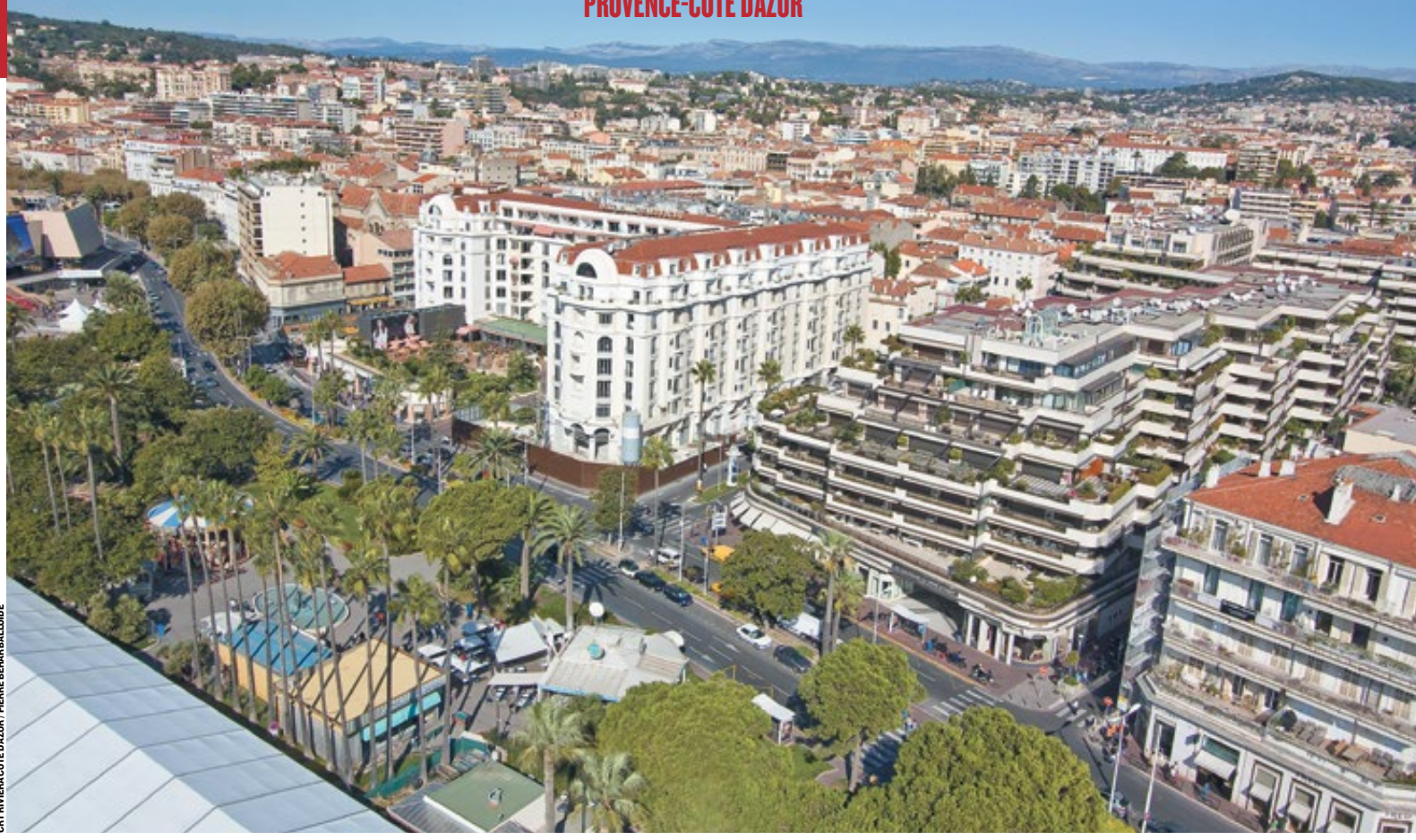
LE FIGARO
MAGAZINE
PROVENCE-CÔTE D'AZUR



CRT RIVIERA COTE D'AZUR / PIERRE BEHAR BALLOIDE

A Cannes, comme dans le reste de la région, malgré un taux de crédit historiquement bas, le marché de l'immobilier reste excessivement calme. Subsistent toutefois de nombreux sites et biens d'exception toujours très prisés.

SPÉCIAL **IMMOBILIER**

La chute des transactions amorce une légère baisse des prix

En ces temps d'incertitude économique, le marché immobilier régional se replie sur lui-même. Vendeurs et acquéreurs maintiennent le statu quo. *Selon l'avis des professionnels, c'est maintenant qu'il faut acheter !* **PAR ALEXIE VALOIS**

Un processus au ralenti. *« Il faut aujourd'hui au moins huit mois pour conclure une transaction, contre trois mois auparavant »*, constate Bruno Di-Lodovico, responsable immobilier de Meilleursagents.com en région Paca. *« Beaucoup de biens sont disponibles, et les vendeurs conservent des prix élevés. Face à cette variété et au choix crucial qu'ils doivent faire, les acquéreurs prennent tout leur temps... »*, poursuit-il.

Malgré des taux de crédit historiquement bas, inférieurs à 3,2 % en moyenne, le marché de l'immobilier est donc excessivement calme en ce premier trimestre 2013. *« Atone »*, estime Jean-Luc Lieutaud de l'Union des syndicats de l'Immobilier en Paca, qui représente 110 cabinets de Marseille à Nice. *« Le volume des transactions a chuté de 20 % dans les Bouches-du-Rhône.* •••

ÉDITION: Le Figaro Magazine/Partenaire Publyme ■ **ÉDITION DÉLÉGUÉE**: Rachel Le Labousse ■ **ASSISTANTE** : Frédérique Roche (Tél. : 04 72 83 96 91) ■ **RÉDACTEUR EN CHEF DÉLÉGUÉ**: Frédéric Crouzet ■ **RÉDACTION** : Objectif Une (redaction@objectifune.fr) ■ **ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO**: Nathalie Bergue-Mura, Alexie Valois, James Huet, Jean Christophe Magnenet et Elizabeth Nicoletta. ■ **MISE EN PAGE**: Régis Lesserteur ■ **PUBLICITÉ**: Partenaire Régie - Brian Farnet (b.farnet@partenaire.fr) 167, promenade des Flots Bleus - 06700 St-Laurent-du-Var Tél. 04 93 19 59 59.

A Marseille, le prix de l'ancien a baissé de 3,1 % entre fin 2011 et fin 2012, avec un prix moyen de 2 500 euros/m² pour les appartements.

JACK BURLOT / HOTEL BEAUVAU

••• *Les beaux produits et les tout petits fonctionnent toujours bien dans toute la région. Mais les biens de 200 à 400 000 euros sont en panne »*, précise-t-il.

« Le nombre de crédits consentis a chuté de 32,6 % sur les onze premiers mois de l'année 2012 », constate Me Bernard Vérignon, qui préside le Conseil régional des notaires. En effet, les exigences des banques s'envolent tandis qu'elles baissent leurs taux. L'acquéreur doit garantir un apport personnel minimum de 10 % de la somme empruntée. Ce qui exclut du marché la plupart des primo-accédants.

Tous les métiers de l'immobilier sont impactés par cette situation pas très brillante. Plus grave encore, *« la diminution du nombre de mutations entraîne une baisse des recettes fiscales des départements, et des communes. Les budgets des collectivités locales seront touchés »*, s'inquiète Me Vérignon.

Le neuf en panne, l'ancien en baisse

« La frénésie des lois de finances rectificatives a découragé encore plus les candidats à l'achat et les acquéreurs étrangers risquent de fuir notre région », estime-t-il. Avec la taxation de la plus-value, les investisseurs rechignent à revendre leur bien pour acheter plus grand. D'autant qu'il faut désormais *« sept à douze semaines pour arriver à relouer. La mise sur le marché des biens immobiliers neufs a exacerbé l'exigence des locataires pour des biens tout confort, de qualité »*, estime Bernard Oliver, président de l'Observatoire immobilier de Provence. Et les nouvelles incitations fiscales ne semblent pas faire recette : *« Le dispositif Duflot n'est pas à flot »*, ironise-t-il. Il n'apporterait pas grand-chose, par rapport au fameux Scellier qui a pris fin le 31 mars 2013. *« Les programmes neufs tiraient le marché. Or, ce secteur est complètement en panne*, assure Jean-Luc Lieutaud. *Le Duflot ne décolle pas, par manque de communication des pouvoirs publics et par manque de visibilité sur l'avenir. Rectifier le Scellier était nécessaire, car certains biens ont été survendus par les promoteurs. Mais il fallait plafonner le prix d'achat comme on a encadré des loyers de ces logements »*, regrette-t-il.

Restent les transactions obligatoires en cas de décès, mutations professionnelles et divorces. Quand les propriétaires sont pressés de vendre, les prix deviennent discutables. Le Conseil régional des notaires indique que sur l'ensemble de la région les prix de l'ancien ont baissé de 1,3 à 1,5 %. A Marseille, ce tassement est plus marqué -3,1 % entre fin 2011 et fin 2012, avec un prix moyen de 2 500 €/m² pour les appartements. A Toulon, un marché moyen où il faut se placer, les prix baissent de 6,2 % soit 2 290 €/m². *« C'est le moment d'acheter, c'est clair »*, assure Jean-Luc Lieutaud. Les prix des maisons et villas sont cependant quasiment inchangés.

« A Nice comme à Marseille, je conseille des investissements en bon père de famille, à moyen terme, dans des quartiers en mutation, indique Bruno Di-Lodovico. *A Nice le quartier de l'hôpital Pasteur, à Marseille dans le 10e arrondissement, dynamisé par l'opération Marseille Grand-Est, ou encore l'éco-quartier des Hauts-de-Sainte-Marthe (14e arrondissement). Bien sûr, il faut supporter les nuisances des travaux pour y habiter aujourd'hui, mais dans ces secteurs la valeur augmentera forcément avec le temps »*. **A.V.**

LOCATION

Une crise majeure à venir ?

Les mises en chantier de programmes neufs ayant chuté de 30 % dans la région, une crise majeure du logement locatif serait à prévoir dans les quatre ans à venir. *« Il faut entre trois à cinq ans de démarches diverses pour construire un programme de logements collectifs. Or, aujourd'hui, la machine est complètement grippée »*, estime Jean-Luc Lieutaud de l'UNIS Paca.

La rareté faisant le prix, le blocage actuel des constructions neuves produira inévitablement une pénurie, un échauffement du marché, et donc de futurs loyers à la hausse. A.V.

CONSTRUCTA

La fameuse tour d'habitation H99 de Constructa compte aujourd'hui une cinquantaine de lots réservés sur 149 au total, soit un taux de commercialisation de 35 %.

MARSEILLE
Les biens d'exception s'arrachent

L'immobilier de prestige très sélectif surfe sur la crise. Originaires de Paris, Lyon, voire d'Europe et de la région Paca, les clients se décident dès leurs premières visites.

« *Notre segment haut de gamme n'est pas du tout impacté par le coup de frein actuel lié au marasme macro-économique* », explique Christophe Falbo, agent chez Emile Garcin Marseille & Littoral. Ce spécialiste de l'immobilier de prestige est très sélectif. Il vend des biens sans nuisances, très rares, atypiques, *« qui ont une vraie personnalité »*. Sur le marché marseillais, les clients sont très présents dans cette niche. La moitié est originaire de la région Paca et 50 % sont Parisiens, Lyonnais ou Européens. *« Le bien est vendu parfois dès la première visite, sinon à la seconde »*, assure Christophe Falbo. Les acquéreurs recherchent à Marseille une vue sur la mer, une adresse qui a un sens dans un quartier coté, résidentiel, prestigieux, mais aussi un lieu sécurisé, une qualité de vie. Ils privilégient les sites comme Monticelli, Perrier, Paradis, Bompard, Malmousque. *« Sur la corniche Kennedy, nous avons vendu, à 2 millions d'euros, un très bel appartement de 250 m², comprenant une terrasse de 200 m² »*. Le Vieux-Port et Saint-Victor ont aussi leur cote d'amour.

NEXITY

Fin 2014, Nexity livrera au 397, corniche Kennedy, des logements de 38 à 120 m² ouvrant sur la baie de Marseille et un jardin avec piscine.

Bonnes perspectives en vue pour 2013

« Dans le 12e, la campagne à la ville, les biens sont moins valorisés en prix, mais très recherchés. Une villa de 200 à 400 m² habitables sur 2 000 à 5 000 m² de terrain se négocie entre 1,5 et 2 millions d'euros. Malgré les réformes fiscales en suspens, les perspectives 2013 sont bonnes, et de plus en plus de biens de qualité sont mis sur le marché », poursuit-il.

Marseille voit aussi se construire des résidences de grand standing, des logements neufs très confortables avec des vues exceptionnelles sur la mer. En bordure du Parc Borély, Prado Rivage 2e vague comprend des duplex et des maisons sur le toit disposant de 4 mètres sous plafond, et de somptueuses terrasses panoramiques équipées de jacuzzi. Fin 2014, Nexity livrera au 397, corniche Kennedy, des logements de 38 à 120 m² ouvrant sur un jardin paysager avec piscine (de 6 300 à 7 600 €/m²).

Si cette résidence est déjà commercialisée à 50 %, la fameuse tour d'habitation H99 de Constructa a aujourd'hui une cinquantaine de lots réservés sur 149 au total, soit un taux de commercialisation de 35 %. Ancré au quai d'Arenc, cet ambitieux programme est totalement unique par sa localisation et son architecture. Parmi les appartements les plus exceptionnels encore à la vente : un duplex de 74 m² avec vue mer et ville, et double terrasse, (5 500 €/m²), un T3 de 104 m² à 8 550 €/m², un 146 m², avec vue à 360° (9 700 €/m²) et enfin un penthouse de 360 m² avec une terrasse de 120 m², et vue à 360° à 12 000 €/m² ! A Marseille aussi la rareté est un trésor.

ALEXIE VALOIS

MARSEILLE Arrondissements	Appartements anciens		Appartements neufs		Maisons anciennes	
	prix au m²	évol. 1 an	prix au m²	évol. 1 an	prix de vente	évol. 1 an
1er	2 310 €	-2,1%				
2e	2 330 €	-1,3%	6 040 €			
3e	1 700 €	-1,9%	3 860 €			
4e	2 300 €	-2,3%				
5e	2 520 €	-3,6%				
6e	2 680 €	0,0%				
7e	3 100 €	-0,5%			355 500 €	
8e	3 100 €	-2,7%	4 180 €	3,3%	465 000 €	-1,4%
9e	2 490 €	-5,3%	3 870 €	6,3%	424 000 €	5,7%
10e	2 310 €	-2,1%	3 700 €	0,1%	287 000 €	7,9%
11e	2 280 €	-2,2%	3 370 €		310 000 €	4,0%
12e	2 650 €	1,7%	3 870 €	5,3%	343 400 €	-7,7%
13e	2 220 €	-3,4%	3 860 €	4,9%	320 400 €	7,5%
14e	1 730 €	-5,4%	3 420 €	-2,5%	225 000 €	0,0%
15e	1 620 €	-4,2%	3 300 €	4,5%	232 000 €	1,5%
16e	2 400 €	-11,8%			200 000 €	-5,9%

SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE DONNÉES PERVAL 1er DÉCEMBRE 2011 AU 30 NOVEMBRE 2012