



## A Marseille, le marché déprime

**Tendance.** La chute des transactions impacte les prix, orientés à la baisse.

PAR COLETTE SABARLY

La cité phocéenne a beau avoir été promue capitale européenne de la culture, son marché immobilier déprime avec, selon les quartiers, 20 à 30 % de ventes en moins dans l'ancien. Emploi, revenus, fiscalité, retraites... L'inquiétude plombe le moral des Marseillais.

« Les acquéreurs craignent le chômage et les lendemains qui déchantent », confirme Stéphanie Bourelly, chez Era Chave. Mais, pour elle, d'autres éléments paralysent le marché. La réforme des plus-values de l'an

dernier a conduit des propriétaires à retirer leurs biens de la vente de peur d'être trop taxés. « Résultat, il y a moins d'offre, ce qui, mécaniquement, diminue l'engouement des acquéreurs », précise Henri Perret, chez Laforêt. Un avis que ne partage pas Denyse Aubinaud, chez Aub-Immo Century 21. « L'offre dépasse la demande, autorisant les acquéreurs à plus d'exigence. » Alors que les ventes de confort ont disparu, celles qui aboutissent découlent d'un besoin impérieux de se loger. Les Marseillais à revenus modestes se contentent aussi de petites surfaces. Tel ce jeune couple en quête d'un 2-pièces dans le 7<sup>e</sup> arrondissement. « Nous attendons un enfant mais n'avons pas les moyens d'acheter plus de 40 m<sup>2</sup> dans notre quartier favori. » D'autant que le coup de pouce du PTZ+ a été supprimé dans l'ancien. Certes, ce jeune couple bénéficie de taux d'intérêt très bas. Selon le courtier

Cafpi, on peut décrocher du 2,60 % sur 15 ans, 2,90 % sur 20 ans et 3,10 % sur 25 ans. Mais, malgré la baisse de production des crédits immobiliers, les banques scrutent toujours les dossiers à la loupe. « Elles appliquent toujours des critères d'octroi d'un autre temps, faisant du contrat à durée indéterminée une condition préalable, explique Didier Bertrand, de l'agence Le Marquis. Si elles s'obstinent à garder cette condition, le marché se compliquera. »

**Morosité.** Bref, dans ce contexte délicat, les prix s'orientent logiquement à la baisse. Selon les notaires, ils chutent de 3,1 % sur un an au 3<sup>e</sup> trimestre 2012, à 2 500 €/m<sup>2</sup>, tous types de biens confondus. Meilleurs-agents.com estime ce prix à 2 650 €/m<sup>2</sup>. Mais cette moyenne cache des disparités d'un secteur à l'autre. Ainsi, dans les 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 6<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> arrondissements, les valeurs sont en légère progression (0,5 à 2,5 %) tandis qu'ailleurs les prix se replient faiblement. Sauf dans le 9<sup>e</sup> arrondissement, qui dévise de -6,2 %. Le neuf n'est guère mieux loti. Pour la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI), Marseille ne résiste plus à la morosité ambiante avec un quart de réservations en moins comparé au 4<sup>e</sup> trimestre 2011. Entre cette chute des ventes et une progression de 9 % des mises en vente, inutile de dire que les stocks de logements augmentent fortement sur la ville: +14 % sur un an, soit 14 mois de commercialisation. « Malgré tout, les prix gagnent 6 % sur un an, à 4 100 €/m<sup>2</sup> », précise Patrick Alary, président de la FPI des Bouches-du-Rhône ■

Prix du m <sup>2</sup> (€) octobre 2012	VENTE	
	Evolution sur	
	3 mois	1 an
	APPARTEMENTS	
3 091	-1,16 %	-0,37 %
	MAISONS	
3 762	+1,14 %	-2,38 %

Source: www.seLoger.com



# La cote par quartiers

**Critères.** Les prix fluctuent selon les arrondissements. Pour quelles raisons ?

PAR COLETTE SABARLY

**Vieux-Port, Canebière, Belsunce, Noailles, Saint-Charles**

« Une prouesse. » C'est ainsi qu'Eugène Caselli, président de Marseille Provence Métropole, qualifie la rénovation du Vieux-Port de Marseille. « Je suis fier et soulagé d'avoir réalisé en huit mois un chantier prévu sur quinze », indiquait-il en lançant Marseille Provence Capitale européenne de la culture. Le Vieux-Port se flanque désormais d'une des plus grandes places piétonnes d'Europe (1,5 hectare). Et la vie y a repris son cours normal. Les étals des vendeurs de poissons ont fait leur retour sur le quai de la Fraternité et les plaisanciers ont réintégré leurs clubs nautiques, désormais installés sur des estacades. Sans oublier la grande ombrière flambant neuve dessinée par l'architecte britannique Norman Foster. Autant de nouveautés qui dopent les prix du Vieux-Port, déjà très cher. Une adresse sur les quais peut dépasser 6 000 €/m<sup>2</sup>. Tel ce 5-pièces de 95 m<sup>2</sup> à rénover proposé à 435 000 € malgré 150 000 € de travaux. « Le Vieux-Port n'est pas représentatif du marché, car les biens à la vente sont rares », explique Didier Bertrand, de l'agence Le Marquis. Du côté de l'hôtel de ville, les valeurs descendent franchement, oscillant entre 2 300 et 2 700 €/m<sup>2</sup>. Autre lieu mythique de Marseille entre Joliette et Vieux-Port, la rue de la République, où



**Vitrine.** Sur le Vieux-Port, où la rénovation offre une large place piétonne, les biens sont rares à la vente.

## Ce qui s'est vendu

**Vieux-Port**, studio de 27 m<sup>2</sup>, dernier étage, vue sur le Vieux-Port et Notre-Dame-de-la-Garde, 103 000 € (3 800 €/m<sup>2</sup>).

**Eglise des Réformés**, 3-pièces de 77 m<sup>2</sup>, immeuble semi récent, 198 000 € (2 600 €/m<sup>2</sup>).

**Rue Jean-de-Bernardy**, deux 2-pièces à réunir et à revoir entièrement totalisant 78 m<sup>2</sup>, 125 000 € (1 600 €/m<sup>2</sup>).

Atemi Méditerranée poursuit la commercialisation d'immeubles anciens de standing refaits à neuf. On y trouve un 2-pièces de 40 m<sup>2</sup> à 169 000 € ou un 3-pièces de 73 m<sup>2</sup> à 277 000 €, soit entre 3 800 et 4 200 €/m<sup>2</sup>. Partant du Vieux-Port, la mythique Canebière se négocie un cran au-dessous, malgré son sérieux lifting à proximité immédiate du Vieux-Port. Rue de Paradis, un studio de 19 m<sup>2</sup> refait à neuf s'y est vendu 49 000 € (2 600 €/m<sup>2</sup>). Dans le 1<sup>er</sup> arrondissement, les notaires enregistrent un prix moyen de 2 380 €/m<sup>2</sup> (+ 1,5 % annuel). Vers Belsunce, c'est moins cher : à partir de 1 800 €, car la qualité des biens est très inégale.

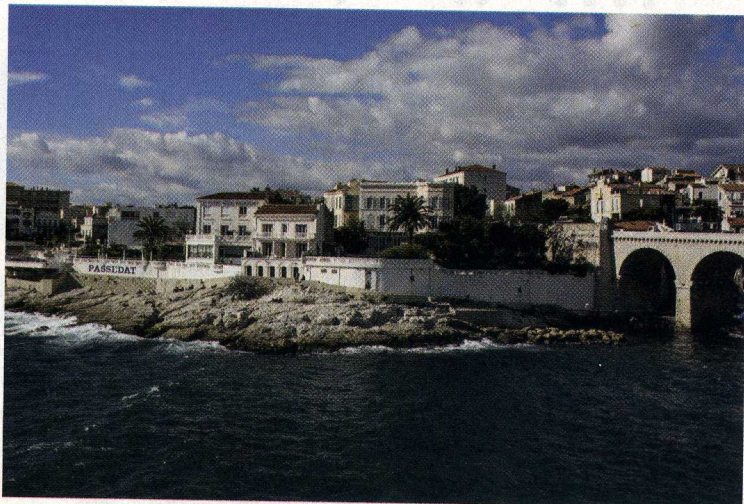
## Cinq-Avenues, palais Longchamp, Blancarde, Chartreux

« Sur ces secteurs, le marché est très calme, d'autant que les prix affichés ne sont pas conformes à la réalité du marché », indique Xavier-Bernard Bordes, chez Era Notre-Dame. Il y abonde de biens au regard d'une

demande qui s'est, pour sa part, raréfiée. S'ils intéressaient surtout les primo-accédants ces dernières années, on les voit de moins en moins, poursuit Xavier-Bernard Bordes. La suppression du PTZ+ dans l'ancien y est pour beaucoup, de même que le renforcement des critères d'octroi des prêts immobiliers, les banques exigeant, entre autres, un apport personnel que ces acquéreurs modestes peinent à réunir. « Les investisseurs ne dédaignent pas ces quartiers. « Mais ils "cassent les prix", en faisant valoir qu'il n'y a pas beaucoup d'acquéreurs et qu'eux paient cash », note Neven Galvez, négociatrice chez Century 21. Le déséquilibre entre offre et demande conduit à un recentrage des prix. Selon les notaires, si l'an dernier les valeurs avaient encore gagné plus de 6 %, elles perdent cette année 1,4 % sur un an dans le 4<sup>e</sup> arrondissement et 2,1 % dans le 5<sup>e</sup>. Les biens s'y échangent entre 1 800 et 3 000 €/m<sup>2</sup>, que ce soit quartier de la Blancarde, des Chartreux, aux Chutes Lavie ou aux Cinq-Avenues. ■■■

MOURA/ALPAC/ANDIA





■■■ « Ici, on peut trouver des biens propres et refaits à neuf comme des appartements sans salle de bains », dit Stéphanie Bourelly d'Era Chave. D'où d'importants écarts de prix. Une terrasse, un jardin font monter la note, surtout près du palais Longchamp. De même qu'un garage ou qu'une place de stationnement. Du côté de Baille, Camas ou Conception, compter entre 2 100 et plus de 3 000 €/m<sup>2</sup>.

**Endoume, Roucas blanc, Pharo, Périer, Prado, Pointe rouge**

Selon les notaires, dans le 7<sup>e</sup>, une adresse au Pharo coûte entre 2 900 et 3 500 €/m<sup>2</sup> et peut monter plus haut à Saint-Lambert : 3 700 €. En revanche, Saint-Victor est un cran au-dessous : de 2 500 à 3 300 €/m<sup>2</sup>. Globalement, le mètre carré moyen ressort à 3 100 €, mais

il est désormais en baisse (-0,4 %). Même configuration sur le 8<sup>e</sup>, qui s'affiche à 3 100 €/m<sup>2</sup> en moyenne, avec 1,4 % de baisse des prix. « Il ne faut pas oublier que ces quartiers de Marseille ont gagné de 5 à 10 % par an pendant des années et que les prix s'essoufflent logiquement, d'autant que les acquéreurs sont inquiets avec la crise », note Henri Perret, responsable d'une agence Laforêt du 7<sup>e</sup>. Ce petit réajustement ne doit pas faire oublier que ces secteurs restent des valeurs sûres pour les jeunes couples et les familles aisées. Bon compromis entre le centre-ville et le 8<sup>e</sup> arrondissement, le 7<sup>e</sup> offre peu de biens à la vente. On compte seulement 8 000 boîtes aux lettres et des valeurs pouvant osciller de 3 000 à 5 000 €/m<sup>2</sup>, les plus hautes étant atteintes au Roucas blanc, à Bompard et Endoume, où les vues sur mer se paient au prix fort. Le

**Vue exceptionnelle.** Les biens donnant sur la mer n'ont aucune difficulté à trouver preneur.

**Ce qui s'est vendu**

**Rue Nau**, 2-pièces de 46,5 m<sup>2</sup>, travaux, 98 000 € (2 100 €/m<sup>2</sup>).

**Boulevard Chave**, 3-pièces de 59 m<sup>2</sup>, 165 000 € (2 800 €/m<sup>2</sup>).

**Rue de la Loubière**, 3-pièces de 69 m<sup>2</sup>, travaux, 132 000 € (1 900 €/m<sup>2</sup>).

**Rue de Monteideo**, 3-pièces de 77 m<sup>2</sup>, standing, récent, parking, 196 000 € (2 550 €/m<sup>2</sup>).

**Boulevard de la Libération**, 4-pièces de 107 m<sup>2</sup>, à rafraîchir, 223 000 € (2 100 €/m<sup>2</sup>).

**Palais Longchamp**, triplex de 205 m<sup>2</sup>, jardin, 625 000 € (3 050 €/m<sup>2</sup>).

8<sup>e</sup>, tout aussi recherché, est beaucoup plus vaste et son bâti moins homogène. On y déniché des biens entre 2 800 et 4 000 €/m<sup>2</sup>. Avec des pointes pour les adresses prestigieuses : 2<sup>e</sup>, Prado, Borely, Périer... Pour Pierrick Métot, responsable de l'agence du même nom, dans le 8<sup>e</sup>, « il n'y a que les biens haut de gamme qui partent sans trop de difficulté ». Les familles avec enfants apprécient aussi le 9<sup>e</sup> et des quartiers comme Mazargues, Sainte-Marguerite, dont les prix, qui avaient beaucoup grimpé ces dernières années, opèrent un sensible réajustement (-6,2 %). « Aujourd'hui, les acquéreurs potentiels sont rares », note le responsable de l'agence Era Adéquat Immo, rue de la Capelette.

**Préfecture, Castellane, Vauban**

Très centraux et très appréciés, ces quartiers du 6<sup>e</sup> conservent des prix élevés et en légère hausse : +1 %, selon les notaires. C'est autour du palais de justice que les valeurs sont le plus élevées : de 2 550 à 3 300 €/m<sup>2</sup>. Les rues de Paradis, de Rome sont des adresses recherchées. Et si les travaux liés à la prolongation du tramway gênent la circulation entre la Canebière et Castellane, ces désagréments devraient vite être oubliés car la rue de Rome en profitera pour s'embellir. Dans le quartier Lodi, la facture baisse d'un cran. Compter de 2 000 à 3 000 €/m<sup>2</sup>, mais davantage sur Vauban et Notre-Dame-du-Mont : entre

L'AVIS DE **DOROTHÉE MARTEL-REISON\***



**Le Point: Comment se porte le marché marseillais ?**

**Dorothee Martel-Reison:** Il n'échappe pas à la tendance générale, avec un fort recul des transactions prouvant l'attentisme des acquéreurs. En 2012, il y avait de bonnes raisons au ralentissement, notamment

l'élection présidentielle. Aujourd'hui, les acquéreurs inquiets sur l'avenir s'interrogent aussi sur les futures mesures fiscales en matière d'immobilier. Les propriétaires préfèrent attendre d'en savoir plus. Les héritiers renoncent souvent à vendre, préférant louer en attendant un rebond du marché.

**Quelle est l'évolution des prix ?**

La baisse n'est pas encore très franche, de l'ordre de 1,5 % sur

un an au 3<sup>e</sup> trimestre 2012. Depuis, cette tendance se poursuit et s'accroît. Difficile d'en tirer des conclusions, car tous les secteurs ne sont pas logés à la même enseigne. En janvier, 3,1 % de baisse sur la Joliette mais 5,5 % de hausse à Castellane, voire plus à Notre-Dame-du-Mont. A Périer, les prix progressent de 3,6 % et à Pointe rouge de 7,3 %. Mais, à Saint-Giniez, les valeurs reculent de 8,5 %.

**Quelle tendance observez-vous chez les acquéreurs ?**

Ils achètent de plus petits logements en résidence principale. Les primo-accédants sont rares, car les taux historiquement bas ne leur ouvrent pas la porte du crédit. Les investisseurs restent frileux. Mais la forte chute des transactions concerne des mois peu propices à l'achat. Dès le printemps, le marché devrait s'animer à nouveau ■

PROPOS RECUEILLIS PAR COLETTE SABARLY

\* Notaire, porte-parole de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône.

MOURA/ALPACA/ANDIA / DR





2 300 et 3 000 €. «Les investisseurs s'intéressent aux petites surfaces que l'on peut dénicher du côté du cours Julien et qui plaisent aux étudiants, note Xavier-Bernard Bordes. Ce secteur se loue très bien, car il y a de l'animation, une vie nocturne.» Mais attention, l'abondance de biens à louer fait baisser les loyers. Les familles avec enfants préfèrent cibler des secteurs comme Castellane, plus aéré, négocié de 2 300 à 3 200 €/m<sup>2</sup>.

**Caillols, Saint-Barnabé, Saint-Julien, Montolivet, Saint-Marcel, la Pomme**

Le 12<sup>e</sup> arrondissement est un secteur recherché de Marseille. Ses noyaux villageois, la diversité des biens que l'on peut y dénicher – petits immeubles, maisons de ville ou villas plus cossues – attirent les familles aisées pour des prix plus abordables que les 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup>. «C'est un arrondissement sûr, calme, avec des transports en commun, des écoles, des commerces et beaucoup d'offres par rapport à une demande en retrait. Le quartier va continuer de s'apprécier», indique Magali Jean, chez Orpi. Selon elle, l'activité se maintient sur les deux extrêmes du marché: petits prix et haut de gamme. En revanche, les logements des années 70 intéressent peu les acquéreurs, obligeant les vendeurs à des rabais. «Ce bien qui se vendait 170 000 € il y a quatre ans ne dépasse plus 120 000 € désormais», poursuit Magali Jean. Il est vrai que la hausse des prix a encore été de 5% l'an dernier. A Saint-Julien, Fourragère, Montolivet ou Saint-Barnabé, les prix sont au coude-à-coude: de 2 050 à 3 600 €/m<sup>2</sup>. Moins cher, le 11<sup>e</sup> offre aussi des opportunités. Comme à Saint-Marcel, dont la fourchette varie entre 2 000 et 3 000 €/m<sup>2</sup>. Mais elle chute sévèrement de 1 800 à 2 370 €/m<sup>2</sup> dans le quartier de la Pomme. «Ce sont des zones plus populaires où la clientèle est très inquiète et très difficile», note Serge Lamy, de Sudestimmo. Un avis que partage Alain Revertegat, responsable de Century 21 Alphée Immobilier, qui souligne que «fixer les prix avec les vendeurs n'est pas simple car ils continuent de surévaluer» ■

**Ce qui s'est vendu**

**Paradis-Périer**, studio de 36 m<sup>2</sup>, immeuble modeste, charme, 100 000 € (2 800 €/m<sup>2</sup>).

**Saint-Barnabé**, 3 pièces de 51 m<sup>2</sup>, petite résidence, 150 000 € (3 000 €/m<sup>2</sup>).

**Avenue des Caillols**, 3 pièces de 60 m<sup>2</sup>, immeuble récent, 223 000 € (3 700 €/m<sup>2</sup>).

**Rue d'Endoume**, 3 pièces de 75 m<sup>2</sup>, vue mer, 230 000 € (3 050 €/m<sup>2</sup>).

**Saint-Victor**, 3 pièces de 75 m<sup>2</sup>, travaux, jardin de 50 m<sup>2</sup>, 250 000 € (3 350 €/m<sup>2</sup>).

**La Valbarelle**, maison de 100 m<sup>2</sup>, 5 pièces, petite dépendance, paisible, parfait état, 290 000 € (2 900 €/m<sup>2</sup>).

**Saint-Julien**, maison de 100 m<sup>2</sup> à rénover, terrain de 550 m<sup>2</sup>, 430 000 € (4 300 €/m<sup>2</sup>).

**Roucas blanc**, 5 pièces de 125 m<sup>2</sup>, petit immeuble, dernier étage, terrasse de 100 m<sup>2</sup> avec vue panoramique, refait neuf, 795 000 € (6 400 €/m<sup>2</sup>).

**Marseille 8<sup>ème</sup>**

**LANCEMENT NOUVELLE TRANCHE**



BBC  
Loi Duflot

**PRADO DAVID**

ESPACE DE VENTE  
300, AV. DU PRADO  
MARSEILLE 8<sup>E</sup>

Commercialisation  
Vente  
**CONSTRUCTA**

Assistant Maître d'Ouvrage  
Promotion  
**CONSTRUCTA**

**Marseille 8<sup>ème</sup>**

**NOUVEAU**



BBC  
Loi Duflot

**RÉSIDENCE SAINTE ANNE**

ESPACE DE VENTE  
ANGLE AV. DE MAZARGUES  
ET BD LUCE - MARSEILLE 8<sup>E</sup>

Commercialisation  
Vente  
**CONSTRUCTA**

**Marseille 13<sup>ème</sup>**

**SUCCÈS COMMERCIAL**



BBC  
Loi Duflot

**VILLA ATHÉNA**

ESPACE DE VENTE  
RUE ALBERT EINSTEIN - MARSEILLE 13<sup>E</sup>

**eiffage-immobilier.fr**  
**0800 734 734**

Appel gratuit depuis un poste fixe



www.agencestudio.com - Illustrations non contractuelles libre interprétation de l'artiste. \* Programme conçu pour répondre aux exigences des certificateurs en vue de l'obtention du label BBC. Le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales.



# Quoi de neuf ?

**Du choix.** Les promoteurs ralentissent leurs projets, mais l'offre reste suffisante et dans une gamme de prix étendue.

PAR COLETTE SABARLY

Vaste chantier à ciel ouvert, le nouveau visage de Marseille se dessine. « Sur Euroméditerranée, des projets d'envergure arrivent à maturité, lance Frédéric Alazard, de Foncier Expertise. Les Terrasses du port seront livrées l'an prochain, le MuCEM ouvrira ses portes cet été... Il y a aussi Euromed Center, la requalification de la Major, l'extension du centre Bourse, le Stade Vélodrome... ». Mais c'est surtout le réaménagement du Vieux-Port qui change radicalement le centre-ville. « L'évolution est à la fois positive et très spectaculaire, poursuit Frédéric Alazard. Entre le réaménagement du Vieux-Port et de la Canebière jusqu'au cours Belsunce, la requalification de la porte d'Aix, le renouveau de Saint-Charles jusqu'à Euroméditerranée, une nouvelle cohérence se met en place en cœur de ville. » Ce qui va impacter les prix de l'immobilier. Voilà pourquoi les prix de l'ancien y ont augmenté. Notamment dans le 3<sup>e</sup> arrondissement, jusqu'ici le moins cher.

Mais la mue de Marseille est loin d'être terminée. Sur Euroméditerranée, l'offre de bureaux s'étoffe chaque année et, avec 93 900 m<sup>2</sup> de bureaux placés, enregistre le plus fort volume de commercialisation depuis dix ans. « Nous constatons de très grands mouvements sur des gabarits d'immeubles supérieurs à 5 000 m<sup>2</sup> », note Lucile de Malet, chez DTZ. Et 2013 verra la livraison des projets phares d'Euroméditer-



ranée. Chez Constructa, le Balthazar (immeuble de bureaux acquis par AG2 R La Mondiale et comportant 10 000 m<sup>2</sup>) se construit. Côté logements, la tour résidentielle H99 est en cours de commercialisation. Conçue par l'architecte Jean-Baptiste Pietri, elle accueillera

**Ecart.** Les prix varient presque du simple au double entre la tour H99 (en haut) et les Docks libres.

150 logements de grand standing début 2016. Comptez 4 650 €/m<sup>2</sup> pour un 2-pièces sur City View et 5 500 €/m<sup>2</sup> pour un 3-pièces. Sur Sea View, un 104 m<sup>2</sup> coûte 910 000 € et, sur Sky View, un 130-m<sup>2</sup> vaut 1,520 million.

**Remises à la clé.** Les autres quartiers sont plus accessibles. « Comptez en moyenne 4 100 €/m<sup>2</sup> hors parking, mais les programmes oscillent entre 2 800 et 6 000 €/le m<sup>2</sup> », explique Patrick Alary, patron de la FPI locale. Dans le 3<sup>e</sup>, Nexity commercialise les Docks libres, boulevard National, à partir de 2 800 €/m<sup>2</sup> (parking inclus). Un 2-pièces de 41 m<sup>2</sup> vaut 124 200 €. Rue Camille-Pelletan, aux Lauréades (Icade), un 3-pièces de 72 m<sup>2</sup> coûte 340 000 €. Dans le secteur, Bouygues finit de commercialiser un programme avec des remises à la clé (frais de notaire offerts...). Kaufman & Broad a préféré le 4<sup>e</sup> et la proximité du palais Longchamp pour sa nouvelle réalisation qui démarre à 154 000 €. Les quartiers plus chics ne sont pas en reste. Dans le 7<sup>e</sup>, rue Sainte, Promogim propose du 2 au 4-pièces entre 171 400 et 400 000 €. Dans le 8<sup>e</sup>, avenue du Corail, BNP Paribas Immobilier commercialise du studio au 6-pièces entre 100 000 et 630 000 €. Et avenue de la Sérane, Les Nouveaux Constructeurs affichent des 2-pièces de 46 m<sup>2</sup> à partir de 219 000 €. « Dans le 10<sup>e</sup>, quartier de la Capelette, un 3-pièces se négocie entre 198 000 et 216 000 € chez Cogedim. » Ogic mène une opération dans le 13<sup>e</sup>, non loin des Chartreux et de Saint-Just. Prix affichés ? de 86 000 à 390 000 € (26 à 102 m<sup>2</sup>). Dans les 14<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup>, quelques fins de commercialisation. « Là, nous avons des programmes en périphérie des zones Anru – nombreuses à Marseille – négociés de 2 600 à 2 700 €/m<sup>2</sup>, comme au chemin de Sainte-Marthe », conclut Alain Vallet, des Nouveaux Constructeurs ■

VUES D'ARCHITECTES : DR





2 300 et 3 000 €. «Les investisseurs s'intéressent aux petites surfaces que l'on peut dénicher du côté du cours Julien et qui plaisent aux étudiants, note Xavier-Bernard Bordes. Ce secteur se loue très bien, car il y a de l'animation, une vie nocturne.» Mais attention, l'abondance de biens à louer fait baisser les loyers. Les familles avec enfants préfèrent cibler des secteurs comme Castellane, plus aéré, négocié de 2 300 à 3 200 €/m<sup>2</sup>.

**Caillols, Saint-Barnabé, Saint-Julien, Montolivet, Saint-Marcel, la Pomme**

Le 12<sup>e</sup> arrondissement est un secteur recherché de Marseille. Ses noyaux villageois, la diversité des biens que l'on peut y dénicher – petits immeubles, maisons de ville ou villas plus cossues – attirent les familles aisées pour des prix plus abordables que les 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup>. «C'est un arrondissement sûr, calme, avec des transports en commun, des écoles, des commerces et beaucoup d'of-fres par rapport à une demande en retrait. Le quartier va continuer de s'apprécier», indique Magali Jean, chez Orpi. Selon elle, l'activité se maintient sur les deux extrêmes du marché: petits prix et haut de gamme. En revanche, les logements des années 70 intéressent peu les acquéreurs, obligeant les vendeurs à des rabais. «Ce bien qui se vendait 170 000 € il y a quatre ans ne dépasse plus 120 000 € désormais», poursuit Magali Jean. Il est vrai que la hausse des prix a encore été de 5 % l'an dernier. A Saint-Julien, Fourragère, Montolivet ou Saint-Barnabé, les prix sont au coude-à-coude: de 2 050 à 3 600 €/m<sup>2</sup>. Moins cher, le 11<sup>e</sup> offre aussi des opportunités. Comme à Saint-Marcel, dont la fourchette varie entre 2 000 et 3 000 €/m<sup>2</sup>. Mais elle chute sévèrement de 1 800 à 2 370 €/m<sup>2</sup> dans le quartier de la Pomme. «Ce sont des zones plus populaires où la clientèle est très inquiète et très difficile», note Serge Lamy, de Sudestimmo. Un avis que partage Alain Revertégat, responsable de Century 21 Alphée Immobilier, qui souligne que «fixer les prix avec les vendeurs n'est pas simple car ils continuent de surévaluer» ■

**Ce qui s'est vendu**

**Paradis-Périer**, studio de 36 m<sup>2</sup>, immeuble modeste, charme, 100 000 € (2 800 €/m<sup>2</sup>).

**Saint-Barnabé**, 3 pièces de 51 m<sup>2</sup>, petite résidence, 150 000 € (3 000 €/m<sup>2</sup>).

**Avenue des Caillols**, 3 pièces de 60 m<sup>2</sup>, immeuble récent, 223 000 € (3 700 €/m<sup>2</sup>).

**Rue d'Endoume**, 3 pièces de 75 m<sup>2</sup>, vue mer, 230 000 € (3 050 €/m<sup>2</sup>).

**Saint-Victor**, 3 pièces de 75 m<sup>2</sup>, travaux, jardin de 50 m<sup>2</sup>, 250 000 € (3 350 €/m<sup>2</sup>).

**La Valbarelle**, maison de 100 m<sup>2</sup>, 5 pièces, petite dépendance, paisible, parfait état, 290 000 € (2 900 €/m<sup>2</sup>).

**Saint-Julien**, maison de 100 m<sup>2</sup> à rénover, terrain de 550 m<sup>2</sup>, 430 000 € (4 300 €/m<sup>2</sup>).

**Roucas blanc**, 5 pièces de 125 m<sup>2</sup>, petit immeuble, dernier étage, terrasse de 100 m<sup>2</sup> avec vue panoramique, refait neuf, 795 000 € (6 400 €/m<sup>2</sup>).

**Marseille 8<sup>ème</sup>**

**LANCEMENT NOUVELLE TRANCHE**



BBC  
Loi Duflot

**PRADO DAVID**

ESPACE DE VENTE  
300, AV. DU PRADO  
MARSEILLE 8<sup>e</sup>

Commercialisation  
CONSTRUCTA  
Vente

Assistant Maître d'Ouvrage  
CONSTRUCTA  
Promotion

**Marseille 8<sup>ème</sup>**

**NOUVEAU**



BBC  
Loi Duflot

**RÉSIDENCE SAINTE ANNE**

ESPACE DE VENTE  
ANGLE AV. DE MAZARGUES  
ET BD LUCE - MARSEILLE 8<sup>e</sup>

Commercialisation  
CONSTRUCTA  
Vente

**Marseille 13<sup>ème</sup>**

**SUCCÈS COMMERCIAL**



BBC  
Loi Duflot

**VILLA ATHÉNA**

ESPACE DE VENTE  
RUE ALBERT EINSTEIN - MARSEILLE 13<sup>e</sup>

**eiffage-immobilier.fr**  
**0800 734 734**

Appel gratuit depuis un poste fixe

**EIFFAGE**  
IMMOBILIER





## L'activité résiste à la crise

**Bilan.** Contrairement à l'immobilier hexagonal, le marché aixois semble épargné.

PAR THIERRY NOIR

« **A**près une nette baisse du volume des ventes en 2012, je suis moins pessimiste qu'en fin d'année », rassure

Pascal Boyer, directeur de l'Immobilier Sextius-Mirabeau. Pour ce patron d'une des principales agences aixoises (une centaine de ventes par an et 1 500 locations gérées sur la ville), « la période d'attentisme liée à la crise s'évapore. Des couples de quadras actifs reviennent en agence, faisant fi du marasme ambiant ».

La crise, dans la deuxième ville la plus chère de France, ne s'est pas traduite par une baisse des prix mais par moins d'achats : « 537 actes authentiques ont été signés en novembre dernier, contre 851 un

**Exception.** L'immobilier aixois n'a pas connu de baisse des prix et les transactions repartent à la hausse.

an plus tôt, et 374 transactions actées en décembre, au lieu de 1 037 douze mois auparavant », égrène Dorothée Martel-Reison, porte-parole de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône. Cela n'a pas pour autant freiné la hausse des prix : « Sur un an, elle atteint 4,1 % dans l'ancien, à 3 770 €/m<sup>2</sup>, en moyenne. Le neuf ? Comptez environ 4 970 €/m<sup>2</sup>. Pour une villa, prévoyez autour de 570 500 €. Mais attention aux disparités selon les quartiers, le nord de la ville et Puyricard accusant 4 % de baisse annuelle », détaille M<sup>e</sup> Vincent Colonna. A contrario, le marché de la location est en train de se retourner. Il y a plus d'offres, moins de demandes, les entreprises ayant renoncé aux mutations dans un contexte de crise. Ce qui incite les propriétaires à engager des travaux pour proposer des logements aux normes. L'heure n'est pas encore à la baisse massive et systématique des loyers. « Des candidats n'hésitent pas à tenter une ristourne de 30 à 50 euros sur des appartements loués à 700 à 800 € par mois, confie Pascal Boyer. C'est à prendre ou à laisser ! Et, généralement, le propriétaire accepte. » Du jamais-vu à Aix ■

AIX-EN-PROVENCE	Prix du m <sup>2</sup> (€) octobre 2012	VENTE	
		Evolution sur	
		3 mois	1 an
<b>APPARTEMENTS</b>			
83200	<b>4 009</b>	- 0,85 %	+ 1,60 %
<b>MAISONS</b>			
83200	<b>4 793</b>	- 1,28 %	- 0,39 %

Source : www.seloger.com

### L'AVIS D'ÉRIC DAMERIO\*

**Le Point :** Le marché immobilier aixois garde un attrait auprès des retraités français ou étrangers. Cela explique-t-il sa relative vigueur ?

**Eric Damerio :** Non, car le segment des nouveaux arrivants est à la peine. Le marché aixois est très endogène. L'an dernier, il s'est surtout composé de jeunes primo-accédants attirés par les taux d'emprunt historiquement bas et par les seniors. A l'heure de la retraite, ces cadres supérieurs ou professions libérales revendent leur villa ou bastide du Pays aixois, demeures difficiles à entretenir. Ils reviennent au centre-ville, offrant la proximité des commerces et des services médicaux. Ils trouvent aux Allées provençales, en plein cœur d'Aix, de luxueux appartements



sécurisés, avec parking, à 8 000 voire 10 000 €/m<sup>2</sup>.

**Comment se porte le haut de gamme ?**

L'heure n'est pas au beau fixe, même si une maison avec jardin d'où l'on rejoint à pied le centre-ville coûte autour de 1 million d'euros. Au-dessus de 3 millions d'euros, la gamme des biens de prestige tire mieux son épingle du jeu.

**Etes-vous optimiste pour l'avenir ?**

On assiste à un bon début d'année 2013, la clientèle reprend le chemin des agences. Le parcours résidentiel se remet en place petit à petit. Alors que le marché des jeunes et des seniors ne fléchit pas, nous souhaiterions voir revenir les quadras au sein de nos vitrines ■ **PROPOS RECUEILLIS PAR THIERRY NOIR**

\* Président de la Fnaim des Bouches-du-Rhône, directeur de l'agence Damerio Immobilier.



# La cote par quartiers



**Disparités.** Certaines zones sont très attractives quand d'autres restent à la peine.

PAR THIERRY NOIR

## Les Allées provençales: le nec plus ultra

Depuis plusieurs années, les Allées provençales constituent le must de l'habitat aixois. Et leur attrait ne faiblit pas: « On y profite du charme exceptionnel du centre-ville historique sans en subir les inconvénients [absence de vue, rares parkings, nuisances sonores]. Ici, les appartements sont flambant neufs,

lumineux, sécurisés, avec de quoi se garer, et parfois même une terrasse », explique Vincent Hennon, directeur de l'agence Ronde-Mirabeau. Du coup, si les prix n'augmentent plus vraiment, leur baisse n'est qu'une vue de l'esprit, et le mètre carré reste stable autour de 8 000 €. Un bien d'exception, avec vue sur la Sainte-Victoire, s'y est même vendu à 10 000 €/m<sup>2</sup>. De quoi donner des idées. Entrée sécurisée, grande terrasse de 41 m<sup>2</sup>, parking... Un 3-pièces de 83 m<sup>2</sup> s'affiche à 845 000 €... frais d'agence inclus! « L'écart entre le neuf et l'ancien se creuse et atteint désormais des niveaux parfois injustifiés, s'étonne Pascal Boyer, directeur de l'agence Sextius-Mirabeau. Tandis qu'à deux pas des Allées provençales un programme neuf est commercialisé à

**Prisé.** En plein centre-ville, le quartier des Allées provençales atteint des prix parisiens, à 8 000 €/m<sup>2</sup>.

6 500 €/m<sup>2</sup>, les appartements anciens qui lui font face partent à 3 400 €/m<sup>2</sup>, soit près de la moitié. »

## La Torse: l'endroit où il faut être

« Il n'y a aucune raison que cela change: le quartier de la Torse est "la" valeur sûre d'Aix-en-Provence », indique Jean-Luc Berthezen, responsable de l'Immobilière Malherbe. De fait, la bourgeoisie aixoise a toujours élu domicile dans ce secteur où elle scolarise ses enfants au sein d'établissements réputés à dix minutes à pied de l'hyper-centre. « La demande dépasse nettement une offre au compte-gouttes. » Aussi, rien d'étonnant que les prix s'y maintiennent autour de 5 000 €/m<sup>2</sup>. Les autres pépites? Direction la Ronde. « Les ■■■

MOURA/LPACA/ANDIA



■ ■ ■ *Allées provençales, le 48-52, cours Mirabeau, la villa Florentine et la résidence Isabella avenue Malherbe.* » Dans cette dernière, un duplex de 50 m<sup>2</sup> en rez-de chaussée, avec 30 m<sup>2</sup> de verdure et un garage, s'est loué 900 € par mois tandis que l'appartement contigu aux mêmes caractéristiques s'est vendu 340 000 €.

**Pigonnet, Saint-Mitre : pour ceux qui travaillent en dehors d'Aix**

Dans une ville embouteillée aux heures de pointe, le quartier du Pigonnet constitue l'endroit idéal pour les actifs œuvrant à l'extérieur d'Aix. Le nœud autoroutier place Marseille à vingt minutes, et deux heures suffisent pour rallier Nice, la Côte d'Azur et les premières stations de ski. Sans oublier l'accès direct à la vallée du Rhône ou au Languedoc. Mais peu de biens sont à la vente. Ces quartiers comptent non seulement des appartements dans une fourchette de prix stable, entre 3 500 et 4 500 €/m<sup>2</sup>, mais aussi



**Proche banlieue.** Le quartier Saint-Mitre, en périphérie, compte de belles maisons individuelles avec jardin... Des produits rares.

des maisons individuelles avec de jolis jardins, et quelques bastides rarement proposées à la vente.

**Centre historique : encore et toujours attrayant**

Le charme incomparable du centre-ville historique a ses inconvénients. Difficile de venir chez soi en voiture, ce qui pénalise les familles avec jeunes enfants, délicat de se garer, de trouver de grands appartements lumineux avec vue, réhabilités aux derniers standards de confort. Pour autant, « les prix restent très élevés et atteignent de 4 500 à 6 000 €/m<sup>2</sup> selon les surfaces », estime Vincent Hennon, de l'agence Ronde-Mirbeau. Certains biens d'exception, dans le quartier Mazarin, sur le cours Mirabeau (vers les rues de l'Opéra et d'Italie), qui vient d'être piétonnisé, coûtent beaucoup plus cher. Mais le centre-ville est l'adresse rêvée des étudiants. Gare toutefois aux sérieuses nuisances sonores de certaines rues animées le soir. Où les petites surfaces, ■ ■ ■

MOURA/ALPACA/ANDIA

**LE PLAN IMMOBILIER PROVENCE**

Le Guide **GRATUIT** de l'**IMMOBILIER NEUF**

... Demandez-le à votre banquier, il vous **L'OFFRE !\***

**Le Plan Immobilier Provence** est disponible dès aujourd'hui dans **+ de 600 agences bancaires partenaires**



\* Guide gratuit disponible dans toutes les banques partenaires (liste des agences sur : [www.plan-immobilier.fr](http://www.plan-immobilier.fr))



**[www.plan-immobilier.fr](http://www.plan-immobilier.fr) : + de 1500 Programmes Neufs sur toute la France**  
Renseignements : 04 42 54 84 38





■■■ du studio au 3-pièces, sont nombreuses. Les prix baissent d'un cran du côté de la mairie et de la cathédrale. Compter quand même 130 000 € pour un 30-m<sup>2</sup> aux normes.

#### Facultés : des investisseurs attentistes

La nouveauté dans ces quartiers situés au sud de la ville ? Le plan Campus. La puissance publique doit investir ici, notamment pour construire 1 500 logements étudiants. Est-ce cette future augmentation de l'offre, qui ne sera pas sans conséquences sur le niveau des loyers, qui rend les investisseurs frileux ? En tout cas, le marché des transactions est actuellement atone sur ce secteur où un studio de 18 m<sup>2</sup> s'est vendu 76 000 € pour être loué 385 € par mois (hors charges). Là aussi, les propriétaires remettent de plus en plus souvent leur studio aux normes, mais il devient fréquent que les étudiants tentent de négocier un rabais sur le loyer, de 20 ou 30 € par mois.

#### Puyricard : retour de la demande

La baisse de 4,1 % en 2012 sur les logements de Puyricard enregistrée par la chambre des notaires étonne Jean-Luc Berthezen (Immobilière Malherbe) ainsi qu'Emmanuel Sebbagh, directeur de Square Habitat. « La demande est repartie à la hausse et l'offre est toujours rare », estiment-ils chacun de leur côté.

« C'est historiquement un secteur très prisé. On est au nord de la ville, un peu en hauteur, et le microclimat éloigne le brouillard que l'on trouve parfois l'hiver dans les quartiers sud », souligne Jean-Luc Berthezen.

#### Quartiers ouest : le marché locatif souffre

A Bagatelle, on n'en est pas encore à la baisse des prix de vente des appartements, qui restent autour de 4 000 €/m<sup>2</sup>. Mais le marché locatif est à la peine. « Un 3-pièces de 63 m<sup>2</sup> que je louais 930 €, plus 80 € de charges, a été remis sur le marché à 960 € charges comprises, après 4 000 € investis en peinture et rénovation », confie l'Immobilière Malherbe.

#### Luynes : attention à l'asphyxie

Luynes est victime de son succès. De ses entreprises, surtout, qui n'arrêtent pas de grandir et dont



**Central.** Place de l'Hôtel-de-Ville, les prix sont élevés mais les nuisances découragent les familles.

#### Ce qui s'est vendu

**Secteur Léo-Lagrange (deuxième couronne),** un 4-pièces de 78 m<sup>2</sup>, vendu en 48 heures, sans rabais, 285 000 € (3 650 €/m<sup>2</sup>).

**A Luynes,** maison de 165 m<sup>2</sup>, terrain de 350 m<sup>2</sup>, 5 pièces, petite piscine, garage, 585 000 € (3 550 €/m<sup>2</sup>).

les salariés essaient d'habiter le plus près possible. Un 2-pièces neuf de 44 m<sup>2</sup> est proposé à 237 000 € et un 3-pièces de 77 m<sup>2</sup> s'affiche à 312 000 €. « Attention à l'asphyxie automobile, qui nuit à la compétitivité économique et donc à l'attractivité des logements », prévient cependant Pascal Boyer. La solution qu'il préconise ? « Il faut construire dans cette zone pour permettre aux salariés de se loger. » Sans toutefois faire trop tourner la centrale à béton, sous peine d'augmenter encore la thrombose automobile et d'écorner la qualité de vie aixoise. L'actuel plan local d'urbanisme, qui envisage la construction de 700 logements par an pour l'ensemble de la ville, semble un bon compromis, de l'avis de ce professionnel.



**Alentour.** Luynes (ci-dessus) et Puyricard (ci-dessous) sont des villes où la demande reste forte, vu la proximité avec Aix.

#### Coudoux : le petit village qui monte

C'est une autre particularité aixoise : les villages environnants ont toujours fait partie du Pays aixois, culturellement et économiquement. Parmi eux, Coudoux devient très attractif pour les primo-accédants : « On est à 19 kilomètres du centre-ville, soit vingt minutes en voiture, estime Emmanuel Sebbagh, de Square Habitat. On y trouve des maisons de 4-5 pièces, avec 300 m<sup>2</sup> de jardin, entre 270 000 et 320 000 €. » Un programme neuf est en cours de construction. Avec ses commerces de proximité, le cœur historique du village ancien éloigne Coudoux de la caricature d'une cité-dortoir ■

IAN HANNING/REA / MOURA/ALPACA/ANDIA



# La Duranne : au sud-ouest, du nouveau



**Pari gagné.**  
Le quartier sorti de terre il y a dix ans a vu ses prix doubler.

PAR THIERRY NOIR

**H**oureux. En 2002, Jean a acheté à hauteur de 2 000 €/m<sup>2</sup> son appartement de 4 pièces situé à la Duranne. Aujourd'hui ? Il faut déboursier au moins le double pour se loger dans ce quartier récent au sud-ouest du centre-ville. En dix ans, Jean a ainsi doublé son capital. Et ce n'est pas fini. «*La demande dépasse toujours l'offre dans ce périmètre de 2 000 logements pour 5 000 habitants, relativement épargné par la crise*», explique Bernard Rouzier, directeur de l'agence Aix-La Duranne Immobilier, seul professionnel physiquement implanté ici. Alors que l'an dernier la crise

s'est fait sentir sur d'autres quartiers d'Aix, cette agence a «*notablement*» augmenté son chiffre d'affaires. Le surplus du nombre de ventes a gommé un «*léger tassement des prix*», notamment dû à la disparition des «*frais de notaire réduits*» pour les appartements de moins de 5 ans. «*Ce renchérissement du coût pour les acquéreurs a obligé les propriétaires qui surestimaient souvent leur bien à revenir à la raison.*» Il s'agirait donc d'un retour à la normale et non pas d'une baisse réelle.

La Duranne est en train de gagner son pari. A son lancement en 2000, peu d'observateurs pariaient sur la réussite de ce quartier surgi au milieu des collines rappelant la Provence aride de Giono. Ce projet consommateur de nouveaux espaces s'est ainsi heurté aux écologistes et au collectif d'architectes Devenir. Mais force est de constater qu'économiquement il fonctionne et que, socialement, de nombreuses associations commencent à donner

**Equipements.** Quartier qui a le vent en poupe, la Duranne va bientôt accueillir une crèche et une école supplémentaires.

### Ce qui s'est vendu

**Un 2-pièces de 44 m<sup>2</sup>, 193 000 € (4 400 €/m<sup>2</sup>)**

**Un 3-pièces de 71 m<sup>2</sup>, 295 000 € (4 150 €/m<sup>2</sup>)**

### Ce qui s'est loué

**Un 2-pièces de 36 m<sup>2</sup>, loué 750 €/mois.**

**Un 4-pièces de 86 m<sup>2</sup>, loué 1 300 €/mois.**

une âme à ce qui aurait pu n'être qu'une cité-dortoir. «*Je n'ai aucun problème à dire que nos prédécesseurs socialistes à la mairie ont eu une bonne idée en construisant des logements juste à côté d'une zone d'entreprises du tertiaire en plein développement, qui compte près de 20 000 emplois*», explique Jean-Marc Perrin, adjoint UMP au maire d'Aix, délégué spécial pour le secteur de la Duranne. OÙ 65 % de la population a moins de 36 ans, est diplômée et ne travaille pas à plus de 10 kilomètres de sa résidence. «*Rapprocher l'habitat du travail équivaut à limiter les déplacements et c'est un premier geste écolo*, ajoute-t-il. *Seulement, il fallait permettre à cette zone d'atteindre la masse critique pour favoriser économiquement l'implantation de services: il y a deux crèches (bientôt trois), une école primaire (bientôt deux), beaucoup d'équipements sportifs de proximité, une salle polyvalente est annoncée, un théâtre de verdure, un équipement culturel...*», énumère-t-il. Jean-Marc Perrin veut atteindre cette masse critique en doublant le nombre d'appartements. «*Cet automne, le conseil municipal d'Aix a décidé de garder la moitié des 70 hectares de la ZAC en zone naturelle et d'urbaniser 35 hectares. Ce sont ainsi 2 500 nouveaux logements qui sortiront de terre d'ici douze ans*», se réjouit-il.

**Ecoquartier.** Pour répondre aux critiques de constructions anarchiques, la municipalité dirigée par Maryse Joissains a lancé un concours d'urbaniste-aménageur, remporté par un cabinet de renommée internationale, Gregotti. Jean-Marc Perrin veut faire de la Duranne un écoquartier, même s'il reconnaît que ce genre d'appellation est très floue: «*Nous respecterons quatorze critères qui vont dans le sens du développement durable.*» Ces nouveaux logements séduiront peut-être davantage les investisseurs, qui ne représentent pour l'heure que 20 % des acquéreurs ■

MOURA/ALPAC/ANDIA