LE FIGARO
MAGAZINE

Dans un contexte morose, la rénovation du Vieux-Port rend certaines rues plus attractives à Marseille.

ALEXIE VALOIS

MÉDITERRANÉE SPÉCIAL IMMOBILIER

Des prix en baisse

● **CONJONCTURE.** *Les prix de l'immobilier diminuent, de belles opportunités se dessinent pour les acquéreurs.* **p.3.** ● **BOUCHES-DU-RHÔNE.** *Le marché s'assainit à Marseille.* **p.6.** ● **ALPES-MARITIMES.** *À Nice, l'Écovallée hisse le quartier de l'Arénas vers le haut.* **p.8.** ● **HERAULT.** *Montpellier résiste mieux que le reste du département.* **p.9.** ● **VAR.** *Toulon recèle un marché potentiellement dynamique.* **p.10.** ● **GASTRONOMIE.** *Une nouvelle étoile brille à Mougins.* **p.12.**

OT SAINT-RAPHAËL - M. ANGOT

Dans le Var, comme à Saint-Raphaël, le nombre des transactions a reculé de -9,2 % l'an dernier.

IMMOBILIER

Au bonheur des acquéreurs

CONJONCTURE *En Provence-Côte d'Azur et Languedoc-Roussillon, les prix de l'immobilier devraient encore diminuer cette année. Le moment idéal se profile pour concrétiser son achat.* **PAR ALEXIE VALOIS**

En Languedoc-Roussillon comme en Provence-Alpes-Côte d'Azur, nombre d'agents immobiliers font grise mine depuis 2012. Certains ont même mis la clé sous la porte. La Fnaim des Bouches-du-Rhône a relevé la fermeture de 100 agences immobilières en trois ans. Quant aux professionnels, même les plus aguerris, ils observent un nombre de transactions en baisse. En Paca, selon la Fnaim, le Var et les Alpes-Maritimes sont très impactées avec respectivement un recul de - 9,2 % et - 9,6 % de ventes réalisées l'an dernier. L'Hérault qui reste en tête de la région Languedoc-Roussillon avec 14 642 biens vendus entre 2012 et 2013 accuse une chute du nombre de ventes de - 9,2 % et la Lozère de - 15,2 % ! toujours selon la fédération.

« *La baisse d'activité est très importante*, constate Me Bernard Joué, président du conseil régional des notaires de •••

ÉDITION: Le Figaro Magazine/Partenaire Publyme ■ ÉDITION DÉLÉGUÉE: Cécile Masscheleyn (Tél. : 04 72 83 96 91) ■ ASSISTANTE : Frédérique Roche (Tél. : 04 72 83 74 67) ■ RÉDACTEUR EN CHEF DÉLÉGUÉ: Frédéric Crouzet ■ RÉDACTION : Agence de presse Objectif Une (redaction@objectifune.fr) ■ ONT COLLABORÉ À CE NUMÉRO: James Huet, Jean Christophe Magnenet, Alexie Valois et Nathalie Bergue-Mura. ■ MISE EN PAGE: Régis Lesserteur ■ PUBLICITÉ: Partenaire Régie - Brian Farnet (b.farnet@partenaire.fr) 167, promenade des Flots-Bleus - 06700 Saint-Laurent-du-Var. Tél. : 04 93 19 59 59.

Si les prix ont tendance à diminuer à Montpellier, certains quartiers gardent leur attractivité, comme ici la place de la Comédie.

OT MONTPELLIER MARC GINOT

“L’offre est pléthorique face à la demande”

••• Languedoc-Roussillon. *Dans la région, nombre de familles sont touchées par le chômage, et d’autres ont des difficultés à obtenir le financement de leur prêt. En moyenne, nous comptons quatre vendeurs pour un acheteur, l’offre est pléthorique par rapport à la demande ».*

Les prix peuvent donc être de plus en plus négociés à la baisse par les acquéreurs potentiels. Selon la Fnaim, le prix moyen des maisons a baissé en Languedoc-Roussillon de 5,3 % et en Paca de 2,9 %. La tendance est inverse d’une région à l’autre pour les appartements. Ces biens perdent 5,9 % en Paca, contre 4,9 % en Languedoc-Roussillon. Partout, l’écart se creuse entre les biens de qualité dont les prix sont stables, et les logements de milieu et bas de gamme dont la valeur diminue.

Ville par ville, d’autres chiffres issus de la base de données Perval des Notaires de France, attirent l’attention : à Antibes (Alpes-Maritimes) où la valeur moyenne des appartements reste élevée (4 000 euros/m²) le prix des appartements recule de 7,7 % et celui des maisons de 10,3 %. À Nice, ce sont les programmes neufs qui ont du mal à trouver des acquéreurs. Résultat, un prix moyen de 4 410 euros/m² en baisse de - 13,6 %.

Une activité en dents de scie depuis deux ans

D’autres villes, sur le pourtour méditerranéen, voient les prix de l’immobilier chuter sérieusement. Dans l’Aude, à Port-La-Nouvelle le prix moyen de vente des appartements a perdu 10,3 % et celui des maisons 10,7 %. À La Grande-Motte (Hérault), les appartements de la station balnéaire ont perdu 6,4 % de leur valeur, avec des prix moyens de 3 720 euros/m². La côte varoise est également très impactée. À Fréjus et au Lavandou, les Notaires de France ont relevé des valeurs de transactions en baisse de 9 % et plus. Le Pradet bat tous les records avec un recul de 13,9 %. Enfin, à Saint-Raphaël, le prix des maisons a reculé de 13,6 % vendues à 507 500 euros en moyenne, et les biens neufs ont perdu 11,7 % à 4 320 euros/m². Cette ville aurait toujours été très sensible aux aléas économiques.

« Dans l’incertitude fiscale actuelle, notre activité est en dents de scie depuis deux ans », témoigne Me Rémi Claudot, délégué régional à la communication du conseil régional des notaires de la région Paca. En 2013, dans le Var, les transactions se sont recentrées sur des prix moyens. *« Le cœur de notre activité a concerné des ventes entre 50 et 200 000 euros ! »*, poursuit ce notaire toulonnais. Il estime que les produits de 300 à 800 000 euros souffrent des effets conjugués de la crise et des mesures fiscales.

En 2014, avec des taux d’intérêt très bas et une offre supérieure à la demande, les prix vont continuer à s’ajuster à la capacité actuelle des acheteurs. Ceux-ci sont vraiment en position de force. C’est le moment d’investir, avec raison, sur un marché immobilier qui devient plus réaliste. ■ **A. V.**

Les frais de notaires en hausse

Début mars, les droits de mutation ont augmenté de 5 à 5,7 %. Pour un achat de 150 000 euros, 1 050 euros supplémentaires seront prélevés au moment de la signature chez le notaire. Et pour un bien de 600 000 euros, cela représente désormais 4 200 euros. *« Cette taxe est directement prélevée sur l’apport personnel, et va sortir du marché des milliers de personnes qui souhaitent acquérir »*, regrette René Pallincourt, ancien président fédéral de la Fnaim. *« C’est une folie, l’immobilier est malade de la fiscalité. On aurait pu exonérer les primo-accédants de cette taxe supplémentaire »*, estime Alexis Melidonis qui préside cette fédération en Languedoc-Roussillon. Autre nouveauté : la loi pour l’Accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) va encadrer les loyers dans les zones où la demande excède largement l’offre de logements. Une sanction devrait être appliquée à l’encontre des bailleurs qui négligent de rénover le bien qu’ils louent. Plus rassurant, une garantie universelle des loyers sera mise en place début 2016, afin d’indemniser les propriétaires en cas de loyers impayés. A. V.

ALEXIE VALOIS

MARSEILLE

Enfin, les prix se réajustent !

Les prix ont baissé à Marseille l'an dernier. Au 4e trimestre, la Fnaim a constaté un prix moyen au mètre carré des appartements en recul de 10,4 % et des maisons en baisse de 3,4 %. Et selon la base de données Perval des Notaires de France, pour certains arrondissements ce serait pire, comme les appartements anciens du 3e qui ont perdu 11,3 % en moyenne au m².

« Le titre de Capitale européenne a eu moins d'effet sur le marché immobilier marseillais que l'arrivée du TGV ou encore que la Coupe du monde », estime Karine Reffet du groupe SeLoger. Toutefois, la rénovation du Vieux-Port rend certaines rues plus attractives. Le plan de circulation qui tend vers un centre-ville piétonnier réduit les nuisances sonores et accélère le retour de certains habitants entre le cours Pierre-Puget et le Vieux-Port. *« Ils recherchent un cadre de vie avec moins de temps de trajet, l'accès à pied aux lieux culturels et la proximité immédiate des autoroutes »*, explique Didier Bertrand de l'agence Immobilière Le Marquis. Il a ainsi vendu l'an dernier 255 000 euros un grand T2 de 67 m² avec vue sur le Vieux-Port.

Certaines maisons, autrefois très prisées, se voient délaissées au profit d'appartements nécessitant moins d'entretien. Dans le 8e arrondissement, les Notaires de France constatent une baisse de 10,4 % de la valeur des maisons, avec un prix moyen de 412 500 euros. Et l'agence de Didier Bertrand a mis plus d'un an à vendre une très belle maison de ville de 165 m² avec terrasse, située dans le quartier d'Estrangin (6e arrondissement). *« Ce bien exceptionnel valait il y a deux ans plus de 500 000 €, et s'est finalement vendu 425 000 € »*, témoigne-t-il.

L'écart des prix se creuse surtout entre les biens de qualité et ceux peu entretenus qui sont légion dans la cité Phocéenne. Les copropriétés des années 1960-1970 ont été les toutes premières à perdre de leur valeur, jusqu'à 30 % pour certains biens. Mais les investisseurs, moins nombreux, sont plus exigeants. *« Ils regardent la rentabilité brute immédiate, craignent des mesures fiscales rétroactives et n'hésitent pas à faire des offres de 25 à 30 % sous le prix pour assurer leurs arrières »*, explique Didier Bertrand. À Marseille, après l'envolée des prix, le marché se régule. ■ **A. V.**

Cet appartement de 56 m², dans le quartier du Vieux-Port est en vente à 179 000 €.

IMMOBILIÈRE LE MARQUIS

MARSEILLE par quartier	Appartements anciens prix au m²	évol. 1 an
Baille	2 400 €	-14,4%
Belle De Mai	1 450 €	-9,7%
Belsunce	1 860 €	3,3%
Bon Secours	1 620 €	-4,5%
Bonneveine	3 320 €	4,8%
Castellane	2 550 €	-4,0%
Chapitre	2 000 €	-3,2%
Chutes-Lavies	2 150 €	-10,8%
Cinq Avenues	2 310 €	3,1%
Hôtel de Ville	2 930 €	17,9%
La Blancarde	2 200 €	-3,4%
La Cabucelle	1 440 €	-19,6%
La Capelette	2 270 €	-3,3%
La Conception	2 550 €	2,0%
La Fourragère	2 750 €	4,7%
La Joliette	2 090 €	-3,6%
La Panouse	2 360 €	-7,1%
La Pomme	2 090 €	-7,5%
La Timone	2 610 €	-2,8%
La Valbarelle	2 040 €	-11,2%
Le Cabot	2 770 €	-1,2%
Le Camas	2 550 €	2,1%
Le Pharo	2 980 €	-4,8%
Le Rouet	2 920 €	-3,6%
Les Baumettes	2 470 €	
Les Chartreux	2 130 €	-2,5%
Les Olives	2 040 €	5,4%
Lodi	2 530 €	-7,0%
Malpasse	1 780 €	
Mazargues	2 870 €	-2,2%
Montolivet	2 350 €	-6,5%
Noailles	1 830 €	
Notre-Dame-du-Mont	2 430 €	-1,4%
Opéra	2 910 €	0,0%
Palais de Justice	2 810 €	-5,3%
Périer	3 200 €	-2,0%
Pointe Rouge	2 880 €	3,2%
Pont de Vivaux	1 930 €	-9,1%
Préfecture	2 100 €	-12,0%
Saint-Barnabé	2 570 €	-2,8%
Saint-Charles	2 270 €	-5,4%
Saint-Giniez	3 080 €	3,8%
Saint-Jérôme	2 300 €	-5,4%
Saint-Joseph	1 600 €	
Saint-Julien	2 590 €	-1,8%
Saint-Just	1 920 €	-4,8%
Saint-Lambert	3 230 €	11,3%
Saint-Lazare	1 560 €	-9,7%
Saint-Loup	2 260 €	0,9%
Saint-Mauront	1 260 €	
Saint-Pierre	2 550 €	-3,2%
Saint-Tronc	2 190 €	-2,4%
Saint-Victor	2 670 €	-7,5%
Sainte-Anne	3 220 €	2,4%
Sainte-Marguerite	2 160 €	-1,9%
Sormiou	3 210 €	
Thiers	1 970 €	
Vauban	2 740 €	2,5%
Vieille-Chapelle	3 270 €	1,8%

SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE. BASE DE DONNÉES PERVAL - PRIX AU 31/12/2013

MONTPELLIER
Ça va encore baisser

Dans la capitale de l'Hérault, les prix sont aussi en déclin. Sauf dans certains quartiers, comme les Arceaux ou les Aiguerelles, qui, selon la base de données Perval des Notaires de France, voient une hausse respective de 16,6 % et 10,5 % du prix au m² des appartements anciens. Dans d'autres quartiers comme Millénaire et Grammont, eux aussi parmi les mieux cotés, à plus de 3 000 euros/m², ces biens ont perdu 8,6 %. *« Montpellier, est moins pénalisée que d'autres villes de la région,* estime Serge Valastro de l'agence Victor Hugo Immobilier. *Pourtant, de plus en plus de produits restent sur le carreau ».* Les vendeurs veulent à tout prix faire une plus-value et souvent n'ont pas encore intégré que le marché est à la baisse. Résultat, ils restent sur des prix hors budget, comme cet appartement de 80 m² en centre-ville mis en vente à 360 000 euros. *« À ce prix-là, il ne se vend pas, je l'ai estimé 290 000 euros »,* explique l'agent montpelliérain. Il propose aussi une petite maison de village de 85 m² très bien rénovée, au nord-ouest de la ville. *« À 165 000 euros, elle ne trouve pas preneur alors qu'en 2008 elle serait partie à 190 000 euros. Les acquéreurs sont devenus de plus en plus exigeants et n'hésitent pas à négocier ».* ■ **A.V.**

OT MONTPELLIER- F. BINDER

Les appartements de la rue Joubert, quartier du centre historique de Montpellier, sont parmi les plus cotés.

MONTPELLIER par quartier	Appartements anciens prix au m²	évol. 1 an
Aiguelongue	2 940 €	-6,1%
Aiguerelles	2 690 €	10,5%
Alco	2 210 €	0,9%
Antigone	3 190 €	6,1%
Boutonnet	2 890 €	3,7%
Celleneuve	2 160 €	-1,4%
Centre Historique	3 010 €	3,7%
Estanove	2 480 €	-3,9%
Figuerolles	2 120 €	-0,9%
Gambetta	2 570 €	2,8%
Gares	2 560 €	-9,4%
Hôpitaux-Facultés	2 870 €	-4,4%
La Chamberte	2 160 €	9,5%
La Comédie	3 070 €	-2,8%
La Martelle	2 430 €	
Lemasson	1 930 €	-14,2%
Les Arceaux	2 970 €	16,6%
Les Beaux-Arts	3 050 €	-3,9%
Les Cévennes	2 170 €	-3,6%
Millénaire-Grammont	3 020 €	-8,6%
Port-Marianne	3 480 €	7,7%
Saint-Martin	1 960 €	8,5%

SOURCE : NOTAIRES DE FRANCE. BASE DE DONNÉES PERVAL - PRIX AU 31/12/2013