

LE FIGARO magazine

MÉDITERRANÉE

SPÉCIAL IMMOBILIER
DE 100 000
À 1 MILLION D'EUROS,
ACHETEZ
SELON VOTRE BUDGET

Près de la Préfecture (6^e arr.), cet appartement avec jardin arboré, terrasse et piscine, est un produit rare.

ESPACE ATYPIQUES MARSEILLE

QUEL ACHAT, AVEC QUEL BUDGET ?

2017-2018, l'immobilier n'a jamais eu autant de succès. Pour louer ou gagner en confort de vie, les ménages n'hésitent plus à investir. Les besoins sont là, mais selon un budget donné, vers quelle acquisition s'orienter ? Éclairage des professionnels de l'offre immobilière en Méditerranée. **PAR ALEXIE VALOIS**

BUDGET : UN MILLION D'EUROS

POUR UN BEL APPARTEMENT MARSEILLAIS OU UNE VILLA SUR LA CÔTE

Nous recherchons à Marseille ou alentours, une très belle habitation avec de l'espace et de belles prestations », affirme un couple de quinquagénaires qui souhaite gagner en confort de vie. Pour ce budget symbolique d'un million, ils peuvent trouver disponible à la vente une maison familiale avec jardin et piscine, sur les hauteurs du 13^e arrondissement ou plus au sud aux Camoins (11^e arr.). Ces belles campagnes ont l'inconvénient d'être excentrées. « En centre-ville, il existe de très grandes surfaces en très bon état, dans d'anciens hôtels particuliers, ou immeubles bourgeois », indique Laurent Levazeux, conseiller en immobilier chez Espaces Atypiques Marseille. Près de la Préfecture (6^e arr.), s'est vendu 1 million d'euros un appartement en duplex de 240 m² donnant sur un joli jardin arboré, avec terrasse et piscine. À deux pas du Vieux-Port, dans l'ancien arsenal de marchandises,



À la Madrague de Cignac, une villa contemporaine de 200 m² habitables, avec 200 m² de terrasses face à la mer.

un loft traversant de 220 m² domine la place Estienne d'Orves. Prix : 990 000 euros. Dans les secteurs très recherchés du bord de mer, le budget d'un million correspond à une surface moindre. Au David, face aux plages du Prado (8^e arr.) le mètre carré grimpe jusqu'à 9 000 euros. Dans une résidence de standing récente, un très joli T4 de 117 m² avec vue sur mer est aussi commercialisé par son agence.

À quelques kilomètres de la cité phocéenne, acheter une villa en front de mer avec un million est envisageable sur la Côte Bleue. Dans la commune d'Ensues-la-Redonne, Laurent Levazeux a récemment vendu trois maisons contemporaines aménagées dans les calanques. « Le cadre authentique, le calme, la proximité de l'aéroport et de la gare TGV séduisent, ce qui fait grimper les prix », précise le professionnel. Il conseille aux intéressés de se mettre sur les rangs et de visiter rapidement quand un bien se libère. Il a vendu 795 000 euros une maison rénovée ➔



Au cœur de Valescure, cette villa de plain-pied de 160 m² a été entièrement rénovée et se vend 1 090 000 euros.

AGENCE DU CAP
MYPROJECT IMMO



À Vernègues, une maison familiale aux portes du Luberon.

— avec soin avec de très belles terrasses donnant sur le petit port de la Redonne. Et dans la Madrague de Gignac, à 1 190 000 euros s'est vendue une villa contemporaine de 200 m² habitables, avec 200 m² de terrasses face à la mer, dont l'une abrite une très belle piscine.

BUDGET : 600 000 EUROS

À SAINT-RAPHAËL, PRÈS DES GOLFS DE VALESCURE

Dans le Var, sont aussi très recherchés ces pied-à-terre au soleil, que ce couple originaire d'Île-de-France recherche pour profiter avant puis au moment de la retraite. « Beaucoup de biens qui étaient à la vente depuis longtemps ont fait l'objet de transactions en 2017, explique Marc Innocenti de l'Agence du Cap à Saint-Raphaël. Sur Valescure, les prix démarrent à 550 000 euros pour des maisons datant des années 1980, à rénover. Il peut être judicieux de les embellir, car les prix sont très stables sur ce secteur. La revente dans dix ans peut être avantageuse », précise-t-il. Pour un bien plus récent et très entretenu, comme cette villa cinq pièces construite en 2004 sur une parcelle de 1 000 m², l'enveloppe à prévoir est de 885 000 euros et de plus d'un million pour une maison maçonnerie, au goût du jour en bord de green.

DANS LES VILLAGES DU LUBERON

Pour nos vacances en famille, nous aimerions trouver une jolie villa avec du terrain, une vue dégagée, une piscine... », espèrent des Franciliens, en quête de Provence. À une heure des gares TGV d'Avignon et d'Aix-en-Provence, le très prisé Luberon demeure incontestablement un objet de désir. Au-delà du triangle d'or Bonnieux-Gordes-Lacoste, d'autres villages recèlent de jolies propriétés dans des environnements rêvés. Ainsi à Gargas, à

dix minutes d'Apt, une bastide ancienne offre sur deux niveaux 210 m² habitables. Entièrement rénovée, elle a toutefois conservé du bâti ancien les tomettes, boiseries, plafonds provençaux... Le terrain arboré ouvre sur un horizon dégagé et une piscine chauffée. Prix du bonheur : 546 000 euros. « Avec ce budget, indique Nicole Blanc, chez Luberon Provence immobilier, il est possible de trouver des mas rénovés ou des villas plus récentes avec des prestations de confort actuel. » Elle propose également une belle maison de standing récente à 609 000 euros, située à Saint-Saturnin-lès-Apt. 140 m² de plain-pied, sur un terrain clos soigné de 1 600 m². À savoir, ici, les transactions se font rarement à la baisse. « Certains propriétaires préfèrent mettre leur bien en location saisonnière et attendre que la transaction ait lieu au prix souhaité », poursuit-elle. Plus au sud, aux portes du Luberon, dans le village de Vernègues, l'agence MyProject-Immo propose à 599 000 euros une maison familiale sur deux niveaux avec quatre chambres. Ce bien de campagne s'accompagne d'un terrain de trois hectares...

BUDGET : 400 000 EUROS

EN AVIGNON, DANS LE CENTRE HISTORIQUE

Nous recherchons un bien de caractère, avec du cachet et de beaux volumes », déclarent des clients qui préparent leur retraite dans la Cité des Papes. Dans le quartier historique, de part et d'autre du Palais des Papes, des appartements soignés ont pris place dans de beaux immeubles datant du XIV^e au XIX^e siècle. Quelques agences immobilières se sont spécialisées dans ce secteur intra-muros de la première enceinte. Les rues de la Banasterie, de la Petite Fusterie, ou de la Balance, étant les plus recherchées. « Dans les appartements à caractère historique, vous retrouvez une vraie authenticité des lieux. La base ancienne est préservée, avec de grandes hauteurs sous plafond, quatre mètres ou plus. Les pièces à vivre ont de superbes volumes, et —



Avec une surface de 70 m², la pièce à vivre sobrement restaurée est un espace de convivialité, exposé au sud, baigné de lumière.

—> *souvent une grande cheminée* », explique Thibault Herrenschmidt, de l'agence Bonfils immobilier. Il propose, sur son site Internet, une visite virtuelle : près de la place Crillon, un appartement de 160 m² aménagé dans l'ancienne demeure d'un ecclésiastique est affiché 383 000 euros. Intra-muros, les biens peuvent s'envoler jusqu'à 4 000 euros/m². Dans ces hôtels particuliers anciens, il faut néanmoins parfois

prévoir le remplacement des huisseries, ou renoncer aux économies de chauffage, et réaménager les cuisines et salles de bains. Avec ce budget, en Avignon, il est également possible de trouver dans le centre de belles surfaces modernisées. Comme ce loft de 189 m² habitables, avec un séjour-salon-cuisine de 63 m². Au dernier étage d'un immeuble de standing, sans vis-à-vis, avec accès direct par ascenseur.



PERSONNIFIÉ - CIM UNICIL

À NÎMES, PREMIÈRE COURONNE

Nos deux enfants ayant grandi, nous aimerions quitter notre appartement pour une maison », fait savoir un couple de quadra propriétaire à Nîmes. Dans la capitale du Gard, les maisons de ville sont très recherchées. « Dans ce créneau, on observe une vraie pénurie de biens. Le marché est tendu », précise Dorian Vilhet de l'Agence du midi. Les rares maisons familiales mises en vente en centre-ville affichent des prix oscillant entre 500 et 600 000 euros. Les maisons récentes sont rares et ne représentent que 2 à 3 % de ce marché. « Pour un budget situé entre 350 et 450 000 euros, je conseille des biens situés dans la première couronne. Nous sommes alors à dix minutes du centre, et la circulation à Nîmes est plutôt fluide. Dans cette périphérie, il est plus facile pour une famille de trouver une villa avec un joli jardin, qui peut atteindre une superficie de 2 000 m² », poursuit-il.

Pour gagner en espace, et faire un bon placement, notre couple peut s'intéresser aux programmes neufs. Comme la résidence Les Restanques livrée fin 2018 dans le quartier très prisé de Montauray. « Il s'agit d'un des meilleurs quartiers résidentiels de Nîmes, à la fois proche du centre et des principaux axes », précise Sophie Nyssen chez Patrimoine et Habitat. Au dernier étage de ce petit programme, elle commercialise notamment un 110 m² avec triple exposition et grande terrasse tournée vers le sud. Prix : 320 000 euros. Il y a peu de constructions récentes à Nîmes, ce rare appartement dispose de quatre chambres, deux salles de bains et deux places de stationnement, désormais indispensables pour une famille de quatre personnes.

AVEC 200 000 EUROS,
FAUT-IL INVESTIR, LOUER
OU HABITER ?

À MARSEILLE, DANS UNE RÉSIDENCE NEUVE

Les jeunes actifs qui achètent pour la première fois, peuvent avantageusement bénéficier d'un cumul d'aides en ciblant des constructions neuves. « S'ils s'arrêtent sur des programmes immobiliers dans les zones bénéficiant d'une TVA réduite à 5,5 %, et optent pour un prêt à taux zéro, ils peuvent acquérir un appartement neuf avec des mensualités de remboursement inférieures à l'achat d'un bien existant », argumente Boris Fage d'Axiane.com. Installé avenue du Prado, ce spécialiste de l'immobilier neuf marseillais propose aux futurs acquéreurs un accompagnement personnalisé. D'un quartier à l'autre, avec un budget de 200 000 euros, les produits proposés par les promoteurs sont très différents. Dans Les Terrasses du 12^e, un petit collectif construit par Cim Unicil Marseille, le trois pièces de 57 m² avec terrasse démarre à 195 000 euros. Boulevard Romain-Rolland (10^e arr.), un T3 de 60 m² affiche 190 000 euros, tandis qu'à deux kilomètres de là, avenue de Mazargues, ce prix est donné pour un 40 m² avec 10 m² de terrasse. Aux Docks, dans le 3^e, 190 000 euros permettent d'acquérir un T4 de 75 m² avec terrasse. À ce prix et avec cette superficie, ce type de produit peut être un placement Pinel. Selon Boris Fage, la rentabilité se situe dans les quartiers en devenir.



AGENCE DU SOLEIL

À MONTPELLIER, À PROXIMITÉ DE L'ÉCUSSE

Pour des actifs mutés dans la capitale de l'Hérault, ou de jeunes retraités voulant vivre dans une ville du sud dynamique, le quartier des Arceaux est bien situé. Il fait partie des plus anciens de Montpellier, près de l'aqueduc, en contrebas de l'esplanade du Peyrou. Le tram est proche, et l'Écusse à dix minutes. Dans une petite copropriété près des Arceaux, boisée et bien entretenue, Isabelle Schwerm, directrice de l'Agence du soleil à Montpellier a récemment vendu un T3 rénové situé au 3^e étage, 179 000 euros. « Ce bien rentré à midi était acheté à 15 heures. Nous avons beaucoup de demandes et peu d'offres, si bien que ce type d'appartement se vend dans la journée », indique-t-elle. Mieux vaut prendre les devants. Ou s'intéresser au

centre historique en ayant de bons relais sur place. Car les biens à 200 000 euros, des T2 avec beaucoup de cachet, se vendent entre connaisseurs, par le bouche-à-oreille.

À ANTIBES, CANNES OU NICE

Nous aimerions avoir notre pied-à-terre sur la Côte-d'Azur, et rapidement le rentabiliser », indique un couple de quadra sans enfant. Ce besoin d'une clientèle d'actifs est bien identifié par Éric Legastelois, chasseur immobilier expérimenté. Membre de l'équipe Net Acheteur, il scanne le marché à l'aide de ses contacts dans différentes agences immobilières et de moteurs de recherche. Dans le centre-ville d'Antibes, il n'est pas rare qu'il leur dénêche des appartements de 50 m² et deux pièces pour un budget de 200 000 euros. Même chose à Cannes, où l'appartement roi est le T2 de 35 à 50 m². « Nous assistons à une "uberisation" du marché, explique-t-il. Nos clients ne gardent pas leurs appartements vides quand ils s'absentent. Ils les louent sur des plates-formes Internet. Cela contribue à rehausser la demande sur ce secteur et donc les prix. » À la sortie ouest de Nice, dans le quartier Fabron, les plus demandés sont aussi les deux pièces qui se vendent 220 000 euros en moyenne.



A VALORS

D'un bon rapport, les studios aixois sont très prisés.

BUDGET : 100 000 EUROS

UN PRODUIT ÉTUDIANT À AIX, MARSEILLE OU MONTPELLIER

Afin de compléter mes revenus, je prévois d'investir 100 000 euros dans un bien immobilier et bénéficier de la récurrence d'un loyer », mentionne une personne prévoyante. Elle peut acheter un bien déjà mis en location, comme cet appartement de 30 m², occupé, avec un loyer de 450 euros par mois à Marseille. Un bien en vente à 95 000 euros dans une résidence récente du village de Château-Gombert. Dans cette gamme de prix, beaucoup d'investisseurs optent pour des logements étudiants. « À Aix-en-Provence, ville universitaire, ce marché est tendu », assure Stephan Rouart, agent

immobilier chez MyProject-Immo. Les petits produits sont rapidement captés par des investisseurs aguerris, voire des marchands de biens. « Je conseille de rester en veille et d'être très réactif. Par exemple, ne pas hésiter à se libérer pour effectuer avant tout le monde des visites en pleine journée, et faire une offre sur le champ », poursuit-il. Son agence s'est vue confier la vente d'un meublé de 14 m², avec couchage en mezzanine, prix : 90 000 euros. Les appartements aixois de 20 à 21 m² offrent en général un rapport de 5 % brut.

La location non professionnelle de meublés concerne aussi l'immobilier neuf. Au sud de la ville, Student Factory, une filiale de Vinci immobilier, a rapidement commercialisé une nouvelle résidence de 192 logements. Premier prix : 77 000 euros hors taxes le studio. À Montpellier, dans le quartier renommé de Port Marianne, Néméa Appart'Etud débute la commercialisation de logements étudiants. « Pour 92 000 euros hors taxes, un studio de 18 m² rapporte 3 566 euros de loyer annuel », explique Anthony Dupouy sur www.investirlmnp.fr. Son site Internet est spécialisé dans l'investissement LMNP (loueur meublé non professionnel) aux nombreux avantages fiscaux. « Aujourd'hui, la rentabilité de ces produits est de 4 % maximum. Pour un rendement supérieur, il faut s'intéresser au marché de la revente, en reprenant un bail commercial. La décote est de l'ordre de 20 % par rapport au prix du neuf et les revenus sont immédiats », conseille-t-il. ■ A.V.