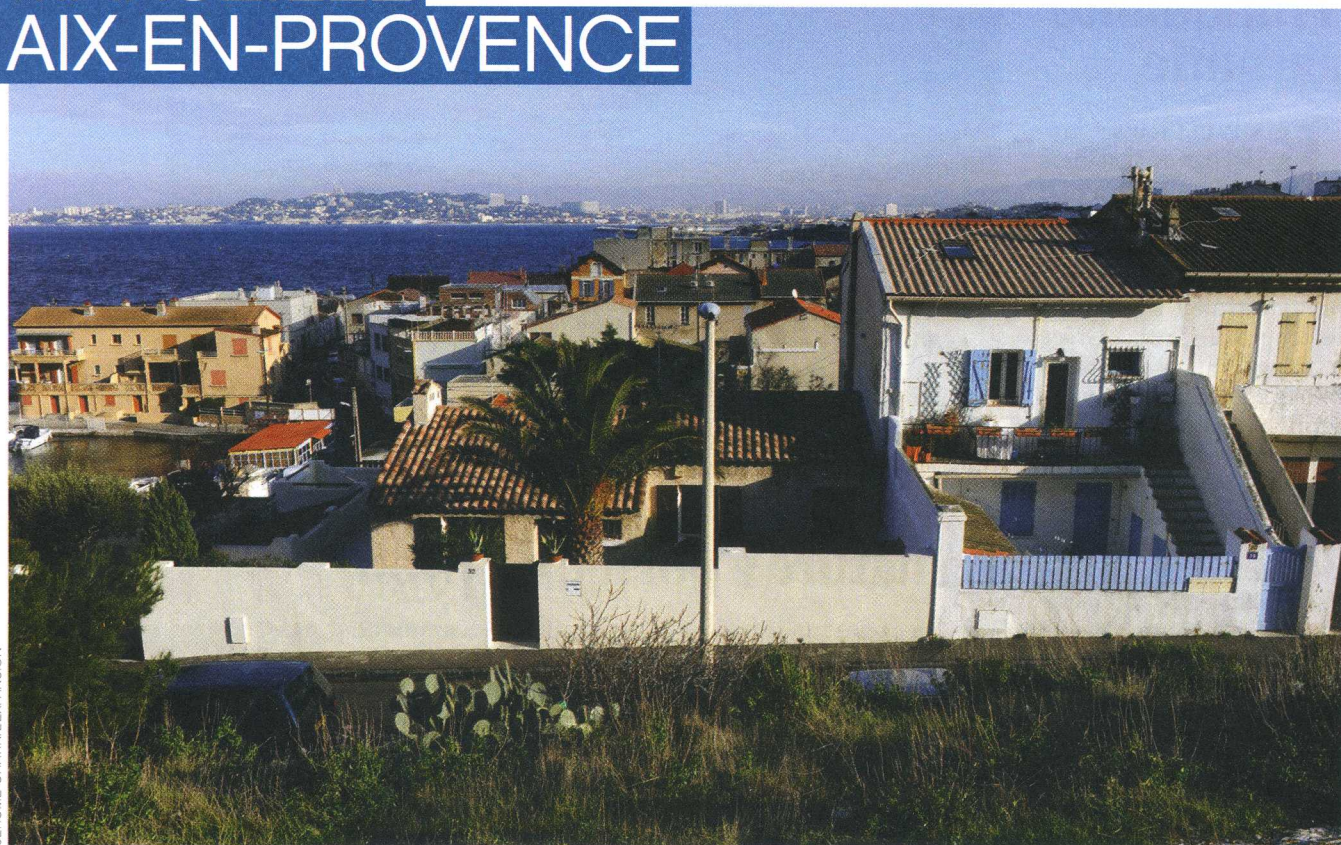


# MARSEILLE AIX-EN-PROVENCE



JÉRÔME CHATIN/LEXPANSION

**LA MADRAGUE.** Les municipales, et l'achèvement des grands projets en cours, devraient mettre fin à l'attentisme actuel.

## VENDEURS- ACHETEURS: DUEL AU SOLEIL

Si Aix reste épargné par la crise, en revanche, le nombre de transactions s'est effondré dans la cité phocéenne. Face à des propriétaires qui ne veulent rien lâcher, les candidats à l'achat sont en position de force. Mais jusqu'ici les prix tiennent bon.

« **L** ES PROPRIÉTAIRES VEULENT VENDRE LEUR BIEN TRÈS CHER à des acquéreurs qui surveillent attentivement le marché. Ces derniers sont prêts à mettre 200 000 euros pour acheter un appartement de 70 mètres carrés avec terrasse et vue dégagée sur la mer, alors que les vendeurs en attendent 350 000 euros... Un ajustement est inévitable, et il doit venir des propriétaires. » En quelques mots, Nathalie Leborgne, responsable de l'agence Connexion Immobilier Marseille VII, a résumé l'équation marseillaise. Magali Jean, responsable de l'agence Orpi du Village, dans le XII<sup>e</sup>, confirme cette analyse : « Il y a un peu moins d'acheteurs, mais ils sont plus exigeants et ne font aucune concession : ni sur le secteur, ni sur l'extérieur, ni sur les prestations. Une de mes clientes était prête à remettre en cause son achat parce que le carrelage qu'elle désirait

## MARSEILLE ET ENVIRONS : LE PRIX PAR TYPE DE BIEN

Prix moyen du mètre carré en euros au 1<sup>er</sup> décembre 2013. Source : MeilleursAgents.com

dans sa cuisine n'entrait pas dans son budget. » Et malgré des taux historiquement bas, les banques rechignent à accorder des crédits, comme en atteste l'histoire du client de Kamel Bahou, agent à la Maison de l'immobilier, dans le XV<sup>e</sup> arrondissement : « Cet homme voulait acheter son premier appartement. Client de la même banque depuis vingt ans, il n'avait jamais été à découvert, était en CDI, bref, il remplissait toutes les conditions... Et nous avons mis neuf mois à obtenir le crédit, alors que son apport était supérieur à 20 % du prix du bien. »

Et puis il y a les stratèges, qui savourèrent leur revanche sur les vendeurs. « Les acquéreurs parient sur le temps pour voir les prix baisser », remarque Marilyn Nakache, agent Optimhome. « Les acquéreurs spéculent et font des offres à la baisse sur les biens... car ils voient qu'il y a plus de demandes que d'offres », observe Sylvain Bossut, de Connexion Immobilier Marseille VIII.

### Sous pression, les propriétaires renâclent à brader leur bien

Les vendeurs, eux, sont légion. Beaucoup de propriétaires tentent de se défaire de leur résidence secondaire avant le 31 août 2014 car, jusqu'à cette date, ils bénéficient d'un abattement de 25 % sur l'impôt sur la plus-value. Malgré leur surnombre, ils renâclent à brader leur bien. « Les propriétaires surévaluent systématiquement leur bien de 15 à 20 % », affirme Béranger Djanessan, de Solucimmo Canebière. « Les gens qui ont acheté il y a dix ans ne veulent pas revendre à la baisse », ajoute son confrère Daniel Arnoult. « Il est difficile de faire accepter au propriétaire qu'il ne fera pas de plus-value », prévient Nathalie Riehl, agent à Otim Chave. Bernard Helme, administrateur Fnaim, nuance : « Les biens de qualité, proposés au bon prix, se vendent. Il y a surévaluation des biens de moindre qualité, qui, eux, ne se vendent plus du tout. »

Résultat : dans les Bouches-du-Rhône, le volume des transactions a chuté de 18 % au premier semestre 2013, selon un rapport présenté en octobre par l'Observatoire immobilier de Provence. Malgré cette chute vertigineuse du

COMMUNE	PRIX AU MÈTRE CARRÉ	
	APPARTEMENT	MAISON
Marseille (moyenne)	2 601	3 338
Marseille I <sup>er</sup>	2 248	3 087
Marseille II <sup>e</sup>	2 396	2 433
Marseille III <sup>e</sup>	1 876	2 335
Marseille IV <sup>e</sup>	2 287	2 920
Marseille V <sup>e</sup>	2 532	2 817
Marseille VI <sup>e</sup>	2 732	3 403
Marseille VII <sup>e</sup>	3 304	4 596
Marseille VIII <sup>e</sup>	3 325	4 355
Marseille IX <sup>e</sup>	2 635	3 771
Marseille X <sup>e</sup>	2 347	3 032
Marseille XI <sup>e</sup>	2 479	3 266
Marseille XII <sup>e</sup>	2 657	3 575
Marseille XIII <sup>e</sup>	2 267	2 989
Marseille XIV <sup>e</sup>	1 902	2 483
Marseille XV <sup>e</sup>	1 753	2 358
Marseille XVI <sup>e</sup>	2 589	2 747

nombre de contrats signés, les prix sont loin de s'effondrer... C'est l'attentisme qui domine. Pour quelques mois encore, probablement. « Après les municipales, le marché devrait repartir, notamment grâce aux grands projets en cours de réalisation, comme Euromed sur les quais de la Joliette ou le centre commercial près du stade Vélodrome », estime Bernard Helme. Il faut dire que Marseille est en pleine mue. Le projet Euroméditerranée, plus grande opération de rénovation urbaine d'Europe du Sud, change la donne et va continuer de la changer. En effet, 500 logements vont être construits entre le boulevard de Paris et l'avenue Salengro, et 1 000 autres vont être réhabilités dans la ZAC de la Joliette. Par ailleurs, cinq

COMMUNE	PRIX AU MÈTRE CARRÉ	
	APPARTEMENT	MAISON
Aix-en-Provence	3 876	4 004
Allauch	2 915	3 262
Arles	2 105	2 118
Aubagne	2 518	3 193
Berre-l'Étang	1 881	2 578
Bouc-Bel-Air	3 607	3 434
Châteaurenard	2 085	2 282
La Ciotat	3 902	4 001
Fos-sur-Mer	2 160	2 547
Gardanne	2 999	3 096
Istres	2 589	2 590
Marignane	2 187	2 788
Martigues	2 996	3 098
Miramas	2 404	2 518
Les Pennes-Mirabeau	2 734	3 049
Port-de-Bouc	1 886	2 466
Salon-de-Provence	2 364	2 848
Vitrolles	2 496	2 761

nouvelles stations de tramway vont être mises en fonction sur l'axe Arcenc Le Silo-Castellane, permettant à la rue de Rome et à son pourtour de regagner leur cours d'antan.

Jusqu'à-là, Aix-en-Provence a été épargné par la crise : « L'année a été bonne, mais nous avons observé un net ralentissement sur le dernier trimestre : il y a de moins en moins d'acquéreurs », observe Cédric Girardi, commercial à l'agence Damerio. « Pour l'instant, l'impact sur les prix ne se fait pas sentir au centre-ville, mais tous les biens des résidences datant des années 60-70 voient leur valeur chuter de 5 à 10 %. De même, dès que l'on dépasse les quinze minutes à pied du centre-ville, les prix chutent. »

© ELSA SABADO

### Du côté d'Aix, Saint-Mitre promet

Les derniers terrains disponibles à Aix-en-Provence se trouvaient à Saint-Mitre, un quartier qui a commencé à se développer en 1995. « Ces terrains ayant été rendus constructibles par la mairie, les promoteurs Bouygues, Kaufman ou Maisons de Manon se sont partagé le gâteau », explique Jean-Christophe Santi, de l'agence Korine Olivier.

Le parc Saint-Mitre voisin et les grandes terrasses aménagées par ces promoteurs ont fait grimper le prix du mètre carré

à 4 000-5 000 euros. Ainsi, un T2 de 45 mètres carrés avec une terrasse de 19 mètres carrés donnant sur le jardin, au premier étage avec ascenseur et disposant de deux places de parking, a été négocié 227 000 euros, avenue Saint-Mitredes-Champs. Une maison de 150 mètres carrés sur un terrain de 1 400 mètres carrés avec piscine, dans un environnement d'un calme absolu, avec une belle exposition et un garage, s'est négociée 675 000 euros.

© E.S.

## MARSEILLE

### LA JOLIETTE - LE PANIER (II<sup>e</sup>)

## Euromed sale l'addition



JÉRÔME CHATIN/LEXPANSION

**LA JOLIETTE.** La rénovation du quartier a changé la donne.

« **D**EPUIS CINQ ANS, le Panier a explosé. Le quartier est très prisé par les Lyonnais et les Parisiens », affirme Thierry Bogtchalian, de l'agence Connexion Marseille Vieux-Port II. Les prix commencent à 1 500 euros le mètre carré près de la Joliette, montent à 2 000 à la porte d'Aix, à 2 800 boulevard des Dames, puis plafonnent à 3 000 dans les rues Fauchier et Plumier.

### Une côte marseillaise en pleine transformation

Ces quartiers abritent surtout de petites surfaces qui font les affaires des primo-

accédants, tel ce T2 sur cour de 61 mètres carrés, boulevard Schuman, au quatrième étage avec ascenseur d'un immeuble de 1930, nécessitant de gros rafraîchissements, cédé pour 125 500 euros. « Les vendeurs anticipent une hausse, alors que les prix égalent déjà ceux du V<sup>e</sup> et du VII<sup>e</sup> arrondissements ! Il y a beaucoup d'offres, les acquéreurs ne suivent pas, et les prix ont chuté de 5 % », poursuit l'agent. Selon lui, le programme Euromed va valoriser cette partie de la côte. « La porte d'Aix est en pleine mutation, l'avenue Pelletan et la place Marceau sont en cours de rénovation, il va y avoir des jardins. Bientôt, des bateaux de croisiéristes arriveront sur les terrasses du quai de la Joliette, pour desservir un grand centre commercial... Le secteur du boulevard des Dames va follement enchérir ! » © **E.S.**

#### PROCHE PLACE SADI-CARNOT

**142 000 euros** pour un T3 de 87 m<sup>2</sup> dans un immeuble haussmannien, vendu en une semaine après une négociation à la baisse de 7 000 euros.

### LA CANEBIÈRE (I<sup>er</sup>)

## Centrale et peu chère

**P**ARADOXALEMENT, le quartier le plus central et le plus fameux de Marseille est loin d'être le plus onéreux. « Sur la Canebière, vous trouvez de belles façades haussmanniennes, de grands volumes et de beaux agencements. Mais les biens sont vieillissants et, du fait de l'état des voies et du style de commerces, d'une faible valeur ajoutée du point de vue immobilier », observe Djanessan Beranger, de l'agence Solucimmo du Vieux-Port. « En descendant vers le Vieux-Port, on trouve des T3 d'une valeur de 400 000 euros, d'un standing bien supérieur. Pour de beaux T5 sur le Vieux-Port, avec vue dégagée sur Notre-

Dame-de-la-Garde, il faut compter entre 700 000 et 800 000 euros », poursuit l'agent immobilier, qui vient de se défaire, rue Vacon, d'un T2 de 45 mètres carrés (loi Carrez) à rénover, au rez-de-chaussée, pour 90 000 euros.

Autour de l'artère centrale, « le mètre carré est à 1 500 euros rue Sainte et à 1 600 aux Réformés », estime Georges Dayan, de l'agence du même nom. « Il y a plus de choses en stock que d'habitude, mais la demande n'y est pas. Seuls les très gros biens se vendent », précise-t-il.

Pour l'avenir, il parie sur le quartier de la Belle-de-Mai : inclus dans le projet Euromed, « il va retrouver son lustre d'antan ». Djanessan Beranger, lui, mise sur le bas de la Canebière : « Je ne vous citerai pas mes sources, mais je sais que toutes les façades vont être refaites et que le secteur va rattraper le standing de l'avenue de la République ! » © **ELSA SABADO**

#### RUE PAVILLON

**85 000 euros** pour un T3 de 65 m<sup>2</sup> refait à neuf, au quatrième étage d'un immeuble des années 60, avec balcon, cave, double vitrage et porte blindée.

### ENDOUME - LE ROUCAS - LA CORNICHE (VII<sup>e</sup>)

## Les prix font la grimpette

**S**AINT-VICTOR RESTE LE PLUS ABORDABLE des quartiers du VII<sup>e</sup> arrondissement avec un mètre carré variant entre 2 600 et 3 000 euros. Ensuite, le prix grimpe avec le dénivelé. Comptez 2 800 euros le mètre carré au Pharo-Catalans, en bord de plage, 3 000 euros à Endoume, entre 3 800 et 4 500 euros à Bompard et entre 3 900 et 6 000 euros sur la Corniche. « Plus haut, il n'y a plus de règle. Au Roucas, cela débute à 4 000 euros, et à Malmousque, où vivent les stars telles que Kad Merad, les prix atteignent 8 000 euros le mètre carré, voire plus pour les biens d'exception », affirme Nathalie Leborgne, de l'agence Connexion Immobilier Marseille II. « L'avantage du VII<sup>e</sup>, c'est la quantité de maisons bénéficiant d'un petit jardin », poursuit la commerciale, qui vient de se défaire, au Roucas, d'une moitié de maison de 70 mètres carrés avec parquet, cheminée et vue dégagée, pour 305 000 euros. © **E.S.**

#### EN BORD DE PLAGE

**250 000 euros** pour un quatre-pièces de 83 m<sup>2</sup> en parfait état, doté de belles baies vitrées donnant sur les jardins du Pharo.

## LA PLAINE - SAINT-PIERRE (V<sup>e</sup>)

# Au régal des investisseurs

**N**ON LOIN DE L'HÔPITAL DE LA TIMONE et des facs, le pourtour de la rue Saint-Pierre fait le régal des investisseurs. « Je viens de vendre un T1 de 30 mètres carrés pour 65 000 euros, rue Jean-Martin. Après travaux, l'acquéreur le loue pour 600 euros par mois », explique Nathalie Riehl, de l'agence Otim

**RUE THIERS**  
238 000 euros pour un T4 de 98m<sup>2</sup> au premier étage d'un superbe « marseillais » haut de plafond (3,5 mètres). Baissé de 20 000 euros au bout d'un an.

Chave. Chemin de l'Armée-d'Afrique, elle a également vendu un T3 de 77 mètres carrés donnant sur l'hôpital de la Timone et sur le cime-

tière, au sixième étage d'un immeuble récent, pour 139 000 euros. Une fois passé le boulevard Sakakini, le quartier propose du « beau marseillais » pour 2 500 euros le mètre carré. « La Plaine, alias place Jean-Jaurès, allie une situation plus centrale, de beaux bâtiments, une proximité avec le très branché cours Julien, mais l'agitation nocturne nuit à sa réputation », poursuit-elle. Le mètre carré s'y négocie entre 2 000 et 2 500 euros. © E.S.

## LE PRADO (VI<sup>e</sup>)

# La promesse Rabatau

**D**ANS LE CARRÉ D'OR formé par le boulevard Périer, les deux parties du Prado et la rue Paradis, le mètre carré frôle les 6 000 euros. « Les biens les plus chers sont dans les immeubles neufs, près du parc Borély », explique Nicolas Casini, de Connexion Immobilier. Dans le secteur est du VIII<sup>e</sup> arrondissement, au Rouet, le mètre carré fluctue entre 2 500 et 4 000 euros. « Avec Bleu Capelette, le palais de la Glisse et le multiplexe, le quartier prendra de la valeur et attire ceux qui désirent avoir un pied-à-terre marseillais ». Conseil de Nicolas Casini : « Il y a un coup à jouer boulevard Rabatau : un tunnel va désengorger le Prado et le stade Vélodrome ». © E.S.

## COURS JULIEN - CHAVE - LONGCHAMP (I<sup>er</sup>, IV<sup>e</sup>, VI<sup>e</sup>)

# La razzia des Parisiens

« **I**L Y A CINQ ANS, personne ne voulait habiter là. Aujourd'hui, les boulevards Longchamp, Chave, le cours Julien séduisent une clientèle attirée par le tramway et les commerces de proximité », résume Philippe Sarre, de l'agence Le Marquis. A Chave, le mètre carré rénové se négocie entre 2 500 et 3 000 euros. Il faut soustraire 500 euros pour le boulevard Longchamp. Un duplex de 130 mètres carrés en rez-de-jardin, rue Consolat, d'esprit loft, s'est vendu 620 000 euros. « Les beaux biens se vendent cher, car les Parisiens paient comptant et dopent les prix. A contrario, les propriétaires d'appartements lambda doivent faire des rabais de 10 à 15 % ». © E.S.

**RUE BENOÎT-MALON**  
487 000 euros pour un loft en U autour d'un patio de 125m<sup>2</sup>, très lumineux, avec de grandes baies vitrées, une cuisine américaine et deux petites chambres.

## PRÉFECTURE - CASTELLANE (VI<sup>e</sup>)

# Pour « primos » et investisseurs

« **A**VEC L'ARRIVÉE DU TRAMWAY rue de Rome, le quartier va retrouver son cours d'origine, un peu plus haut que l'actuel », parie Sylvain Bossut, de l'agence Connexion Immobilier Marseille VI. Ici, la valeur des biens dépend de leur situation par rapport à la rue de Rome. « Côté Lieutaud, on trouve de simples « trois-fenêtres » marseillais avec des tommettes », décrit Laurence Léonard, de l'agence Laforêt Castellane. On évalue le mètre carré à 2 000 euros rue Albert-Chabanon, rue Bel-Air et cours Lieutaud. Rue Bel-air, un T4 de

**RUE LOUIS-MAUREL**  
220 000 euros pour un T3 de 80m<sup>2</sup> au deuxième étage, grand séjour avec de belles hauteurs sous plafond et cheminée.

95 mètres carrés, traversant, à rénover, mis à prix à 249 000 euros, s'est vendu 190 000 euros... On monte en gamme dans le quartier des antiquaires, où le mètre carré grimpe à 3 000-3 500 euros. « Dans les rues adjacentes à la rue de Rome, certains biens ont de très belles hauteurs sous plafond, des moulures et conviennent à des primo-accédants », poursuit Laurence Léonard.



**PLACE CASTELLANE.** Le tramway va revaloriser le secteur.

Elle a cédé, rue Edmond-Rostand, un T3 de 70 mètres carrés, au premier étage d'un immeuble ancien, pour 170 000 euros. Le quartier est prisé par les étudiants de l'ESC Luminy, qui disposent

d'un bus direct pour leur école. Revers de la médaille, les grandes surfaces se font rares... « Dès qu'un bien dépasse 50 mètres carrés, quelqu'un l'achète et le divise afin de le louer ». © E.S.

## MARSEILLE

LA PANOUSE - MAZARGUES - BERGER (IX<sup>e</sup>)

### Les Hauts-de-Mazargues près de s'envoler

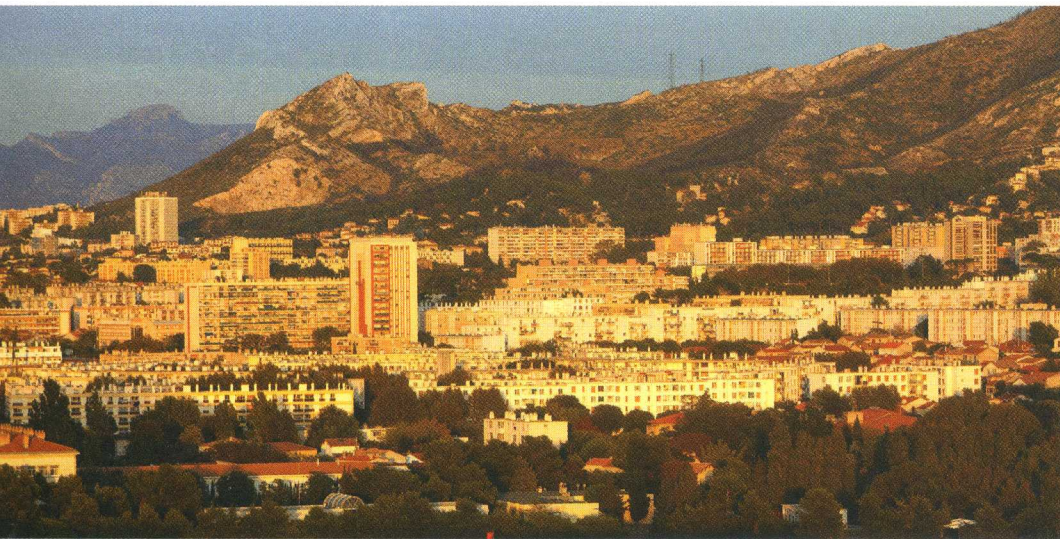
« **D**ANS LE IX<sup>e</sup>, on trouve assez peu de classes moyennes. J'ai une clientèle haut de gamme, comme les acquéreurs de cette maison de 170 mètres carrés sur 1 600 mètres carrés de terrain, partie à

650 000 euros après être restée quatre ans en vente à 690 000 euros, entre Sainte-Marguerite et Cabot. Et une autre clientèle, très populaire, friande de petits biens, tel ce T3 de 52 mètres carrés à rénover, dans la

**BOULEVARD CABOT**  
185 000 euros pour un T3 de 80 m<sup>2</sup> entièrement refait, au premier étage sans ascenseur, avec un garage et une cave.

citée du parc Sévigné, pour 99 000 euros », détaille Stéphanie Maurel, de l'Immobilière Castella. Ainsi, le mètre carré dans les quartiers populaires de Sainte-Marguerite et Dromel fluctue entre 1 700 et 2 100 euros.

Montant vers le boulevard Cabot et la Panouse, où vivent nombre d'employés EDF, la fourchette grimpe à 2 400-3 200 euros, pour replonger à 2 800 euros dans le quartier du Redon. « Les Hauts-de-Mazargues, vers les Baumettes et la Cayolle, ne sont pas très recherchés. Mais ils vont enchérir, car les cités vont être rasées au profit de maisons », prédit la commerciale, bien renseignée. © ELSA SABADO



LA CAPELETTE. Le palais de la Glisse et le multiplexe vont développer le quartier.

LA CAPELETTE (X<sup>e</sup>)

### La chasse au Saint-Loup est ouverte

« **L**A CAPELETTE intéresse les investisseurs, car on y trouve beaucoup de studios entre 70 000 et 120 000 euros, soit un mètre carré proche de 4 000 euros. Kaufman & Broad et Bouygues y ont des projets : les promoteurs parient sur le développement du quartier grâce au palais de la Glisse et au multiplexe, qui va s'installer d'ici peu au centre commercial Bleu Capelette », affirme Samuel de Saint-Laurent, de l'agence ERA Adequat. Il vient de

**SECTEUR SAINT-TRONC**  
150 000 euros pour un T4 récent de 65 m<sup>2</sup>, traversant, avec petit balcon et parking, au deuxième étage sans ascenseur.

vendre un T3 de 58 mètres carrés avec balcon, à rafraîchir, rue Augustin, dans une petite copropriété sans ascenseur, pour 118 000 euros. Selon l'agent, le quartier Saint-Loup va aussi prendre de la valeur grâce à l'ouverture prévue pour 2016 de la rocade L2 qui, reliant l'A7 et

l'A50, permettra de contourner la ville. « Saint-Loup est proche des montagnes et garde un côté village. L'urbanisme y est moins dense que dans le centre et les prix, moins onéreux. Je viens de vendre, rue Roger-Brun, une charmante maison de ville de quatre pièces (90 mètres carrés), avec petit jardin, pour 248 000 euros », indique-t-il. Enfin, dans la zone de Saint-Tronc, excentrée, verdoyante et cossue, le mètre carré s'élève à 2 500 euros en moyenne. © E.S.

LA VALENTINE (XI<sup>e</sup>)

### Un tarif bon marché

**BOULEVARD LECACHE**  
245 000 euros pour un T4-T5 de 98 m<sup>2</sup> des années 80, avec cave, place de parking, petite terrasse et cuisine aménagée.

**A**U SUD du vaste XI<sup>e</sup> arrondissement (Valbarelle, Saint-Marcel, la Millière), la forte présence de logements HLM, comme l'ensemble Château-Saint-Jacques, fait plonger le mètre carré entre 1 800 et 2 000 euros. Ici, les maisons sont anciennes et en restanque, à flanc de coteau. Laurence Le Guilloux, de l'agence Laure Immobilier, y a vendu un T3 de 68 mètres carrés avec une jolie vue pour 123 000 euros.

Au nord de la voie rapide, sur un terrain plat et arboré, les maisons et terrains spacieux des quartiers de la Valentine, Eoures, des Camoins et de la Treille, sont « plutôt destinées aux budgets de 500 000 euros ». Rue de la Valentine, une maison de lotissement de 80 mètres carrés s'est vendue 290 000 euros. © E.S.



JÉRÔME CHATIN/LEXPANSION

**SAINT-BARNABÉ.** Son côté villageois séduit les Marseillais lassés de l'agitation du centre-ville.

### SAINT-BARNABÉ ET SES ENVIRONS (XII<sup>e</sup>)

## Le secteur Saint-Julien se bonifie

« **C**HIC ET VERT, le XII<sup>e</sup> arrondissement est *the place to be* pour les Marseillais saturés par l'agitation du centre-ville, qui apprécient le côté villageois du quartier », vante Magali

Jean, de l'agence du Village. « Côté prix, la zone est très éclectique. Nous venons de vendre un toit-terrasse pour 550 000 euros en plein centre, mais nous pouvons aussi bien commercialiser des T3

de 160 000 euros dans des copropriétés ouvrières. Pour une villa correcte, avec trois chambres et un jardin, il faut compter au moins 350 000 euros. » Côté appartements, les prix fluctuent entre 2 500

### MONTOLIVET

**270 000 euros** pour un T3 de 65 m<sup>2</sup> dans une résidence de standing, avec 15 m<sup>2</sup> de terrasse, vendu sans négociation en quinze jours.

et 4 000 euros le mètre carré. « Le quartier le plus cher est sans aucun doute Saint-Barnabé. Puis dans l'ordre décroissant viennent Bois-Luzy, Montolivet, Saint-Julien, Les Trois-Lucs – où je viens de vendre un T3 de 65 mètres carrés avec 25 mètres carrés de terrasse pour 210 000 euros – et La Cayolle, où l'on peut trouver des T3 pour 130 000 euros », détaille Magali Jean.

« A Saint-Julien, ajoutée-elle, on peut trouver de belles villas intéressantes à 800 000 euros, voire à 1 million, mais alors on s'éloigne du centre-ville. Montolivet, un quartier discret, jusque-là boudé par les acheteurs, se dynamise et s'épanouit. » Une maison de 100 mètres carrés habitables, moderne et de bon standing, dans un secteur résidentiel calme, avec un garage et 300 mètres carrés de jardin, s'est vendue 410 000 euros. © E.S.

### SAINT-JÉRÔME - CHÂTEAU-GOMBERT (XIII<sup>e</sup>)

## Tantôt cheap, tantôt chic

« **P**ROCHE DES QUARTIERS NORD, la zone du parc Corot a mauvaise réputation », affirme Marilyn Nakache, agent Optimhome. Mais sa décote attire les investisseurs, qui rénovent puis louent les biens. Saint-Jérôme, voisin, est plus attrayant pour une clientèle de primo-accédants. Un T4 de 65 mètres carrés vient d'être vendu 165 000 euros et un T3 de 60 mètres carrés, 145 000 euros. Du côté de Château-Gombert, on trouve de grandes maisons et des immeubles de standing pour 3 500 euros le mètre carré, que les chercheurs du technopôle voisin affectionnent. « Mais les biens sont difficiles à vendre, car un acquéreur qui dispose de 500 000 euros préférera acheter dans le XII<sup>e</sup> », conclut Marilyn Nakache. © E.S.

### ENTRE LES OLIVES ET SAINT-JULIEN

**154 000 euros** pour un T4 de 72 m<sup>2</sup> spacieux et lumineux avec une cuisine ouverte sur le séjour.

### SAINT-GABRIEL ET SAINT-ANTOINE (XIV<sup>e</sup> ET XV<sup>e</sup>)

## Petits coins de paradis

**L**A RENTE LOCATIVE ÉLEVÉE des quartiers nord de Marseille séduit les investisseurs. « Les grands ensembles du quartier des Rosiers coûtent 1 500 euros le mètre carré. Un T2 acheté 55 000 euros peut être loué 550 euros mensuels, soit une rentabilité de 11 % », décrit Kamel Bahou, de la Maison de l'immobilier. A l'image des noyaux villageois tels que Saint-Louis, Saint-Gabriel ou Le Canet, Les Borels font figure de « village à la cam-

pagne », à 200 mètres des cités. « A 2 500 euros le mètre carré, les biens partent sans qu'on en fasse la publicité, car ils sont réservés par des investisseurs », affirme le vendeur, qui vient de se défaire en quarante-huit heures de deux T2 au Canet pour 37 000 euros. Derrière la Castellane, le Verduron fait figure de petit paradis : « Chaque villa a son jardin, sa vue sur la mer, et le mètre carré s'élève à 3 500 euros ». © E.S.

## L'ESTAQUE (XVI<sup>e</sup>)

# Deux zones abordables

« **O**N PEUT DIVISER le quartier en deux zones : L'Estaque-Plage, constitué de copropriétés des années 70 (comme les résidences Bella Vista, Saumaty ou la Rade), et L'Estaque-Riaux, plus populaire, où le mètre carré se négocie 1800-2000 euros »,

### SAINT-HENRI

**108 000 euros** pour une maison de village de trois pièces (61m<sup>2</sup>) à côté de L'Estaque, dans laquelle des travaux doivent être effectués.

explique Jean-Philippe Brahic, de Brahic Immobilier. Il vient de vendre rue de la Nerthe, côté falaise, une villa de trois pièces (70 mètres carrés) jouissant d'un petit jardin et d'une terrasse, pour 240 000 euros.

Depuis l'éradication du bidonville de la Campagne-Fenouil, en 1995, l'Estaque connaît un développement rapide. Et, depuis avril, une navette la relie au Vieux-Port. © **ELSA SABADO**



JÉRÔME CHATIN/LEXPANSION

**L'ESTAQUE.** L'arrondissement connaît une croissance rapide.

## LE LAVANDOU (83)

Offrez-vous le soleil de la côte Varoise !

Une co-promotion



**CAP'EDEN**  
RESIDENCE

**NOUVELLE  
RÉSIDENCE**

**Des appartements du 2 au 5 pièces<sup>(3)</sup>**

- Appartements confortables avec large terrasse ou balcon
- Piscine privative au cœur de la Résidence
- À proximité des plages et du centre-ville \*

RÉSERVEZ AVEC  
SEULEMENT

**1 500 €**  
DE DÉPÔT  
DE GARANTIE<sup>(1)</sup>



**FRAIS DE  
NOTAIRE  
OFFERTS<sup>(2)</sup>**

**l'eden**

**DERNIÈRES  
OPPORTUNITÉS**

**Des appartements d'exception de 39m<sup>2</sup> à 111m<sup>2</sup><sup>(3)</sup>**

- Résidence contemporaine élégante avec piscine
- Une situation privilégiée à quelques minutes du port et des plages \*

**ESPACE DE VENTE**  
Avenue du Maréchal Juin  
83980 Le Lavandou

SCCV Le Lavandou, Lieu Dit Les Prés. RCS NANTERRE 752 483 206 - SCCV Le Lavandou, Ilot 2 RCS NANTERRE 793 458 746. Offres non cumulables avec les promotions en cours ou à venir et dans la limite des stocks disponibles. (1) Montant du dépôt de garantie : offre valable du 28/01/2014 au 16/03/2014 pour toute réservation d'un appartement dans la résidence L'EDEN ou CAP'EDEN au Lavandou, au lieu des 5% habituels représentant les 5% du prix du logement. (2) Offre valable pour toute réservation d'un appartement dans la résidence L'EDEN ou CAP'EDEN au Lavandou, signée entre le 28/01/2014 et le 16/03/2014, et régularisée par acte authentique dans les délais prévus au contrat de réservation hors frais d'hypothèque et de règlement de copropriété. (3) Dans la limite du stock disponible au 28/01/2014. \* A quelques minutes à pied. Source : googletemps.fr - © Golem Images, M. Jouve - Illustrations non contractuelles à caractère d'ambiance. Janvier 2014.

RENSEIGNEMENTS 7 JOURS/7  
**0 811 555 550**  
Prix d'un appel local depuis un poste fixe  
**vinci-immobilier.com**

## AIX-EN-PROVENCE

### LA TORSE - VAL-SAINT-ANDRÉ

## Calme et verdure près du centre-ville

**A** 700 MÈTRES DU CENTRE-VILLE, « les copropriétés du quartier de la Torse restent attractives, car les propriétaires peuvent profiter de piscines et de courts de tennis », explique Pascal Boyer, directeur de l'Immobilier Pelletier Savon. Dans une résidence sécurisée, un T2 de 57 mètres carrés avec terrasse est estimé à 239 000 euros. « Les maisons de ville sont très recherchées. Le prix du mètre carré fluctue entre 3 600 et 6 500 euros pour les plus belles », poursuit Pascal Boyer. Au sud, les habitations du Val-Saint-André bénéficient de calme et de verdure. Conseil de Pascal Boyer : « Acheter des logements des années 70 à 3 000 euros le mètre carré, les rénover et les louer. » © E.S.



**AIX CENTRE.** Un secteur recherché autour des rues piétonnes.

### HYPERCENTRE

## Les gros chéquiers se bousculent

**L**E PÉRIMÈTRE TRACÉ par les boulevards Aristide-Briand et Roi-René, la Rotonde et le cours Sextius ne connaît pas la crise. « Ce sont des secteurs extrêmement recherchés. La demande de belles demeures bourgeoises est toujours soutenue, et nous observons peu de retours de biens à la vente », constate Guillaume Rey, de l'agence Actuel Immobilier. Le prix

du mètre carré commence à 4 000 euros dans la zone de la mairie. Il enchérit ensuite progressivement dans les quartiers de la cathédrale, puis Villeneuve et Mazarin.

**Les allées provençales, un « must-have » réputé** « J'ai négocié récemment un T4 de 90 mètres carrés à 55 000 euros, rue Emeric-David, au troisième étage d'un immeuble ancien avec

### LES FACULTÉS

## La fougue de la jeunesse

**D**EPUIS CINQ ANS, le quartier délimité par l'avenue Jean-Giono, l'avenue Pierre-Brossolette et l'avenue du Pignonnet est en plein boom. « La mairie a modifié le plan de circulation et cela dynamise le secteur », se réjouit Alain Robion, de l'Immobilier du rocher. Autre explication : la très bonne desserte du quartier, proche des autoroutes qui mènent à Marseille, à Avignon et à Nice.

La présence des étudiants est déterminante : ils investissent les immeubles anciens autour de l'université, où les prix gravitent autour de 3 500 euros le mètre carré. La municipalité a également lancé des programmes pour accueillir les jeunes, notamment le long de l'avenue du Club-Hippique, où 250 logements sont en construction, et à côté de Pont-de-l'Arc. Dans ce secteur, Alain Robion vient de vendre pour 140 000 euros un T1 de 35 mètres carrés dans une résidence datant des années 80 avec piscine.

Le Pignonnet centre, à l'est du quartier des facultés,

**AU CLOS-BERNADETTE**  
155 000 euros pour un T3 de 60 m<sup>2</sup> dans une résidence de 1975 en pierre de Rognes, sans ascenseur, avec parking et cave et façades refaites.

attire les familles, avec de belles maisons. « Objectivement, elles valent moins, mais, du fait du dynamisme de l'emplacement, les vendeurs en tirent 500 000 euros », observe Alain Robion.

Pour lui, « les primo-accédants qui cherchent 80 mètres carrés doivent se tourner vers le neuf, et les investisseurs qui ont du capital peuvent lorgner sur Clos-Bernadette. Jusqu'ici, cette résidence était plutôt occupée par des personnes âgées. Progressivement, des jeunes ont repris leurs appartements et les ont rénovés, ce qui a augmenté la valeur intrinsèque des biens », explique l'agent immobilier, qui vient d'y vendre un T2 de 58 mètres carrés exposé est-ouest, disposant d'un grand balcon et d'une place de parking, pour 185 000 euros.

© ELSA SABADO

### PLACE DES PRÊCHEURS

330 000 euros pour un appartement de 70 m<sup>2</sup> à rénover, situé au premier étage d'un hôtel particulier.

hôtel particulier datant du XIX<sup>e</sup> siècle dans le secteur Opéra. Deux clients étaient en concurrence pour décrocher ce bien de 180 mètres carrés jouissant d'un jardin et d'une terrasse. Le vendeur en a obtenu finalement 1 250 000 euros ». © E.S.