins, ville la plus chère du département d'après Lavieimmo.com, avec des prix passés de 5057 à 6016 euros le mètre carré entre juin 2011 et 2012, soit 19 % de hausse. A Martigues et Carry-le-Rouet, les deux autres villes phares de la côte

Bleue, l'évolution est très positive aussi. Pourtant, le secteur n'est pas perçu par les professionnels comme le plus dynamique du département. « Les prix tendent à stagner en 2012, et nos ventes ont chuté », objecte Christelle Badet, directrice de trois agences Laforêt à Sausset, La Couronne et Martigues. Mais la zone est prisée par les acquéreurs à hauts revenus travaillant à Fos-sur-Mer, Marignane ou Marseille, surtout pour la vue sur la mer qu'offrent les résidences construites depuis les années 70. A Carry, dont le plan local d'urbanisme vient d'autoriser de nouvelles divisions de parcelles, des terrains devraient être bientôt disponibles dans un secteur qui en compte très peu. © G.S.

MARSEILLE

LONGCHAMP (1^{er})

Relooking réussi

SUR LE BOULEVARD Longchamp relooké, les immeubles haussmanniens avec leurs grandes surfaces (60 à 100 mètres carrés) souvent traversantes (chambres côté cour et séjour sur rue) et leurs hauts plafonds séduisent toujours. Il n'est pas rare que le mètre carré y soit deux fois plus cher que dans les rues parallèles (Jean-de-Bernardy, Consolat), où la demande ne faiblit pourtant pas. Le boulevard Camille-Flammarion, plus au nord, est une adresse populaire recherchée (si l'on s'accommode du bruit). Plus à l'ouest, les prix tendent à s'adoucir. La piétonisation prévue en haut de la Canebière pourrait contribuer à harmoniser les prix dans le quartier, mais pas avant plusieurs années. © O.A.

RUE CONSOLAT

182 000 euros pour un trois-pièces de 71 m² au deuxième étage sans ascenseur d'un immeuble du début xx^e, avec haut plafond.

PANIER, RÉPUBLIQUE, JOLIETTE (II^e)

Une mutation porteuse

Le II^e arrondissement, au cœur de l'opération de développement économique Euroméditerranée 1, change de visage. Nouveaux ensembles d'habitation et commerces, offre culturelle accrue et zones piétonnes déboulent. Le secteur du Panier voit arriver de jeunes couples attirés par l'habitat ancien, les ruelles étroites et les petits escaliers. « C'est toujours compliqué d'y garer sa voiture, mais ça garde tout son charme », confirme Alain Di Méglio, de l'Immobilier du Palais. Au nord, à la Joliette, beaucoup d'immeubles neufs sont sortis de terre, mais quelques haussmanniens de belle facture subsistent. Il s'agira là à terme d'un quartier d'affaires avec une agréable balade sur le littoral. Rue de la République, vers la Canebière, le ravalement des authentiques façades haussmanniennes est réussi, et les grandes enseignes de vêtements n'ont pas tardé à s'implanter. « L'ensemble de la rue a tout pour devenir une valeur sûre », juge Didier Bertrand, de l'agence Le Marquis. © O.A.



LA JOLIETTE. Dans ce quartier du nord du II^e arrondissement, beaucoup d'immeubles neufs sont sortis de terre.

VIEUX-PORT (II^e)

A l'abri des vagues du marché

AVENUE SAINT-JEAN

500 000 euros pour un quatre-pièces de 90 m² (dont un séjour de 45 m²), au troisième étage sans ascenseur, sans balcon, vendu en un jour.

Le Vieux-Port est un paradis... quand on est vendeur. « La demande monte, tranquillement mais sûrement. Quand on rentre un appartement, il se vend direct ! » observe Didier Bertrand, de l'agence Le Marquis. Ce qui s'arrache : la vue sur le port et l'orientation sud. On trouve beaucoup d'immeubles des années 50, avec balcon et loggia, plus rarement du haussmannien. « On oscille entre 6 000 et 7 000 euros le mètre carré, et plus pour les biens d'exception », poursuit-il. Apparemment, une décote n'est pas à craindre : « La zone va devenir semi-piétonne et les prix vont certainement évoluer à la hausse », ajoute Alain Di Méglio, de l'Immobilier du Palais. © OLIVIA ANDREZ

PRÉFECTURE, CASTELLANE (VI^e)

Desserte, confort, etc.

« **D**ANS LE VI^e, les investisseurs viennent chercher les atouts du centre-ville, avec entre autres des rues plus "circulables" que dans le VII^e, sans sacrifier un certain confort. C'est aussi un choix culturel, avec le théâtre de la Criée et les cinémas », affirme Laurence Léonard, directrice d'une agence Laforêt.

Castellane, qui fait la jon-

tion entre l'hypercentre et les quartiers plus cotés du Sud, est bien desservi, ce qui permet aux résidents « de se passer de voiture et d'avoir des enfants plus autonomes ». Le quartier Préfecture, avec ses petites surfaces, concentre l'essentiel des placements locatifs : la demande est forte en raison de la présence des nombreux étudiants des facultés voisines.

AVENUE JULES-CANTINI

120 000 euros pour un deux-pièces de 51 m², au cinquième étage avec ascenseur, lumineux, avec 16 m² de terrasse et une cave, vendu en deux mois.

La rue Paradis est recherchée pour ses appartements avec parking. Le boulevard Notre-Dame et toutes les rues perpendiculaires sont plus bourgeoises : immeubles haussmanniens, moulures, cheminées et parquet.

La clientèle y est aisée, et « il s'agit souvent d'un deuxième achat ». La Plaine, un peu moins cotée, attire bobos et artistes autour du cours Julien, qui bénéficie d'une zone piétonne et d'habitats typiques de l'ancien marseillais, avec des tomettes au sol. Rue Landier, un trois-pièces de 72 mètres carrés, dans un immeuble semi-récent avec garage et balcon, s'est vendu 234 000 euros en deux mois, avec un très faible pourcentage de négociation. © O.A.

LES PRADO (VI^e, VIII^e)

De la lumière, du chic et du neuf

CONSTITUÉE DE DEUX parties perpendiculaires, l'avenue du Prado est bordée d'immeubles chics, de bureaux et de banques. Dans le « premier Prado » (partie nord-sud de l'avenue et rues avoisinantes, entre le métro Périer et la rue Edouard-Herriot), on trouve des immeubles neufs « recherchés, car il y a le métro et un grand Monoprix », constate un agent

immobilier. La rue Paradis, parallèle à l'ouest, est « très demandée pour ses appartements bourgeois avec ascenseur, terrasse et parking ». Avenue Jules-Cantini (partant de la place Castellane), l'agence Citya Paradis a vendu un deux-pièces de 51 mètres carrés plus 16 mètres carrés de terrasse. Situé au cinquième étage, lumineux, avec ascenseur, chauffage collectif et

cave, il s'est négocié en deux mois à 120 000 euros.

Bientôt, une nouvelle résidence

Dans le « deuxième Prado », plus huppé, qui s'étend du rond-point du Prado jusqu'à la plage, on trouve la très cotée résidence Ile-de-France, qui offre dans les étages élevés une vue sur la mer. Dans les allées qui partent de la rue du Comman-

AVENUE DU PRADO

532 000 euros pour un lumineux quatre-pièces de 148 m² dans un immeuble de bon standing proche du rond-point du Prado, avec triple exposition ouest, sud et est, garage et cave, vendu en quinze jours.

dant-Rolland, on a de beaux appartements avec garage, vue sur la mer, agrémentés par la présence du parc Borély, non loin de là, où le promoteur Ogic vient d'inaugurer la première tranche de la résidence Prado Rivage, qui comprend entre autres 143 logements et 373 places de parking. © O.A.

ENDOUME, BOMPARD... (VII^e)

Le huppé ne connaît pas la crise

LE VII^e EST « LE MUST ABSOLU », selon Henri Perret, de l'agence Laforêt chargée de ce secteur qui « combine ambiance village et accès rapide à l'autoroute ». Une clientèle exigeante recherche le charme, le prestige de l'adresse et les parkings. De l'aveu d'un agent immobilier, « certains biens se vendent davantage pour le garage que pour l'habitation elle-même ».

Endoume, avec ses petites ruelles, plaît pour son atmosphère et pour son habitat typique : du « trois-fenêtres marseillais ». Les biens sont rares et partent vite, même s'ils nécessitent souvent un rafraîchissement et si les ascenseurs sont rares.

Sur la Corniche, plus aucun bien disponible

Pour la vue sur la mer, c'est Bompard et ses traverses bordées de maisons. Ici, comptez 280 000 euros pour un trois-pièces en duplex de

QUARTIER SAINT-VICTOR

315 000 euros pour un rez-de-jardin de 76 m² assorti de 17 m² de véranda et de 60 m² de jardin, plein sud, avec des travaux à effectuer.

74 mètres carrés avec un jardin. Barnes Littoral, agence spécialisée dans les propriétés de prestige, a vendu 1 020 000 euros un appartement de 138 mètres carrés offrant une vue sur la mer « époustouflante », sur la Corniche, au cœur d'une belle résidence privée et sécurisée. Le quartier du Roucas-Blanc, avec son terrain en pente, ses immenses maisons et jardins, sa vue imprenable sur la mer, attire de nombreuses célébrités. La variation des prix se fait surtout en fonction de la surface constructible – et il n'en reste pas beaucoup... Saint-Lambert et le Pharo sont un peu moins cotés, mais plus animés, car plus proches du Vieux-Port. Sur la Corniche et au vallon des Auffes, c'est « mission impossible pour trouver quelque chose », affirme un expert. © O.A.

CARRÉ D'OR (VIII^e)

Ici, « l'adresse vaut toutes les vues »

LA GRANDE BOURGEOISIE INDUSTRIELLE MARSEILLAISE habite dans le carré d'or, délimité par l'avenue du Prado, la rue Paradis et le boulevard Périer (les fameux « 3P »), autour du square Monticelli. Une maison de maître est actuellement à vendre pour 3,9 millions d'euros. Ici, « l'adresse vaut toutes les vues », précise Mathieu Morelli, le directeur de l'agence Côté Paradis. Il faut compter 1,5 million d'euros pour un terrain de 1 500 mètres carrés à Saint-Giniez, soit 3 330 euros le mètre carré. A Périer, le mètre carré monte à 3 412 euros. Le VIII^e est aussi convoité pour ses résidences, comme La Cadanelle, les Jardins de Thalassa et la Réserve, où le mètre carré peut atteindre 8 000 euros. Les charges très importantes « freinent cependant parfois les acheteurs ».

© OLIVIA ANDREZ



LE « CARRÉ D'OR », secteur dont le prestige ne se dément pas.

MARSEILLE

LA PANOUSE, MAZARGUES, BERGER (IX^e)

Des îlots de qualité excentrés

SECTEUR DE LA PANOUSE

445 000 euros pour une maison de 80 m² (3/4 pièces) à réaménager, sur un terrain de 800 m², dans un environnement recherché.

LE IX^e S'ÉTEND vers le sud jusqu'à la route de Cassis. On y trouve surtout des maisons, des villas et de jolies résidences. C'est « un secteur qui fait le grand écart », en raison de sa grande superficie et de ses différents habitats, annonce Christine Chomel, de l'agence Ahora. Dans les quartiers dépourvus de métro et de tramway, les résidents apprécient cependant les petits commerces et les « maisons bucoliques qui font oublier qu'on est en ville », autour de Mazargues, par exemple. On trouve beaucoup de résidences, comme celle du Parc-Berger dans le secteur boulevard du Cabot-avenue de la Panouse. Plus récente, la résidence Park Eden, dans le secteur Sainte-Marguerite - le Redon, affiche des prix de standing: 135 000 euros pour un deux-pièces de 33 mètres carrés avec belle terrasse et place de parking. L'énorme copropriété La Rouvière propose un large éventail de prix, intéressant notamment des familles nombreuses.

La présence de la faculté des sciences de Luminy fait aussi du IX^e un arrondissement propice aux investissements locatifs. © O.A.

DE LA PLAINE À SAINT-PIERRE (V^e)

Une demande locative forte

LE V^e EST UN PETIT arrondissement intime qui s'étend de la Plaine (place Jean-Jaurès), à l'ouest, jusqu'au cimetière Saint-Pierre, à l'est, et qui fait la jonction avec de nombreux arrondissements. On y trouve des appartements dans des habitats anciens très peu découpés et qui conservent donc de belles surfaces: 50 à 60 mètres carrés pour un deux-pièces dans l'ancien, contre 30 mètres

carrés dans le neuf. « Il n'y a pas de ralentissement du marché, car, s'il y a bien une baisse du nombre de transactions, les prix se maintiennent bien », se réjouit Stéphanie Bourelly, directrice de l'agence ERA Chave. Sa clientèle est variée, comprenant beaucoup de bobos et de nombreux étudiants (médecine, kinésithérapie, élèves infirmiers, école de journalisme...): une manne pour les investissements

locatifs, sachant que le secteur est l'un des mieux servis de Marseille, avec deux tramways et deux lignes de métro.

Passé la rocade, les prix s'effondrent

Les façades des immeubles qui longent le tramway ayant été ravalées, tout « est charmant et propre ». Très vivant en journée, « c'est très calme après 19 heures, car il y a peu de restaurants et de bars. C'est ce que recherchent généralement les personnes âgées et les familles. Pour les autres, quinze minutes à pied suffisent pour rejoindre l'effervescence du Vieux-Port. »

Le « petit carré d'or » est la zone la plus recherchée et la plus chère (boulevard Chave, rue du Camas, boulevard Eugène-Pierre...). Passé le Jarret, la rocade à deux fois trois voies, et jusqu'à la gare de la Blancarde, vers l'est, les prix s'effondrent, à 1 500 euros le mètre carré.

© OLIVIA ANDREZ



JÉRÔME CHATIN/LEXPANSION

SAINT-BARNABÉ. Déjà très couru, ce quartier du XII^e arrondissement à l'esprit village est désormais accessible en métro.

SAINT-BARNABÉ (XII^e)

L'esprit de village n'est pas donné

LA DEMANDE est importante pour Saint-Barnabé, le quartier le plus huppé du XII^e arrondissement, à l'esprit de village, avec des maisons qui avoisinent les 430 000 euros (soit une hausse de plus de 11 % en un an). On y trouve du haut de gamme, tels des mas de type aixois « qui n'ont rien à envier au VIII^e arrondissement », selon Mathieu Morelli, de l'agence Côté

Paradis. La récente prolongation du métro, avec la station Saint-Barnabé, a encore fait grimper la cote de ce quartier « à la fois à l'abri et proche de tout, avec de petites rues ».

PRÈS DE L'ÉGLISE SAINT-BARNABÉ

600 000 euros pour une maison de maître datant de 1900, 120 m² habitables et 1000 m² de jardin. Compter 150 000 euros de travaux.

A l'est, en allant vers le golf d'Allauch, les Trois-Lucs offrent de l'espace. Les résidents sont « à leur aise », car ils peuvent avoir plus de terrain. Au nord du parc de la Moline, dans la résidence de la Cerisaie, un appartement de 90 mètres carrés au dernier étage avec ascenseur, disposant d'une vue sur la mer, d'un parking privatif et d'une cave, est parti en quinze jours pour 242 000 euros. © O.A.

RUE JAUBERT

255 000 euros pour un appartement de 88 m² dont 17 m² de véranda, exposé au sud, au premier étage, avec une cave, vendu en trois jours avec 8 000 euros de négociation.

X^e ARRONDISSEMENT

L'impact du Palais omnisports

BOULEVARD DE SAINT-LOUP (X^e)

180 000 euros pour un T3 de 76 m², doté de nombreux rangements, situé dans une résidence au calme près d'un parc.

DANS CES QUARTIERS – jadis la campagne de Marseille –, « d'une rue à l'autre vous passez de la bonne adresse à une cité », précise José Paniagua, de l'agence ERA VP Immo. Dans les environs de l'avenue de la Capelette, le Palais omnisports Marseille Grand Est, dit « palais de la glisse », construit récemment, contribue à améliorer la fréquentation de ce secteur. La présence d'une zone franche urbaine avait attiré de nombreuses entreprises, mais des agents immobiliers remarquent que, passé la période d'exonération fiscale, les entrepreneurs et les salariés ne restent pas dans le quartier comme résidents. © O.A.



JÉRÔME CHATIN/LEXPANSION

QUARTIER CHÂTEAU-GOMBERT, la paisible place des Héros.

XI^e ET XIII^e ARRONDISSEMENTS

Une palette d'atouts

« **C**ES DEUX ARRONDISSEMENTS SE RESEMBLENT, explique Marilyn Nakache, d'Optimhome. Leurs environnements et leurs biens sont comparables à ceux du XII^e et de la zone périurbaine d'Allauch et Plan-de-Cuques, mais à des prix plus abordables. » Cela séduit des primo-accédants. Les familles sont attirées par la réputée école Lacordaire et apprécient la proximité avec la zone commerciale La Valentine et la station de métro La Rose. Un 60-mètres carrés a été vendu 205 000 euros en trois semaines, avec moins de 5 % de remise. Situé au pied de la chaîne de l'Etoile, Château-Gombert offre un « environnement vert, paisible et propice au sport avec deux golfs proches », résume Thierry Papazian, de l'agence Century 21 Immo Conseil. Dans le secteur, un trois-pièces s'estime à environ 200 000 euros et un quatre-pièces autour de 250 000. Dans le XI^e, Eoures et la Treille sont très courus. © O. A.

XVI^e ARRONDISSEMENT

Grosses décotes hors l'Estaque

L'ESTAQUE, ancien village de pêcheurs aux habitats typiquement locaux, demeure un coin de paradis très recherché. Dans ce micromarché haut de gamme, les prix flambent. Un trois-pièces avec vue sur la mer et terrasse, dans une petite copropriété fermée sur les hauteurs de l'Estaque, partira à coup sûr en moins de deux mois, même à 285 000 euros. Mais le XVI^e est l'arrondissement de Marseille où les prix ont le plus reculé en 2012. Et si l'on se tourne vers le quartier Saint-André, par exemple, un appartement de la même surface que celui de l'Estaque, exposé sud, vaudra 195 000 euros, presque 100 000 euros de moins.

© OLIVIA ANDREZ

SAINT-MITRE (XIII^e)

137 000 euros pour une maison de village de 60 m² avec jardin et travaux à prévoir, vendue en un mois, avec 7,5 % de négociation.

SAINT-GABRIEL (XIV^e), SAINT-ANTOINE (XV^e)

De l'espace à bons prix

LE XIV^e ET LE XV^e sont des arrondissements traditionnellement populaires qui présentent de grandes similitudes et où, en 2011, le prix de vente moyen était de 149 280 euros, maisons et appartements confondus. En 2012, il n'est plus que de 137 830 euros. Il s'agit d'un marché « essentiellement composé de primo-accédants, car les prix d'appel s'échelonnent de

85 000 à 115 000 euros », précise José Paniagua, de l'agence ERA VP Immo. Boulevard Kraemer, entre Le Canet et Bon-Secours, un trois-pièces de 55 mètres carrés avec balcon et en bon état s'est vendu 87 000 euros. La fin du PTZ a beaucoup affecté cette zone, en écartant les primo-accédants des agences, et les négociations vont bon train. Un trois-pièces de 56 mètres carrés

dans le quartier Saint-Gabriel vient de partir à 77 000 euros, alors que le prix initial était de 90 000 euros.

Des délais de vente qui se sont allongés

Dans le XV^e, l'agence Ergon observe « une migration de propriétaires d'appartements de l'hypercentre vers ces quartiers, faciles d'ac-

BOULEVARD BERNABO (XV^e)

56 000 euros pour un trois-pièces alourdi toutefois par des charges importantes.

cès ». Avenue de Saint-Antoine, une maison de ville de 80 mètres carrés, sans stationnement, mais en très bon état, avec terrasse, s'est vendue 167 000 euros. Les jeunes couples affectionnent les résidences semi-récents de taille moyenne, bien entretenues, sans trop de charges, comme la résidence Les Borels, où un trois-pièces de 59 mètres carrés avec loggia et parking a été vendu en deux mois à 121 000 euros. Si le nombre de ventes n'a pas beaucoup bougé en un an, les délais se sont allongés. © O.A.

AIX-EN-PROVENCE

HYPERCENTRE

Petites surfaces, grande valeur

PLACE MIOLLIS

200 000 euros pour un 38 m² bien agencé et décoré par un architecte, situé à deux pas du cours Mirabeau, au premier étage d'un immeuble du début du XIX^e siècle.

LE CENTRE HISTORIQUE – délimité par le « périphérique » que forment la Rotonde, les boulevards du Roi-René et Aristide-Briand, et le cours Sextius – a toujours la cote. Les prix y restent parmi les plus élevés de la ville, oscillant entre 4 500 et 6 000 euros le mètre carré, voire plus pour les biens exceptionnels avec jardin ou terrasse. Ce qu'on y trouve ? Essentiellement du studio au trois-pièces, de 15 à 45 mètres carrés, situés dans des immeubles bourgeois datant de la fin du XVII^e au début du XIX^e, et de rares logements de plus de 100 mètres carrés dont les prix continuent de grimper, à en croire la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône. « Le

cours Mirabeau, le quartier Mazarin et la rue de l'Opéra restent très prisés, car peu animés la nuit, précise Béatrice Liabaud, de l'agence Aix-Opéra. Pour des appartements moins chers, il faut plutôt aller autour de la cathédrale, de la mairie, et vers Bellegarde, en évitant les artères à restaurants. »

Un bien de 28 mètres carrés situé au deuxième étage d'un immeuble du XIX^e, à deux pas de la cathédrale, sans travaux à prévoir, est ainsi parti à 128 000 euros, le prix fixé par son vendeur. « Derrière, cela se loue facilement 550 euros hors charges par mois », poursuit Béatrice Liabaud. L'hypercentre, zone rêvée pour investir ? « Selon les rues, il y a encore du travail en termes de rénovation et de qualité d'habitat, nuance Vincent Henon, qui dirige le groupe immobilier Rotonde-Mirabeau. L'hypercentre reste pénalisé par la difficulté à trouver un immeuble avec un parking. » © GABRIEL SIMÉON



JÉRÔME CHATIN/LEXPANSION

HYPERCENTRE. Les prix y restent les plus élevés de la ville.

ALLÉES PROVENÇALES

Stabilisation à haut niveau

LES PRIX SE SONT ENFIN STABILISÉS aux Allées provençales, ce microquartier coincé entre la Rotonde et le grand théâtre de Provence, où les prix grimpaient sans relâche depuis 2004, autour de 8 000 euros le mètre carré. « On peut encore parfois monter jusqu'à 10 000 ! Ici, on n'a aucun mal à vendre », assure Eric Damerio, responsable de l'agence du même nom. Le succès de ce quartier commerçant s'explique : appartements lumineux avec de grandes surfaces et terrasses, à proximité immédiate du centre-ville et disposant de stationnements en sous-sol. « Les prix au mètre carré sont les plus élevés d'Aix, confirme Béatrice Liabaud, de l'agence Aix-Opéra. Mais, depuis peu, j'ai des retours de clients insatisfaits à cause du bruit du quartier. Pour autant, je ne pense pas que les tarifs vont baisser. » © G.S.

PLACE FRANÇOIS-VILLON

112 500 euros pour un quatre-pièces de 150 m² au quatrième étage (avec ascenseur) d'un immeuble de standing construit en 2007, avec un double garage.

AIX SUD – FACULTÉS

Une aire en pleine mutation

LE QUARTIER DES FACULTÉS AIXOISES s'apprête à être refondu en profondeur. Outre la rénovation des infrastructures universitaires et la révision des principaux axes de circulation, de larges voies piétonnes menant au centre-ville et plus de 1 500 logements étudiants devraient faire leur apparition ces cinq prochaines années, tout cela dans le cadre du Plan cam-

pus de l'Etat. Dans cette attente, le marché est plutôt frileux. Concernant les ventes, du moins, car les biens en location restent très demandés.

PROCHE DE LA FAC DE LETTRES

240 000 euros pour un bien de 69 m² au troisième étage sans ascenseur, avec un parking, un petit balcon exposé plein sud et de légers travaux à prévoir.

« Il y a beaucoup d'étudiants et de jeunes couples », observe Josette Pons, de l'agence ERA, rue de l'Opéra. La majorité des appartements n'ont pas plus de trois pièces et se situent dans des immeubles des années 60-70. Le prix au mètre carré avoisine les 3 800 euros. Près des autoroutes, un trois-pièces se négocie ainsi dans les 160 000 euros.

Un bien situé à proximité

des facultés reste un bon investissement, même si certains observent une baisse de la rentabilité locative. Le haut de l'avenue Saint-Jérôme, accessible à pied depuis l'hypercentre, reste une valeur sûre.

Le bas de l'artère est davantage abordable, 400 euros de moins au mètre carré en moyenne, et plus pratique pour accéder à l'autoroute A8. © G.S.

SAINT-MITRE - PIGONNET

La ruée sur l'accès autoroutier

BEAUCOUP DE DEMANDES, peu de biens à la vente. Les quartiers résidentiels en périphérie ouest de la ville voient logiquement leurs prix grimper, « jusqu'à + 10 % » sur un an, note la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône.

Les coins les plus convoités : Saint-Mitre et le Pignonnet. Leurs principaux atouts : la qualité de vie, et surtout la proximité avec le nœud

autoroutier facilitant les déplacements vers les bassins d'emploi de Marignane, Marseille ou Nice.

« Saint-Mitre, ce sont des constructions de bon standing datant des années 90, spacieuses, lumineuses et agréables à vivre avec leurs grandes terrasses, explique-t-on à l'agence Damerio. A cela s'ajoutent un parc et beaucoup de commodités. Les prix varient entre 3 500

et 4 500 euros le mètre carré. »

Le Pignonnet est davantage conseillé si vous recherchez une maison dans le style années 50-60. Elles sont rares, mais on en trouve. « Avenue du Pignonnet, nous avons vendu un bien de 80 carrés au deuxième étage à 242 000 euros, frais d'agence inclus », note par ailleurs Josette Pons, de l'agence ERA Aix-Opéra. La petite

AVENUE SAINT-MICHEL-DU-PIGONNET
420 000 euros pour une maison des années 50 de 75 m², avec trois chambres, partie en une semaine au prix initial, que les clients comptent agrandir de 110 m².

commune d'Eguilles, idéalement placée pour des trajets vers Aix ou la zone d'activité de la Duranne, est aussi un secteur très recherché pour ses grandes maisons individuelles bâties sur des terrains importants, et au calme. © GABRIEL SIMÉON

LA TORSSE

Havre pour les familles

« **L**E PROBLÈME D'AIX, c'est que les acquéreurs désirant un appartement moderne, avec un parking et accessible à pied du centre-ville, ont extrêmement de mal à trouver. Et, à ce titre, les habitations de qualité proches du centre-ville ne perdront jamais de leur valeur », analyse Vincent Henon, patron du Groupe Ronde-Mirabeau. De quoi expliquer le succès du quartier de la Torsse, dans le sud-est d'Aix, à quinze minutes à pied de l'hyper-centre, dont l'architecture ne semble pourtant plus au goût du jour. Les résidences des années 80-90 restent très demandées pour leurs grandes surfaces, leurs facilités de stationnement et le parc qui donne son nom au quartier. Idéal pour les familles, donc. © G.S.



JÉRÔME CHATIN/LEXPANSION

LA TORSSE. Les résidences des années 80-90 attirent les familles.

AIX NORD

Une légère dégrue

LA DEMANDE SOUTENUE dans certaines rues n'empêche pas le nord de la ville de pâtir d'un désintérêt relatif dans son ensemble. Sur un an, la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône y a constaté une baisse des prix des appartements anciens de 4 %. « On note moins de demandes, car c'est loin des accès autoroutiers. Les Aixois y font beaucoup plus attention qu'avant », observe Josette Pons (agence ERA Aix-Opéra). Dans un secteur où l'on trouve surtout des grandes résidences des années 70 denses en trois/quatre-pièces, on s'arrache les grandes maisons familiales du quartier de la Violette et leurs vastes jardins, ainsi que tous les biens de qualité proches du centre-ville, comme le bas de l'avenue Philippe-Solari. Les villages de Puyricard et Venelles gardent la cote : compter entre 400 000 et 450 000 euros pour une maison de 100 mètres carrés avec un petit jardin. © G.S.

COURS GAMBETTA

470 000 euros pour un appartement de 86 m² à rénover, avec une terrasse de 40 m², un garage et l'accès à la piscine de la résidence de la tour d'Aygosi.

LA DURANNE

Du neuf à la périphérie

PLACE JEAN-DOMINIQUE-CASSINI
195 000 euros pour un deux-pièces de 35 m², au premier étage, avec terrasse, dans une résidence récente, vendu en une semaine.

STUDIOS, T3, VILLAS : tout a moins de 10 ans à la Duranne, agglomération en développement à une dizaine de kilomètres d'Aix. Au cœur d'une zone d'activité attractive, proche de la gare TGV et des axes autoroutiers, les prix n'y dépassent pas encore 200 000 euros pour un deux-pièces et 300 000 pour un trois-pièces dans des constructions de bonne qualité. « L'avenir se situe sur le haut de la Duranne, où l'on peut encore bénéficier de frais de notaire réduits et d'un bien au calme avec une vue féérique », assure Bernard Rouzier, d'Aix-la-Duranne Immobilier. D'autres spécialistes estiment que le quartier a du mal à naître, pénalisé par le manque de petits commerces et le turnover important. © G.S.