

Immobilier dans l'Est: la ruée avant le nouveau PLU

Les promoteurs sont très actifs à l'est de Marseille, mais la donne va changer

Heurusement qu'on a un stade, ici, sinon il y aurait déjà un immeuble", souffle une habitante de Beaumont (12^e), à deux pas du plateau sportif de la Rosière. Au cœur de l'Est de Marseille, ce secteur est l'un des plus prisés, et de fait, les plus convoités par les promoteurs. Dans le quartier de Saint-Julien - auquel Beaumont est parfois associé - les projets immobiliers sont encore nombreux, et le prix du neuf peut atteindre, sans trop forcer, 5 600€ du mètre carré. "C'est Saint-Julien...", résume d'un air entendu, un commercial du secteur.

Dans l'ancien, l'offre reste faible, et la demande, notamment par des taux d'intérêt encore bas. Pour autant, les prix ne sont guère remontés depuis le ralentissement constaté dans les années 2010-2016, à la suite de la crise de 2008. Et particulièrement dans la tranche des

"Les promoteurs sont en train de réaliser que le PLU va changer et accélèrent leurs projets."

150 000€ à 450 000€ qui concentrent l'essentiel des offres du secteur, toujours dans l'ancien. Et la multiplication des nouvelles constructions a pu donner un coup de vieux à des biens dont la construction remonte souvent aux années 50-60.

Les 10^e et 11^e arrondissements demeurent plus accessibles que le 12^e, même dans le neuf. "On commence à avoir du T3 à partir de 200 000€ dans le 10^e, en TVA réduite", note Christian Fiengo,



À Saint-Loup (10^e), comme un peu partout dans l'Est de la ville, les grands ensembles fleurissent, avec des centaines de nouveaux logements. Mais les heures des grands projets semblent comptées. / PHOTO F.S.

chez Bouygues Immobilier. Du côté de Saint-Loup, toujours surplombé par une demi-douzaine de grues, de très nombreux projets sortent de terre depuis plus d'un an. "Des programmes qui étaient globalement prévus dans les plans d'aménagement urbains des friches industrielles de la vallée de l'Huveaune, explique le maire des 9-10, Lionel Royer-Perreaut, tous les permis qui devaient l'être sont désormais signés, ça sort, mais globalement la vague est passée."

La fin de l'urbanisation à outrance ?

Et probablement pour longtemps : après des années de surdensification, suppression du coefficient d'occupation des sols aidant, le Plan local de l'ur-

banisme intercommunal (PLUi), dont l'élaboration est toujours en cours (pour une approbation prévue en 2019), risque de changer radicalement la donne en privilégiant "une urbanisation raisonnée" et la préservation des noyaux villageois.

"Ce qui était de l'appartement va devenir de la maison, ce qui était de la maison risque de devenir inconstructible... Mais au final, ça va surtout jouer sur les prix, presse un promoteur marseillais. Alors que pour l'instant, les projets sont surtout portés par les primo-accédants et les investisseurs Loï Pinel."

"Les 1^e et 12^e arrondissements concentrent 40% des permis de construire, et aujourd'hui, beaucoup de demandes sont déposées pour préserver les droits à construire dans l'attente du

PLUi", constatait cet été encore, l'ex-maire de secteur Valérie Boyer. "Les promoteurs sont en train de comprendre que le PLU va changer et accélèrent leurs projets. Et ils ont tout intérêt à nous en parler au plus tôt", explique son successeur, Julien Bavier. Le maire des 11-12, qui "par principe, refuse systématiquement" d'assister aux poses de premières pierres de ces projets fera tout de même une exception, ce matin, pour le "164 Camoins", de Constructa. "Car c'est l'exemple même de ce que l'on parvient à faire en discutant avec un promoteur, qui a réduit quasiment de moitié la taille de son projet", poursuit l'édile, qui entend, par la même occasion, faire passer le message aux professionnels du secteur.

Florent BONNEFOI