

# Le nouvel **Observateur**

170 pages | 100 photos | 1000 photos



[www.nouvelObs.com](http://www.nouvelObs.com)

**Faut-il  
vendre ?**

**45  
PAGES**

**EXCLUSIF**  
LE GUIDE DE  
L'IMMOBILIER  
PAR  
1000  
VILLES

## **SPÉCIAL IMMOBILIER**

**LES PRIX QUARTIER PAR QUARTIER**

### **AIX-EN-PROVENCE**

**MARSEILLE, AVIGNON,  
MANOSQUE, ALPILLES,  
LUBERON**

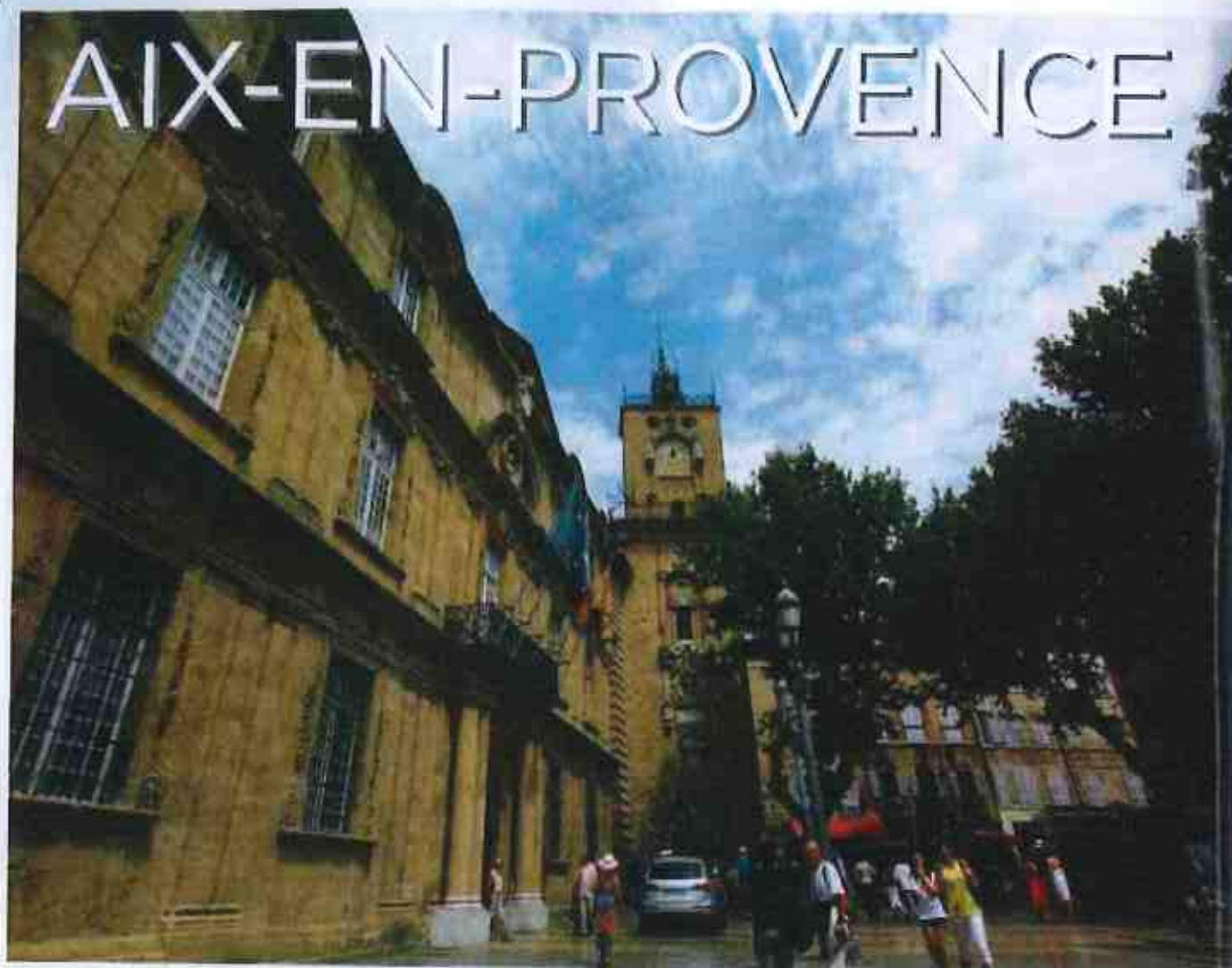
**Où  
faut-il  
acheter ?**

M 06809 - 2546S - F: 3,50 €



Avec

**Europe 1**



# LA VOIE DU SUCCÈS

La ville la plus chère des Bouches-du-Rhône a vu ses prix légèrement baisser, dans un contexte favorable à un retour des primo-accédants et à une reprise du marché

**E**lodie, responsable d'une boutique aux Allées-Provençales, et François, chef de pub dans un groupe de communication, attendaient de voir comment tournerait le marché immobilier pour quitter leur location du Pont-de-l'Arc et chercher une petite maison en proche périphérie d'Aix-en-Provence. C'est dans le quar-

tier tranquille de Luynes qu'ils viennent de dénicher un pavillon de 90 m<sup>2</sup> sur 600 m<sup>2</sup> de terrain. « Il était affiché à 325 000 euros, mais nous l'avons négocié 308 000 euros. La baisse des taux bancaires et le léger repli des prix nous ont permis de concrétiser notre projet. » Dans un parc immobilier comptant 88,5% de résidences principales pour seulement 4% de résidences secondaires (selon l'Insee), la

diminution du prix des appartements (-2,7% en 2012) et celle des taux d'intérêt (moins de 3% en taux fixe sur vingt ans) sont en train de favoriser la reprise du marché.

Avec un prix moyen de l'ancien de 3 800 euros/m<sup>2</sup>, Aix-en-Provence conserve sa position de ville la plus chère des Bouches-du-Rhône, portée par la demande d'une population à fort pouvoir d'achat, professions intel-

lectuelles autour de la cour d'appel et de l'université d'Aix-Marseille, cadres supérieurs dans l'industrie et le tertiaire, ou retraités. « Avec le retour des primo-accédants, qui bénéficient souvent ici de l'aide de leurs parents, le marché aixois s'est recentré sur un type d'acquéreurs plus classique, contrairement à 2011 où l'activité avait été portée par les investisseurs », estime Vincent Hénon, du Groupe Rotonde Mirabeau. Les primo-accédants qui disposent de budgets entre 200 000 et 250 000 euros cherchent de nouveau du côté du sud d'Aix, dans les quartiers de Cuques ou du Pignonnet, et à l'ouest, dans ceux de Vasarely ou de Saint-Mitre où les appartements semi-récents coûtent entre 2 900 et 3 900 euros/m<sup>2</sup>, selon l'état.

Dans la limite de dix minutes à pied du centre-ville, les copropriétés avec un ascenseur, un garage et une terrasse sont particulièrement appréciées des retraités et se vendent entre 5 000 et 6 000 euros/m<sup>2</sup>, voire au-dessus de 6 500 euros/m<sup>2</sup> dans le quartier récent de Sextius-Mirabeau où le prix des reventes s'est cependant stabilisé. Dans le cœur historique, pour ceux qui apprécient le charme du bel ancien, les appartements situés dans les hôtels particuliers du XVII<sup>e</sup> siècle du quartier Mazarin constituent un marché de niche, à plus de 6 000 euros/m<sup>2</sup>, alors que la cote des petites surfaces des environs de la mairie et du palais de justice oscille entre 4 500 et 5 500 euros/m<sup>2</sup>, selon l'emplacement. « Nous manquons actuellement de biens pour les investisseurs. Ceux qui n'ont pas vendu au moment de la réforme de la plus-value début 2012 préfèrent conserver leurs biens », constate Laurent Creuset-Beuchet, directeur de l'agence Era Comté d'Aix. Ainsi, le marché a tendance à se déplacer dans certaines grandes copropriétés semi-récents un peu excentrées, comme à l'extrémité sud de l'avenue des Belges, près de la gare routière. Dans la résidence Sextius, qui abrite une centaine d'appartements, les studios de 18 m<sup>2</sup> changent de propriétaire pour 50 000 à 70 000 euros et se louent entre 440 et 500 euros par mois hors charges, soit une rentabilité brute d'environ 7%. En campagne, à Ventabren ou Puyricard, le marché des villas (dans les 600 000 euros) est porté pour près de

60% par les cadres supérieurs. « Au-delà de 800 000 euros, les prix s'affichent en baisse. Les acquéreurs sont de plus en plus regardants sur la qualité des biens, les mises aux normes et la consommation énergétique. Ils estiment le prix des travaux et n'hésitent pas à négocier », constate Cédric Pardiola, gérant du groupe Carnot Drujon d'Astros Immobilier. Sur le marché du luxe, qui ne dépasse ici que très occasionnellement les 4 millions d'euros, la tendance est identique. « Il arrive que des offres qui auraient été refusées il y a deux ans soient acceptées aujourd'hui », confie Nicolas Ginon, négociateur chez Emile Garcin. Aux Pinchinats, une propriété de 400 m<sup>2</sup> habitables, sur 2,5 ha de terrain avec piscine, mise à prix au-dessus de sa valeur de marché par son propriétaire à 3,7 millions d'euros en 2011, vient de se vendre 2,8 millions d'euros. Du fait du manque de foncier public maîtrisé, l'offre de logements neufs, d'ordinaire peu abondante, varie considérablement d'une année sur l'autre. A 5320 euros/m<sup>2</sup> hors parking en moyenne, le prix des nouveaux programmes est en hausse de 4%. Les prix les plus bas se pratiquent dans le quartier de la Duranne où les appartements sont proposés entre 3 800 et 4 200 euros/m<sup>2</sup>, tandis qu'à proximité d'Eguillets le promoteur Ogic propose une douzaine de villas contemporaines entre 500 000 et 750 000 euros. SOPHIE BONIS

**Le quartier arboré de la Torso** reste prisé des familles aisées et des retraités aixois.



#### JACQUES DONNEAUD



Directeur des agences de courtage en crédit  
Meilleurtaux.com  
d'Aubagne et de La Clotat

#### Le Nouvel Observateur Le volume des crédits immobiliers a-t-il diminué au 1<sup>er</sup> semestre 2013?

**Jacques Donneaud** Non. Nous en avons traité un nombre très important depuis le début de l'année. Cela est dû pour partie aux demandes de renégociation de prêts mais aussi aux nouveaux dossiers qui ont progressé d'environ 30%. Il semble que le repli des prix de vente, conjugué à la baisse des taux bancaires, a été suffisant pour relancer les acquisitions. Des clients jusqu'alors insolubles avec un taux d'endettement de 37 ou 38% sont redescendus à 33%, la norme exigée par les banques. D'autres disposant d'un pouvoir d'achat plus élevé ont pu, comme à Aix-en-Provence, acheter dans des secteurs plus résidentiels. **Le pouvoir d'achat immobilier des ménages a-t-il augmenté?**

Nos statistiques montrent que la baisse des prix conjuguée à celle des taux a fait progresser le pouvoir d'achat immobilier de 15% en moyenne dans les Bouches-du-Rhône. A Aix, les budgets d'achat sont plus élevés qu'à Marseille. 35% des acquéreurs sont des primo-accédants alors que 65% réalisent une deuxième ou une troisième acquisition. Les Aixois disposent d'un apport de 100 000 euros et souscrivent un crédit de 180 000 euros en moyenne. A Marseille, c'est l'inverse. 80% des acheteurs sont des primo-accédants et 20% des secundo-accédants disposant d'un apport de 70 300 euros et souscrivant un crédit de 165 900 euros en moyenne.

#### Les taux bancaires peuvent-ils encore baisser?

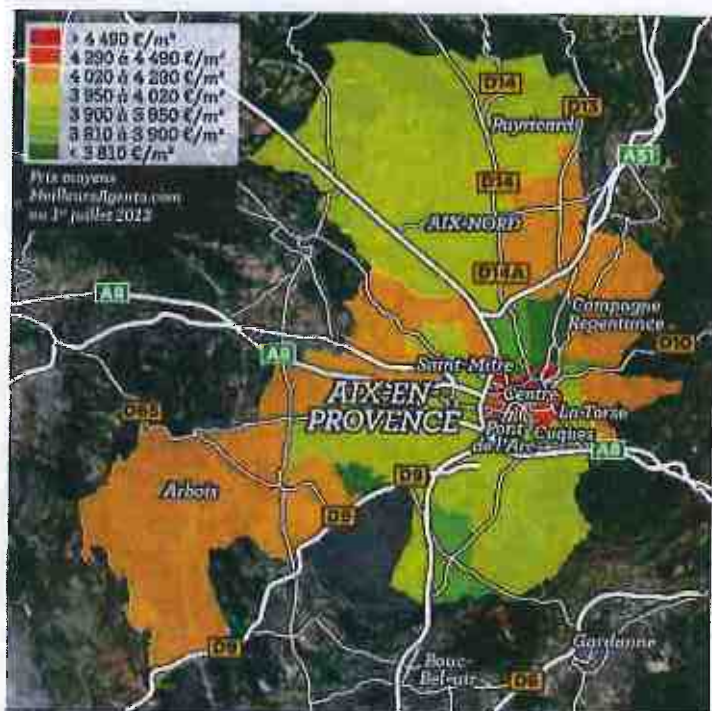
Les nouveaux barèmes bancaires que nous avons reçus en juillet montrent qu'une banque sur deux a commencé à augmenter ses taux entre 0,10 et 0,25% ce qui équivaut à une hausse des mensualités de remboursement de 35 euros pour un prêt de 100 000 euros sur vingt-cinq ans. Il faut attendre la rentrée pour savoir s'il s'agit d'une tendance de fond.

Propos recueillis par S. B.

## AIX-EN-PROVENCE PAR QUARTIERS ET SA PÉRIPHÉRIE

## OÙ ACHETER SELON SON BUDGET

Les familles aisées et les seniors s'installent à la Torse, les jeunes cadres à Saint-Mitre; le cœur de la ville est toujours cher... Pour les petits budgets, il reste le sud d'Aix. Tour d'horizon

**SAINT-MITRE, COUDOUX**

Récent : 3 800-4 200 €/m<sup>2</sup>

Neuf : 3 400-3 800 €/m<sup>2</sup>

A un quart d'heure de bus de la gare TGV de l'Arbois et du centre-ville d'Aix, l'image de Saint-Mitre est au beau fixe auprès des jeunes cadres. Célibataires ou en couple, ils viennent chercher un appartement tout confort dans les copropriétés récentes du quartier dont les prix restent raisonnables entre 3 800 et 4 200 euros/m<sup>2</sup>. C'est le cas de ce jeune ménage avec un enfant qui après avoir revendu un 2-pièces vient d'acquiescer ici un 3-pièces de 65 m<sup>2</sup> avec 15 m<sup>2</sup> de terrasse et 60 m<sup>2</sup> de jardin pour 250 000 euros. En poussant d'une quinzaine de kilomètres vers la pointe ouest du Pays d'Aix, le petit village de Coudoux est de plus en plus court pour ses maisons récentes dont le ticket d'entrée pour 90 m<sup>2</sup> habitables démarre à 310 000 euros. Plus

costus, une villa des années 1980 de 117 m<sup>2</sup> habitables, sur un terrain arboré de 600 m<sup>2</sup>, vient de se vendre 380 000 euros. Dans le nouvel éco-quartier raccordé à la chaudière à bois du village, une quinzaine d'appartements de 2 et 3-pièces avec terrasse ou jardin restent à vendre à 3 600 euros/m<sup>2</sup> en moyenne au sein du programme le Grand Coudoux développé par le groupe Carnot-Drujon.

**LA TORSE, BEAURECUEIL**

Ancien : 4 000-6 000 €/m<sup>2</sup>

Neuf : 4 200-5 200 €/m<sup>2</sup>

A 1 km à l'est du centre-ville, le quartier arboré de la Torse reste prisé des familles aisées et des retraités aixois pour ses résidences de standing dont les prix, selon l'état et les mises aux normes, démarrent à 4 000 euros/m<sup>2</sup> et peuvent atteindre 6 000 euros/m<sup>2</sup> pour celles équipées de piscine et de tennis. Au parc Voltina, dans une

résidence avec piscine des années 1980, un 3-pièces de 74 m<sup>2</sup> a récemment changé de propriétaire pour 434 000 euros sans négociations, le jour de sa mise en vente. A la suite de la mise en service d'une liaison aérienne Moscou-Marseille-Provence, la clientèle russe a fait son apparition dans le quartier. Un couple de la moyenne bourgeoisie moscovite vient ainsi de s'offrir pour 300 000 euros un 3-pièces de 70 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée d'une villa. Au pied de la montagne Sainte-Victoire, un programme de maisons en bâtiment de basse consommation (BBC) de style néoprovençal, La Chartreuse de Beaurecueil, propose des 64-m<sup>2</sup> à 120-m<sup>2</sup> pour 330 000 à 506 000 euros.

**AIX-NORD, PUYRICARD**

Ancien : 3 000-4 000 €/m<sup>2</sup>

Récent : 4 800-5 200 €/m<sup>2</sup>

Entre la montée vers Célony et celle vers les Platanes, les hauteurs d'Aix-en-Provence abritent un panel de copropriétés plus ou moins récentes, certaines avec de très jolies vues sur les toits de la ville. Les prix des appartements oscillent entre 3 000 et

**Contre-villa.** Ici les prix de l'ancien oscillent entre 3 800 et 4 800 euros/m<sup>2</sup>.



4 000 euros/m<sup>2</sup> dans les résidences années 1960 – pour lesquelles avant tout achat, il est conseillé de rester vigilant sur les travaux restant à voter en copropriété. Ils montent à 5 000 euros/m<sup>2</sup> en moyenne dans les constructions années 1980. Dans le quartier de l'Hôpital, accessible à pied depuis le centre-ville, un 3-pièces de 84 m<sup>2</sup> dans une résidence de standing des années 1970 a été vendu 290 000 euros. Au détour des petits chemins progressant vers Puyricard, et surtout aux abords des Pinchats, se concentre une grande partie des plus belles villas aixoises qui se négocient entre 800 000 et 2,5 millions d'euros. On y trouve aussi des maisons plus modestes, comme cette construction récente non mitoyenne de 4-pièces, 90 m<sup>2</sup> habitables sur 450 m<sup>2</sup> de terrain, accessible à pied depuis le village de Puyricard, vendue 480 000 euros.

**CENTRE-VILLE**

Ancien : 3 800-6 500 €/m<sup>2</sup>  
Récant : 6 000-8 000 €/m<sup>2</sup>

Avec la construction du quartier Sextius-Mirabeau, le cœur commerçant du centre-ville s'est un peu déplacé depuis la mairie et la rue des Cordeliers vers la rue Espariat, la Rotonde et les Alliées-Provençales. Les prix montent donc au fur et à mesure que l'on s'en rapproche. Dans le quartier récent Sextius-Mirabeau, les prix des reventes, qui ces dernières années ne cessaient d'augmenter, semblent avoir atteint leur sommet, entre 6 000 et 8 000 euros/m<sup>2</sup>. Un 4-pièces de 84 m<sup>2</sup> avec 20 m<sup>2</sup> de terrasse, exposé au sud, a été récemment vendu 699 000 euros, soit 7 600 euros/m<sup>2</sup>



**Un appartement près de la Fondation Vasarely**

Laurent, développeur d'applications Web et Charène, chargée de communication

« Nous étions locataires. Nous nous étions fixé 200 000 euros de

budget par rapport à nos 30 000 euros d'apport et à ce que nous estimions être les normes d'endettement. Or, dans ces prix, parmi les appartements que nous avons pu visiter, aucun ne nous convenait en raison de leur localisation et de leur état général. Après avoir consulté un courtier, nous avons appris que nous pouvions monter notre budget d'achat à 250 000 euros. C'est ainsi que nous avons visité ce 3-pièces de 60 m<sup>2</sup> avec balcon, situé dans une résidence fermée des années 1970 du quartier de la Fondation Vasarely, et proposé à 235 000 euros. Nous avons immédiatement fait une offre au prix demandé car nous savions être en concurrence avec un autre couple. Nous avons emprunté 220 000 euros sur vingt ans au taux fixe moyen de 2,88%. Notre endettement s'élève à 33,4%, mais cela n'a pas posé de problème car nous sommes tous les deux en CDI. »

pondéré. Dans les limites du centre ancien, les prix oscillent entre 3 800 et 4 800 euros/m<sup>2</sup>, selon la surface, la qualité du bâti et l'état général. Ils subissent une décote en cas d'éventuelles nuisances sonores. Rue de la Verrerie, où l'on trouve de nombreux pubs et restaurants asiatiques, les prix se tiennent dans la fourchette basse des appartements situés en limite du périphérique. Boulevard du Roi-René, face à l'hôtel du même nom, un 3-pièces des années 1960 resté dans son jus vient d'être vendu 220 000 euros (soit 3 666 euros/m<sup>2</sup>). En revanche, dans la paisible rue Gas-

ton-de-Saporta, un 2-pièces de 26 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée d'un immeuble bourgeois ouvrant sur une cour intérieure a été vendu le jour de sa mise en vente 133 000 euros, soit plus de 5 000 euros/m<sup>2</sup>.

**LE PIGONNET, CUQUES, PONT-DE-L'ARC**

Ancien : 2 600-3 800 €/m<sup>2</sup>  
Neuf : 4 800-5 400 €/m<sup>2</sup>

Au sud d'Aix-en-Provence, à proximité de l'A8, les appartements situés dans les copropriétés années 1960 entièrement à rénover pour satisfaire aux normes en vigueur se vendent à un prix d'appel bien inférieur à 3 000 euros/m<sup>2</sup>. Les quartiers du Pignonnet et de Cuques, autour des facultés, devraient considérablement s'améliorer d'ici à 2018 avec le plan Campus. Il est en effet prévu que la restructuration du pôle universitaire s'accompagne ici d'une rénovation ambitieuse des infrastructures publiques. Les primo-accédants qui privilégient les 3-pièces dans les nombreuses copropriétés années 1970 du secteur entre 180 000 et 200 000 euros en moyenne ne s'y trompent pas. Quartier du Pignonnet, un 68-m<sup>2</sup> situé dans une résidence avec ascenseur s'est récemment vendu 210 000 euros. De l'autre côté de l'A8, le quartier du Pont-de-l'Arc s'est nettement valorisé à la suite de la construction de plusieurs programmes neufs de bon standing. Un 3-pièces de 53 m<sup>2</sup> des années 1970 vient de changer de propriétaire pour 167 000 euros, car il avait été entièrement rénové. Dans le cas contraire, il se serait vendu 15 000 à 20 000 euros de moins. S.A.

**AIX-EN-PROVENCE**

En €/m <sup>2</sup>	Comtale-Centre-Cours Mirabeau				Granettes-Jaubert-Sainte-Anne				Sud-Universités				Les Pennes-Mirabeau			
	2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus
Récant	7 515	7 367	7 622	7 470	5 874	5 759	5 958	5 839	4 852	4 757	4 922	4 823	3 614	3 544	3 666	3 593
	6 490	6 363	6 583	6 451	5 073	4 974	5 146	5 043	4 191	4 109	4 251	4 166	3 122	3 060	3 166	3 103
Rénové	6 173	6 052	6 261	6 136	4 525	4 731	4 894	4 795	3 986	3 908	4 043	3 962	2 959	2 911	3 012	2 951
	3 531	3 543	3 607	3 593	4 167	3 307	4 227	3 353	3 442	3 118	3 492	3 182	2 564	2 958	2 601	2 898
Ancien	3 093	3 033	3 139	3 075	2 807	2 830	2 928	2 970	2 722	2 669	2 761	2 706	2 495	2 446	2 531	2 480
	2 672	2 619	2 710	2 656	2 494	2 445	2 529	2 479	2 351	2 305	2 385	2 337	2 155	2 113	2 186	2 142

Max : confort maximal et environnement exceptionnel. Min : confort standard et environnement normal

ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

# UN TERRITOIRE AUX MULTIPLES FACETTES

Haut en couleur, le département séduit les habitants de la région Paca à la recherche d'un logement plus grand ou d'une résidence secondaire

**L**e marché des Alpes-de-Haute-Provence est aussi plat que le plateau de Valensole. Après l'embellie des années 2000, le retour à la réalité est difficile. « Entre 1999 et 2009, le département a gagné 15000 habitants, les prix ont augmenté de 100% et les délais de commercialisation se sont réduits à quarante-cinq jours, se rappelle Rémi Vibrac, porte-parole des notaires du département. Aujourd'hui, le marché se rationalise et retrouve une logique. » En clair, le volume des transactions a chuté de 30% par rapport aux années 2007-2008, les délais de vente s'étirent jusqu'à neuf mois, selon les zones, et les prix baissent de 5 à 10% en moyenne. Parfois, la réduction s'affiche même en vitrine pour devenir un argument de vente. « Heureusement, la résidence secondaire tient le marché », se rassure le notaire.

Contrairement au littoral, les étrangers sont peu présents. Barcelonnette, par exemple, attire surtout les habitants de Paca en quête de fraîcheur. « Ils cherchent une maison mexicaine pour y passer leurs vacances », note Benoît Coste, de l'agence Diffusion Immobilier. Comme cette demeure de 300 m<sup>2</sup> et 7 chambres sur 1000 m<sup>2</sup> de terrain, mise en vente à 850000 euros.



Les amoureux du ski se tournent vers les petites surfaces au pied des montagnes. Au Saize, une famille vient de déboursier 30000 euros pour un studio de 16 m<sup>2</sup> avec 4 couchages, à cinquante mètres des pistes. « On est là dans l'achat plaisir, pas dans la

Digne est recherchée par les investisseurs.

recherche de la rentabilité », estime l'agent immobilier.

**Rendement de 7 à 8% à Digne-les-Bains.**

Les investisseurs préfèrent Digne-les-Bains et ses petites surfaces des quartiers des écoles et des thermes. « Pour 40000 à 60000 euros, ils s'offrent un studio et obtiennent un rendement de 7 à 8% », explique-t-on chez Sud Immobilier Transactions. Les primo-accédants recherchent une maison de 3 ou 4 chambres avec un petit jardin, dans les villages des alentours. Avec 150 000 euros, ils trouvent leur bonheur à Mallemoison, au Chaffaut-Saint-Jurson ou au Brusquet. Plus au sud, à Forcalquier, « les jeunes veulent une maison de village en pierre, avec un jardin et une terrasse, qu'ils achètent à partir de 180 000 euros », décrypte Vanessa Caputo, de l'agence Immobilière des Remparts.

Enfin, le centre-ville de Manosque se vide au profit des quartiers du Forum et du nouvel hôpital, proches des établissements scolaires internationaux. Malgré les nombreuses constructions de résidences neuves, comme Les Terrasses de Chanteprenier, les employés de Cadarache préfèrent l'ancien. « Le prix des appartements récents atteint 3200 euros/m<sup>2</sup>, c'est trop cher, tranche Monique Giraud, de l'agence Terres et Habitat de Provence. Pour le même budget, on gagne une pièce dans l'ancien. » Même les ménages d'Aix-en-Provence remontent l'A51. Avec 400 000 euros et quelques travaux à réaliser, ils peuvent acquérir une maison de 3 chambres avec piscine sur un terrain de 1 000 m<sup>2</sup> au moins. Alors que, dans les Bouches-du-Rhône, ils vivent en appartement. **BARBARA KIRALY**

ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

	En €/m <sup>2</sup>	Manosque				Digne				Sisteron				Valernes			
		Studio/2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus	Studio/2-pièces	3-pièces	4-pièces	5-pièces et plus
Récents	Max	3 155	3 093	3 200	3 136	2 492	2 443	2 527	2 477	2 371	2 324	2 405	2 357	2 336	2 290	2 370	2 322
	Min	2 724	2 671	2 763	2 708	2 152	2 110	2 193	2 139	2 048	2 007	2 077	2 035	2 018	1 976	2 047	2 006
Rénovés	Max	2 591	2 541	2 628	2 576	2 047	2 007	2 076	2 035	1 948	1 909	1 975	1 936	1 919	1 882	1 947	1 908
	Min	2 238	1 828	2 270	1 854	1 768	1 733	1 793	1 757	1 682	1 499	1 706	1 520	1 657	1 625	1 681	1 647
Anciens	Max	1 596	1 565	1 619	1 587	1 513	1 483	1 534	1 504	1 309	1 283	1 327	1 301	1 418	1 391	1 439	1 410
	Min	1 379	1 352	1 398	1 370	1 307	1 281	1 325	1 299	1 130	1 108	1 146	1 123	1 225	1 201	1 243	1 218

Max : confort maximal et environnement exceptionnel. Min : confort standard et environnement normal.