

SOCIÉTÉ / Augmentation de 2,9 % enregistrée à l'achat mais les loyers baissent

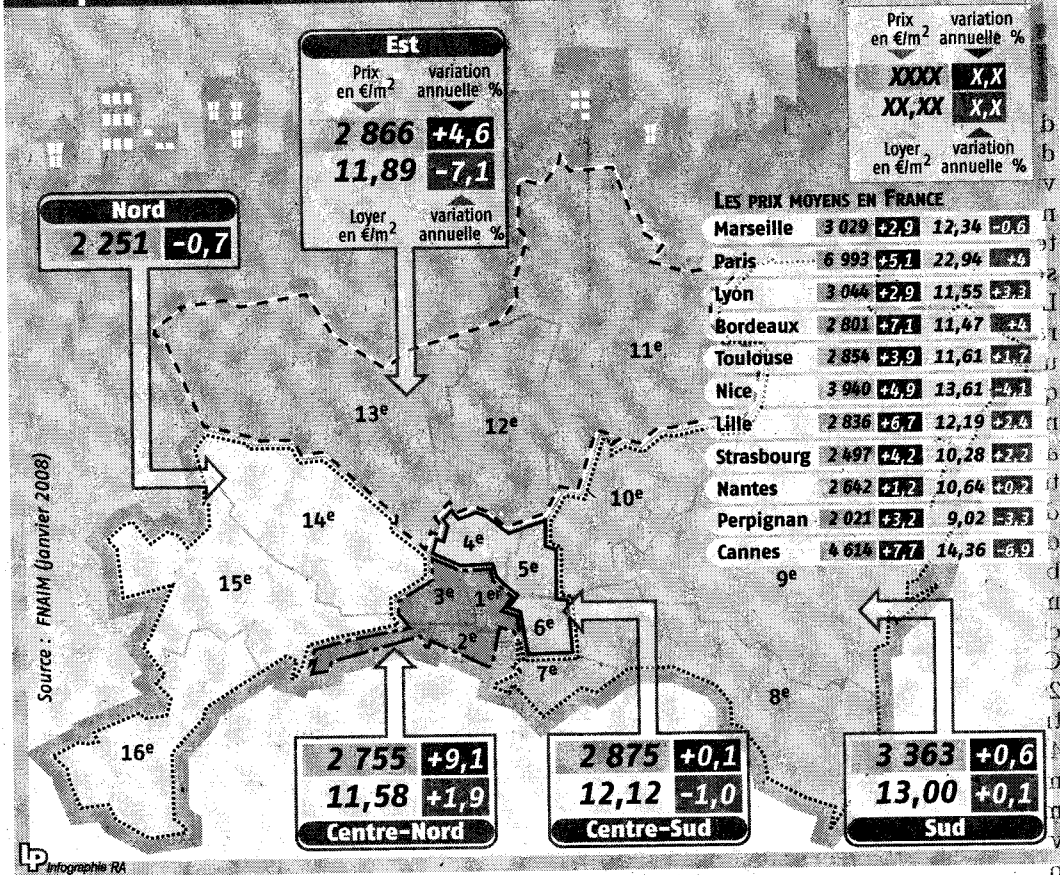
## Prix de l'immobilier: moins d'écart entre les quartiers

Par Florent Provansal  
fprovansal@laprovence-presse.fr

**A**vant, les prix allaient de 1 à 4 à Marseille. Aujourd'hui, le prix moyen des quartiers Nord est de 2 251 euros/m<sup>2</sup> et ceux du Sud de 3 363 euros/m<sup>2</sup>. "L'écart est encore important mais il se resserre et la ville devient plus homogène", analyse Jean-Luc Chauvin, président de la Fnaim des Bouches-du-Rhône. Ce rattrapage effectué pendant les années folles (2002-2006) avec des progressions conséquentes

**“ Nous finissons l'année avec une augmentation de 2,9 % qui est, pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis 5 ans, inférieure à celle du pays (+3,9 %). ”**

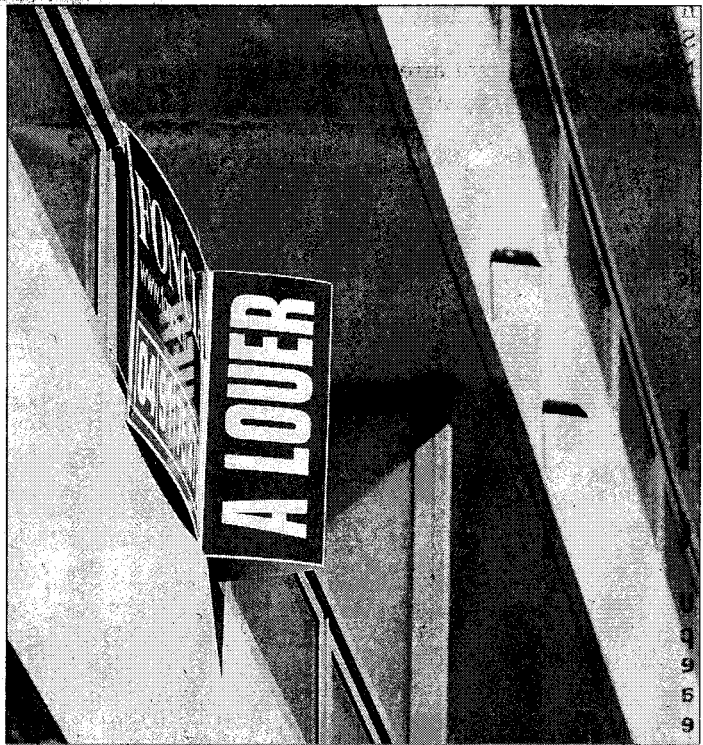
### Le prix de l'ancien à Marseille



s'est poursuivi en 2007. "Nous finissons l'année avec une augmentation de 2,9% qui est, pour la première fois depuis cinq ans, inférieure à l'augmentation nationale (+3,9%)", précise Jean-Luc Chauvin, "et dont la moyenne est légèrement inférieure à celle de Lyon (3029 contre 3049 euros/m<sup>2</sup>)".

L'analyse est toutefois différente selon les secteurs géographiques. C'est essentiellement le secteur centre Nord (1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> arr.) "avec l'effet du tramway, celui d'Euroméditerranée et aussi le périmètre RI", selon Jean-Luc Chauvin qui tire la hausse avec une progression de 9,1%. "Aujourd'hui, il est quasiment au niveau du Centre Sud (4<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> arr.). L'Est (11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> arr.) dans une moindre mesure continue de progres-

ser avec une hausse de 4,6% "tirée par les maisons individuelles de la Valentine et de Château-Gombert." A contrario les quartiers Nord, qui avaient fortement augmenté l'année dernière, connaissent un tassement ainsi que le Sud qui reste stable. "Je suis confiant pour 2008 même si la solvabilité des ménages commence à poser problème. Cependant, la demande est toujours là, commente Jean-Luc Chauvin. Les prix devraient suivre l'inflation dans un marché qui atterrit doucement mais sûrement. Et puis, le développement économique de la ville et les annonces d'investissement importants devraient attirer de nouveaux actifs qu'il faudra bien loger. D'où la nécessité de construire encore plus de logements." ■



► Les panneaux à louer fleurissent et les propriétaires sont obligés dans certains secteurs de baisser leurs loyers. / PH. ARCHIVES S. MERCIER

## "DIMINUER LEURS MENSUALITÉS"

"Nous avons fait une bonne année 2007 en terme de crédits immobiliers, meilleure que nos objectifs", se félicite Jean-Louis Poinsignon, responsable partenariats immobiliers de la Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse. "Les ménages marseillais sont toujours solvables mais prennent plus leurs précautions avant de contracter un crédit. Et ils calculent tout: prêt, mais aussi charges du bien et futurs travaux comme les ascenseurs et les ravalements."

Aujourd'hui, la majorité des prêts sont d'une durée supérieure à 25 ans, tendance encore plus forte pour les primo-accédants. "Même ceux qui ont une marge financière importante préfère diminuer leurs mensualités en visant le long terme", relate Jean-Louis Poinsignon. Et le coût? "Les taux sont à 5% en moyenne, soit 1 point de plus qu'il y a un an et demi. Nous sommes revenus à des taux pratiqués en 2003 mais cela n'a pas ralenti le marché."

Et pour l'avenir? "Si l'effet retard de la région est fini, sa dynamique et son attractivité font qu'il y a toujours une demande. Et puis, il ne peut y avoir de crises financières car il n'y a jamais eu de spéculations. Il ne faut donc pas craindre une crise du marché immobilier dans la région."

F.P.

## LE COMMENTAIRE

# LES LOYERS À LA BAISSE

**Après des progressions importantes, les loyers stagnent et baissent même dans certains secteurs.**

A l'est, de nouveau l'Eden? Après une flambée des loyers avec la mise sur le marché de nombreux logements neufs, ceux-ci ont accusé une baisse de 7,1% en 2007 dans les 11<sup>es</sup>, 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> arrondissements avec une moyenne de 11,89€/m<sup>2</sup>. "Les produits loués lors de leur livraison fin 2006 sont effectivement proposés moins chers aujourd'hui, notamment les produits de défiscalisation."

Sur l'ensemble de la ville, les loyers ont perdu 0,6% avec une moyenne de 12,34€/m<sup>2</sup> qui reste par exemple largement supérieure à la lyonnaise (11,55€/m<sup>2</sup>). "Là aussi, le marché rattrape la réalité d'une ville assez pauvre. Les ménages ne peuvent pas louer à n'importe quel prix. On assiste à un atterrissage en douceur des prix des loyers qui est plutôt une bonne chose, même si certains investisseurs ont dû déchanter."

Au niveau national, la hausse marque le pas à 0,9% avec une progression plus forte à Paris qu'en province.

Et Jean-Luc Chauvin de conclure: "Dans la mesure du possible, mieux vaut donc acheter à Marseille, quitte à faire des sacrifices et remettre à plus tard l'appartement de ses rêves, plutôt que de louer." ■

MARK