



.....Communiqué de presseCommuniqué de presseCommuniqué de presse

MARCHE DE L'IMMOBILIER ANCIEN DANS LES BdR
OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER
Bilan 2010

- une demande présente et active soutenue par des conditions de crédit avantageuses
- un redressement de l'activité du marché grâce aux incitations publiques (PTZ et crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt)
- une stabilisation des prix

Pour les professionnels FNAIM du département des BdR spécialisés dans la transaction, l'année 2010 aura été une année relativement bonne : le volume d'affaires a été correct, les prix sont stabilisés dans l'ensemble, la demande est active.

Ce bilan positif s'explique notamment par :

- le maintien de taux d'intérêt particulièrement bas
- des dispositifs publics d'incitation à l'accession à la propriété qui ont permis un redressement de l'activité
- la présence d'une demande extérieure à la région PACA qui confirme l'attrait de notre département pour les acquéreurs extérieurs

Perspectives 2011 : un marché dépendant des fondamentaux de l'économie et des évolutions fiscales !

Aucun professionnel de l'immobilier ne se risque aujourd'hui à prédire l'avenir du marché de l'immobilier sur notre département. En effet, la visibilité à court et moyen terme sur les prochaines évolutions fiscales restent encore méconnues (CGS sur les ventes, évolution des taux de crédit...)

A ce jour, l'ensemble des fondamentaux de l'économie ne sont pas à leur meilleur niveau

- perspectives de croissance limitées
- chômage au dessus de la barre des 9%
- faibles gains du pouvoir d'achat
- tensions sur les marchés obligataires qui soutiennent l'hypothèse d'une probable remontée des taux d'intérêt
- faiblesse de la confiance des ménages...

Ainsi, quand bien même, l'immobilier pourrait être la valeur refuge de 2011, on peut craindre que les professionnels de l'immobilier aient à faire face à un attentisme du marché :

- pour le 1^{er} semestre de l'année due à l'hésitation des particuliers sur l'évolution des prix
- pour le second semestre due à un essoufflement de l'activité en raison des tensions sur les taux

Néanmoins, si tous les indicateurs confirment que les conditions d'expression de la demande sont toujours historiquement bonnes, aucune raison ne justifie à priori aujourd'hui une nouvelle baisse possible des prix.

Dans ce contexte, les prix devraient progresser entre + 3% et 6% en 2011, l'hypothèse haute étant soutenue par une remontée éventuelle des taux, qui, si elle a lieu, ne devrait pas excéder 1,5 point.

Par ailleurs, on peut espérer que l'objectif de distribution de 380.000 prêts à taux zéro du gouvernement, s'il se réalise et est maintenu, restaurera la confiance du marché et jouera pleinement un rôle d'amortisseur.



MARSEILLE

Pour le dernier trimestre de l'année 2010, le marché de l'immobilier ancien a connu une activité disparate selon les secteurs mais, dans l'ensemble, il a été relativement actif du fait de la crainte des acquéreurs de voir prochainement une remontée des taux de crédit ou la fin de la déduction des intérêts d'emprunt.

Pour l'ensemble de l'agglomération, les prix semblent s'être stabilisés, si ce n'est que le marché des particuliers à particuliers, sur lequel certains propriétaires continuent de maintenir des prix encore trop élevés par rapport à la valeur réelle de leur bien.

1^{er}/4^{ème}.5^{ème} ardt

Ex de vente

Apt de 115 m2 + 20 m2 de terrasse+ garage double : 360.000 euros

6^{ème} ardt

La clientèle recherche essentiellement des appartements d'une valeur de 200 à 230.000 euros et des maisons aux environs de 430.000 euros

7^{ème}/8^{ème} ardt

Activité moyenne pour le 4^{ème} trimestre de l'année en raison notamment d'un stock de biens en vente moins important (la période hivernale est souvent une période plus calme avec des propriétaires vendeurs qui attendent la fin de l'hiver pour proposer leur bien à la vente).

Sur ce secteur, la demande porte essentiellement sur des appartements d'une valeur de 250.000 euros et des maisons aux environs de 550.000 euros.

11/12^{ème} ardt

Des prix stabilisés pour les logements récents (années 90) qui s'opposent à une baisse de prix pour les résidences des années 60/70 (grands ensembles dont les charges restent élevées)à

Ex de vente :

- Apt T3 années 65 de 60m2 : 132.000 euros
- Apt T4 années 2005 de 93 M2 avec jardin et garage : 400.000 euros

15/16^{ème} ardt

Les biens au prix se vendent sans aucun débordement possible sur les annonces !

Ex de ventes :

- villa de 130 m2 avec 1000 m2 de terrain vue mer : 570.000 euros
- maisonnette à rénover avec terrasse : 106.000 euros

PAYS D'AIX

Sur Aix et principalement pour le centre ville intra muros, le dernier semestre a été dense en demande, mais trop peu de biens à la vente correspondant encore aujourd'hui à la réalité des prix.

Des appartements se sont vendus entre 5000 & 7000 euros/M2 dans le récent et l'ancien (dans des secteurs recherchés tel que le quartier Mazarin).

Concernant les appartements des années 60/80 : la demande a été également forte et a pu être satisfaite à 75%, notamment pour les primo accédants ayant des budgets inférieurs à 200 000 euros en recherche de T3 ou 4.

Les studios, T1 et T2 vendus à des prix avec une rentabilité locative à 5% trouvent très rapidement un investisseur non professionnel.

Contrairement aux années précédentes durant le dernier trimestre, de nombreux biens ont trouvé preneur via les professionnels.

Concernant les maisons individuelles : les acheteurs qui ont un budget entre 800 000 & 1 000 000 euros ont du mal à trouver un produit correspondant à leur recherche. On a pu noter, néanmoins une hausse de clients ayant ces budgets pour la région d'Aix.

Néanmoins de nombreuses transactions échappent aux professionnels via l'internet des particuliers qui encore une fois constaté, vendent au dessus du prix du marché.

COTE BLEUE

Après un mois de novembre très calme, les demandes se sont multipliées en décembre. Il est cependant encore difficile de mettre en adéquation les désirs des acquéreurs avec la volonté des vendeurs qui rechignent à baisser leurs prix. Souvent la négociation échoue pour quelques milliers d'euros !! Néanmoins, les prix restent stables et les biens proposés au bon prix se vendent relativement rapidement.

Le bilan s'est nettement amélioré par rapport à l'année dernière. Les biens recherchés sont très hétéroclites, cela peut aller du studio pour un placement ou une résidence secondaire, ou appartement T3 à villa pour résidence principale. Le prix moyen pour un studio se situe entre 120 à 150 000 euros soit env 5000 € du m². Pour les T2, le prix tourne aux alentours des 200 000 euros. Quelques biens très demandés dans une copro horizontale vers 250000 € sur Sausset essentiellement pour les jeunes primo accédants. Pour les appartements T3 ou villa, la demande se situe plutôt entre 350000 € et 450 000 €. Nettement moins de demandes pour les villas au dessus de 450000 €. Les prix sont sensiblement les même sur CARRY, SAUSSET, moins chers vers LA COURONNE, CARRO, ENSUES puis encore plus bas vers LE ROVE, GIGNAC.

SOURCE FNAIM

Base de données actualisée au 4ème trimestre 2010

Les prix des appartements : niveaux et tendances

	Prix moyen (en €/m ²) au 4ème trim. 2010	Taux de croissance Annuel (en %) au 4ème trim. 2010
AIX EN PROVENCE	3 719	-0.0
GAP (05)	1 959	-5.8
HYERES (83)	3 630	3.2
MARSEILLE (13)	2 862	4.5
TOULON (83)	2 722	6.5