

LE FIGARO magazine

MÉDITERRANÉE

SPÉCIAL IMMOBILIER

CONJONCTURE : VENT D'OPTIMISME SUR LE MARCHÉ
ÉVASION : LES ALPES DU SUD AU TOP
GASTRONOMIE : SAVEURS D'AUTOMNE

Dans le très
recherché
7^e arrondissement
de Marseille.

COMME UN VENT D'OPTIMISME

ALEXIE VALOIS

L'immobilier en Provence-Alpes-Côte d'Azur et Languedoc-Roussillon a le vent en poupe. Les transactions affichent par endroits une croissance à deux chiffres, dopée par une confiance retrouvée et un fort désir de renouvellement urbain. Des professionnels du secteur nous expliquent cette dynamique qui donne envie d'acheter. PAR ALEXIE VALOIS

Aux récents salons de l'immobilier de Montpellier puis de Marseille, les acquéreurs se pressaient pour s'assurer les meilleurs lots aux meilleures offres... « Dès 10 heures le matin, ils ont poussé les portes du Parc des Expositions pour se rendre sur les stands des promoteurs », assure Norbert Bachevalier, président de la section Hérault de la Fédération nationale des agents immobiliers. Le premier semestre 2017 a vu le nombre de transactions grimper de plus de 9 % dans son département ; les quartiers sud de la ville de Montpellier étant les plus demandés. Signe d'une réelle reprise d'activité, il constate que les délais de vente diminuent, ce qui prouve qu'acheteurs et vendeurs ont des projets réalistes qui aboutissent rapidement.

« Les vendeurs veulent vraiment vendre et suivent l'avis des professionnels de l'immobilier, complète Didier Bertrand, son homologue des Bouches-du-Rhône. Si bien que ces six derniers mois, entre le prix de vente et le prix final, la négociation ne dépasse pas en moyenne 4 %, et

se fait plus rapidement. Elle pouvait atteindre 15 % il n'y a pas si longtemps. Nous sommes donc dans un équilibre extrêmement sain, le marché est dynamique et serein », poursuit l'agent marseillais.

Gagner du temps, lors des visites ou lors de la transaction, semble un critère de plus en plus important (voir les témoignages de trois acquéreurs dans les pages suivantes). Élisabeth Julien, fondatrice marseillaise d'ikimo9.com, a bien compris ce besoin de réactivité. Sa plate-forme recense une grande partie des programmes immobiliers neufs commercialisés en France, et les met en vis-à-vis. « Sont présents sur mon site les promoteurs qui n'ont pas peur d'être comparés », assure-t-elle. En région Paca, la carte présente plus de 2 000 lots à la vente et en Languedoc-Roussillon environ 1 500 lots. « Je me suis mise à la place d'une personne en quête d'un appartement neuf. Sur ikimo9.com, elle visualise toutes les informations concernant le quartier, la résidence, les logements, leurs plans et prix, sans donner ses coordonnées au promoteur. Dans le calme, elle peut comparer et choisir », précise Élisabeth Julien. Si bien que ceux qui prennent rendez-vous auprès des promoteurs sont →



À Nice, le quartier Saint-Antoine domine la Méditerranée.

ALEXIE VALOIS

—> déjà bien décidés, personne ne perd de temps.

L'embellie immobilière actuelle touche aussi le secteur du neuf. L'Observatoire immobilier d'habitat des Alpes-Maritimes indique depuis le premier semestre 2014 une constante progression des ventes. 2 162 au premier semestre 2017, soit une augmentation de 15 %. Les mises en vente évoluant aussi à un bon rythme, les stocks demeurent intéressants. Si bien que le prix moyen de 5 379 euros au m² reste l'un des plus élevés des départements de nos régions. Cette tranche de prix supérieure à 5 000 euros du m² représente 20 % des biens achetés dans les Alpes-Maritimes.

Pour son territoire allant d'Avignon à Saint-Tropez, Stéphane Perez, président de la chambre FPI Provence, annonce aussi une montée en puissance à deux chiffres des ventes et mises en vente. La prolongation des aides gouvernementales a été reçue, fin septembre, comme un vrai soulagement. L'avantage fiscal de la loi Pinel va permettre aux investisseurs de réaliser d'autres placements et le prêt à taux zéro décidera de nouveaux primo-accédants à devenir propriétaires. Les programmes neufs vont donc pouvoir continuer à sortir de terre.

Cette stabilité du soutien de l'État explique aussi que le marché fonctionne bien ces temps-ci. Avoir une certaine visibilité est important : « Depuis cinq ans, on n'a pas retouché à la fiscalité immobilière, et tant mieux. Trop de changements à ce niveau est perturbant et les particuliers attendent pour concrétiser leurs projets », estime Julien Savelli qui préside le bureau Fnaim du Var. Le cadre fiscal définissant l'impôt sur la fortune

immobilière est donc attendu avec impatience. Il pourrait notamment mettre un coup d'arrêt à l'achat des résidences secondaires.

Cette niche, très conséquente dans le Var, a été lourdement impactée en 2012 par la réforme des plus-values immobilières. Aujourd'hui, les villas et appartements de villégiature représentent de nouveau 20 % des transactions du département et jusqu'à 60 % sur une commune côtière comme Bandol. « Le marché varois est reparti avec tous ses acteurs : investisseurs, primo-accédants, acquéreurs de résidences principales ou secondaires. La dynamique est importante, entre l'été 2016 et l'été 2017, le nombre des transactions a augmenté de 20 % ! », commente Julien Savelli.

À Marseille également, « un effet d'optimisme » profite au marché immobilier, selon M^e Dorothee Martel-Reison. La chambre des notaires des Bouches-du-Rhône constate que « le nombre de mutations a augmenté, mais pas tout de suite les prix », relate-t-elle. Ces derniers mois, le 7^e arrondissement a repris au 8^e la place de leader du marché marseillais. Dans les beaux quartiers d'Endoume et du Pharo, la moyenne des prix des biens vendus a respectivement atteint 3 220 euros du m² et 3 150 euros du m² (période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017). Certains investisseurs préfèrent parier sur les quartiers ouvriers, comme celui de la Belle de Mai (3^e arr.) On y trouve des biens à rénover, certains avec des petits jardins et le prix médian est très attractif : 1 280 euros du m². Dans tous les cas de figure, les taux d'intérêt bancaires actuels sont favorables aux investissements immobiliers. ■ A.V.