

Ralentissement ou maturation mais pas encore de baisse

Immobilier : le discours évolue

Ralentissement, maturation, atterrissage... pour commenter la fin de la hausse des prix dans l'immobilier, les professionnels refusent de parler de baisse et encore moins de « bulle ». Mais la tendance évolue.

RASSEMBLANT des professionnels de l'immobilier œuvrant aussi bien dans le champ du bureau que du logement, de la location ou de la vente, du neuf ou de l'ancien, l'Observatoire de l'Immobilier en Provence (OIP) fonctionne en commission. Hier, une synthèse panoramique sur la question a ainsi été proposée.

Si la situation est évidemment différente selon les secteurs (bureau, maison, appartement, vente, location...) et selon la géographie (Aix, Marseille, Aubagne...), le maître mot

reste « *ralentissement* », « *un atterrissage en douceur programmé* » pour reprendre la formule de Charles-Alain Castola, président de l'OIP. Si on en est certes pas à pouvoir annoncer une baisse des prix qu'attendent nombre de Marseillais, les prix ne progressent plus autant qu'avant, que ce soit dans la vente ou la location. Les explications reprennent des éléments déjà souvent avancés : solvabilité et capacité des ménages (les gens n'ont pas d'argent et les « *ficelles* » pour leur trouver des prêts plus importants sur plus longtemps commencent à toucher leur limite), la cherté du foncier, la nécessité de jongler avec l'augmentation des prix des matériaux etc.

En revanche, un nouveau vocabulaire émerge chez les professionnels. Ainsi, Paul Olliver, président de la chambre des Notaires des Bouches-du-Rhône, lâche que « *l'année 2006 marque le pas* » concernant les transactions et que « *l'espoir de plus value ne sera plus le même que celui enregistré*

tré jusqu'alors », constat similaire pour la vente dans l'ancien de la part de Jean-Luc Chauvin de la FNAIM, Patrick Demnard ne peut que constater la « *baisse des volumes* » et « *le fort ralentissement de la commercialisation* » dans les lotissements, ou encore Michel Colin de la CNAB conclut sur « *la morosité et le marché sans éclat* ».

Pourtant, tous refusent le terme de « *baisse* » ou pire encore d'« *éclatement d'une bulle* ». Les prospections restent à « *la confiance* » ou « *l'optimiste* », justifiées par les nouvelles mesures de « *Borloo populaire* » ou « *Robien recentré* », misant sur le besoin de logement qui ne fera que croître, sur une évolution économique favorable, un recul du chômage, etc.

Angélique SCHALLER

**Photos : Marie-Laure THOMAS
et Migué MARIOTTI**

CHANTIER : CA ROULE

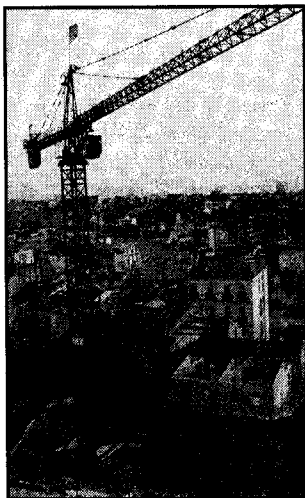
+ 11 % pour le logement, + 35 % pour les locaux d'activité et + 4,5% pour les travaux publics : le BTP va bien. Non seulement le nombre de mises en chantier augmente mais il se diversifie et ne se cantonne plus qu'au logement. Si bien que les entreprises ont des carnets de commande disposant d'une visibilité à l'année. Le tout conforté par une hausse des crédits à l'habitat qui restent, en PACA, supérieurs à la moyenne nationale.

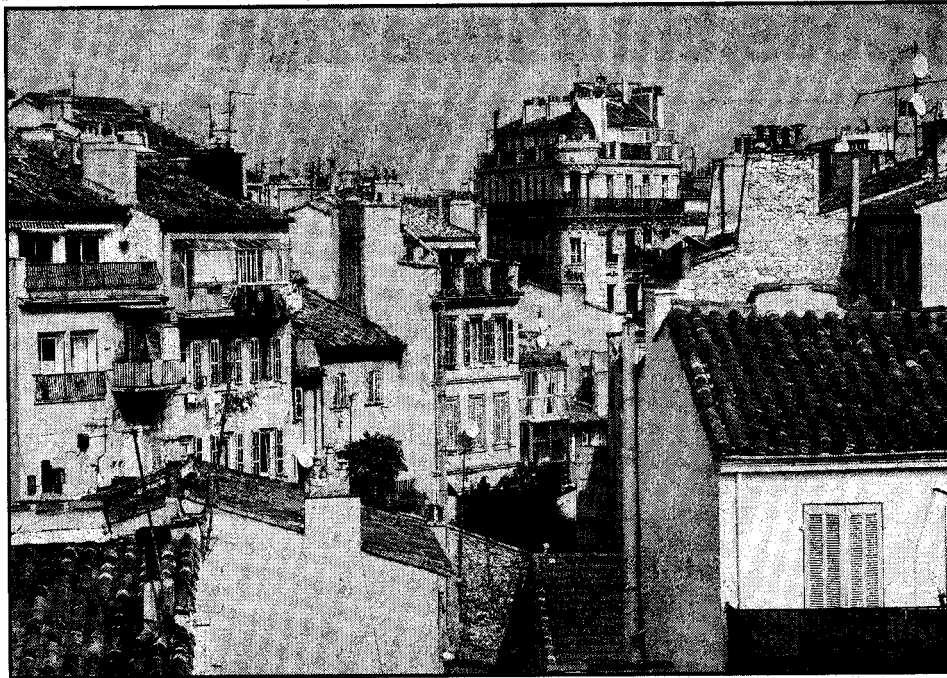
Bureaux : ça coince un peu

Le nombre de bureaux neufs placés à **Marseille** est en nette régression : 7 115m² contre 22 285 en 2005.

Pas d'analyse alarmiste des professionnels qui expliquent le fait par le manque de produits rapidement disponibles et non par une baisse de la demande. D'où l'annonce de « *nouveaux et nombreux produits* » dans de nouvelles opérations qui sont à rapprocher de la volonté d'extension d'Euromed vers le Nord de la ville.

A Aix, en revanche, le curseur est au beau fixe : 10 000m² placés cette année contre 9 000 l'an dernier. La ville rivale passe donc devant Marseille prenant 57% des surfaces placées contre 40% sur la cité phocéenne.



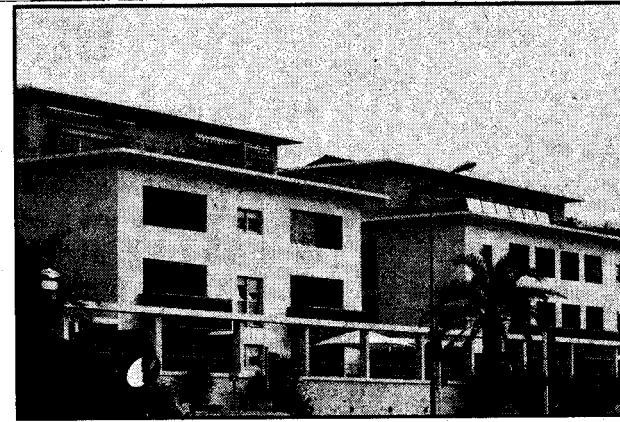


LOCATION : CA NE BAISSÉ PAS ENCORE MAIS CELA MONTE MOINS VITE
 Une année 2006 qui devrait se solder avec 1,7% de hausse des loyers contre 6,1% en 2005 et 9,1% en 2004 à **Marseille**, des montants qui se négocient, une mobilité résidentielle qui continue à baisser : « *le temps des hausses rapides des loyers paraît révolu* » commentent les professionnels, sans toutefois parler de baisse. Si **Aix** reste parmi les villes les plus chères, pour la première fois la hausse annuelle est inférieure à la moyenne nationale.

**MAISONS INDIVIDUELLES
 OU EN LOTISSEMENT :
 LA CHUTE**

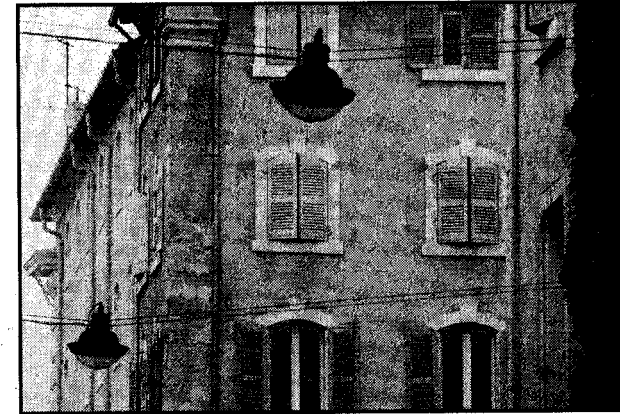
Si les prix sont maintenus très élevés, le lotissement se construit moins et se commercialise beaucoup moins bien (- 38%). Même constat pour la maison individuelle qui accuse un recul de 11,9% dans les

Bouches-du-Rhône, notamment expliqué par la rareté et la cherté du foncier. En revanche, le **Var** prend la tête du marché avec une hausse de 40,0%.



**VENTE DANS LE NEUF :
 CA SE CALME**

Après avoir augmenté de 123% en 5 ans pour les appartements et de + 90% pour les maisons, les prix dans le neuf se « calment » : pour 2006, la hausse serait de + 2,5% pour les appartements et de + 1,5% pour les maisons. Mais le département continue à connaître des progressions supérieures à la moyenne nationale et régionale.



**DANS L'ANCIEN :
 LEGERE BAISSÉ**

Pas des prix mais de la progression. Dans le secteur, non seulement les prix se négocient, les surévaluations ne passent plus, le temps des transactions s'allongent, mais les prix ont ralenti plus nettement dans le département que sur le reste du marché français.

**SOCIAL :
 2006, ANNEE FASTE ?**

Ce sont désormais les trois communautés de Marseille, Aubagne et Aix qui gèrent les crédits du logement social en lieu et place de l'état. En août, sur les 2 015 logements prévus sur les trois agglomérations, 1 445 étaient susceptibles d'être financés (dont 810 en très social et 635 en moins social) soit 71% des objectifs à attendre. 2 000 autres seraient en « bon état d'avancement ».

