

Les vrais prix de l'immobilier

EVOLUTION Si la flambée des prix de l'immobilier, +20% par an depuis 2001, soit 87,8% de hausse, amble derrière nous, la progression reste quand même assez sensible à Marseille. "La Provence" en partenariat avec le Conseil régional des notaires, oublie les vrais chiffres de l'immobilier, c'est-à-dire ceux enregistrés par

les services fiscaux et regroupés par le cabinet spécialisé Perval. Au 30 juin 2005, la progression des prix dans des appartements anciens était de 18%, avec une moyenne sur Marseille de 2 070 €/m². En comparaison, l'ensemble du département a progressé de 17% avec une moyenne de 2 131 €/m². Le quartier le plus cher reste la Fourragère (12^e arrondissement) à

3 044 €/m², devant Périer (8^e arrondissement) à 2 991 €/m². Du côté des maisons anciennes, denrée rare donc chère dans la ville, les prix ont progressé de 20%. Enfin les prix dans le neuf ont progressé, toujours au 30 juin 2005 sur un an, de 22% avec une moyenne de 3 142 €/m². Mais le nombre de ventes est en baisse, et la valeur dépend évi-

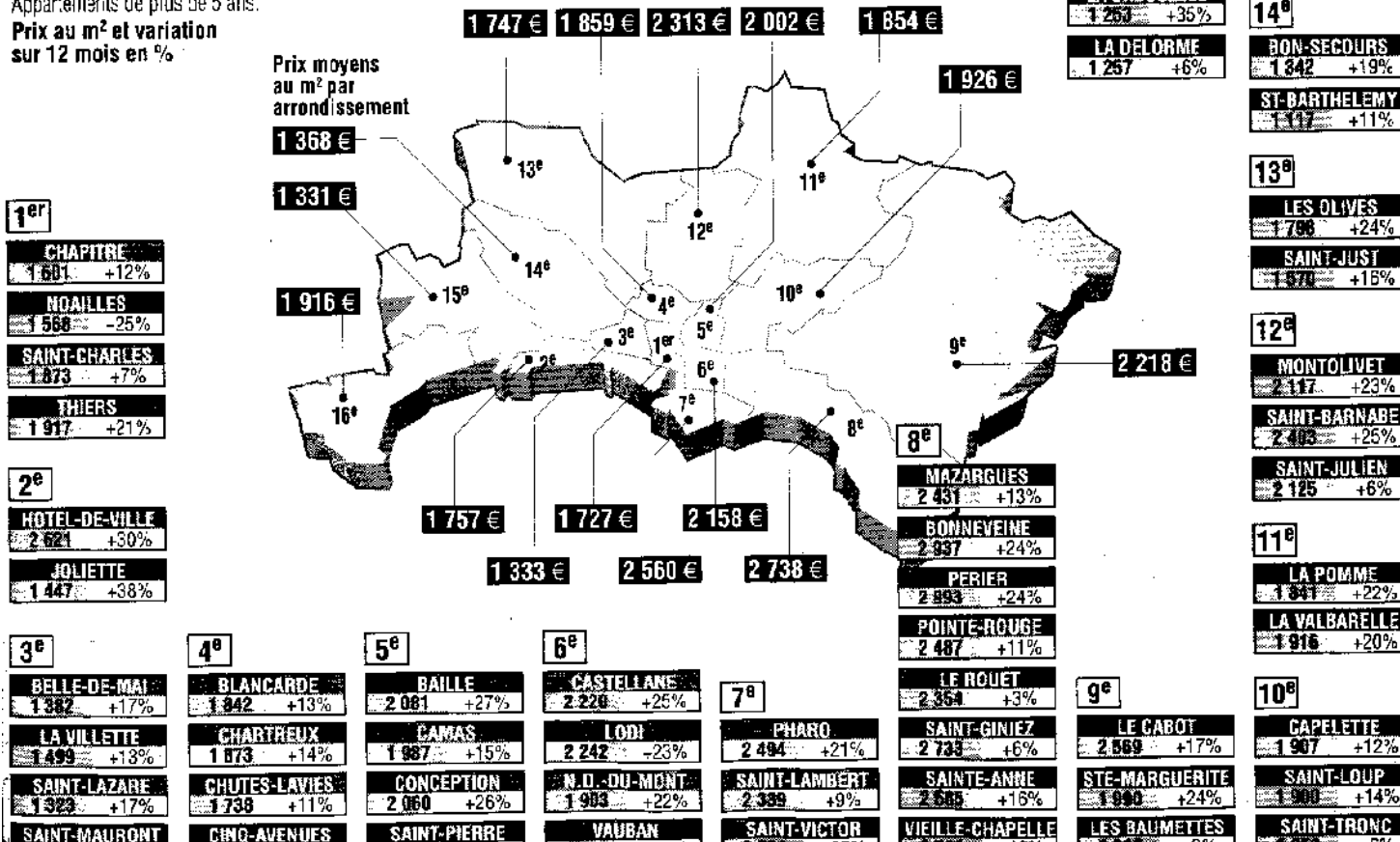
demment de la localisation des programmes commercialisés. Depuis, les prix du neuf se seraient stabilisés, avant une prochaine hausse due concomitamment à la mise sur le marché de nombreux programmes dans le 8^e arrondissement et la progression annoncée des coûts de construction. Néanmoins, malgré la stabilisation de la hausse, les professionnels ne craignent pas un re-

tournement de situation : la mise sur le marché des appartements rénovés de la rue de la République, le lancement de la ZAC du Rouet et la reprise des programmes sur Euroméditerranée les laissent optimistes pour 2006. Seule une très forte montée des taux de crédit et une crise sociale prolongée pourraient retourner un marché qui a de l'avenir devant lui.

Les prix dans l'ancien

Appartements de plus de 5 ans.
Prix au m² et variation sur 12 mois en %

MARSEILLE (moyenne)
2 069 +17%



PALMARES DES VILLES		
APPARTEMENTS ANCIENS		
En euros	Prix au m ²	Variation sur 4 ans
Nice	2 618	+65,4%
Lyon	2 138	+69,5%
Grenoble	1 972	+70,9%
Toulon	1 947	+100,3%
Rennes	1 938	+58,5%
Montpellier	1 924	+93,5%
Nantes	1 912	+61,8%
Lille	1 877	+63,1%
Toulouse	1 812	+71,9%
Bordeaux	1 758	+73,1%
Strasbourg	1 752	+39,1%
Reims	1 696	+46,1%
Dijon	1 615	+42,2%
Orléans	1 545	+45,7%
Amiens	1 543	+45,2%
Angers	1 523	+46,5%
Metz	1 486	+38,1%

APPARTEMENTS NEUFS

	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes		
	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix	Prix au m²	Surfaces
Bouches-du-R.	84 740	3 213	127 340	3 024	198 700	3 168	253 680	2 925	361 850	3 163	185 540	3 065	61 m²
Marseille	105 110	3 454	132 380	3 340	187 410	3 213	257 710	2 970	394 420	3 238	194 680	3 164	62 m²
Sormiou	-	-	-	-	158 630	2 114	235 620	2 363	-	-	202 350	2 321	87
Marpent	-	-	128 350	4 258	215 240	3 503	291 110	3 320	-	-	236 670	3 531	67
Châtreaux	-	-	130 150	2 400	158 850	2 502	219 850	2 819	-	-	168 800	2 592	66
Chutes-Lavie	116 620	2 960	128 740	3 019	177 460	2 701	230 630	2 806	-	-	170 290	2 745	62
Rouet	128 210	4 357	157 220	3 871	217 280	3 568	-	-	-	-	167 950	3 655	51
Cabot	-	-	120 670	2 681	188 160	2 797	287 500	3 091	-	-	206 130	2 931	70
Capelette	-	-	131 160	5 566	186 340	3 756	216 050	3 552	-	-	173 970	3 851	45
Croix-Rouge	-	-	110 770	2 613	169 570	2 379	191 300	2 169	-	-	145 570	2 398	61
La Rose	-	-	123 960	2 724	-	-	-	-	-	-	147 960	2 625	58

Le quartier de la Capelette arrive en tête avec une moyenne de 3 851 €/m², largement devant le Rouet à 3 655 €/m². Ces deux secteurs sont fortement en tête puisque le troisième candidat au podium est le Cabot à 2 931 €/m². A contrario, le dernier de la classe est Sormiou à 2 321 €/m².

APPARTEMENTS ANCIENS 1^{er} arr.

	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes		
	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix	Prix au m²	Surfaces
Châpitre	-	-	89 250	1 758	114 500	1 657	151 550	1 505	185 590	1 552	126 710	1 601	79
Noailles	41 560	1 527	73 490	1 475	93 910	1 508	-	-	212 010	1 626	100 820	1 568	64
St-Charles	49 270	1 642	86 540	2 013	127 600	1 868	204 570	2 083	-	-	116 290	1 873	62
Thiers	-	-	84 180	1 859	130 080	1 837	172 640	1 994	-	-	138 250	1 917	72

Noailles affiche un étonnant + 25 % dû, en grande partie, à la mise sur le marché d'un immeuble entièrement réhabilité, faisant évidemment monter la moyenne.

APPARTEMENTS ANCIENS 2^e arr.

	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes		
	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix	Prix au m²	Surfaces
Hôtel-de-Ville	63 920	2 382	100 330	2 230	151 000	2 101	270 790	3 077	-	-	147 520	2 621	56
Joliette	-	-	47 480	1 098	88 310	1 610	-	-	-	-	76 310	1 447	53

La Joliette bénéficie énormément de l'effet Euroméditerranée et de la réhabilitation de tout un périmètre. La moyenne (1 447 €/m²) reste quand même loin du quartier de l'hôtel de ville (2 621 €/m²).

APPARTEMENTS ANCIENS Prix moyens

	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes		
	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix	Prix au m²	Surfaces
Bouches-du-R.	69 170	2 461	96 290	2 214	131 810	2 133	162 000	2 071	208 890	2 050	131 320	2 130	62 m²
Marseille	68 450	2 086	89 550	2 046	120 330	2 082	163 960	2 069	218 040	2 057	129 240	2 089	62 m²

La différence entre la moyenne des prix dans les appartements anciens à Marseille et celle du département s'accroît légèrement, Marseille augmentant de 18 % et le département de 17 %. Avec une moyenne de 2 038 €/m² sur l'ensemble du territoire, Marseille se situe en troisième position française.

APPARTEMENTS ANCIENS 3^e arr.

	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes		
	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix de vente	Le m²	Prix	Prix au m²	Surfaces
Belle-de-Mai	41 010	1 465	64 240	1 526	80 340	1 350	91 750	1 252	-	-	69 260	1 382	50
La Vilette	35 060	1 370	52 710	1 289	84 920	1 598	140 670	1 687	-	-	75 630	1 499	50
St-Lazare	-	-	59 730	1 399	62 560	1 266	116 050	1 412	-	-	71 110	1 323	54
Saint-Mauront	-	-	46 100	1 418	65 410	1 216	92 800	1 390	-	-	60 350	1 303	46

Le quartier de Saint-Mauront affiche un étonnant + 34 % à 1 303 €/m². Mais le quartier qui possède le plus grand potentiel est la Belle-de-mai, en partie sur le périmètre d'Euroméditerranée.

quartier par quartier

PENURIE La crise du logement touche de plein fouet Marseille, avec un turn-over quasiment inexistant dans le logement social, entraînant un blocage dans l'ascenseur social du logement. Après la convention sur l'habitat au mois d'avril, Jean-Claude Gaudin et ses équipes ont lancé comme objectif la création de 6000 logements neufs

par an sur le territoire de la communauté urbaine dont 5000 sur la ville. On est encore loin et le déficit se creuse malgré la production d'environ 3000 logements (2300 privés, le reste de sociaux en 2005). Aujourd'hui, les prix sont toujours tirés par la demande, due au décalage avec l'offre. Ce besoin de logements s'explique par l'évolution de la société, le phénomène d'éclate-

ment des ménages et de vieillissement de la population englobant à lui tout seul les logements actuellement mis sur le marché. Or Marseille attire de nouveaux venus, soit des cadres actifs, soit des personnes préparant leur retraite au soleil. Si les couches aisées marseillaises peuvent encore acheter, les couches moyennes sont quasiment exclues du

système, à cause d'un héritage urbanistique lourd et de cette flambée des prix constatée depuis quelques années. Patrice Rivier, pdg de Sémaphores, qui a organisé la convention sur l'habitat, estimait au printemps qu'il fallait "inventer des partenariats avec le public et des montages avec le privé qui permettent de sortir des logements abordables, sans mettre à contribution l'ar-

gent public." Car selon le spécialiste "la chance de Marseille par rapport de nombreuses villes est d'être étendue et de posséder du foncier". Aujourd'hui, rien ne semble avoir vraiment bougé, et quand l'on sait qu'en fin de compte la décision d'un projet de construction et la livraison effective, il se passe plusieurs années, ce décalage risque encore de s'amplifier.

	APARTEMENTS ANCIENS											4 ^e arr.		
	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes			
	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix		Prix au m ²	Surfaces
Blancarde	-	-	91 200	1 847	111 530	1 845	113 780	1 713	-	-	104 990	1 842	57	
Chartreux	50 723	1 976	64 830	1 678	105 750	1 940	141 260	1 990	-	-	95 010	1 879	51	
Chutes-Lavie	69 090	2 146	43 750	1 406	106 930	1 912	109 280	1 558	-	-	86 680	1 738	51	
Cinq-Avenues	55 480	1 790	97 960	2 147	132 430	1 978	178 290	1 963	-	-	127 160	1 999	64	

Un arrondissement relativement homogène et en plein boom, avec notamment le quartier des Chutes-Lavie qui progresse de 11 %, avec une moyenne de 1 738 €/m².

	APARTEMENTS ANCIENS											9 ^e arr.		
	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes			
	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix		Prix au m ²	Surfaces
Ste-Marguerite	-	-	106 650	2 147	108 560	1 904	152 680	2 052	-	-	129 230	1 990	65	
Les Baumettes	-	-	96 330	2 109	115 940	2 013	144 140	2 006	197 540	1 987	137 150	2 019	68	
Cabot	84 500	2 736	103 090	2 176	160 680	2 480	223 960	2 657	-	-	161 300	2 569	63	
Mazarques	-	-	102 160	2 349	168 420	2 667	137 500	2 312	254 870	2 364	159 420	2 431	66	

C'est le Cabot qui arrive en tête avec une moyenne des prix de 2 569 €/m² devant Les Baumettes à 2 019 €/m² et Sainte-Marguerite à 1 990 €/m².

	APARTEMENTS ANCIENS											5 ^e arr.		
	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes			
	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix		Prix au m ²	Surfaces
Saint-Pierre	50 900	2 415	32 390	1 847	110 530	1 950	163 620	2 139	-	-	105 210	2 000	53	
Baïlle	53 990	1 987	100 240	2 319	140 650	2 171	135 100	1 714	-	-	104 390	2 081	50	
Caracas	55 650	2 042	78 240	1 822	120 490	1 966	156 590	1 993	-	-	115 710	1 997	58	
Conception	59 250	1 894	79 920	2 089	119 900	2 160	-	-	-	-	94 030	2 030	46	

Le quartier Baïlle arrive en tête (2 081 €/m² avec une progression de plus de 27 %), juste devant la Conception (2 060 €/m²) et Saint-Pierre (2 000 €/m²).

	APARTEMENTS ANCIENS											10 ^e arr.		
	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes			
	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix		Prix au m ²	Surfaces
Saint-Loup	-	-	-	-	139 320	2 147	138 840	1 874	178 880	1 680	142 720	1 900	75	
Saint-Tronc	-	-	106 580	2 090	119 530	1 924	147 460	1 963	158 420	1 932	127 580	1 953	65	
Capelette	49 470	2 001	74 240	2 023	115 730	1 901	-	-	-	-	87 620	1 907	46	

Le quartier de Saint-Tronc reste leader à 1 953 €/m² devant la Capelette à 1 907 €/m² et Saint-Loup à 1 900 €/m².

APPARTEMENTS ANCIENS 6^{arr.}

	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes		
	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix	Prix au m ²	Surfaces
Vauban	30 540	1 749	106 400	2 519	154 050	2 470	218 130	2 597	-	-	147 510	2 408	61
Castellane	66 540	2 306	92 570	2 074	150 940	1 950	230 200	2 449	237 020	2 240	152 360	2 220	69
Lodi	73 650	2 448	97 730	2 019	142 670	2 229	229 170	2 338	-	-	49 750	2 242	67
ND-du-Mont	35 040	1 234	70 250	1 738	132 400	2 203	-	-	247 590	1 990	105 650	1 903	56

Le quartier de Vauban est toujours en tête avec 2 408 €/m², soit une progression de + 23 %, devant Lodi à 2 242 €/m² et Castellane à 2 220 €/m².

APPARTEMENTS ANCIENS 7^{arr.}

	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes		
	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix	Prix au m ²	Surfaces
Saint-Lambert	74 090	2 151	97 620	2 273	125 620	2 230	207 180	2 634	-	-	126 330	2 339	54
Saint-Victor	-	-	96 850	2 332	154 360	3 063	179 430	2 268	-	-	137 840	2 590	53
Pharo	-	-	67 000	2 203	143 430	2 521	201 200	2 586	-	-	143 580	2 494	58

Le quartier de Saint-Victor attire toujours autant les acheteurs avec des prix en progression de 25 %, soit 2 580 €/m². Le Pharo, en 2^e position avec une moyenne de 2 494 €/m², est en progression de 21 %.

APPARTEMENTS ANCIENS 8^{arr.}

	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes		
	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix	Prix au m ²	Surfaces
Sainte-Anne	-	-	137 800	2 521	177 600	2 685	175 230	2 534	298 070	2 731	195 070	2 535	75
Bonneveine	-	-	-	-	186 580	2 580	272 670	3 156	-	-	198 030	2 937	67
Périer	-	-	148 110	2 813	290 110	3 160	514 710	3 118	335 320	2 758	267 000	2 993	83
Saint-Giniez	72 200	2 175	-	-	233 130	2 998	216 630	2 644	372 710	2 634	226 970	2 733	83
Vieille-Chapelle	-	-	-	-	177 060	2 782	200 680	2 550	-	-	187 890	2 738	69
Pointe-Rouge	-	-	-	-	153 370	2 322	195 910	2 403	257 960	2 457	186 250	2 467	75
Rouet	64 490	2 303	100 110	2 585	139 370	2 225	-	-	-	-	113 700	2 354	51

Le quartier phare reste Périer avec 2 993 €/m², soit une progression de 24 %. Suit Bonneveine à 2 937 €/m², en augmentation ainsi de 24 %. La Vieille Chapelle, à 2 738 €/m² connaît une hausse de 18 %. Derrière, on retrouve Saint-Giniez à 2 733 €/m².

APPARTEMENTS ANCIENS 11^{arr.}

	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes		
	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix	Prix au m ²	Surfaces
La Pomme	-	-	-	-	129 900	2 028	138 710	1 808	-	-	130 940	1 841	71

Le quartier de La Pomme est le seul à comptabiliser assez de ventes pour arriver à une moyenne de prix.

APPARTEMENTS ANCIENS 12^{arr.}

	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes		
	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix	Prix au m ²	Surfaces
Montolivet	-	-	-	-	138 430	2 189	145 500	2 068	-	-	140 380	2 117	66
Saint-Barnabé	-	-	-	-	155 230	2 328	193 900	2 169	-	-	151 190	2 400	67
Saint-Julien	-	-	-	-	134 410	2 216	152 640	2 188	161 390	1 748	142 270	2 125	57

Saint-Barnabé reste le must de l'arrondissement avec une moyenne de prix de 2 403 €/m² devant Saint-Julien à 2 125 €/m² et Montolivet à 2 117 €/m².

APPARTEMENTS ANCIENS 13^{arr.}

	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes		
	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix	Prix au m ²	Surfaces
Saint-Just	-	-	-	-	86 620	1 529	98 770	1 542	-	-	95 920	1 570	6 ^e
LES OLIVES	-	-	-	-	116 130	1 851	136 760	1 691	-	-	120 410	1 798	67

Le quartier des Olives affiche un prix moyen de 1 798 €/m² devant Saint-Just (1 570 €/m²).

APPARTEMENTS ANCIENS 14^{arr.}

	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes		
	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix	Prix au m ²	Surfaces
Bon-Secours	-	-	57 490	1 455	64 000	1 216	95 850	1 410	-	-	75 500	1 342	56
St-Barthélémy	-	-	-	-	60 030	1 011	37 330	1 266	-	-	74 130	1 177	63

Saint-Barthélémy, à 1 177 €/m², se révèle être le quartier le moins cher de Marseille.

APPARTEMENTS ANCIENS 15^{arr.}

	Studios		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces et +		Données moyennes		
	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix de vente	Le m ²	Prix	Prix au m ²	Surfaces
La Cabucelle	-	-	48 620	1 347	81 410	1 354	-	-	-	-	66 060	1 253	54
La Delorme	-	-	-	-	77 460	1 279	98 390	1 295	-	-	90 460	1 257	72

La Delorme à 1 257 €/m² est devant La Cabucelle, placée en partie sur la 2^e zone franche, à 1 253 €/m².

"Nous allons vers une stabilisation des prix et des transactions"

Isabelle Decorps
De la Chambre des notaires



← Quel est le marché actuel de l'immobilier ?

Nous allons vers une stabilisation des prix, comme nous l'avions annoncé depuis le début de l'année. C'est-à-dire une hausse modérée par rapport aux années précédentes qui se montait à plus de 20 % par an. Je pense que nous allons vers une augmentation de 10 % pour l'ensemble du millésime 2005. Du côté des transactions, nous notons également une stabilisation, voire un petit ralentissement ces derniers temps. Cela est dû au profil des acheteurs, qui prennent davantage le temps avant de s'engager.

← Qui sont aujourd'hui les personnes qui achètent à Marseille ?

Tout d'abord les jeunes couples locataires qui envisagent, comme c'est la mode aujourd'hui, d'investir pour leur avenir plutôt que de jeter par la fenêtre un loyer tous les mois. Leur profil type, qui a un peu rajeuni ces derniers mois, est de 25-30 ans, professions libérales ou cadres. La majorité des appartements qui leur sont vendus sont des T3. Un quart de ces jeunes dispose d'une aide familiale, leurs parents profitant des dernières dispositions fiscales pour commencer à transférer leur patrimoine. La deuxième catégorie des acheteurs actuels sont des personnes de 45-55 ans qui ont déjà un patrimoine immobilier acquis avant la fin des années quatre-vingt dix et qui en vendant leur résidence principale réalisent une plus value exceptionnelle, qui leur permet de racheter un peu petit peu plus petit sans s'endetter.

← Les prix vont-ils baisser l'année prochaine ?

Non, je suis optimiste pour l'immobilier à Marseille. Après une phase de rattrapage, nous avons assisté à la montée des prix en France, puis enfin une hausse due au potentiel de la ville. Nous sommes aujourd'hui entre la 3^e et la 5^e place des villes françaises en matière de prix suivant les produits. La demande est toujours là et le potentiel de foncier est important. La stabilisation va entraîner une pérennisation de la valeur de la pierre marseillaise et c'est une bonne chose. Je ne crois absolument pas à une crise ou à un retournement des marchés.

Photo J.LIEGEOIS

"Une morosité conjoncturelle qui peut laisser des traces"

Jean-Luc Chauvin
Président de la FNAIM

← Quelle est la conjoncture aujourd'hui sur le marché immobilier à Marseille ?

La conjoncture est actuellement très difficile, nous annulons une visite sur deux depuis un mois et demi et au vu de la morosité ambiante, les gens ne signent plus beaucoup de compromis. Sur le marché de l'ancien, les vendeurs sont trop gourmands et les portefeuilles des agents immobiliers se garnissent. Les biens restent plus longtemps à la vente et en fin les compromis signés n'affichent pas des prix à la hausse. A fin septembre, selon notre observatoire, qui prend en compte les compromis, les prix avaient augmenté de 9,1 % sur 12 mois, dont 10,2 % pour le premier semestre 2005. Le mois de septembre, normalement bon, a été difficile. Certains acheteurs venant de l'étranger ont repoussé leur rendez-vous à cause du blocage

social, et n'ont pour l'instant pas repris contact.

Le marché est-il en crise ?

Non, mais il y a une stabilisation avec aujourd'hui une progression de 6,5 % sur 12 mois glissant. Ce qui n'est pas au prix du marché n'est pas vendu, ce qui entraîne une baisse des compromis signés. Et puis nous commençons à retrouver des refus de prêts. Nos moyennes de prix sont de 3 173 €/m² au 30 septembre et de 2 705 €/m² pour les appartements contre 2 645 €/m² au 30 juin. Nous comptabilisons dans nos moyennes la totalité de l'achat, avec les honoraires.

← Quels quartiers tirent quand même leur épingle du jeu ?

Depuis la fin de l'été, ce sont à nouveau les quartiers aisés, et notamment les 7^e et 8^e arrondissements, qui voient leur prix progresser. Les personnes les plus aisées ont pris conscience de la valeur de la pierre aujourd'hui à Marseille et font un choix de localisation.



Jean-Luc Chauvin est le président de la Fédération des agents Immobiliers des Bouches-du-Rhône.

Photo Michel PISANO

3^e EXPERT

"Le marché du neuf est tiré par une demande très soutenue"

Philippe Roux
Président des promoteurs



← Le président des promoteurs-constructeurs réclame depuis de nombreuses années une vraie politique du foncier de la part des pouvoirs publics à Marseille, seule façon de diminuer les prix de sortie des appartements neufs et d'en augmenter la production.

← Comment se comporte le marché de l'immobilier neuf ?

Le marché est actuellement très bon car la demande est toujours très très forte. Beaucoup d'opérations immobilières ont été lancées en octobre à l'occasion du salon de l'immobilier qui a très bien fonctionné. En 2003, année record, on affichait 2 849 ventes, en 2004 on était retombé à 2 328 ventes. Cette année, en étant optimiste, on arrivera à peine au même chiffre. Pour l'année prochaine, les programmes de la Zone d'aménagement concertée du Rouet vont sortir. Heureusement, car les années sans aménagement public, la production purement privée ne suffit plus. Après, il y a Sainte-Marthe. Les opérations sont identifiées et dans les tuyaux, seule manque la date de sortie. Sinon, il faut que

les pouvoirs publics, comme dans d'autres villes, lâchent du foncier de manière intelligente en ne faisant pas monter les prix mais en lançant des appels à projet avec des critères qualitatifs. Afin de ne pas alimenter la surenchère sur les prix du foncier.

← Comment le marché est-il allimenté ?

Toutes les nouvelles mesures concernant les donations sont des éléments fondamentaux qui me laissent optimiste pour l'année à venir. La demande devrait être toujours très importante. Le dispositif Borloo sachant qu'il est complémentaire avec le De Robien, maintenu, est aussi un facteur positif pour inciter les gens à acheter.

← Mais jusqu'à quel prix ?

Les prix dans le neuf au premier trimestre n'ont augmenté que d'1 % avec une moyenne de 2 798 €/m². D'après les dernières statistiques en notre possession, à la fin de l'année, la hausse devrait être plus importante. Surtout que nos indicateurs montrent que les prix de construction vont encore fortement augmenter. Photo F.M.