

LE FIGARO MAGAZINE



PROVENCE - CÔTE D'AZUR

Spécial immobilier

Investir dans les quartiers en mutation

- MARSEILLE. *Les secteurs où il faut investir.* p. 3
- Terrasses, *un choix de vie.* p. 8
- NICE. *Rénovations et nouveaux aménagements urbains.* p. 10
- TOULON. *Trois quartiers à haut potentiel.* p. 12
- DÉCORATION. *Martine Codaccioni met en scène les intérieurs.* p. 14
- CULTURE. *Deux nouveaux lieux pour le spectacle vivant.* p. 18

Marseille Miser sans se tromper

A. VALOIS

La place Castellane.

Tandis que l'attentisme reprend la main dans la Cité Phocéenne, et que les prix grimpent significativement à Bonneveine, Endoume, Notre-Dame-du-Mont, au Pharo et à Saint-Pierre, mieux vaut savoir où investir. Le sud de la ville est garanti. À l'est, la tendance est à la négociation. Et Euroméditerranée séduit les plus visionnaires.

PAR ALEXIE VALOIS

Que se passe-t-il à Marseille depuis la mi-mai ? Les agents immobiliers déchantent après les bons résultats de la fin 2010 et l'optimisme du premier trimestre 2011. « *Le sentiment de mes confrères est un net ralentissement de l'activité. Le nombre des visites se réduit et il faut aujourd'hui compter au minimum 90 jours entre mise en vente et la signature du compromis* », relate Jean-Pierre Rouas, président de la Fnaim des Bouches-du-Rhône. « *Ce tassement n'est rien comparé à 2008 et 2009. Mais avec la remontée des taux de crédit et surtout les incertitudes face à la crise financière, dans cette frilosité ambiante, beaucoup de familles reportent leurs projets d'acquisition de logement* ». Le marché marseillais n'est pourtant pas en peine. Car il se caractérise toujours par une pénurie d'offres par rapport à une demande soutenue, notamment de la part des cadres supérieurs arrivant dans la région. « *Bien que nous soyons revenus à des prix relativement sages, ils demeurent très élevés par rapport à la solvabilité de la plupart des ménages marseillais. Jusqu'à quand pourront-ils supporter de tels prix ?* » s'interroge M^e Dimitri de Roudneff,

notaire à Marseille. Et dans le secteur du neuf, où le nombre de logements construits est toujours insuffisant, les tarifs élevés favorisent l'investissement locatif au détriment de l'habitation principale.

6° - 7° - 8° : les valeurs sûres

Toujours très prisés, les quartiers du sud de la ville cumulent tous les avantages à proximité du centre-ville, de la mer et des meilleurs établissements scolaires. Les prix, en revanche, sont les plus élevés de Marseille. On y trouve à la vente des appartements entre 2 600 à 3 500 €/m² et des maisons de 300 à 700 000 €. Le foncier est rarissime dans cette partie de la ville. Ponctuellement quelques programmes neufs sortent de terre, comme l'ambitieux Prado Rivage d'Ogic, en cours de construction à deux pas du parc Borély. La première tranche est entièrement vendue. Pour la seconde, 40 % des lots restent à saisir, au prix moyen de 6 317 €/m². Il faut compter 550 000 € pour un T3 avec terrasse et vue mer.

« *Ce secteur est idéal pour ceux qui veulent y habiter comme pour des investisseurs. Ils ne prennent pas de risque, ils loueront facilement* », précise Serge Lucia, directeur commercial de l'agence Marty. C'est ...

... le cas de ce couple de jeunes retraités parisiens qui a eu un coup de cœur pour un T3 avec terrasse, rue de Rome (224 000 €) : « *A ce prix-là, nous n'aurions pu nous acheter qu'un studio à Paris !* » Ils louent leur nouvel appartement en attendant de l'habiter, dans deux ans. « *Nous réalisons un placement sécurisé, dans une grande ville du sud que nous avons hâte de découvrir. Les grands projets de rénovation et Marseille 2013 offrent des conditions très favorables à un tel placement* ».

« *Dans ces arrondissements les plus cotés, réaliser une "bonne affaire" se résume à acquérir un produit au prix du marché* », poursuit Serge Lucia. « *Beaucoup de biens sont mis en vente mais souvent pas au bon prix* », regrette Jean-Pierre Rouas, président de la Fnaim des Bouches-du-Rhône. Pour dénicher l'habitation de ses rêves tout en réalisant des économies, il faut être patient. « *Ou bien, flairer l'anomalie, quand un vendeur très pressé accepte de passer en dessous des prix du marché* », conseille un notaire.

2° - 3° : Euromed, pari sur l'avenir

Entre les ports et le centre-ville, là où se concentre l'activité tertiaire de Marseille, un nouveau quartier d'habitations voit le jour. Ici passent le tramway, le métro et on rejoint facilement les grands axes autoroutiers (A17 et A55). A proximité des immeubles de bureaux très récents, des résidences se terminent et des grues annoncent de nouvelles constructions. « *Actuellement une dizaine de programmes neufs sont en phase de commercialisation sur Euroméditerranée, soit environ 120 000 m² SHON de logements, incluant les résidences étudiantes et de tourisme. La moitié de ces programmes sont aux normes Bâtiment Basse Consommation (BBC)* », précise Anthony Abihssira, délégué à la communication d'Euroméditerranée. « *6 000 nouveaux habitants sont venus vivre sur le périmètre d'Euromed. L'objectif est d'en accueillir 30 000 d'ici à 2025, soit l'équivalent d'une ville comme La Ciotat. Cela représente environ 14 000 logements à construire* », précise-t-il.

Le foncier, tant recherché à Marseille, est ici rendu disponible et les promoteurs sont nombreux sur ...

Commune	appartements anciens		appartements neufs		maisons anciennes	
	prix au m ²	évol. 1 an	prix au m ²	évol. 1 an	prix de vente	évol. 1 an
Marseille	2 554 €	5,6%	3 970 €	9,8%	338 818 €	10,8%
Quartiers						
Marseille I	2 499 €	13,9%	5 168 €			
Marseille II	2 437 €	8,5%	4 483 €			
Marseille III	1 709 €	5,6%				
Marseille IV	2 362 €	4,6%	3 664 €	6,9%		
Marseille V	2 591 €	4,7%	4 408 €	15,0%		
Marseille VI	2 652 €	2,8%	4 754 €			
Marseille VII	3 236 €	6,5%			523 515 €	12,3%
Marseille VIII	3 213 €	5,3%	4 345 €	9,3%	644 614 €	
Marseille IX	2 746 €	5,8%	3 706 €	4,1%	435 211 €	1,4%
Marseille X	2 289 €	2,5%	3 675 €	10,8%	291 462 €	13,0%
Marseille XI	2 345 €	6,0%			311 985 €	8,7%
Marseille XII	2 589 €	3,4%	3 715 €	2,1%	385 982 €	9,7%
Marseille XIII	2 244 €	0,2%	3 769 €	5,4%	320 017 €	11,1%
Marseille XIV	1 883 €	11,3%	3 311 €	0,4%	209 347 €	-2,6%
Marseille XV	1 748 €	3,6%	3 159 €	0,0%	224 498 €	12,0%
Marseille XVI	2 645 €	11,9%			227 555 €	8,0%
Quartiers						
Arenc			6 194 €			
Baille	2 643 €	2,9%				
Belle de Mai	1 754 €	5,5%				
Belsunce	1 934 €	-6,9%				
Blancarde	2 306 €	3,3%				
Bon Secours	1 733 €	5,5%				
Bonneveine	3 410 €	12,6%				
Cabot	3 066 €	9,2%				
Caillols	2 302 €	-0,6%	3 656 €			
Camas	2 493 €	1,6%				
Canet	1 813 €	8,9%				
Castellane	2 595 €	5,6%	4 908 €			
Chapitre	2 291 €	8,3%				
Chartreux	2 391 €	4,5%				
Chutes Lavie	2 293 €	4,3%				
Cinq Avenues	2 413 €	5,6%				
Conception	2 505 €	4,5%				
Croix Rouge	2 758 €		3 941 €	10,9%		
Endoume	3 467 €	11,1%				
Fourragere	2 564 €	-0,1%				
Hotel de Ville	2 773 €	6,6%				
Joliette	2 277 €	5,4%	4 083 €	11,5%		
La Villette	1 692 €					
Lodi	2 690 €	2,5%				
Malpasse	2 033 €	7,3%				
Mazargues	2 812 €	2,1%				
Merlan	2 527 €		3 124 €	-7,1%		
Montolivet	2 476 €	-1,5%				
Notre-Dame du Mont	2 481 €	12,5%				
Notre-Dame Limite			3 139 €			
Olives	2 124 €	1,3%			282 837 €	
Opera	3 113 €					
Palais de Justice	2 524 €					
Panouse	2 619 €					
Perier	3 302 €	7,6%				
Pharo	3 436 €	13,0%				
Pointe Rouge	2 788 €	1,1%				
Pomme	2 173 €	2,7%				
Prefecture	2 649 €	9,5%				
Rose	1 874 €	-7,3%				
Rouet	2 997 €	8,6%	4 064 €	5,9%		
Saint-Antoine	1 774 €	4,7%				
Saint-Barnabe	2 748 €	8,3%				
Saint-Barthelemy	1 773 €					
Saint-Charles	2 570 €	6,2%				
Saint-Giniez	3 319 €	7,7%				
Saint-Jerome	2 266 €	-4,8%				
Saint-Joseph	1 851 €					
Saint-Julien	2 658 €	9,5%			391 362 €	
Saint-Just	2 104 €	3,9%				
Saint-Lambert	3 189 €	4,0%				
Saint-Lazare	1 721 €	6,2%				
Saint-Louis			3 017 €			
Saint-Marcel					270 055 €	
Saint-Mauront	1 574 €	2,9%				
Saint-Pierre	2 819 €	10,5%	4 671 €	3,6%		
Saint-Victor	3 048 €	7,4%				
Sainte-Anne	3 103 €	1,1%				
Sainte-Marguerite	2 339 €	3,2%				
Sainte-Marthe			3 539 €	9,2%		
Sormiou			3 626 €	13,0%		
Thiers	2 538 €		5 995 €			
Trois Lucs			3 581 €			
Valbarelle	2 024 €	-6,7%				
Vauban	2 900 €	7,8%				
Vieille Chapelle	3 163 €	-4,3%				



Le quartier de la Joliette
en pleine mutation.

... la place : BNP Paribas Immobilier, Bouygues Immobilier, Constructa, UNICIL, Progereal, OGIC, Icade, ATEMI, ANF Eurazeo, Nexity-George V... ainsi que plusieurs bailleurs sociaux. Tous font le pari de l'avenir. Car le quartier concentrera la plupart des nouveaux équipements de Marseille. Ici la mixité des activités est de mise. Une nouvelle salle de spectacle vient d'ouvrir au Silo. Et la façade maritime sera métamorphosée en une Cité de la Méditerranée comprenant des musées, des commerces et des loisirs. En bordure de cet aménagement, un nouveau parc urbain de 14 ha, et un pôle santé flambant neuf.

« Nous participons à un projet d'intérêt national, et la proximité de la place Joliette est une très belle vitrine » assure Patrick Alary, directeur régional de Bouygues Immobilier Méditerranée.

Boulevard de Paris, à deux pas du futur hôpital Paré-Debief, le programme Neomed city – en cours de commercialisation – est assez novateur. Il comprend trois résidences : Néociel, un immeuble de 16 étages aux 109 appartements ; Néolis et ses neuf étages accueilleront des logements mais aussi une crèche privée pour l'hôpital et un centre médical haut de gamme ; et enfin Néozen, une résidence étudiante et une école d'infirmière. Selon l'emplacement, pour un T3, comptez entre 195 000 à 216 000 €. Rue Désiré Clary, à proximité des écoles, les trois pièces de la résidence Urban Square (BNP Paribas) sont mis en vente de 235 000 à 265 000 €.

Malgré un prix au mètre carré qui peut dépasser les 4 000 €, cette ambiance de renouveau urbain favorise l'investissement : « Le rythme

SOGEPRI

des ventes est plus élevé sur Euromed que dans le reste de la ville » avance-t-on Place de la Joliette. Ceux qui y vivent déjà apprécient, le soir, le calme du quartier. Et s'ils recherchent davantage d'animation, ils rejoignent en 5 minutes les boutiques de l'avenue de la République et les restaurants du Vieux-Port.

11° - 12° - 13° : la ville à la campagne

L'Est de Marseille est très apprécié par les acquéreurs en quête d'espace, de verdure ou de l'esprit village, toujours cultivé dans certains quartiers. « Quand nous avons décidé de fonder une famille, nous avons quitté le centre-ville et acheté à Saint-Menet (11°) une villa de 140 m² avec jardin », se souvient cette mère de deux enfants. Entièrement rénovée, leur maison achetée 900 000 F, il y a 15 ans, vient de se vendre 430 000 € alors que le couple en demandait au départ 460 000. « On est vite perdu lorsqu'il s'agit d'estimer soi-



Le 12° abrite à la fois maisons et résidences.

A. VALOIS

même son propre bien », reconnaît-elle. L'agence Immobilière du Golf (11°), qui s'est occupée de la transaction, leur a proposé dans le même secteur une maison plus récente, plus spacieuse (250 m²), au calme d'une résidence privée. « Bien que, pour nos enfants, le secteur soit mal desservi par les bus, nous préférons vivre à la campagne à 10 minutes de Marseille, près du golf, du club de tennis, du centre commercial de La Valentine et des plages de Cassis ». La négociation a, cette fois-ci, tourné en leur faveur, le prix passant de 670 000 à 600 000 €. « Nous notons depuis le printemps une

baisse sensible des prix », confirme l'Immobilière du Golf qui a vendu cet été aux Accates (11°) une maison récente, type 7 avec piscine, 420 000 € cinq mois après sa mise en vente à 480 000 €.

Dans les quartiers Est de Marseille, on trouve dans l'ancien un habitat varié : villas avec piscine, lotissements et petites résidences. À La Pomme, desservi par le tramway, un T3 de 60 m² est mis en vente 158 000 € quand un T1 aux Trois-Lucs (12°) dans une résidence neuve est annoncé à 165 000 €.

■ ALEXIE VALOIS

Devenez propriétaire
Investissez dans le soleil ... sur la Côte d'Azur avec



Idéal Scellier - signature avant 2012

Appartement dernier étage grande terrasse



Villa
LA LOUQUE

Cannes la Bocca

3 pièces
Dernier étage



Biens atypiques Avec terrasse sinon rien

Pour profiter toute l'année de moments de détente au grand air, tout en restant chez soi, un bel espace extérieur est pour de nombreux acquéreurs un critère incontournable. Encore faut-il, à Marseille, savoir le dénicher.

Vauban, maison des années 1900 de type 5 de 120 m², cour de 30 m², terrasse 30 m² et un jardin de 15 m², vendue 599 000 €.

« **S**i je n'avais à vendre que des biens avec terrasse, j'en vendrais dix par jour ! » avance Serge Lucia de l'agence Marty, située rue Paradis. Quand les surfaces privatives extérieures sont quasi systématiques dans le neuf, elles sont plutôt rares dans l'ancien, et très recherchées. Les prix des biens mis en vente sont donc impactés : « *Il faut compter 20 % de plus pour avoir un extérieur* », précise l'agent immobilier. Marseille étant une ville multifacettes, d'une rue à l'autre, d'un quartier à l'autre les prix varient. Avec terrasse, un appartement à Longchamp se vendra en moyenne 3500 €/m², à Malmousque 5 000 €, sans vue mer !

MARIGNAN

Ces biens sont rares, mais pas introuvables. « Dans l'hyper-centre de Marseille, il y a beaucoup de rez-de-jardin avec dépendances. Aménagées, elles deviennent une chambre d'amis, ou un studio pour l'ado de la famille. Les grands appartements avec terrasse en dernier étage sont moins faciles à trouver », explique Anne-Patricia Lesage de l'agence Terrasse en ville. Elle a longuement observé l'architecture de sa ville d'adoption et a lancé en 2008, avec Stanislas Brunet, une agence immobilière spécialisée.

Le point commun de leur sélection : l'accès à l'extérieur. Maisons avec terrasses, jardins, cour ou patio ; appartements ouvrant sur un vrai espace à vivre – pas un balcon – parfois une « tropézienne », aménagée en creux dans la toiture. « Selon notre charte, 2 m de profondeur et 12 m² sont un minimum. Nos clients sont des épicuriens qui veulent un extérieur en jouissance exclusive qu'ils aménageront en faisant parfois appel à un paysagiste. Beaucoup sont originaires du Nord, et travaillent à Marseille suite à une mutation », précise-t-elle.

Il existe aussi des biens exceptionnels : « Nous avons récemment vendu dans le 5^e arron-

dissement, un penthouse avec 115 m² habitables, et en terrasse 55 m² avec piscine 500 000 € », relate Anne-Patricia Lesage. Elle déniché parfois des habitations créées dans des locaux professionnels, comme cette ancienne imprimerie réhabilitée en loft, agencé comme une maison de ville sur deux niveaux, avec un jardin de 50 m² et une terrasse de 32 m² (vendue 618 320 €).

Pourtant, un extérieur n'est pas forcément synonyme de paradis. Des écueils sont à éviter : le manque de luminosité l'hiver de certains appartements en rez-de-jardin ; le bruit et la pollution des voies passant à proximité ; et enfin l'illégalité. « À Marseille, des terrasses sont souvent créées sans être déclarées. On doit pourtant recueillir l'accord des copropriétaires de l'immeuble et celui des services publics. En amont de la commercialisation – au plus tard entre le compromis et l'acte de vente – nous veillons à mettre le dossier d'autorisations aux normes. Cela évite une dévaluation du bien en cas de revente », explique la spécialiste. La liste des acquéreurs en attente est si longue, qu'un bien avec extérieur, au prix du marché, part dans la journée...

■ ALEXIE VALOIS



Longchamp, au rez-de-chaussée d'un immeuble 1900, T3 de 59 m² et sa cour de 47 m², vendu 267 240 €. D.R.

Paraboot

Marcher est une valeur sûre.



« Fabrication française »

Paraboot Nice

2 rue Longchamp
Tél. 04 93 87 61 62

Paraboot Marseille

21 rue Montgrand
Tél. 04 91 31 07 10

Paraboot Aix en Provence

5 rue Ancienne Madeleine
Tél. 04 42 26 58 98

Paraboot Avignon

96 rue Joseph Vernet
Tél. 04 90 82 04 61

www.paraboot.com