



NEXITY-MARSEILLE

Dans le 12^e arrondissement de Marseille, le programme « Le Twelve » du promoteur Nexity.

DERNIERS ÉTAGES, L'EXCEPTION FAIT LE PRIX

Au sommet des immeubles règnent la lumière et l'espace. Dans les villes de Méditerranée, encore plus qu'ailleurs, appartements-terrasses, penthouses ou maisons sur le toit sont recherchés pour leur caractère exceptionnel.

PAR ALEXIE VALOIS

La rareté suscite le désir. Le marché de niche des appartements logés aux derniers étages ne souffre pas de la crise. « À Aix-en-Provence, on note un fort intérêt pour ces biens et la clientèle est au rendez-vous. Ce n'est pas le cas pour tous les produits immobiliers », souligne Pascal Boyer, gérant de l'agence de prestige Pelletier Savon. Fin 2015, il a vendu 680 000 € un dernier étage de 115 m² avec terrasse. Une exception. L'engouement est le même à Marseille. « La ville de Marseille compte très peu de biens en toit-terrasse, explique Didier Bertrand du bureau de la Fnaim 13. Il suffit d'utiliser Google Earth et de zoomer pour s'en rendre

compte. » Quand son agence Immobilière Le Marquis propose à la vente un dernier étage avec terrasse, il part en quelques jours. « Nous recevons plusieurs offres dans la journée et la vente se fait sur le dossier de financement, celui qui ne comporte pas de clause suspensive de l'emprunt », précise-t-il. Le propriétaire choisissant généralement l'acheteur qui paie comptant.

À Marseille, le marché - très confidentiel - des biens de prestige a évolué estime Didier Bertrand. « On ne distingue plus le haut de gamme du luxe. Le prix que l'on mettait dans l'image prestigieuse d'un quartier, d'une rue et enfin d'un bien n'a plus cours. La valeur vénale demeure mais la valeur d'image de nombreux produits

Un vaste trois pièces avec terrasse dans une résidence de haut standing du Cap de Nice, mis en vente 14 000 €/m².



À Marseille, dans le quartier de Mazargues, un penthouse rarissime avec 200 m² de terrasse.



→ s'est réduite. Ce marché commence à 700 000 €. »
À titre d'exemple, l'agence Terrasse en Ville, spécialiste marseillais des biens avec extérieurs, propose dans Mazargues (9^e arrondissement), un penthouse de 150 m² doté d'une immense terrasse de 200 m² et d'une vue imprenable sur le massif de Marseilleveyre, à 848 000 €.

Panoramas exceptionnels. Mais le prix des biens d'exception peut s'envoler en cas de coup de cœur. Bruno Segall, directeur commercial du groupe Otim Immobilier, a réalisé, fin 2015, une transaction de 2 200 000 € dans l'une des plus belles résidences du 7^e arrondissement de Marseille. Il s'agissait d'un appartement de 180 m² avec une terrasse de 100 m² en dernier étage, assortie d'une vue sublime sur la Grande Bleue. « Les derniers étages des immeubles de l'architecte Fernand Pouillon dans le 2^e arrondissement sont également des valeurs sûres à la revente. En première ligne, les toits-terrasses atteignent 10 000 €/m² », indique Bruno Segall.

« L'emplacement et la vue sont les deux premiers critères de choix des acheteurs premium qui souhaitent acquérir un bien immobilier de prestige en France », note pour sa part Séverine Amate, responsable communication de l'Étude Lux-Residence.com. Les promoteurs immobiliers choisissent donc très scrupuleusement les vues offertes par leurs nouvelles constructions. Nexity a ainsi opté pour un panorama exceptionnel sur Notre-Dame-de-la-Garde en implantant La City près de la place Castellane (6^e arrondissement). Le prix des appartements situés au dernier étage avec terrassé varie entre 5 000 € et 6 000 €/m² parking compris. À La Joliette, le programme d'Eiffage Le Castel comprend des 5 pièces de 115 m² avec de très beaux extérieurs ouvrant sur l'ouest et l'archipel du Frioul. Mise en vente entre 1 055 000 et 1 085 000 €...

À Montpellier, ce même promoteur livrera, fin 2016, la résidence Amborella sise près du centre ludique et com-

mercial Odysseum. Au 7^e étage, un 5 pièces de 112 m² avec vaste terrasse est commercialisé 540 000 € tandis qu'au 5^e étage, un appartement identique est mis en vente 440 000 €. Enfin, dans le très prisé quartier de Port Marianne, une villa sur toit de 142 m² en duplex, agrémentée d'une grande terrasse de 118 m² exposée au sud, s'affiche à 739 000 €.

Vendu sans négociation. « Le véritable côté atypique de Port Marianne réside dans ces immeubles de six étages avec, en dernier plateau, une maison posée sur le toit. Si les accès privés s'avèrent assez rares, un ascenseur dessert souvent un palier avec deux habitations en duplex. Les vues panoramiques - notamment sur le bassin Jacques-Cœur - et les terrasses - jusqu'à 200 m² - aménagées en jardin suspendu, parfois avec un jacuzzi, offrent aux clients la sensation de vivre en villa, mais sans avoir à entretenir un véritable jardin. Et avec le tramway à proximité, le centre-ville est tout proche », souligne un agent connaissant très bien ce secteur de Montpellier. En deux mois et sans négociation, elle y a vendu 695 000 €, un appartement de 120 m² avec terrasse de 130 m² sans vis-à-vis.

L'un de ses confrères des Alpes-Maritimes confirme cette rapidité des transactions. « Sur les hauteurs de Nice, les vues panoramiques dans les quartiers du port, du Mont-Boron, ou à Fabron près de l'aéroport, se vendent très vite », affirme David Elbilia de l'agence niçoise Dernier Étage. Malgré des prix élevés. Dans une résidence de grand standing boulevard du Mont-Boron, une villa sur le toit d'environ 150 m² et son panorama imprenable sur la mer, la ville et les montagnes, s'affichent à 990 000 € et au cap de Nice, un appartement de 3 pièces (101 m²) donnant sur une terrasse exposée au sud avec vue féérique sur la baie des Anges, est à la vente à 1 480 000 €. L'engouement pour les derniers étages est tel que de plus en plus de propriétaires préfèrent les vendre par eux-mêmes. Avec succès. **A. V.**