

# Manque de logements neufs et parc ancien trop vétuste

Tel est le constat dressé, hier, par Urbania, lors de ces premières rencontres

**M**arseille attire. Mais à quoi cela sert-il d'être attractif, si la ville manque de logements et ne construit pas assez pour répondre à la demande? Pour Nicolas Jacquet, à la tête du groupe Urbania qui hier a organisé au Palais de la Bourse, en collaboration avec la Chambre de Commerce, les premières Rencontres de l'immobilier marseillais, la question est préoccupante. D'autant plus d'ailleurs, qu'il existe selon lui "un paradoxe marseillais, un côté un peu spécifique".

Lequel? "Le parc d'immeubles est plutôt vétuste, en tout cas plus vétuste que la moyenne française. Quand au neuf, c'est parfois limite et c'est là aussi en dessous de la moyenne nationale. Autre élément: il y a 7% de logements en vacance locative, c'est à dire inoccupés. Là encore, la vétusté peut expliquer. Tout cela sur fond d'une disparité des prix qui va de 1 à 3. Ce n'est pas aussi prononcé à Paris ou à Lyon", répond Nicolas Jacquet. D'où cette conclusion: "Il faut réhabiliter le parc privé".

Réhabiliter. Le mot est lancé et c'est essentiellement sur l'ancien que l'effort devra porter. Au niveau national, avec la prise en compte des objectifs du plan bâtiment établi dans le cadre du Grenelle de l'Environnement pour cibler les économies d'énergie (La Provence d'hier), l'effort est évalué à 600 milliards



Les spécialistes de l'immobilier estiment que l'on a mis sur le marché 2500 logements neufs, il en faudrait le double. Quant à l'ancien il est plus vétuste que la moyenne française. / PHOTO NICOLAS VALLAURI

d'euros sur vingt ans. "Pour Marseille, compte tenu du parc ancien, je pense qu'on peut chiffrer l'effort à 40 milliards", poursuit Nicolas Jacquet. Un chiffre pas très éloigné des estimations régionales livrées lors du salon Ecobat. Lesquelles font état "d'un potentiel estimé entre 31 et 46 milliards hors taxe pour les résidences principales". "Le problème, c'est que nombre de copropriétaires ont du mal à payer leurs charges et que nombre de

copropriétés sont à la limite. Si on veut réhabiliter dans les normes et avoir des logements disponibles, il faut donc relancer les copropriétés. Sinon, elles auront d'énormes difficultés", assène le patron d'Urbania. Quant au coût des réhabilitations, selon l'état de l'immeuble, il est estimé entre 200 et 400 euros le m<sup>2</sup>.

Dimitri de Roudneff, notaire, acquiesce. Pour lui, le marché marseillais "correspond à un véritable besoin". D'où son dyna-

misme qui pourrait être plus fort encore. "Mais pour cela, il faut construire plus. On a mis sur le marché 2500 logements neufs, il en faudrait le double. Quant à la vacance locative, pour la réduire, il faudrait une meilleure incitation fiscale pour aider les propriétaires qui n'ont pas les moyens à remettre en état".

Voilà qui est dit.

Jean-Luc CROZEL

jlcrozel@laprovence-presse.fr

**USSIN**  
Artiste Joaillier

## L'ANALYSE

### Les objectifs du Grenelle vont peser lourd

Il est plus facile de construire un immeuble dont la durée de vie est actuellement estimée à 30 ans, que de réhabiliter entièrement un immeuble ancien ou très ancien. C'est pourtant ce qui va devoir être entrepris à partir de 2013 afin de satisfaire, à terme, aux objectifs énergétiques élaborés dans le cadre du plan bâtiment. Celui-ci indique notamment que l'accent doit être mis sur la performance énergétique et la réduction de la consommation d'énergie. C'est ainsi que le parc existant devra, en

2020, avoir réduit sa consommation de 38%. Deux chiffres donnent une idée du chemin à parcourir: un logement qui consomme actuellement, dans une année, 250 kilowatts par heure et par m<sup>2</sup>, doit, à terme, ramener ce chiffre à 50 kilowatts. Comment financer un tel effort? L'un des moyens imaginés et emprunté à la Suisse, est d'autoriser une copropriété à construire un étage supplémentaire. Sa revente ou sa location lui apporteraient les moyens nécessaires à sa mise à niveau.

J.-L.C