



Sur la colline de Cannes, cette villa contemporaine de 260 m² sur 5470 m² de terrain paysager avec vue mer panoramique est à vendre 4 090 000 €.

MICHAEL ZINGRAF

IMMOBILIER

VENTS FAVORABLES EN MÉDITERRANÉE

Au tableau de bord du marché de l'immobilier, tous les voyants sont au vert en ce dernier trimestre 2016. Bien accompagnés par des taux d'emprunt toujours très bas, investisseurs et acquéreurs-occupants se mobilisent et achètent des logements existants ou bien neufs. PAR ALEXIE VALOIS

Depuis la crise de 2008, la période actuelle n'a jamais été aussi favorable aux vendeurs comme aux acheteurs qui souhaitent réaliser leur projet immobilier. Le marché a donc repris des couleurs, même si ce n'est pas l'euphorie. Les transactions se font encore à un rythme irrégulier, en dents de scie », indique Didier Bertrand, président de la Fédération nationale de l'immobilier des Bouches du Rhône. Cette année, les ventes en région Provence-Alpes-Côte d'Azur ont en effet progressé de 18,5 %, soit un point de plus que la moyenne nationale. « À Nice, les transactions avoisinent même les + 20 % », complète son homologue Frédéric Pelou, qui préside la Fnaim des Alpes-Maritimes. En Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, les transactions immobilières affichent aussi cette année une belle progression de 16,9 %.

Les agents immobiliers voient revenir des profils d'acquéreurs qui s'étaient détournés du marché de l'immobilier. Des investisseurs ne trouvant plus leur compte dans les placements bancaires, se tournent à nouveau vers la pierre, plus fiable, plus rentable. Elle est d'autant plus une valeur refuge rassurante que les prix accusant une baisse de 2 à 3 % par an depuis 2011, et s'étant stabilisés depuis le début de l'année, la décennie à venir devrait être favorable aux propriétaires qui osent le pari de l'immobilier.

Le regain pour l'investissement locatif se traduit, par exemple à Marseille, par de nombreux achats à moins de 150 000 €. « Certains bailleurs qui ont investi il y a longtemps dans de l'immobilier locatif et qui ne souhaitent pas se lancer dans la rénovation de leurs biens, les vendent en dessous des prix du marché, rapidement. De nouveaux investisseurs arrivent, prêts à faire des travaux qu'ils défiscaliseront », explique Didier Bertrand. Le parc



Près de Forcalquier (Alpes-de-Haute-Provence), une maison de maître de 450 m² dans un parc de 5 ha, est à vendre 1 750 000 €.

PROVENCE DREAM PROPERTY

locatif marseillais ne s'en portera pas plus mal, dans une ville où les logements insalubres existent en grand nombre. Les investisseurs professionnels sont toutefois très attentifs aux coûts supportés par leur future copropriété, et au montant de la taxe foncière. Ce sont même des critères de choix. La prudence vis-à-vis de l'avenir reste de mise.

Plus de pouvoir d'achat. Les agences voient aussi revenir des secundo-accédants. Des propriétaires qui n'ont plus peur de vendre leur bien et d'en racheter un pour gagner en confort. « Ce marché, qui était bloqué sur les Bouches-du-Rhône, commence à réapparaître », précise le président de la Fnaim 13. En cumulant la baisse des prix et des taux d'intérêt historiquement bas – de 1 à 2% –, les ménages ont gagné en pouvoir d'achat de façon conséquente. Cela les convainc de ne plus reporter leur projet et ils signent compromis et actes de vente. Certains se décident même à acquérir des mètres-carrés supplémentaires ou un emplacement mieux coté.

Sur la Côte d'Azur, les agents immobiliers notent aussi davantage de demandes de petites résidences secondaires : « Ces investissements, relativement modestes, du studio au 2 pièces, sont recherchés par de jeunes retraités, des Anglais et des personnes d'Europe du nord. Les Américains reviennent peu à peu. Par contre, la clientèle russe a quasiment disparu », commente Frédéric Pelou de la Fnaim 06. Selon lui, les transactions immobilières n'ont pas été impactées par l'attentat du 14 juillet sur la Promenade des Anglais.

Pour leur premier achat immobilier, les primo-accédants ont tendance à préférer des logements neufs soutenus par des mesures incitatives. Dans nos régions, le marché neuf a lui aussi le vent en poupe. De Montpellier à Marseille, d'Avignon à Fréjus, promoteurs et profes-

sionnels du bâtiment enchaînent les chantiers. En cette année 2016, les réservations d'appartements vont bon train. En Languedoc-Roussillon, Yohan Breuil du cabinet Adéquation a relevé 2 640 ventes au 1er semestre. La Fédération des promoteurs immobiliers de Provence enregistre + 7% de réservations en un an. La naissance de nouvelles résidences est facilitée par les dispositifs loi Pinel, PTZ renforcé et TVA réduite.

Des prix stabilisés. « C'est très positif, commente Stéphane Pérez qui préside la FPI de Provence. Par contre, il y a un ralentissement énorme sur les nouveaux permis de construire. » Si les programmes immobiliers validés se vendent bien, les projets d'avenir sont en stand-by. Marseille accuse - 78% de mises en vente. Et la région Montpellieraine - 21%. Xavier Bringer, président de la FPI Languedoc-Roussillon, regrette qu'il soit à nouveau difficile d'obtenir les permis de construire. Il en va autrement sur d'autres secteurs géographiques. Toujours selon la FPI de Provence, l'aire aixoise bénéficie de + 19% de mises en vente, l'ouest toulonnais + 16% et, dans les Alpes-Maritimes, elles progressent de 18% par rapport au premier semestre 2015. Dans ce département, de tels volumes – près de 2 000 mises en ventes et 1 861 ventes au 1er semestre 2016 – n'avaient pas été observés depuis dix ans.

Dans le neuf comme dans l'ancien, les prix sont stables, selon la base de données Perval des notaires de France. Entre le 1er juin 2015 et le 31 mai 2016, les maisons se sont vendues en moyenne 531 000 € à Nice, 491 600 € à Aix-en-Provence et 306 300 € à Marseille. Et sur cette même période, les appartements se sont vendus 3 530 € / m² à Nice, 4 200 € / m² à Cannes et 7 670 € / m² à Saint-Tropez. Le littoral méditerranéen continue de profiter des privilèges de son attractivité. **A.V.**