

# La chute de l'immobilier a cessé

La Fnaim dresse un bilan plutôt mitigé pour 2015 avec un marché ancien en berne mais qui ne dégringole plus

Ce n'est pas encore la totale embellie, mais le paysage, sombre jusqu'ici, retrouve des couleurs. Dans le département, le marché de l'immobilier a stoppé sa chute. Tel est le principal enseignement de l'étude présentée hier par les représentants des Bouches-du-Rhône de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM). Selon Didier Bertrand, de la Fnaim, l'année écoulée montre quatre grandes tendances : "Les volumes des transactions ont augmenté, la baisse des prix s'est stabilisée, nous ne sommes dans un marché de besoins et non plus un marché de confort, les gens ne changent plus de logement pour avoir une pièce ou une terrasse supplémentaires. Enfin, les vendeurs comme les acquéreurs sont devenus raisonnables. Ils s'entendent mieux sur le prix."

## LA PIERRE MARSEILLAISE RETROUVE DU LUSTRE

La dégringolade n'a presque jamais cessé depuis 2007 ou 2008. Après la très forte augmentation du début des années 2000, le niveau des prix dans l'immobilier ancien s'est affaibli. Mais en 2015, la chute s'est limitée à 2,1 %. Bruno Segall, autre expert de la Fnaim, livre son analyse du marché et ses conseils, arrondissement par arrondissement.

1<sup>er</sup>-6<sup>e</sup>, un secteur très contrasté. "À proximité du Vieux-Port, le marché se porte bien. Dans le prolongement, l'hypercentre commercial, on

trouve encore de très beaux apparts, notamment rue Paradis, ou rue Edouard-Delaglade, avec une taxe d'habitation moindre que dans le 8<sup>e</sup>. Il y a peu de terrasses mais les prix sont corrects, entre 2 500 et 2 800 € le m<sup>2</sup>. En revanche, dans le secteur Rome-Noailles, c'est une partie compliquée, un peu en perdilion. La valeur peut être divisée par deux à quelques centaines de mètres d'écart. Le tramway n'a pas encore amené ce qui était escompté.

2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup>, entre valeurs sûres et incertitudes. "C'est très contrasté. Les immeubles Pouillon devant le Vieux-Port peuvent coûter jusqu'à 8 000 € le m<sup>2</sup>. Ensuite, du côté d'Euroméditerranée, les façades sont belles, mais à l'intérieur, la rénovation n'est pas faite et les prix sont parfois trop élevés. Rue de la République, c'est pareil. La 2<sup>e</sup> partie entre Sadi-Carnot et les Docks, c'est très difficile. Pour le 3<sup>e</sup>, les prix sont faibles, mais c'est en devenant, dans l'incertitude.

7<sup>e</sup>-8<sup>e</sup>, les best-sellers. "Le plus demandé, le plus prisé, c'est le 7<sup>e</sup>. Son attractivité, son art de vivre, la mer pas loin, comme l'accès aux autoroutes... Les prix peuvent flamber. J'ai vendu en décembre un appartement de 200 m<sup>2</sup> dans une résidence de prestige à 2,2 millions d'euros. En revanche, rue d'Endoume, on peut trouver des apparts très bien à 2 000 € le m<sup>2</sup>. Le 8<sup>e</sup>, c'est plus pour les familles avec de jeunes enfants, les accès aux transports

## PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS À MARSEILLE

Source : Estimation provisoire FNAIM janvier 2016

Le prix moyen est estimé à : 2 610 €/m<sup>2</sup>

L'évolution entre 2014 et 2015 : -2,1%



## À AIX, LES PRIX BAISSENT, MAIS L'IMMOBILIER DE BUREAUX GRIMPE

"Le mythe de la ville chère a vécu". Pour Pascal Boyer, spécialiste de la Fnaim à Aix, les prix ont fortement chuté ces dernières années : "On a baissé de 10 à 15 %, voire 20 % sur les budgets supérieurs. Il y a un vieillissement du parc immobilier. Mais la modification du PLU va changer la donne. 700 logements arrivent dans les pro-

chains mois sur le marché". Si l'habitation est morose, le secteur des bureaux connaît une situation meilleure. Selon Lucile de Malet, expert du secteur, "Aix sait attirer les entreprises nationales et internationales avec de grosses transactions, notamment avec EDF, avec ses 10 000 m<sup>2</sup> de nouveaux bureaux."

en commun sont plus faciles."

4<sup>e</sup>-5<sup>e</sup>, le meilleur rapport qualité-prix. "C'est un secteur particulier. Tout y est : les transports en commun, les commerces, la vie de quartier, de beaux volumes, à 500 m du centre-ville. Il y a beaucoup de salariés d'Euroméditerranée qui y vivent et prennent le tramway. D'ailleurs on voit moins de voitures que dans d'autres quartiers. Si j'avais un billet, c'est là que je le mettrais."

12<sup>e</sup>-9<sup>e</sup>, les quartiers protégés. "Le 12<sup>e</sup>, il y a ceux qui aiment et ceux qui détestent. Il faut rouler longtemps et passer les embouteillages pour rejoindre le centre-ville. Mais il y a la douceur de vivre. On est à Marseille, tout en étant à l'extérieur. Le 9<sup>e</sup>, c'est pareil. C'est vert et préservé."

10<sup>e</sup>-11<sup>e</sup>, le prix et la tranquillité. "On peut y trouver des copropriétés, avec de belles prestations, un gardien et des charges modestes. Avec 190 000 €, une famille peut accéder à un T4. Les prix n'ont jamais explosé."

13<sup>e</sup>-14<sup>e</sup>-15<sup>e</sup>-16<sup>e</sup> entre contrastes et la dégringolade. "Le 13<sup>e</sup> est à part. On trouve des cœurs villageois aux Olives ou à Château-Gombert qui demeurent attractifs. Pour le reste, c'est compliqué. Les secteurs chutent. Les prix, en 15 ans, ont été divisés par deux. Un T3 de 75 m<sup>2</sup> dans une jolle copro achetée 155 000 dans le 14<sup>e</sup> il y a 10 ans se vend aujourd'hui 125 000. Et il y a peu d'acheteurs."

Romain LUONGO