

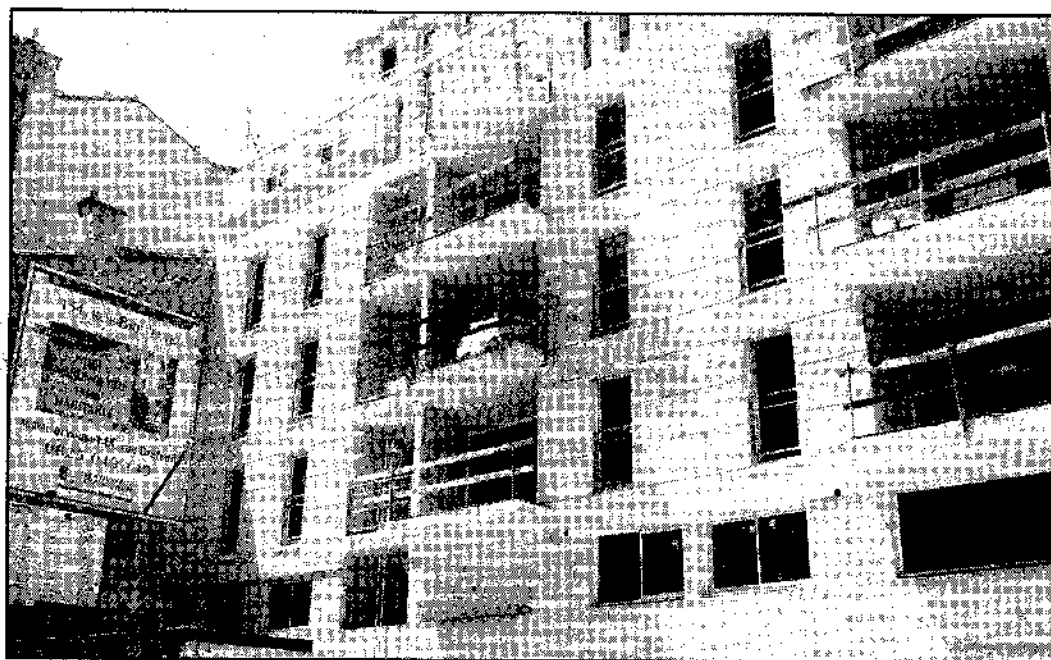
La flambée immobilière fait peur à tout le monde... mais pas pour les mêmes raisons

Les Nouveaux Constructeurs s'installent à Marseille. L'équipe municipale les reçoit. Ensemble, ils parlent de la hausse des prix.

MILLE six cent soixante-deux euros le m² neuf en 1998, 2 585 euros en 2003. Ébullition, explosion, envolée... tous les superlatifs sont bons pour qualifier l'évolution du marché immobilier à Marseille ces dernières années. Le constat a encore été réalisé, hier, lors de la journée de communication orchestrée par les Nouveaux Constructeurs qui ont inauguré leur installation marseillaise dans des bureaux des Docks.

L'histoire phocéenne des Nouveaux Constructeurs remonte à 25 ans. Aujourd'hui, le promoteur peut s'enorgueillir de capter 10% du marché local. Aujourd'hui, il recense 8 programmes en cours dont les Terrasses océanes dans le 13^e arrondissement, le domaine du parc de Bruyère dans le 10^e ou encore le 154, rue Breteuil dans le 6^e... Pour célébrer leur installation, de nombreux représentants administratifs et politiques de la majorité municipale ont fait le détour. Jusqu'au maire, venu couper le ruban.

Or, tout ce petit monde est plutôt inquiet de la flambée des prix. Olivier Mitterrand lui-même, président du groupe, qui souligne son « inquiétude car si l'augmentation n'a, pour l'heure,



Présent depuis 25 ans à Marseille, les Nouveaux Constructeurs assument aujourd'hui 10% du marché. Parmi les 8 programmes en cours, le 154 rue Breteuil. (Photo Laurent SACCOMANO)

pas tempéré l'enthousiasme des acheteurs, elle sera problématique à terme ». Quant à Jean-Claude Gaudin, il rappelle que « sans négliger les investisseurs, nous avons vocation à loger en priorité les Marseillais ».

Or, les Marseillais ont de plus en plus de mal à suivre. L'analyse est certes différente entre le promoteur et le politique. Henri Loisel, du cabinet du maire, date le « tournant » des Marseillais à 2003 : « Jusque-là 80/90% des acheteurs étaient Marseillais ». Côté Nouveaux Constructeurs, la datation varie. « Nous sommes aujourd'hui à une moyenne de 60% d'investisseurs privés. Elle était de 40% il y a deux-trois ans », expose Frédéric Selle, directeur du bureau départemental, avant

d'expliquer : « Le problème est que le marché immobilier est extrêmement difficile à réguler. La municipalité essaye donc de mettre en place des paramètres pour contrer certains effets ».

« Nous leur avons demandé dans un contrat oral de maîtriser les coûts de production pour permettre, sans avoir recours aux complexes procédures sociales, aux couches moyennes d'accéder à ces logements », expose Henri Loisel. Nous ne sommes cependant pas dans l'accession sociale à la propriété comme certaines villes peuvent le faire. Concrètement, les demandes municipales concernent les surfaces : « On nous conseille d'éviter les studios et T1 dont sont pourtant friands les investisseurs »,

illustre Frédéric Selle ou « on nous demande d'apporter notre pierre au développement des quartiers et de ne pas nous cantonner aux zones résidentielles », ajoute Olivier Mitterrand.

Cette explosion immobilière n'est pas sans conséquence sur la vie de l'ensemble des Marseillais et pas seulement sur les budgets de ceux désirant accéder à la propriété. Les loyers se sont, en effet, aussi envolés et la mobilité résidentielle a considérablement baissé. Trouver un appartement décent à un prix correct est de l'ordre de la mission impossible et le recours aux logements sociaux est un leurre tant les demandes sont supérieures à l'offre. La boucle (vicieuse) est bouclée.

Angélique SCHALLER