

Immobilier. La tendance reste à la hausse sur les 12 derniers mois.

Fléchissement des prix en fin d'année

■ Les prix de l'immobilier constatés à la mise en vente et à la location d'appartements dans l'ancien ont baissé au cours du dernier trimestre 2007 à Marseille : c'est ce qui ressort des chiffres publiés par le baromètre SeLoger.com, indicateur du marché immobilier.

Du fait d'un dernier trimestre en forte baisse en Paca, la plupart des grandes villes ont vu la hausse annuelle constatée des prix de l'immobilier se réduire en fin d'année. C'est le cas de Nice qui ne progresse plus que de 0,8% sur un an après avoir abandonné 0,9% sur les trois derniers mois. Toulon a aussi fortement corrigé le tir au dernier trimestre. Du coup, la hausse annuelle n'est plus que de 3,2% en 2007.

Mais pour les analystes « *la surprise* » vient de Marseille où les prix ont baissé depuis octobre (-1,3%). En décembre, les mises en ventes se sont affichées sur la base de 3 202 euros le mètre carré, soit un recul de 0,8% par rapport au début de l'année. C'est dans le 4e (-2,2%), le 14e (-1,7%) et le 15e (-1,2%) que les baisses ont été les plus importantes en fin d'année. Les prix de vente sont a contrario toujours en hausse dans le 2e (+1,6%), le 7e (+1,6%) ou le 3e (+1,0%).

Les loyers ont pour leur part encore fortement augmenté sur un an dans la région. En revanche, comme pour les ventes dans l'ancien, le dernier trimestre n'a pas été bon pour le marché locatif. Du coup, les locataires ont pu profiter

d'une baisse des prix : -3,1% à Toulon, -1,6% à Avignon et -1% à Marseille. Cependant, sur l'ensemble de l'année 2007, les hausses restent conséquentes : +6,7% à Avignon, +3,6% à Toulon, +3,4% à Nice et +1% à Marseille.

Au dernier trimestre, les loyers ont continué de progresser dans le 8e (+2,6%), le 5e (+2,4%) et le 1er (+1,7%), alors qu'ils ont baissé dans le 6e (-1,5%), le 9e (-1,4%) et le 12e (-1,3%).

Au plan national, le baromètre confirme cette tendance à la baisse des prix de vente dans l'ancien en fin d'année. L'indice national s'établit ainsi à son plus bas niveau depuis mars 2007. Les prix dans l'ancien, à Lyon et Marseille, sont en régression pour la première fois depuis plusieurs années. Et dans des villes comme Amiens, Valence ou Toulouse, les prix baissent nettement.

Seules des villes comme Paris ou Lille, continuent de progresser sensiblement. « *Mais même dans ces villes, le marché s'est calmé sur les trois derniers mois de l'année. L'année 2007 donne le ton des prochains mois. Les prix vont sans doute continuer de se corriger là où l'offre excède la demande et de progresser dans des villes où la demande et le dynamisme économique sont soutenus* », estiment les analystes.

S.P.