

MARSEILLE



LES ACHETEURS ONT LA MAIN

Dans un contexte attentiste, marqué par une chute du volume des transactions dans l'ancien, le marché marseillais retrouve un peu de vigueur. Mais pas à n'importe quel prix

Plus d'un an aura été nécessaire à Julie, la quarantaine, architecte urbaniste, et à son mari, chef d'entreprise, pour vendre leur 4-pièces de 77 m² dans le quartier du Roy-d'Espagne. « A la fin de l'été 2012 nous l'avions mis en agence à 252 000 euros, sans succès. Après avoir baissé son

prix à 230 000 euros, nous l'avons finalement vendu 218 000 euros. Compte tenu de la plus-value de 115 000 euros réalisée en dix ans, cela reste une bonne affaire », assurent-ils. Avec le produit de la revente, complété par un prêt à 3,45% sur vingt-cinq ans, le couple a racheté un rez-de-chaussée semi-récemment de 120 m² habitables, avec 350 m² de jardin et deux garages,

à Bonneveine: « Nous n'avons pas cherché à discuter son prix, 472 000 euros. Ce type de bien reste rare et il avait été joliment rénové. C'est le bon moment pour acheter, car même si on ne revend pas trop cher, les conditions sont favorables. » L'expérience de Julie et de son mari est représentative du marché de l'ancien marseillais. Dans un contexte indéniable- ●●●

DOROTHÉE MARTEL-REISON



Chargée de la communication de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône

Le Nouvel Observateur La chute des ventes amorcée l'an dernier se poursuit-elle? Les prix baissent-ils?

Dorothee Martel-Reison Étonnamment, le nombre de ventes enregistrées par la chambre des notaires entre mars et mai 2013 est légèrement plus élevé que pour la même période en 2012. Cette augmentation est faible mais plutôt rassurante. Quant aux prix, nos statistiques montrent un recul de 2,8% l'an dernier à Marseille et de 5% sur les avant-contrats à fin février 2013. La baisse s'accélère et se généralise à l'ensemble du marché, sauf bien sûr pour les biens recherchés.

Qu'est-ce qui se vend?

Qui achète actuellement?

Nous voyons surtout passer des locaux professionnels, des garages et des petits prix. On continue à vendre et à acheter sa résidence principale quand on y est obligé en cas de divorce ou de mutation par exemple mais les gens sont moins dans un état d'esprit de projet. Les investisseurs sont aussi moins nombreux. Le durcissement de la taxation sur les plus-values donne l'impression qu'ils sont ponctionnés plus qu'auparavant mais c'est surtout l'instabilité fiscale qui, en rendant tout projet aléatoire, contribue à l'inertie du marché.

Quels conseils donneriez-vous aux acquéreurs?

Ceux qui le peuvent devraient profiter des taux bas et de l'accalmie sur les prix pour acheter, car cette situation ne durera pas éternellement. 2013 est l'année des acheteurs. Le problème demeure l'octroi des crédits par les banques. Nous constatons en effet de plus en plus de refus de prêt après la signature des compromis. L'immobilier n'en demeure pas moins le placement le plus sécurisé du marché de l'épargne.

Propos recueillis par S. B.

ment attentiste marqué par une chute du volume des transactions d'environ 25% par rapport à 2011, les délais de vente des biens mal agencés, énergivores ou situés dans des copropriétés aux charges élevées se sont allongés. Ils subissent une décote de 10 à 20% par rapport à leur valeur d'il y a deux ans. Ceux qui ont du charme ou bénéficient d'une adresse, d'un extérieur ou d'une rénovation contemporaine restent recherchés et se vendent rapidement à condition d'être au prix du marché. Lequel est revenu entre les mains des acquéreurs, qui disposent d'une latitude



Dans le secteur des Cinq-Avenues, l'essentiel des transactions se conclut entre 2200 et 2500 euros/m²

certaine pour négocier. « La crise a entraîné un changement sociologique très important, explique Bernard Helme, président du Cercle de l'Immobilier. La demande est toujours là, mais les acheteurs savent faire la différence entre les prix de vente qui sont justifiés par la qualité des biens et ceux qui sont surévalués. Or, beaucoup de vendeurs demandent des prix trop élevés. » La cote de l'ancien marseillais, qui selon la Fnaim a diminué de 3,7% en un an avec un prix moyen du mètre carré ancien redescendu légèrement en dessous des 3000 euros/m², devrait donc continuer de baisser mais de façon sélective.

Grâce à des taux d'intérêt bancaire qui en Paca sont parmi les moins chers de France, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a progressé. A budget constant, les Marseillais peuvent en moyenne acheter environ 7 m² de plus que l'an dernier. Un signe qui ne trompe pas, après une période noire où ils avaient déserté le marché, les primo-accédants de moins de 30 ans font depuis le printemps dis-

crètement leur retour sur les appartements entre 80 000 et 100 000 euros dans les arrondissements du nord de la ville où le prix moyen est redescendu autour de 1600 euros/m². Dans la cité phocéenne, les ventes des biens présentés à moins de 220 000 euros se maintiennent. Pour les budgets supérieurs à 300 000 euros (soit de grands appartements de plus de 4 pièces), le climat reste tendu, voire quasiment défavorable pour les villas cossues des 11^e et 12^e arrondissements qui ont beaucoup de mal à susciter l'intérêt au-dessus de 600 000 euros. Dans les quartiers résidentiels du sud de la ville, où le prix moyen oscille entre 3200 et 4500 euros/m² et où en bord de mer ils dépassent 6000 euros/m², les transactions supérieures à 800 000 euros sont au point mort. Certains préfèrent retirer leur bien de la vente plutôt que de baisser son prix. D'autres attendent que l'annonce de la réforme de la plus-value, qui devrait ramener la durée de possession d'un bien pour bénéficier de l'exonération à vingt-deux ans au 1^{er} janvier 2014 au lieu de trente ans actuellement, soit confirmée.

Dans le neuf, les mises en vente ont chuté de 45% entre le quatrième trimestre 2012 et le premier trimestre 2013, alors que les ventes se repleiaient simultanément de 38%. « C'est un énorme coup de frein, les promoteurs ont actuellement peu de visibilité et préfèrent différer le lancement de certains programmes », constate Patrick Alary, président de la Fédération des Promoteurs-Constructeurs (FPC), qui précise que le prix moyen du mètre carré reste stable à 4080 euros/m², hors parking. La part des primo-accédants, qui représentaient 30% des acheteurs début 2012, est tombée à 13% au 1^{er} trimestre 2013 tandis que celle des investisseurs se réduisait de 55 à 27%. Il est vrai qu'il faut compter avec le temps de démarrage du dispositif Duflot. « Dans les programmes dont le prix de vente reste contenu entre 3600 et 3800 euros/m², le Duflot permet une rentabilité intéressante, entre 3,8 et 4% brut », estime Mireille Vernerey, directrice régionale chez Ogic. Il devrait faciliter le retour des investisseurs dans la cité phocéenne à condition que les plafonds de loyers ne soient pas revus à la baisse.

SOPHIE BONIS

MARSEILLE PAR QUARTIERS ET SA PÉRIPHÉRIE

OÙ ACHETER SELON SON BUDGET

Dans les quartiers cotés – autour du Vieux-Port ou au Prado –, les prix se maintiennent, mais il ne faut pas hésiter à négocier. Pour les budgets serrés, il faut prospecter dans les 3^e, 11^e et 14^e arrondissements

■ CŒUR DE VILLE OU CŒUR DE PINÈDE

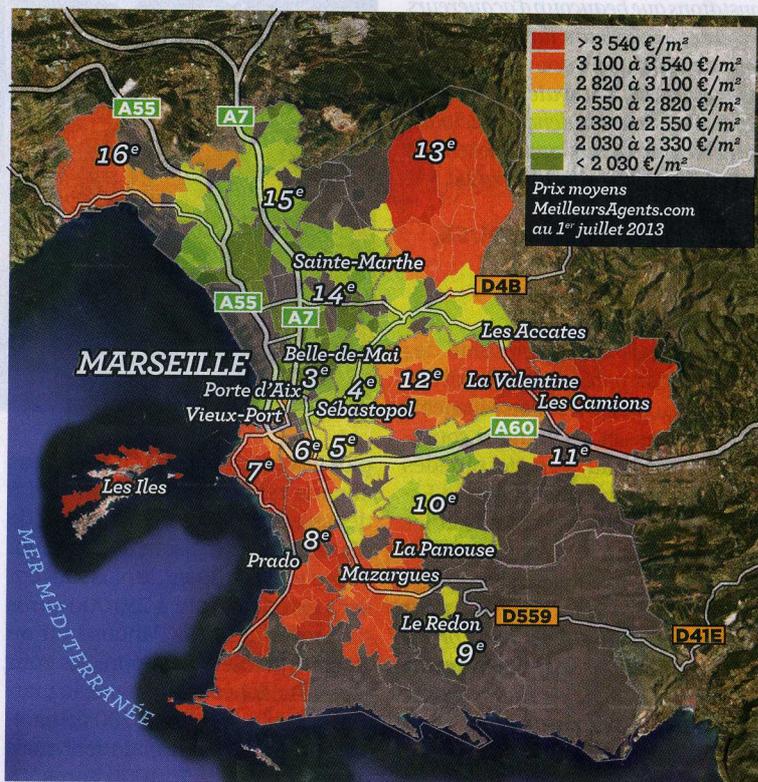
VIEUX-PORT, PALAIS DE JUSTICE, PRADO

Ancien : 1 600-7 000 €/m²

Neuf : 3 800-4 200 €/m²

Face à l'embarcadère pour l'archipel du Frioul, Anglo-Saxons, Allemands, Italiens, Chinois et Japonais ne se lassent pas de jouer avec leurs reflets sur le plafond de l'ombrière métallique. Sur le pourtour du Vieux-Port, allégé de ses nuisances sonores, le marché immobilier a atteint sa maturité. Le prix des appartements placés en première ligne évolue de 5 000 euros/m² dans les immeubles marseillais côté Rive-Neuve à 7 000 euros/m² dans les bâtiments Pouillon côté mairie; et entre 3 000 et 4 500 euros/m² pour les appartements situés en retrait, dont certains au dernier étage offrent une jolie vue sur le bassin de plaisance. Au sud du cours Pierre-Puget, autour du palais de justice et de la rue Paradis vouée à être en partie piétonnière bat

Sur le pourtour du Vieux-Port, allégé de ses nuisances sonores, le marché immobilier a atteint sa maturité.



le cœur du centre-ville. Au sein des immeubles de type marseillais on peut encore dénicher des appartements à rénover à partir de 1 600 euros/m², alors que les biens en parfait état se vendent 2 500 euros/m² en moyenne, et davantage dans le cas de biens atypiques. Place Estrangin, un duplex de 150 m² occupant les deux derniers étages d'un immeuble marseillais, sans parking ni terrasse mais avec une très belle vue sur les toits, s'est vendu 440 000 euros (2 900 euros/m²), après une négociation de 3%. En se rapprochant du premier Prado et de la place Ernest-Delibes, le secteur chic des 6^e et 8^e arrondissements, les prix dans les immeubles en pierre de taille et de caractère oscillent entre 2 800 et 3 400 euros/m² en moyenne, et à partir de 2 400 euros/m² dans le cas de biens à rénover. Dans le haut de ●●●

●●● gamme, il faut compter 4000 euros/m² voire beaucoup plus pour des logements avec terrasse ou jardin. « Les prix se maintiennent, et on assiste parfois à des surenchères pour les biens particulièrement recherchés, explique Didier Bertrand, de l'agence Immobilière Le Marquis. Parmi les ventes supérieures à 400 000 euros, nous constatons que beaucoup d'acquéreurs préfèrent sortir leurs liquidités de la Bourse ou de l'assurance-vie pour réinvestir plus qu'ils n'avaient prévu au départ dans leur résidence principale, qui demeure à ce jour le seul placement immobilier exonéré de plus-value. »

MAZARGUES, LA PANOUSE, LE REDON

Ancien : 2 200-3 500 €/m²

Neuf : 3 300-4 500 €/m²

Le 9^e arrondissement présente des secteurs et un parc immobilier diversifiés où se côtoient les îlots villageois de Mazargues et les grandes copropriétés bâties au sein de pinèdes comme à la Rouvière et au Roy-d'Espagne, les petits lotissements et les parcs accueillant des villas cossues. « Le lobbying que nous avons exercé durant l'hiver sur les vendeurs pour les convaincre de baisser leurs prix a porté ses fruits : les ventes sont reparties depuis le mois de mars, assure Anne Arnaud, responsable commercial d'Ahora Immobilier. Si le prix des biens offrant de belles prestations se maintient, celui des logements en état moyen ou à rénover a reculé de 10 à 15%. » Près du boulevard Michelet, dans la même résidence semi-récente, un 3-pièces de 68 m² réagencé de façon contemporaine s'est récemment vendu 200 000 euros, alors qu'un bien identique offrant en



plus une place de parking, mais sans aucune rénovation, a eu du mal à dépasser 165 000 euros. Au cœur de Mazargues, les maisons de ville rénovées d'environ 80 m², le plus souvent sans extérieur, sont à 250 000 euros en moyenne. A la Panouse ou au Redon, quartiers très appréciés pour leur atmosphère campagne, le marché des villas de plus de 200 m² habitables avec terrain se maintient, mais dans la limite de 700 000 euros. La proximité des cités sensibles contribue à faire baisser les prix dans certains lotissements. Près de la Soude, une maison récente de 120 m², avec 263 m² de jardin, vient de se revendre 415 000 euros alors que ses précédents propriétaires l'avaient payée 490 000 euros en 2005. A la limite du

A Mazargues, les ventes sont reparties depuis le mois de mars.

8^e arrondissement, à la lisière d'un espace boisé, le promoteur Ogic vient de lancer la commercialisation de La Madrague, un programme de 70 logements au prix moyen, hors parking, de 3 300 euros/m² en TVA 7% ou 3 800 euros/m² en TVA 19,6%.

■ MOINS DE PRIMO-ACCÉDANTS

BELLE-DE-MAI, SAINT-CHARLES, PORTE-D'AIX

Ancien : 1 500-2 000 €/m²

Neuf : 2 300-3 200 €/m²

C'est un secteur central, accessible à pied depuis la gare Saint-Charles et appelé à bénéficier des projets de réhabilitation urbaine d'Euroméditerranée... Entre le pôle culturel de la Friche, dont la fréquentation est dopée par Marseille-Provence 2013, la construction du centre de conservation et de ressources du Mucem, la réhabilitation de la caserne du Muy et celle du boulevard National, le secteur compte désormais des infrastructures phares, mais l'éradication des ruelles et des îlots insalubres prendra encore du temps. Les primo-accédants, qui jusqu'à l'an dernier plébiscitaient le 3^e arrondissement parmi les moins chers de Marseille, sont plus rares sur le marché, et globalement le nombre des reventes est en repli de près de ●●●



Un loft... et une galerie d'art!

Stéphane, guide conférencier et lacine, éducateur

« C'est au moment de l'acquisition de cette ancienne ébénisterie de 120 m², achetée

215 000 euros, que nous avons imaginé l'activité culturelle que nous pourrions y créer. Nous avons transformé le local de 35 m² ouvrant sur la rue Pastoret en boutique spécialisée dans les objets de décoration ethniques. A l'arrière, dans la partie atelier de 70 m² offrant jusqu'à 9 m de hauteur sous verrière, nous avons fait appel à un architecte pour aménager notre habitation principale. Après quatre mois et 100 000 euros de travaux, ce lieu industriel est devenu un loft de 140 m² dans lequel notre salon est aussi une galerie d'art ouverte au public depuis le mois de juin, Dutsi Home Galerie. »

●●● 20%. « Les premiers achats avec un prêt total sur vingt-cinq ans ont disparu. Les délais de vente se sont allongés, et le prix des 3-pièces, qui se vendaient facilement autour de 100 000 euros, est descendu à moins de 90 000 euros », constate Xavier Ségura, d'une agence Connexion Immobilier. Rue de Crimée, près de la gare Saint-Charles, un 59-m² traversant en très bon état, dans un immeuble semi-récent, est resté plus de six mois sur le marché avant de se vendre 88 000 euros. Dans le cadre de la requalification du quartier par l'Agence nationale pour la Rénovation urbaine (Anru), Nexity propose dans le secteur pas moins de 3 programmes importants, avec notamment des logements accessibles à partir de 2 300 euros/m², parking compris, en TVA à 7%. Soit 700 appartements pour le site des Docks libres à Saint-Mauront, 260 sur l'emprise de la caserne Cardot, le long de la passerelle de Plombières, et 192 sur l'îlot Auphan-Charpentier, rue Félix-Pyat. Porte-d'Aix, le promoteur Propria a parié sur la mutation du quartier à la suite de la déviation des accès autoroutiers en ciblant une clientèle jeune, urbaine et active. Les travaux du

Konnect, un immeuble de 43 logements en bâtiment basse consommation (BBC) bénéficiant de l'agrément logement numérique et citoyen (LNC), sont en cours. Une dizaine de lots restent à vendre à 3 200 euros/m² en TVA 19,6%, hors parking.

■ **IMMEUBLES ART DÉCO OU MAISONS MITOYENNES**

LONGCHAMP, CINQ-AVENUES, SÉBASTOPOL

Ancien : 2 200-3 200 €/m²

Neuf : 3 500-4 200 €/m²

Dans le jardin du musée des Beaux-Arts du palais Longchamp, les enfants batifolent entre les animaux en résine colorée installés dans les cages de l'ancien parc zoologique.

Autour, les logements de charme sont prisés par une clientèle qui apprécie le calme du quartier et sa proximité avec le centre-ville. Un triplex haussmannien de 200 m² réhabilité en loft, ouvrant sur un jardin de 75 m², s'est récemment vendu 625 000 euros (3 125 euros/m²). Dans les immeubles de type marseillais ou Art déco du ●●●



Le bon moment pour acheter et négocier

Jérôme, cadre supérieur dans les télécommunications

« Originaire de Provence mais habitant Paris depuis plus de vingt ans, il m'a fallu trois ans pour trouver le pied-à-terre marseillais dont je rêvais. D'abord j'avais une idée précise de ce que je souhaitais, c'est-à-dire une vraie vie de quartier, avec cinémas, marchés et terrasses de café à proximité, et un accès direct de la gare Saint-Charles. Ensuite, je disposais d'un budget limité et voulais éviter les charges de copropriété trop élevées. J'ai en définitive pu bénéficier des premières tensions apparues sur le marché, pour prendre position sur un 3-pièces de 87 m², en bon état général, situé au troisième étage d'un immeuble haussmannien sans ascenseur, avec balcon filant et vue sur la fontaine de la place Castellane. En vente depuis un an, j'ai négocié pendant six mois pour parvenir à faire baisser son prix de 200 000 à 160 000 euros. »

Près de la gare Saint-Charles,

un 59-m² dans un immeuble semi-récent s'est vendu 88 000 euros.





●●● secteur des Cinq-Avenues, l'essentiel des transactions se conclut entre 200 et 2500 euros/m², voire un peu plus aux alentours de la place Sébastopol où un 50-m² à rafraîchir, présenté à 137 000 euros, s'est vendu en trois mois 130 000 euros (soit 2 600 euros/m²). Auparavant attirés par des charges de copropriété et des taxes foncières peu élevées, les primo-accédants font défaut dans le secteur depuis quelques mois. Le nombre de ventes d'appartements affichés entre 80 000 et 120 000 euros s'est contracté d'environ 25% et les prix ont baissé de 5 à 12%. Dans le secteur, le promoteur Icade propose Panorama Longchamp, un programme d'une cinquantaine d'appartements avec piscine. Les 3-pièces sont proposés à partir de 209 000 euros.

SAINTE-MARTHE, SAINT-JOSEPH, SAINT-GABRIEL

Ancien : 1 400-2 500 €/m²

Neuf : 2 800-3 400 €/m²

Si la modernisation de la ligne TER entre Aix et Marseille, desservant la gare de Sainte-Marthe, n'a pas provoqué un afflux de cadres, les hauteurs du Merlan, en lisière du campus de Saint-Jérôme, ainsi que les hauteurs de Sainte-Marthe demeurent des quartiers résidentiels très appréciés. Dans ces secteurs, les villas individuelles d'une centaine de mètres carrés habitables, sur 500 à 800 m² de

terrain, avec garage voire piscine, avoisinent parfois les 300 000 euros. Dans les noyaux villageois du 14^e arrondissement, Saint-Joseph ou Saint-Gabriel, la cote des maisons mitoyennes de 4 pièces reste en moyenne entre 190 000 et 230 000 euros, voire moins en franchissant

Les hauteurs de Sainte-Marthe demeurent très appréciées.



Palais de Longchamp. Le secteur est prisé pour son calme.

l'A7 vers le Canet. Le marché des appartements, traditionnellement porté par la demande des primo-accédants, avait, en nombre de transactions, chuté de 45% au cours du second semestre 2012, mais il reprend aujourd'hui des couleurs. « Depuis le deuxième trimestre 2013, les banques ont assoupli leurs conditions de prêts et ont permis à nos clients de 25 à 30 ans de bénéficier de financement à 100% voire 110%, explique José Paniagua, de l'agence ERA VP Immo. Combiné à une baisse de prix significative de 10% à 13%, cela a permis de relancer les transactions. Mais les délais de vente se sont allongés, et seuls se vendent les biens présentés au prix du marché. » Dans les petites copropriétés semi-récents en bon état, il faut compter actuellement entre 85 000 et 90 000 euros pour un 3-pièces et 100 000 euros pour un 4-pièces, mais il faut savoir aussi que les charges supérieures à 100 euros/mois sont devenues rédhibitoires pour la vente. Dans les immeubles récents construits autour de la ZAC Sainte-Marthe, les transactions souffrent de la concurrence du neuf et de la suppression des frais d'enregistrement réduits sur les reventes de logements de moins de cinq ans. Un 3-pièces de 65 m² avec terrasse de 25 m², vendu sur plan 210 000 euros voilà trois ans, vient de se revendre 180 000 euros.

TROP PEU D'INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

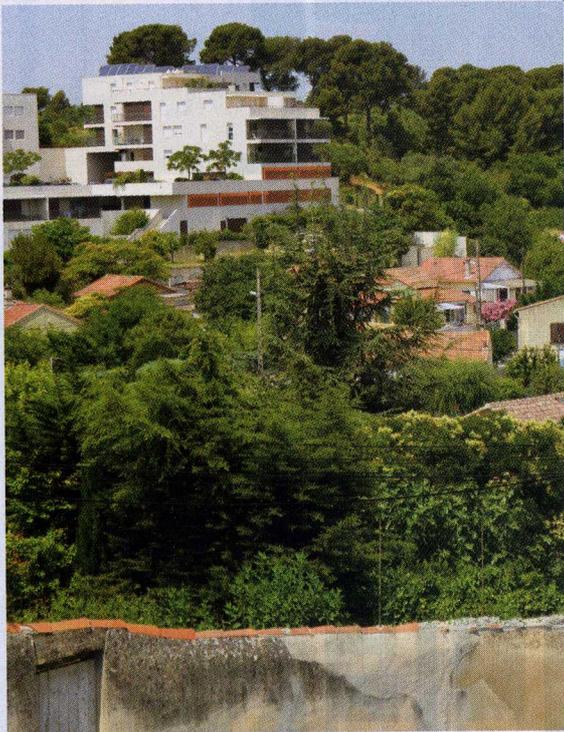
LA VALENTINE, LES ACCATES, LES CAMOINS

Ancien : 2 300-3 400 €/m²

Neuf : 3 400-4 400 €/m²

Venus de Saint-Barnabé, Catherine et son mari, kinésithérapeutes, sont des inconditionnels des Camoins. « En avril, j'ai revendu 378 000 euros ma maison de 105 m² qui avait été estimée 410 000 euros voilà deux ans, raconte Catherine. La vente s'est conclue en quarante-huit heures, car le lotissement situé à proximité des bus et des écoles est très recherché. En fait, nous n'avons pas perdu d'argent car nous avons bénéficié de la baisse des prix pour notre rachat, une villa récente de 160 m² avec 700 m² ●●●

X



●●● de jardin, présentée à 610 000 euros mais que nous avons négociée en quarante-huit heures 600 000 euros. » Si le 11^e arrondissement demeure recherché pour son habitat individuel constitué de maisons de village et de lotissements, il souffre d'une urbanisation galopante qui ne s'accompagne pas d'infrastructures publiques suffisantes. « Les embouteillages deviennent épouvantables,

A Saint-Joseph, la cote des maisons mitoyennes de 4 pièces reste entre 190 000 et 230 000 euros en moyenne.



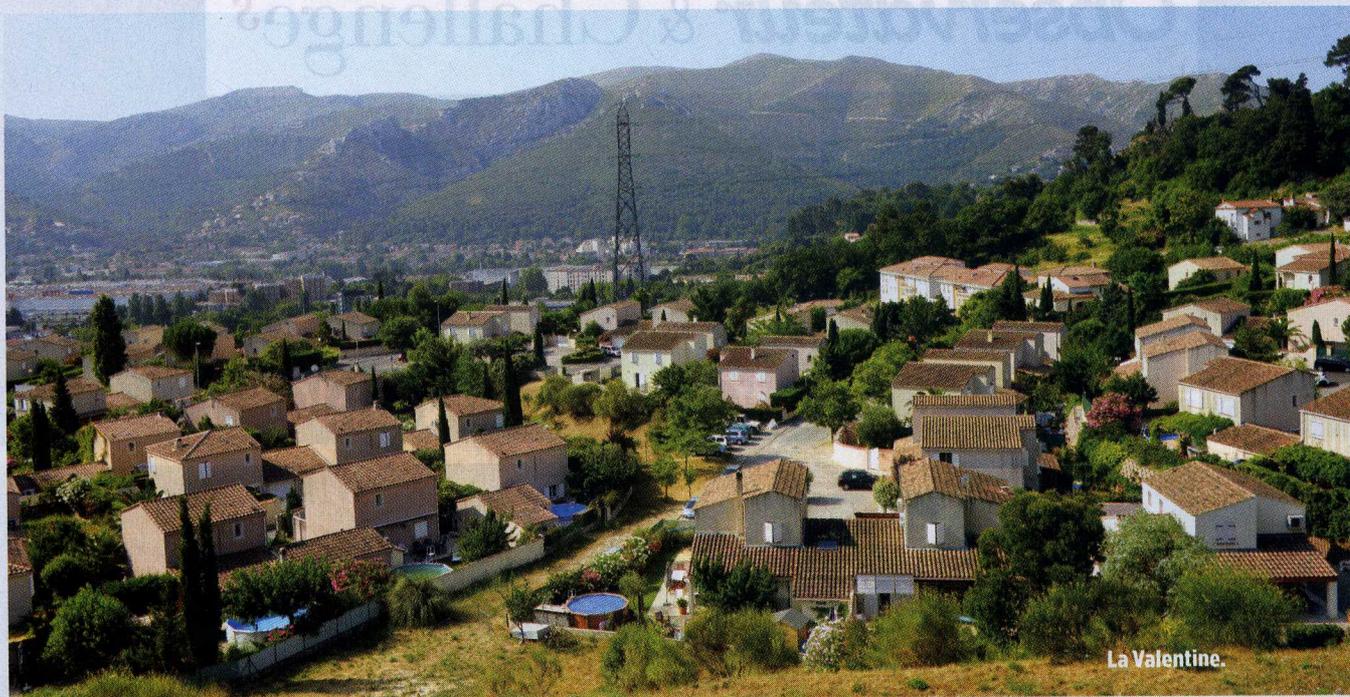
Une maison négociée à la Valentine

Stéphanie et Aymeric, infirmiers

« En février 2012, nous avons revendu 242 000 euros notre 3-pièces de 65 m² situé au Cabot, dans le 9^e arrondissement, puis nous sommes mis en location le temps d'acheter une maison. Nous avons consulté beaucoup d'annonces sur Internet, effectué de nombreuses visites de biens qui correspondaient à notre budget de 400 000 euros, mais qui en fait nécessitaient d'importants travaux de rénovation. Il nous aura ainsi fallu plus d'un an pour dénicher une maison individuelle récente à la Valentine de 97 m² habitables sur 520 m² de terrain. Le fait qu'elle était inoccupée et en vente depuis un an nous a aidés à faire baisser son prix, de 383 000 à 343 000 euros. Cela nous laisse de la marge pour l'aménager à notre goût. Nous pensons que nous avons vendu et racheté au bon moment. Si nous avions mis en vente notre précédent appartement cette année, il n'est pas certain que nous aurions pu réaliser notre projet. »

si bien qu'il est plus rapide de faire un détour par Aubagne ou Allauch pour gagner le centre-ville que de passer par le rond-point de la Valentine. Des taxes foncières élevées, de l'ordre de 2 500 à 3 500 euros en moyenne pour une villa de 120 m² sur 600 à 800 m² de terrain, soit le double avec la taxe d'habitation, pèsent aussi sur l'activité du marché», regrette Danielle Llinarès, de l'agence Immobilière du Golf, qui estime que les prix ont reculé de 5 à 8% depuis l'an dernier. Les maisons de 120 m² se vendent en moyenne à 475 000 euros, mais au-delà de 600 000 euros le marché

s'est bloqué. Comme pour cette propriété de 235 m² habitables sur 1 000 m² de terrain, en vente depuis deux ans à 750 000 euros. Il faut compter entre 2 300 et 2 600 euros/m² en moyenne pour un appartement des années 1970-1980, et entre 2 800 et 3 000 euros/m² dans le récent. Aux Accates, au Clos des Cigales, un 4-pièces de 2005 de 80 m², avec 12 m² de terrasse, vient de se vendre 245 000 euros. Bouygues Immobilier, Promogim ou Cogedim proposent des programmes aux Camoins entre 3 400 et 4 400 euros/m², hors parking. S.B.



La Valentine.