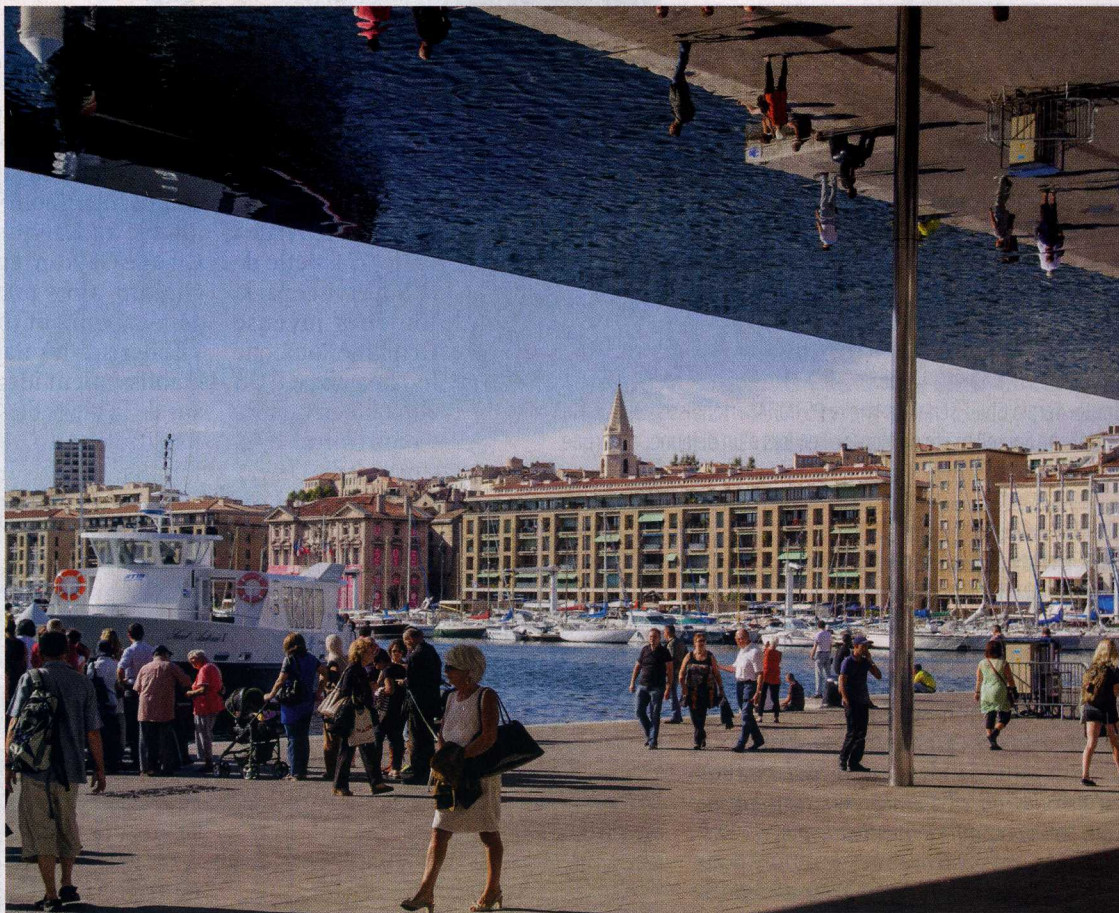


## IMMOBILIER



# La baisse se poursuit

## Conjoncture.

Ventes plus longues, négociations serrées... Les prix sont en berne.

DOSSIER COORDONNÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD ET RÉALISÉ PAR LÉA DESMET

**M**aussade. Telle est la météo des prix de l'immobilier à Marseille et à Aix-en-Provence. «Globalement, la Cité phocéenne s'en tire mieux qu'Aix, qui avait bien traversé les crises immobilières jusqu'à présent, commente Eric Damerio, président de la Fnaim 13. L'an passé, l'entrée en vigueur de la loi Alur conjuguée aux changements liés aux

dispositifs Duflot et Pinel a perturbé le marché immobilier.» Dans presque tous les arrondissements marseillais, les prix se replient et les appartements anciens ont perdu 3,4 % l'an dernier, selon la Fnaim. Les notaires chiffrent 2 % de baisse sur la même période (voir *Avis d'expert*). Depuis début 2015, les acteurs constatent un réveil de l'activité, du côté de l'offre et de la demande. «Les vendeurs ont compris le reflux des valeurs et révisent leurs prétentions. Après avoir différé leur projet, les acheteurs cherchent timidement des biens plus accessibles qu'avant», relève Alain Revertigat, chez Century 21 Alphée à Marseille. Simple rebond ou réelle reprise après 15 à 20 % de baisse des prix en trois ans ? «Il est trop tôt pour le dire, tant l'activité est instable et chaotique»,

reconnaît Didier Bertrand, de l'immobilière Le Marquis. Les biens avec défauts rédhibitoires ou charges élevées sont les plus sanctionnés. «Tel ce beau 120-m<sup>2</sup> avec terrasse orientée sud, proche de la place Castellane qui ne part pas, car situé sur un axe trop bruyant», note Serge Lucia, de l'agence Marti. Marché immobilier le plus cher des Bouches-du-Rhône, Aix-en-Provence donne aussi des signes de faiblesse. A part le centre-ville, qui résiste assez bien du fait des biens rares, les autres quartiers et communes limitrophes accusent le coup, notamment en maisons. «Les acheteurs ont le choix et font des propositions très agressives. Les maisons dépassant 700 000 € mettent plus de temps à se vendre», note Guy Cohen, de l'agence Optihome ■

**Privilegié.** Sur le Vieux-Port, la création de l'esplanade et l'ouverture du MuCEM continuent de dynamiser le marché.

Avis d'expert

**Jean-Sébastien Duracher\***

« La bulle spéculative est derrière nous »

**Le Point:** Comment va évoluer l'immobilier à Aix et Marseille ?**Jean-Sébastien Duracher:**

Après des baisses de prix et de ventes durant plusieurs années consécutives, la situation devrait se stabiliser.

On est clairement sorti de la bulle spéculative et ces marchés sont désormais plus sains.

**Comment se porte la pierre à Marseille ?**

L'année 2014 a été marquée par une contraction des volumes de 5 % en un an. Sur cette même période, les prix des appartements anciens se sont effrités de 2 % (2 350 €/m<sup>2</sup>), tandis que les nouveaux gagnaient 4 % (3 750 €). La cote des maisons est restée stable à hauteur de 311 000 € pour 104 m<sup>2</sup> habitables. 13<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> : les arrondissements ayant le plus souffert ont reculé de 7 %. A contrario, les 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup>, 8<sup>e</sup> et 9<sup>e</sup> n'ont perdu que 2 %. A noter, les appartements anciens des 3<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> ont augmenté de +5 % et +9 %.

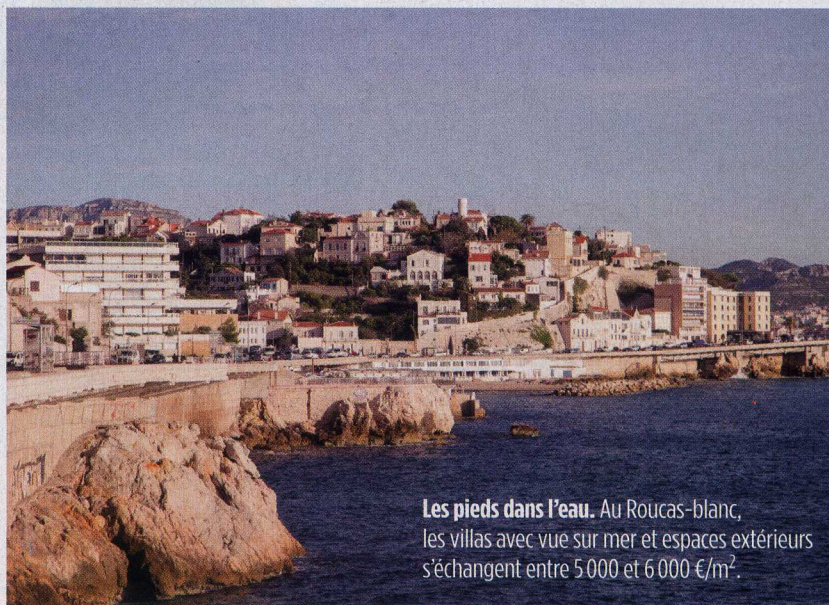
**Même tendance à Aix ?**

Malgré leur proximité, les marchés aixois et marseillais sont contrastés. Le nombre de ventes reste stable sur Aix où les appartements anciens se sont renchérissés de 5 % l'an dernier, alors que le neuf dévissait de 9 % (4 400 €/m<sup>2</sup>). Les prix des maisons ont baissé de 4,4 %, avec une moyenne de 463 500 € pour 133 m<sup>2</sup>. Soit 10 % de moins qu'en 2013. C'est une première. En retrait de 10 %, la valeur des maisons du bassin d'Aix (Le Puy-Sainte-Réparate, Rognes, Venelles, Ventabren) est désormais inférieure à celle du bassin de Gardanne (Trets, Bouc-Bel-Air, Fuveau, Cabries) ■ **PROPOS RECUEILLIS**

PAR LÉA DESMET

\* Notaire, délégué à la communication à la Chambre des notaires des Bouches-du-Rhône.

# Les quartiers à la loupe



**Les pieds dans l'eau.** Au Roucas-blanc, les villas avec vue sur mer et espaces extérieurs s'échangent entre 5 000 et 6 000 €/m<sup>2</sup>.

## Inventaire. A Marseille et à Aix, détail des transactions.

### MARSEILLE

Arrondissement historique, le 2<sup>e</sup> poursuit sa mue avec l'opération Euromed. La création d'une esplanade sur le Vieux-Port, l'ouverture récente du MUSEM, du centre commercial Les Terrasses du port et la réhabilitation de la rue de la République dynamisent ce quartier ancien. Compter ici environ 4 000 €/m<sup>2</sup> avec des disparités selon les situations. Pour un appartement en première ligne avec vue directe sur le port, la facture peut grimper jusqu'à 5 500 €, notamment dans les immeubles réalisés par l'architecte Fernand Pouillon. Mais en seconde ligne, le prix chute à 3 000 € en moyenne. Du côté de la rue de la République, le neuf est proposé autour de 4 500 €. Vers le secteur du Panier, qui attire des investisseurs parisiens et étrangers en quête de pied-à-terre ou de locatif, la note varie entre 2 500 et 2 800 €/m<sup>2</sup>. Quartier bobo et familial, le 5<sup>e</sup> arrondissement séduit pour son

ambiance village. Cela n'a pas empêché les prix de baisser en trois ans. « Un bien de 35 m<sup>2</sup> se vend aujourd'hui entre 80 000 et 90 000 € contre 100 000 en 2012 », observe Stéphanie Bourelly, de l'agence Era Chave. Le triangle d'or du périmètre est formé par les boulevards de Chave, Eugène-Pierre et la rue du Camas. Là, les biens en bon état se négocient entre 2 300 et 2 500 €/m<sup>2</sup>. En allant vers les rues de l'Olivier et Saint-Pierre, le mètre carré coûte environ 2 000 €. « Moins cher car plus excentré, le quartier du Jarret aime peu à peu les primo-accédants », indique Stéphanie Bourelly. Bien desservi en transports en commun avec l'ouverture imminente de la ligne 3 du tramway, le 6<sup>e</sup> arrondissement offre un cadre de vie résidentiel en plein centre-ville, à deux pas du Vieux-Port et de la mer. Les abords de la préfecture et du palais de justice sont depuis toujours les secteurs les plus cotés. « Riches en ■■■

IAN HANNING/REA

■ ■ ■ *grandes surfaces, ces beaux immeubles bourgeois haussmanniens sont prisés par les juges et les avocats qui travaillent non loin, mais aussi par les acquéreurs non marseillais souhaitant acheter dans la capitale de Paca*», explique Serge Lucia, de l'agence Marty. Le mètre carré y oscille de 2 400 à 3 000 €, surtout vers les rues Dragon, Sylvestre et Edmond-Rostand.

Sil'on s'écarte plus à l'est en direction de la rue de Rome et du cours Lieutaud, les prix baissent d'un cran, n'excédant pas 2 600 €/m<sup>2</sup>. Même niveau de prix vers Lodi et autour de la place Castellane, non loin du 8<sup>e</sup>. Ce quartier animé est prisé pour sa desserte en transports en commun (métro, tramway) et ses nombreux commerces. Quant au secteur Vauban, il se porte bien. Ce micromarché regorge de petites maisons allant de 80 à 120 m<sup>2</sup>. L'ambiance villageoise de ces ruelles les propulse jusqu'à 4 000 €/m<sup>2</sup>. Autre zone recherchée de Marseille, le 7<sup>e</sup> arrondissement connaît une baisse des prix mesurée. «*On a retrouvé les niveaux de valeur de 2007*», affirme Henri Perret, de l'agence Laforêt Endoume. Mais ce repli n'est pas uniforme. Ainsi, au Roucas-Blanc, la très légère correction donne des tarifs compris entre 5 000 et 6 000 €/m<sup>2</sup> pour des villas avec vue mer et espaces extérieurs (jardins, terrasses). Endoume (2 700 à 2 900 €/m<sup>2</sup>) offre de nombreux 2 et 3-pièces dans l'ancien, au sein d'immeubles typiques marseillais. Les primo-acquéreurs dénichent des biens des années 70 à des prix accessibles vers le secteur des Catalans et non loin de la plage. Dans cette partie est de la ville située de part et d'autre de l'Huveaune, les valeurs sont étales. Il faut dire que les prix ont perdu 15 à 20 % depuis 2011. Compter entre 1 500 et 1 800 €/m<sup>2</sup> pour de l'ancien et de 2 500 à 2 900 € dans du récent. Proche du centre-ville, des accès autoroutiers, du parc du 26<sup>e</sup>-Centenaire et du palais omnisports, ce secteur à l'habitat hétérogène jouit d'un emplacement apprécié. En 2017, il sera desservi par la L2, une rocade urbaine destinée à contourner la



ville, actuellement en chantier. Professions libérales, infirmiers et autres professions de santé apprécient cette zone facilement reliée à l'hôpital de la Timone. A noter que «*les écarts de prix se creusent entre les biens. Dès qu'il y a trop de travaux ou trop de charges, un appartement se vend avec une décote importante*», indique Samuel de Saint-Laurent, de l'agence Era Adequat Immo. La Capelette fourmille de programmes neufs écoulés autour de 3 200 €/m<sup>2</sup>.

### AIX-EN-PROVENCE

Au centre-ville d'Aix, les prix restent élevés et ne décrochent qu'à la marge. Dans le cœur historique, les valeurs partent entre 4 000 et 5 000 €/m<sup>2</sup>. «*On y trouve des appartements dans des immeubles bourgeois des XVI<sup>e</sup> et XVII<sup>e</sup> siècles*», explique Philippe Chabane, de l'agence Accord. Ici, pas d'ascenseur ni de parking dans l'immeuble. Non loin de là, le quartier Mazarin-la Rotonde abrite des immeubles des années 80 aux logements plus confortables, avec terrasses, parkings et ascenseurs. «*Ces prestations, rares en centre-ville, se paient autour de 5 000 et 6 000 €/m<sup>2</sup>*», commente Daniel Dumont, de l'agence Orpi Les Pêcheurs.

### Ville d'eaux.

La fontaine de la place d'Albertas. Dans l'hypercentre d'Aix, les prix restent élevés.

## 5 000 euros le mètre carré

C'est le montant que peuvent atteindre les biens situés dans le cœur historique d'Aix.

Situé au sud est d'Aix, le quartier résidentiel la Torse est apprécié pour son offre importante de villas qui plaît aux familles en quête d'un cadre paisible et verdoyant. «*Les prix n'ont rien à envier à ceux du centre-ville*», indique Laurent Creuset-Beuchet de l'agence Era Comté d'Aix. Toutefois, les biens proposés au-dessus de 700 000 € ont du mal à partir. La Torse offre aussi des copropriétés privées des années 70 avec courts de tennis et piscine. Toutefois, «*leurs valeurs sont orientées à la baisse en raison des charges élevées tournant souvent entre 300 et 400 € par mois*», reconnaît Pascal Boyer, de l'agence Sextius Mirabeau. Terrasse, vue sur parc... Dans le Hameau de la Torse, un duplex de 150 m<sup>2</sup> à rénover est parti à 710 000 € après être resté six mois sur le marché. Son prix de départ ? 800 000 €.

A 2 kilomètres à l'ouest du centre-ville, le quartier Saint-Mitre séduit pour son environnement calme et résidentiel. Ses avantages : des immeubles de petite taille (3 ou 4 étages), une bonne desserte de bus, la proximité de la zone d'activité des Milles et d'un accès à l'A8. Voilà pourquoi les ventes évoluent entre 3 500 et 4 000 €/m<sup>2</sup> ■

# Quoi de neuf?



## Métamorphose. La ville renouvelle et densifie son tissu urbain.

**L**es projets d'urbanisme et d'immobilier sont légion à Marseille. Comme celui qui prend forme autour du Stade Vélodrome (8<sup>e</sup> arrondissement). Le 17 avril, Jean-Claude Gaudin posera la première pierre de la future Clinique ambulatoire qui constituera, fin 2016, le pôle santé du quartier. Cet équipement s'insérera « dans un tissu urbain volontairement mixte, véritable nouveau morceau de ville », explique Laure-Agnès Caradec, élue chargée de l'urbanisme. Tout autour de l'enceinte sportive, les 20 hectares de terrain appartenant à la municipalité accueilleront 100 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces. Financé dans le cadre d'un partenariat public privé à 50 % entre les acteurs publics (ville, Etat, conseil général, conseil régional) et privés (Arema, Cirmad), cette opération se chiffre à 270 millions d'euros. Les premiers immeubles d'habitations y seront livrés dès

l'été prochain. Près de 800 logements fleuriront à terme dans le quartier, dont 450 appartements familiaux, 133 habitations en résidence intergénérationnelle et 196 chambres en résidence étudiante. Fin 2015, deux hôtels (2 et 4 étoiles) ouvriront les portes de près de 300 chambres aux abords du Stade Vélodrome. En mars 2016, le premier écoquartier de Marseille s'enrichira d'un pôle tertiaire (12 500 m<sup>2</sup>) puis d'un centre commercial (28 000 m<sup>2</sup>) en 2017. « Ces aménagements d'envergure illustrent notre volonté de densifier le tissu urbain tout en laissant la part belle aux espaces publics. Il y aura, entre autres, une promenade plantée le long des berges de l'Huveaune avec la possibilité d'accéder jusqu'à la mer à pied ou à vélo », ajoute Laure-Agnès Caradec.

Autre spot de Marseille très en vue : la future skyline qui trônera sur la façade maritime au cœur de l'opération d'intérêt national EuroMéditerranée. Sur les quais d'Arenc, 94 000 m<sup>2</sup> seront répartis en bureaux, logements, commerces, hôtels et parkings. A côté du siège de la CMA-CGM, réalisé par l'architecte Zaha Hadid, quatre immeubles emblématiques et de

**Naissance.** 100 000 m<sup>2</sup> de nouvelles surfaces verront le jour dans les 20 hectares appartenant à la ville situés autour du Stade Vélodrome. Coût du projet : 270 millions d'euros.

Ainsi, 150 luxueux appartements offriront des vues panoramiques sur la mer et la ville. Enfin, la tour Horizon de l'architecte Yves Lion, 113 mètres et 35 étages, comptera 24 500 m<sup>2</sup> destinés à l'activité hôtelière (hôtel et résidence hôtelière). « Ces quatre opérations dignes d'un quartier d'affaires modernisent un secteur en plein renouveau. Ici, nous densifions en hauteur afin d'aérer les espaces au sol. Mieux vaut monter que de s'étaler », commente Laure-Agnès Caradec.

**Logements.** En matière de logements neufs, la ville construit tous azimuts. « La mairie demande aux promoteurs de réaliser des surfaces habitables plus généreuses », indique Lionel Gayvallet, directeur régional Provence chez Bouygues Immobilier. Dans le périmètre d'EuroMed, plus précisément dans le quartier de la Joliette, les programmes partent autour de 3 800 €/m<sup>2</sup>. Dans le 8<sup>e</sup>, plus cossu, les prix s'échelonnent entre 4 300 et 4 600 €/m<sup>2</sup>, hors parking (BNP Paribas Real Estate). Dans les 12<sup>e</sup>, 13<sup>e</sup> et 14<sup>e</sup>, la note, plus douce, varie de 3 000 à 3 700 €/m<sup>2</sup> (Vinci Immobilier, BNP Paribas Real Estate, BDP Marignan) ■