



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

## **MARCHE DE L'IMMOBILIER ANCIEN DANS LES BdR**

Conjoncture 2<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2011

*Après un premier trimestre dynamique sur le marché de la transaction dans l'ancien, les professionnels de l'immobilier constatent un net ralentissement des ventes. Inquiets face à la conjoncture économique, l'actualité européenne et internationale, la flambée des prix de l'essence, les acheteurs semblent hésitants et ce n'est pas la position de certains vendeurs qui continuent de maintenir des prix parfois trop élevés qui vont les pousser à prendre des décisions.*

*Quelques bonnes nouvelles toutefois, l'investisseur traditionnel est toujours présent ainsi que les très gros investisseurs dit institutionnels.*

### **MARSEILLE**

Comme on le précise régulièrement, il existe autant de marchés de l'immobilier à MARSEILLE qu'il existe de quartiers, avec des variantes pour chacun d'eux.

Cependant, la généralité se traduit par une activité très moyenne en regard de l'année précédente alors que le deuxième trimestre fait traditionnellement partie des périodes de bonne activité.

Différents facteurs peuvent expliquer cette baisse d'activité :

- par expérience, l'activité immobilière marque le pas avant chaque élection présidentielle.
- avec les nouvelles réglementations du début d'année - comme la suppression de la déduction des intérêts d'emprunts pour la résidence principale, la hausse des taux de crédit, la frilosité des banquiers, l'importance du DPE sur les PTZ+,- le doute a plané sur l'éventualité d'une plus value sur la résidence principale sans limitation de prix.

Tous ces éléments ne permettent pas aujourd'hui aux acquéreurs d'être sereins. On note un manque de confiance sur l'avenir, la hausse dernière des combustibles ne contribue pas à améliorer le budget des ménages. Ce sentiment est accentué également par la conjoncture internationale et l'endettement des pays européens qui laisse supposer une prochaine crise .

Cependant, les prix sont généralement stabilisés et plus réalistes que les années précédentes. On peut noter une légère baisse dans l'urgence de la vente.

Le marché Marseillais demeure un marché de besoins.

Le manque de logements sociaux favorise toujours les primos accédants avec le chèque premier logement et le PTZ + mais l'économie et l'emploi influent considérablement sur notre activité.

Paradoxalement, des acquéreurs potentiels peuvent se présenter sur des biens atypiques exceptionnels ou privilégiés dans les sphères hautes de prix.

En conclusion, un marché ralenti avec des acquéreurs exigeants et versatiles.

### **AIX/ REGION AIXOISE**

Durant ce second trimestre 2011 :

- Les demandes de primo accédants se sont stabilisées, les organismes financiers sont de plus en plus exigeants pour accorder les crédits ou prêts à taux zéro

- Les demandes d'investisseurs pour des petits produits entre 60 & 13 000 euros dans le centre ville intra muros et proche facultés sont toujours d'actualité. La demande est importante et le produit se fait rare, malgré un prix au M/2 entre 4 & 5000 Euros.

- Les demandes d'une clientèle entre 50 & 70 ans d'appartements de 80 à 120 M2 centre ville avec stationnement, ascenseur ou maisons de ville, commencent à s'essouffler. Les prix demandés sont trop élevés puisqu'atteignant souvent 6 à 7000 Euros/M2 pour les appartements récents. Quant aux maisons de ville le produit est manquant.

- Les maisons situées dans une périphérie de 15 à 25kms autour d'Aix au dessus d'un prix à 600KE ont du mal à trouver acquéreur, voire à être visitées.

D'une façon générale depuis début juin les demandes sont au ralenti et ce, sans que nous puissions en connaître la cause.

Comme le 1<sup>er</sup> trimestre, les biens rentrés en exclusivité (au prix du marché et sans concurrence déloyale) se vendent dans un délai moyen de 2 mois.

### **COTE BLEUE (Carry, Sausset les Pins, Ensuez)**

Après un premier trimestre très porteur qui laissait présager d'un printemps dynamique, comme souvent à cette période sur la Cote Bleue, le mois d'avril a été marqué par une raréfaction de la demande sur les villas et propriétés et le mois de mai à été anormalement calme.

Les professionnels n'ont pas retrouvé cette année la clientèle issue des mutations professionnelles qui a un réel besoin de trouver un nouveau logement, et surtout la nécessité d'être installé avant la rentrée scolaire du mois de septembre.

Cette tendance pourrait s'expliquer par des situations économiques encore précaires qui freinent l'évolution des postes au sein des sociétés. Bien évidemment, les taux d'intérêt d'emprunt qui ne cessent d'augmenter et les conditions draconiennes demandées en terme d'obtention de prêt à taux zéro n'arrangent pas les choses. Il semblerait que, depuis la mi-juin la tendance commence à s'inverser et que la demande se fasse plus active.

Les biens « au prix » sont rares mais se vendent en quelques jours ( pour ex, une vente en juin d'un appartement T2 de 35m<sup>2</sup> env avec terrasse et parking à 160 000€ FAI, en 3 jours), mais le marché reste difficile concernant les biens dont les prix dépassent le cap des 450 000€.

### **PAYS d'AUBAGNE**

Après un mois d'avril et un début mai dynamiques, marqués par la concrétisation de nombreuses ventes (ex : maisons de village entre 230.000 et 250.000 euros, villas entre 400. et 450.000, T2 entre 110 et 120.000) le fin du mois de mai et le mois de juin marquent une période très calme.

Très peu d'appels, visites rares, même pour des petits prix.

### **Contact presse FNAIM 13**

Emmanuelle Emran Antoniotti

Agence Dixit Presse

Mob : 06 18 07 18 96