

IMMOBILIER

MARSEILLE

En attendant le dégel

Le marché immobilier marseillais s'est soudain figé. Vendeur et acquéreurs semblent attendre l'échéance politique nationale du printemps et les mesures du nouveau quinquennat pour finaliser leurs projets.

PAR ALEXIE VALOIS

Le logement est certes au centre des préoccupations sociales et politiques. Mais la pierre a besoin de sérénité, et ces derniers temps les règles du jeu ont changé en permanence » regrette Jean-Luc Lieutaud, Président de l'Observatoire Immobilier de Provence. « Marseille reflète ce qui touche la province française en général », estime Dorothée Martel-Reison, déléguée à la communication de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône. « Le marché s'essouffle un peu par les effets conjugués de la crise, l'emploi incertain, l'augmentation des taux d'intérêt, la suppression du prêt à taux zéro et le Scellier réduit ».

« Sur le marché, la demande s'est ralentie après janvier. Sans doute parce que pour une bonne partie des ménages, par manque de visibilité, ce n'est pas le moment de réaliser leur projet », ...

ÉDITION : Pages régionales réalisées par Objectif Une ■ ÉDITEUR DÉLÉGUÉE : Amélie Baghdiguian assistée de Sarah Mazet (Tél. 04 72 83 96 91) ■ RÉDACTEUR EN CHEF DÉLÉGUÉ : Frédéric Crouzet ■ ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO : James Huet, Elizabeth Nicoletta, Aurélie Selvi (Agence Nice Presse) et Alexie Valois ■ 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, les prix dans l'ancien ont progressé de 4,4 % en 2011 selon les notaires.

PHOTO: AERIE/FRANCE / ANZIA





Les prix dans l'ancien
et le neuf se sont
stabilisés en 2011 dans
le 7^e arrondissement.

une terrasse de 20 m². Le prix de départ, 103 000 €, est descendu à 90 000 €.

Depuis fin 2011, les conditions d'accès au crédit immobilier sont devenues beaucoup plus strictes. Selon la Fnaim, certains professionnels ont vu 20 % de leur compromis cassés faute de financement. « *Les banques sont très regardantes, et de plus en plus de compromis ne vont pas jusqu'au bout* », confirme Jean-Luc Lieutaud. La ville compte une grande proportion de foyers à bas revenus. Le PTZ+ supprimé, beaucoup de primo-acquéreurs se voient refuser leur demande de prêt sans cet apport crucial.

Le marché locatif plus dynamique

Si bien que les professionnels sont de plus en plus regardants eux-mêmes sur la solvabilité de leurs clients potentiels. Ils les interrogent : leur projet de se loger est-il véritable ? Sont-ils en capacité d'acheter ? « *Devenir propriétaire à tout prix, ça a un prix !* », leur explique Jean-Pierre Rouas. Une famille locataire doit-elle vraiment changer de quartier ou s'accommoder d'une plus petite surface pour acquérir sa résidence principale ?

Le secteur de l'investissement locatif est ...

... ajoute Jean-Pierre Rouas, président de la Fnaim des Bouches-du-Rhône. « *La période préélectorale est particulière. Elle est toujours marquée par un ralentissement du nombre des transactions* », complète-t-il.

L'ensemble de la cité phocéenne semble touché par le phénomène. De part et d'autre de la Canebière, qui marque la frontière nord-sud de la ville, les agents immobiliers font le même constat. « *Même s'ils ont le potentiel d'acquisition, mes clients sont dans l'attente de voir ce qu'il va se passer en mai pro-*

chain. Ils sont moins pressés d'acheter », témoigne Franck Desbief, dont l'agence Recouly Immobilier est spécialiste de l'immobilier de prestige.

« *Le marché va mal. Les prix n'ont pas baissé. Or, les acheteurs attendent une chute des prix et les vendeurs, ayant encore en tête les valeurs d'il y a deux ans, attendent l'offre idéale. Cela bloque le marché !* », tempête Claude Mirlocca de l'Immobilière Marseille Nord (15^e arrondissement). Dans son secteur, il a mis un an à vendre un appartement de 70 m² avec

en périphérie immédiate. Il faut trouver les bons locataires, les fidéliser et prendre systématiquement une assurance loyers impayés. Enfin, privilégiez les

petites copropriétés avec très peu de charges », conseille un amateur éclairé. Avec 13 programmes neufs en cours de commercialisation, le 14^e

est le plus dynamique. Le prix moyen au m² habitable est de 3 118 € contre 3 777 € pour l'ensemble de la ville (source : FPI de Provence).

A. V.

Placement locatif Des quartiers populaires très rentables

U Les quartiers populaires proches du centre, et à fortiori le secteur nord (14^e et 15^e), permettent d'investir avec de bons rendements. « *Les locataires sont solvables notamment avec l'aide des allocations familiales. Ce marché attractif est bien développé* », explique-t-on chez Guis Immobilier qui gère ce type de patrimoine. Ainsi à La Calade (15^e), des appartements, avec vue mer vendus 65 000 à 75 000 €, offrent une rentabilité de 5 % net.

« *Pour la pierre, avec un petit apport personnel, les banques prêtent si le projet est réaliste, le prix de départ intéressant, de 70 000 à 80 000 €, le produit bien placé avec une superficie modeste, un T2 en centre-ville ou*



Les investisseurs peuvent acquérir un appartement dans le 15^e à partir de 65 000 €.

GILLES CHRISTOUDOMME



Les maisons du 7^e arrondissement ont toujours la cote.



Le haut de gamme à l'abri de la crise

Un produit sympa trouve toujours acquéreur... d'autant plus facilement qu'il se situe dans les 7^e ou 8^e arrondissements. « *Malgré le contexte actuel, les règles ne changent pas. Une belle maison bien placée, même un peu chère, se vend dans les trois mois* », explique Franck Desbief, directeur de l'agence Recouly. Rue Paradis, il a ainsi vendu 850 000 € une maison de ville, à refaire entièrement mais avec 400 m² de jardin. Dans le triangle d'or Prado-Perrier-Paradis, il faut compter 4 000 €/m² avec terrasse, et 3 200 €/m² sans extérieur.

Les prix des biens d'exception grimpent bien plus haut. Une maison de charme, 160 m² avec vue mer et piscine nichée à Bompard (7^e) s'est vendue 1,2 million d'euros. Un appartement de 180 m² avec deux terrasses, rue du commandant Roland (8^e) est parti au même prix, en 48 h ! La clientèle parisienne est toujours très présente. Mais elle n'est pas la seule à chercher de belles résidences secondaires, ou pied-à-terre marseillais. « *On note l'arrivée d'acheteurs Algériens et Tunisiens aisés qui s'ennuient sur la Côte d'Azur. Le dynamisme de Marseille les attire* », déclare Jean-Luc Lieutaud, président de l'OIP.

... quant à lui assez dynamique. Au dernier trimestre 2011, de nombreux propriétaires ont souhaité vendre avant la mise en application de la réforme sur la plus-value. Et selon la Fnaim « *depuis l'annonce de la perte du triple A français, les professionnels marseillais ont noté un retour des investissements en petits produits au détriment des placements boursiers* ».

Les nombreux produits neufs, relevant de la loi Scellier, ont détendu le marché locatif marseillais. Les locataires étant attirés par ces produits plus confortables, certains bailleurs privés ont été obligés de louer moins cher ou de rénover avant de mettre leur bien en location.

« *Malgré une baisse des loyers marseillais de l'ordre de 10 %, le marché privé ancien conserve*

une bonne rentabilité par rapport aux produits bancaires », estime François-Xavier Guis, directeur général du groupe Guis Immobilier. L'un de ses clients, propriétaire d'une quinzaine d'appartements de 25 à 45 m² explique : « *Nous ne sommes plus aux 16 % du début des années 2000, mais 8 à 9 % bruts. Même si la fiscalité est assez lourde, cela demeure très intéressant* ».

« *Il ne s'agit pas d'une phase de récession mais de stabilisation* », assure Dorothee Martel-Reison qui a toutefois relevé au dernier trimestre 2011, une hausse moyenne des prix de 5,2 % sur l'ensemble de Marseille. Mais si les conditions de financement continuent à se durcir, il se pourrait qu'en 2012 les propriétaires soient contraints de baisser leurs prix.

■ ALEXIE VALOIS

Commune Quartiers	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
	2 539 €	4,4%	3 853 €	-0,4%	299 963 €	7,1%
Marseille I	2 469 €	7,6%	6 260 €		245 000 €	
Marseille II	2 442 €	12,5%	4 255 €	-17,5%	210 000 €	12,3%
Marseille III	1 769 €	7,2%	3 485 €	2,1%	182 500 €	-8,8%
Marseille IV	2 403 €	2,6%	3 671 €	2,2%	300 000 €	17,6%
Marseille V	2 641 €	1,6%	3 713 €	-4,4%	344 025 €	
Marseille VI	2 637 €	2,8%	5 086 €	13,9%	337 500 €	19,5%
Marseille VII	2 673 €	-0,6%	4 876 €	0,1%	278 000 €	-17,5%
Marseille VIII	3 094 €	0,8%	4 980 €	10,5%	465 000 €	8,1%
Marseille IX	3 293 €	10,2%	4 237 €	1,6%	471 600 €	3,4%
Marseille X	2 278 €	-1,2%	3 696 €	2,4%	266 000 €	3,6%
Marseille XI	2 328 €	2,9%	3 406 €	-4,6%	298 000 €	3,7%
Marseille XII	2 597 €	2,4%	3 653 €	-1,4%	360 490 €	11,2%
Marseille XIII	2 295 €	4,0%	3 719 €	-5,3%	300 000 €	0,0%
Marseille XIV	1 833 €	5,8%	3 515 €	5,2%	225 000 €	9,2%
Marseille XV	1 710 €	5,7%	3 162 €	1,5%	233 500 €	11,2%
Marseille XVI	2 704 €	12,4%	3 375 €	-0,5%	208 000 €	1,0%

SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE DONNÉES PERVAL DU 1^{er} DÉCEMBRE 2010 AU 30 NOVEMBRE 2011