

Immobilier



Terra Capital vend à Marseille (4^e arrondissement) un appartement atypique de 52 m², 141 000 €.

Il faut néanmoins rester prudent, « l'investissement locatif doit s'accompagner d'une garantie des loyers impayés et des dégradations (coût : environ 3% du loyer) », recommande Sébastien Lieutaud, de SL immobilier qui rappelle également que 20% de faux dossiers sont détectés chaque année. Ceci étant rappelé, les prix de vente marseillais restent très raisonnables avec un prix médian des appartements situés à 3 100 €/m² et 5 036 €/m² pour les maisons.

À Avignon, les prix sont en-deçà : 2 300 €/m² pour les appartements et 2 869 €/m² pour les maisons. Dans le Vaucluse, les acquéreurs sont en position de force et négocient. « Les visites sont plus nombreuses mais pas les signatures », regrette Annaëlle Thomas chez Belliss' Immo, à Sorgues : « L'estimation n'est pas une science exacte, mais surévaluer un bien est une mauvaise stratégie. » Cette professionnelle fait œuvre de pédagogie auprès des vendeurs afin qu'ils s'accordent avec les offres qui leur sont faites. Elle explique, par exemple, l'impact des taux d'emprunt sur le revenu requis : « Un outil me permet de leur montrer combien une personne doit gagner pour que son dossier passe à la banque avec un taux à 3,67%. Pour l'achat d'une maison à 435 000 €, en 2022 un foyer devait gagner 5 023 € mensuels, il faut aujourd'hui prouver 6 396 € de revenus. » Des premiers signes encourageants en attendant, comme l'espèrent les professionnels de l'immobilier, un vrai redémarrage en 2025. ■



Belliss'Immo vend à Sorgues une maison de 200 m² habitables sur 600 m² de terrain, 559 000 €.

TROIS QUESTIONS À...

SÉBASTIEN LIEUTAUD

Président de l'UNIS Marseille-Provence-Corse, organisation de professionnels de l'immobilier qui regroupe une centaine de membres et représente la gestion de 70% des copropriétés marseillaises.

« De plus en plus de copropriétaires ne sont plus solvables »

Dans les copropriétés, la nouvelle réglementation impactera-t-elle les ventes ?

La loi Climat et Résilience (2021) a rendu obligatoire la mise en place d'un diagnostic global et d'une prévision des travaux selon certaines priorités.

Ce Plan pluriannuel de travaux (PPT) liste des travaux pour la sauvegarde de l'immeuble, la performance énergétique, etc. Un échéancier figure dans le carnet d'entretien de l'immeuble qui est accessible chez le notaire au moment de la vente d'un bien. Ce PPT sera en janvier 2025 obligatoire pour toutes les copropriétés. Ce qui signifie que tout le monde sera logé à la même enseigne.



Selon la note attribuée à l'immeuble, un appartement peut-il perdre de la valeur ?

La qualité et l'entretien d'une copropriété est le premier point de vigilance à avoir quand on souhaite acheter un bien. L'acquéreur doit demander si le PPT a été voté ou pas ? A été réalisé ou pas ? De très rares copropriétés l'ont déjà mis en œuvre. Des négociations auront lieu entre vendeurs et acquéreurs sur qui prend en charge le coût des futurs travaux. Cela influencera forcément les prix.

Améliorer la qualité de l'habitat ancien n'est-il pas indispensable ?

C'est louable, mais sans concertation avec les professionnels de l'immobilier, cette loi n'est pas applicable dans une situation économique et politique instable. Les copropriétaires attendent plutôt que l'on bloque le prix du gaz qui augmente. Depuis 2022, de plus en plus de copropriétaires ne sont plus solvables. Les syndicats qui font face habituellement à 10% d'impayés sont passés à 20%. En assemblée générale, les copropriétaires ne sont pas obligés de voter les travaux qui peuvent être sans cesse reportés. Il n'y a pas de sanction.

Propos recueillis par Alexie Valois



Immobilier

VERS UN DÉBLOCAGE DU MARCHÉ ?

Si le marché reste tendu, il présente des signes d'apaisement. Les acheteurs sont de retour et les prix corrigés. De quoi rouvrir la porte des négociations.

Par Alexie Valois

« **A**ix-en-Provence, depuis plusieurs mois, les acquéreurs sont de retour. La stabilisation des taux d'emprunt donne de la visibilité à leurs projets, ils peuvent se projeter concrètement sans attendre de meilleures conditions bancaires », remarque Clément Guilloto, adhérent à la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim). Aujourd'hui, obtenir 3,5% sur vingt-cinq ans est une excellente nouvelle. Son agence Sextius Mirabeau-Pelletier Savon accompagne des négociations de prix quand les propriétaires veulent vendre rapidement. Ainsi, esplanade de l'Arche, un appartement au premier étage (115 m² avec parking et terrasse) estimé 590 000 € en 2023 a trouvé preneur cette année à 550 000 €. « Sans négociation, nous vendons plutôt des petites maisons de ville à rénover », explique encore l'agent immobilier.

Dans son fichier clients, nombreux sont les ménages originaires d'Ile-de-France arrivés à Aix-en-Provence avec de quoi acheter sans crédit : « Au Pont-de-l'Arc, une maison de 170 m² à rénover entièrement sur 900 m² de terrain, s'est vendue 730 000 € en une semaine ». À l'inverse, des biens de valeur intermédiaire ne trouvent plus ni primo accédants – difficilement finançables –, ni investisseurs, pour beaucoup repliés sur des produits financiers ou sur la métropole voisine.

RENTABILITÉ RECORD À MARSEILLE

La ville de Marseille, à l'inverse, fait le bonheur des adeptes de l'investissement locatif, à en croire Mickaël Saba et Alexandre Augusto. Ces deux agents marseillais ont créé en 2020 Terra Capital. Forts de leur expérience d'investisseurs qui rénovent et louent, ils conseillent sur les meilleures possibilités : « Marseille est très attractive pour des biens meublés en location de courte durée. Achetés au prix du marché, avec ou sans rénovation, leur rentabilité se situe entre 5 et 15%. Avec l'assouplissement des octrois bancaires, en 2024 nous avons senti une nouvelle ouverture du marché », explique Alexandre Augusto.

Ainsi, dans le périmètre de la gare Saint-Charles, 12 à 14% de rentabilité n'est pas exceptionnel. Mickaël Saba cite l'exemple d'un appartement de 44 m² rue Jean Cristofol (3^e arrondissement) acheté 55 000 €, et loué 680 €/mois... Ces professionnels proposent à leurs clients un bilan patrimonial. Ils ciblent des appartements sains et décents, de petites superficies, avec une projection sur dix ans. « Le quartier du 4^e arrondissement, entre Longchamp et Cinq Avenues, offre un bon mix entre rentabilité et valeur patrimoniale. Il y a encore de bonnes affaires », indique encore Mickaël Saba. Il y a vendu 400 000 € un appartement de 70 m² en rez-de-jardin, et 110 000 € un joli petit T2 de 25 m².



LES PRIX DES NOTAIRES EN PROVENCE

COMMUNES	Appartements anciens		Maisons anciennes	
	prix au m ²	évol. 1 an	prix de vente	évol. 1 an
BOUCHES-DU-RHÔNE				
Aix-en-Provence	4 840 €	-0,2%	694 500 €	-1,4%
Allauch	3 850 €	1,1%	426 000 €	-5,2%
Arlès	2 430 €	3,1%	240 000 €	-5,9%
Aubagne	2 790 €	0,9%	445 800 €	1,3%
Auriol			455 600 €	0,6%
Bouc-Bel-Air			518 000 €	-8,3%
Cassis	7 420 €	15,1%		
Châteauneuf-les-Martigues			326 700 €	-2,8%
Châteaurenard			283 400 €	6,7%
La Ciotat	4 950 €	-2,3%	570 000 €	-4,7%
Éguilles			697 600 €	1,5%
Eyguières			310 900 €	-1,3%
La Fare-les-Oliviers			347 800 €	-8,5%
Fos-sur-Mer			279 900 €	1,8%
Gardanne	3 290 €	3,7%	337 800 €	-8,9%
Istres	2 910 €	4,1%	290 000 €	-1,9%
Lambesc			411 000 €	11,1%
Marignane	2 290 €	-1,7%	337 000 €	-7,7%
Marseille	3 110 €	-0,5%	396 000 €	-5,7%
Martigues	2 670 €	-1,0%	340 000 €	-5,8%
Miramas	2 190 €	-1,1%	265 400 €	-1,2%
Les Pennes-Mirabeau			377 500 €	-3,2%
Plan-de-Cuques			414 500 €	-8,9%
Port-de-Bouc	1 750 €	-4,0%	276 500 €	4,5%
Saintes-Maries-de-la-Mer	4 930 €	15,3%		
Saint-Martin-de-Crau			294 700 €	-4,5%
Saint-Rémy-de-Provence			502 900 €	-11,1%
Salon-de-Provence	2 640 €	2,1%	350 000 €	-7,7%
Sausset-les-Pins			571 300 €	-1,5%
Septèmes-les-Vallons			302 500 €	-9,7%
Tarascon			182 000 €	-18,4%
Trets			345 100 €	0,4%
Velaux			448 700 €	-3,7%
Venelles			526 000 €	2,7%
Vitrolles	3 040 €	12,7%	339 300 €	-0,8%
VAUCLUSE				
Apt			235 000 €	-19,2%
Avignon	2 300 €	-0,6%	205 000 €	-4,7%
Bollène			190 000 €	-9,5%
Carpentras	1 630 €	-6,0%	219 600 €	-5,5%
Cavaillon	1 940 €	-8,1%	223 000 €	-6,2%
L'Isle-sur-la-Sorgue	3 470 €	3,1%	350 300 €	3,5%
Monteux			240 000 €	-3,6%
Orange	1 710 €	-3,7%	234 800 €	0,7%
Pernes-les-Fontaines			321 000 €	-2,7%
Pertuis	2 980 €	1,8%	324 900 €	1,8%
Le Pontet	1 790 €	1,4%	210 000 €	-8,0%
Sorgues			228 200 €	-10,5%
Le Thor			310 300 €	0,3%
Valréas			197 700 €	-1,2%
Vedène			267 500 €	1,4%

Base de données Perval, sur la période 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024.