

LE FIGARO

MAGAZINE



A Marseille, les prix des logements anciens ont faiblement progressé en un an (+0,2 %). Dans le neuf, ils ont diminué de 2,2 % selon les statistiques des notaires.

ALEXE VALDES

PROVENCE - CÔTE D'AZUR

Spécial Immobilier

Coup de froid sur les prix

● MARSEILLE. *Les prix se tassent.* p. 6. ● NICE-CANNES. *Où investir en bord de mer ?* p. 8. ● TOULON. *Un marché stable.* p. 10. ● AVIGNON. *Le tramway attire les investisseurs.* p. 11. ● SORTIES. *Les expos à ne pas manquer.* p. 14. ● SAVEURS. *Un restaurant à 1 euro.* p. 15.



A Cagnes-sur-Mer, le quartier très prisé du Cros de Cagnes.

Un marché en léger recul

Prix en stagnation, recul des ventes immobilières, difficultés des acquéreurs à obtenir un prêt... Les professionnels du secteur s'inquiètent et cherchent des solutions. **PAR ALEXIE VALOIS**

« **E**n Provence-Alpes-Côte-D'Azur, quand les prix ne montent pas, c'est une mauvaise nouvelle : le marché ne progresse pas », estime M^e Bernard Vérignon, notaire à Hyères et président du Conseil régional des notaires. En effet, en moyenne, les prix stagnent dans la plupart des villes des départements de la région.

Mais le phénomène le plus marquant de 2012 est que le volume des ventes a tendance à marquer le pas, voire à reculer. La fin 2011, très dynamique, semble lointaine. A titre d'exemple, à Marseille, l'agent immobilier René Ancelin note qu'au premier semestre 2011 ses six agences Foncia avaient réalisé 116 transactions, et

qu'elles en ont bouclé 98 de janvier à juin 2012. Soit une baisse de 15,5 %. « Il fallait l'an dernier en moyenne 93 jours pour vendre, cette année 109 jours. De plus, les biens vendus sont de moindre prix. Ce sont davantage des petits produits d'investisseurs plutôt que des T3 ou des T4 pour primo-accédants », fait-il remarquer.

« De plus en plus d'avant-contrats n'aboutissent pas, à cause d'un refus de prêt », poursuit M^e Vérignon. Malgré une baisse significative des taux d'intérêt, les organismes bancaires prêtent avec un risque extrêmement limité. Ils demandent un apport personnel de plus en plus important, 30 % minimum, et encouragent les candidats à l'acquisition à réduire le délai de leur emprunt à 15 ans, quitte à augmenter le taux d'endettement jusqu'à 36 % ! ...

Dans le centre de Marseille,
les prix marquent le pas.



ALEXIE VALOIS

... « Aujourd'hui, devenir propriétaire est de plus en plus difficile », regrette Patrick Siksik, président de la chambre FNAIM en région Paca. « Avec la suppression du prêt à taux zéro, même avec deux bons salaires, les jeunes couples ne peuvent emprunter sans un apport personnel. D'autant que certains ont déjà cumulé plusieurs crédits à la consommation... ! », explique-t-il.

Cet agent immobilier basé à Cagnes-sur-Mer estime que sa profession a un rôle pédagogique. Il organise des cafés-conseil pour ses clients propriétaires de biens locatifs, découragés par la réforme sur les plus-values et qui redoutent la mesure de blocage des loyers : « Je leur donne envie

de maintenir voire améliorer la qualité de leur bien, en investissant dans des travaux. Alors ils s'assureront de garder des locataires de qualité et ce au prix du marché ».

Si les biens intermédiaires ont plus de mal à trouver acquéreur, les biens de qualité et le haut de gamme sont toujours recherchés dans la région. Contrairement à de nombreux Européens, aujourd'hui la moitié des Français n'est pas encore propriétaire de son logement. La marge de manœuvre est donc très importante. « Notre pays a besoin d'une concertation nationale sur le logement, une politique globale et à long terme... », conclut Patrick Siksik.

■ ALEXIE VALOIS



Une Maison de Retraite 5 étoiles aux portes de Monaco

La douceur et la sérénité d'une vie protégée dans un lieu de vie de grand standing offrant des soins de qualité.

- Personnel soignant diplômé 24h/24
- Unité spécialisée Alzheimer et maladies apparentées
- Hébergement temporaire
- Service hôtelier et restauration de grande qualité



Fontdivina

résidence médicalisée

EHPAD Fontdivina : Chemin Romain - 06240 Beausoleil
Tél. : + 33 (0)4 97 17 75 00 • www.fontdivina.fr
direction2@fontdivina.fr

Logements neufs Le foncier toujours plus cher

Le secteur de l'immobilier neuf est également impacté par ce ralentissement global. La Fédération des promoteurs immobiliers a vu les réservations chuter de 23 % ces 12 derniers mois en région Paca, bien que moins de programmes neufs aient été proposés à la vente.

« Les promoteurs ont tout juste 4 à 5 mois de visibilité, c'est peu ! », note Bernard Oliver, le nouveau président de l'Observatoire Immobilier de Provence (OIP). « Le renchérissement du foncier pénalise la construction et le nombre de permis déposés est

en baisse. Or, on ne peut pas tout arrêter. Les villes se transforment, il faut fabriquer le foncier pour construire. Pourquoi pas comme à Montpellier vendre aux promoteurs des terrains au même prix que ceux des projets urbanistiques ? En quelque sorte, mener une vraie politique foncière stratégique. L'Etablissement Public Foncier Paca (financé par les collectivités, ndlr) monte en puissance. Il fait des réserves, achète des terrains et les revend. D'ici 2020, il a une capacité de 5 000 logements neufs dans toute notre région », plaide-t-il.

A. V.



Marseille Les prix se tassent

« Le marché marseillais est devenu raisonnable, mais il subit les mauvaises nouvelles du quotidien », résume M^e Xavier Russo, notaire à Marseille. Le ralentissement du nombre de ventes est même, selon lui, accompagné d'un tassement des prix. Ainsi, certains secteurs du centre de la Cité phocéenne ont perdu environ 2 % : autour de la Préfecture, du Palais de justice, de l'Opéra, près Vieux-Port, à la Joliette, et à Saint-Pierre. « Les prix sont parfois travaillés à la baisse, de 5 à 10 % », reconnaît René Ancelin (Foncia). Ses confrères seraient dans la même situation. L'une de ses agences a vendu cet été rue Paradis, dans le quartier de l'Opéra, un 5 pièces de 124 m² à 280 000 €. A un prix très raisonnable également, un T1 de 19 m² rue Lafayette (1er arr.) avec balcon, s'est vendu 39 500 €. « Il sera loué 320 € mensuel, soit un rapport de 10 % brut ».

Selon Me Russo, ce ralentissement va se confirmer au second semestre 2012 : « Une contraction des prix, pas un essoufflement. L'immobilier est un secteur qui peut faire de la croissance. Si les aides sont concentrées

vers les primo-accédants, il y a de quoi développer ce marché ». Mais ne rêvons pas trop vite, en bord de mer, la valeur des biens exceptionnels ne baissera pas.

■ ALEXIE VALOIS

Commune	Appartements anciens		Appartements moins de 5 ans		Maisons anciennes	
	prix au m ²	évol. 1 an	prix au m ²	évol. 1 an	prix de vente	évol. 1 an
Quartiers	2 500 €	0,2%	3 821 €	-2,2%	300 000 €	3,4%
Marseille I	2 423 €	3,9%				
Marseille II	2 315 €	-0,8%	6 042 €	0,0%		
Marseille III	1 746 €	2,8%				
Marseille IV	2 344 €	0,7%				
Marseille V	2 568 €	-2,7%	3 984 €	7,9%	410 000 €	-6,8%
Marseille VI	2 600 €	1,0%				
Marseille VII	2 690 €	0,3%				
Marseille VIII	3 069 €	-2,6%			400 000 €	-9,8%
Marseille IX	3 158 €	1,5%	4 118 €	-2,7%	444 000 €	-12,7%
Marseille X	2 383 €	3,8%	3 678 €	-1,6%	276 500 €	3,9%
Marseille XI	2 362 €	1,2%	3 435 €	-0,1%	295 000 €	-1,7%
Marseille XII	2 649 €	1,6%	3 769 €	2,0%	376 000 €	10,0%
Marseille XIII	2 289 €	4,0%	3 821 €	1,4%	320 880 €	7,0%
Marseille XIV	1 807 €	-0,8%	3 689 €	11,7%	220 000 €	0,0%
Marseille XV	1 670 €	-2,6%	3 301 €	5,4%	232 000 €	6,4%
Marseille XVI	2 526 €	-9,2%			224 000 €	12,0%

SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE DONNÉES PERVAL DU 1^{er} JUIN 2011 AU 31 MAI 2012

Aix-en-Provence Le neuf fait toujours rêver



Le Clos Maruège.

Aix la belle n'en finit plus de séduire, les promoteurs comme les acquéreurs. De jolis programmes immobiliers neufs, respectant les nouvelles normes énergétiques, voient le jour en proche périphérie de la ville. Dans un jardin paysager, Bouygues Immobilier a implanté Imagin'Air, 26 appartements avec vue sur la ville du T1 de 31 m² (215 000 €) au T3 de 66 m² (390 000 €) livrés fin 2013. « Il existe une forte demande pour des logements entre 4 200 et 5 000 € le m² », explique Johanna L'homme, en charge du service com-

mercial chez Provence Habitat Immobilier. Dans le quartier Saint-Mitre, 70 % des appartements de la résidence Les Magnolias ont été vendus en trois mois à 4 500 €/m² parking compris. La commercialisation de la vingtaine de logements du Clos Maruège – du T1 au T4, 5 400 €/m² au nord d'Aix, dans le parc arboré d'une ancienne bastide aixoise du XVIII^e siècle – a aussi bien démarré. A.V.

Un silo avec vue sur Sainte-Victoire

Présenté par Provence Habitat Immobilier au dernier salon de l'immobilier du Pays d'Aix, ce projet architectural est hors du commun. Au pied des collines boisées du Montaignet, un ancien silo à grain de 1936 va devenir une résidence haut de gamme de 17 logements, sous l'orchestration des architectes Jean-Fabrice Gallo et Daniel Salez. Du studio de 23 m² (150 000 €) au loft 4 pièces de 210 m² (1 800 000 €). Livraison fin 2013. A.V.

Commune	Appartements anciens		Appartements moins de 5 ans		Maisons anciennes	
	prix au m ²	évol. 1 an	prix au m ²	évol. 1 an	prix de vente	évol. 1 an
Quartiers	3 811 €	3,3%	4 730 €	-0,9%	500 000 €	4,8%
Centre ville	4 339 €	4,7%				
Couronne urbaine	3 944 €	-4,5%				
Est	3 698 €	18,4%				
Grand Sud	3 615 €	8,4%	5 025 €	8%	470 000 €	14%
Nord	3 392 €	6,7%				
Ouest 1	3 636 €	0,0%				
Ouest 2	3 729 €	0,6%				
Sud	3 790 €	19,8%				

SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE DONNÉES PERVAL DU 1^{er} JUIN 2011 AU 31 MAI 2012