

LE FIGARO magazine

MÉDITERRANÉE

SPÉCIAL IMMOBILIER

- MAISONS DE VILLE : L'EXCEPTION URBAINE
- CONJONCTURE : LE MARCHÉ VU PAR CINQ EXPERTS
- AMBIANCE : 10 BARS D'HÔTELS D'EXCEPTION



PELLEGRIN & FILS

JOAILLIERS DE PÈRE EN FILS DEPUIS 1840

19 rue Francis Davso
13001 Marseille

Les Terrasses du Port
13002 Marseille

523 rue Paradis
13008 Marseille

34 rue Saint-Férreol
13001 Marseille

11 rue Méjanas
13100 Aix-en-Provence

Numéro unique : 04 91 00 1840

BOUTIQUE EN LIGNE

www.pellegrin-et-fils.com



À Montpellier, une maison de la fin du XIX^e siècle, et son terrain de 500 m² vendus 710 000 €.

MAISON DE VILLE L'EXCEPTION URBAINE

Vivre en centre-ville avec un jardin, voire une piscine pour les plus chanceux... Fantasme ou réalité ? Dans nos villes d'Aix-en-Provence, Marseille, Montpellier et Nice, des quartiers rendent ce rêve possible à condition d'y mettre le prix, d'être patient et très réactif. **PAR ALEXIE VALOIS**

Ces temps-ci, l'offre étant plus conséquente que la demande, le marché de l'immobilier est mené par les acheteurs. Sauf exception... Il n'en est rien pour le marché de niche des maisons de ville. Rares, toutes uniques, elles se font désirer parfois longtemps. Et leurs propriétaires les cèdent au compte-goutte. Comme à Aix-en-Provence où Nicolas Staes, dont l'agence est située dans le quartier Mazarin, fait des recherches sur mesure : « Quand nos clients nous disent rechercher une maison dans tel environnement, nous démarchons rue par rue, porte à porte, les maisons du quartier. Parfois, des personnes qui n'étaient pas vendeurs le deviennent. C'est une question de prix », confie-t-il.

À maximum dix minutes à pied du centre d'Aix, ces maisons ont un jardin, une place de stationnement à l'intérieur mais sont rarement piscinables. Les trois

principaux quartiers recherchés sont Brunet, Le Pignonnet et La Torse. « Il est plus fréquent de visiter des biens en bord de route, avec une nuisance. Si la maison est au calme, l'annonce n'est même pas diffusée. Le bien hors marché est vendu directement, car plusieurs acquéreurs potentiels patientent », précise l'agent aixois, spécialiste de l'immobilier haut de gamme. Derrière l'avenue des Belges, dans une rue tranquille, il a vendu très rapidement, un million d'euros, une maison de 130 m² à rénover, ayant un jardin de 500 m².

Revisitées par des architectes. À 150 kilomètres de là, à Montpellier, ce type de parcelle est également très rare. Dans le quartier des Beaux-Arts, Franck Cavanié a récemment vendu 710 000 € une maison fin XIX^e siècle, 170 m² nécessitant des travaux, mais disposant d'un garage et d'un jardin de 500 m². « Après trois visites, elle a été vendue en une demi-journée », précise le directeur associé d'Acteur Sud Immobilier. Ses agences sont im-



1 190 000 € pour cette maison de maître de 350 m², située à l'est de Marseille dans le quartier Les Trois Lucs.



PISCINELLE

SMALL IS BEAUTIFUL

Un petit terrain en ville ne vous interdit pas d'avoir les plaisirs d'une piscine à la maison. Très en vogue, les mini-piscines sont devenues en quelques années les produits phares des piscinistes. Comme Piscinelle, fabricant français de modèles carrés ou rectangulaires XXS, en structure bois ou aluminium. Les éléments s'assemblent dans un jardin même difficile d'accès. Chez Diffazur, la technique du béton armé projeté apporté par tuyau permet d'atteindre tous les extérieurs, même s'il faut passer à travers le salon...

Équipées d'une nage à contre-courant, d'un système balnéo, d'un réchauffeur électrique, etc., ces piscines ultracompactes conjuguent sport et détente. Piscinelle propose même une terrasse amovible pour récupérer la surface du bassin et sécuriser l'espace. À savoir, jusqu'à 10 m², il n'est pas nécessaire de faire une déclaration préalable de travaux en mairie, ni d'avoir de permis de construire et l'on économise les taxes des piscines classiques. Prix de 20 à 60 000 €. **A.V.**
www.diffazur.com
www.piscinelle.com



DIFFAZUR

plantées dans les deux quartiers emblématiques des Beaux-Arts et des Arceaux, au nord et à l'est de l'Écusson. « Les maisons bourgeoises et celles rénovées comprenant un garage, un jardin ou une cour arborée, y ont un certain cachet. » Autre avantage, le réseau du tram montpellierain traverse ces quartiers. On y trouve des petits commerces et des établissements scolaires publics ou privés de qualité. Aux Arceaux, Franck Cavané a récemment vendu 890 000 € une jolie maison de 230 m² avec dépendances et un jardin paysager de 630 m² avec piscine. « En centre-ville, vivre dans une maison avec jardinet ou grande terrasse permet de mêler les besoins d'espace et d'individualité, mais aussi d'être tourné sur la ville et la vie », estime Claude Fontaine, d'Espaces atypiques Montpellier. Elle s'attache à dénicher et proposer à la vente des maisons entièrement restructurées par des architectes. Tout comme son confrère Jérôme Louis d'Espaces atypiques Marseille, qui défend également une vision contemporaine de l'habitat : « Nous ne vendons pas des biens classiques, mais une sélection de maisons revisitées par des architectes, comme le cabinet marseillais Togu », précise-t-il. Ce fut le cas pour un ancien relais de poste, transformé par Rudy Ricciotti en loft de 350 m² avec terrasses, et vendu 450 000 €. Il était à rénover et situé dans le 14^e arrondissement. « À Sainte-Marthe, ou Saint-Bartélémy, certaines rues tranquilles abritent des maisons marseillaises des années 1930, ou d'anciens cabanons métamorphosés », indique-t-il.

Dans des quartiers prisés. Marseille - et ses 111 anciens villages accolés - est sans conteste la cité aux milliers de maisons de ville toutes différentes. Cossues, intermédiaires ou modestes, elles ont souvent du potentiel et peuvent être totalement repensées. « Dans le 12^e arrondissement, Montolivet et Saint-Barnabé sont très résidentiels et regorgent de petits pavillons. Au sud, dans les 7^e et 8^e arrondissements, il y a davantage de maisons de style bourgeois avec terrain. Mais à Sainte-Anne et Saint-Giniez, on sait réinvestir des pavillons en cassant des cloisons, en ajoutant une véranda pour exploiter au mieux un petit jardin », poursuit Jérôme Louis. Il vend 1 050 000 € une maison de ville rénovée sur trois

DU 15 AU 30 OCTOBRE 2016

Les Offrissimmo!

N'ATTENDEZ PLUS ! ACHETEZ MAINTENANT VOTRE APPARTEMENT CLÉS EN MAINS !

MENTON - Eden Riviera
DÉMARRAGE DES TRAVAUX



À 500 m de la plage
06 04 62 09 35⁽⁴⁾

ST-LAURENT-DU-VAR - Cap Marine
TRAVAUX EN COURS



À 50 m du port de plaisance
06 32 54 86 61⁽⁴⁾

BIOT - Horizon Nature
TRAVAUX EN COURS



877, chemin des Soullières - Biot
06 29 93 08 45⁽⁴⁾

ANTIBES - Inside Antibes
DERNIÈRES OPPORTUNITÉS



À 200 m de la place du Général de Gaulle
06 77 61 02 94⁽⁴⁾

Avec SAGEC, c'est vraiment plus facile de devenir propriétaire !

FRAIS DE NOTAIRE OFFERTS⁽³⁾

CUISINE AMÉNAGÉE OFFERTE⁽³⁾

PLACARDS AMÉNAGÉS ET PARE-DOUCHE OFFERTS⁽³⁾

TAUX D'EMPRUNT BAS

LOI PINEL⁽¹⁾

Prêt à Taux Zéro⁽²⁾

ANTIBES - L'Oliveraie de St-Jean
DÉMARRAGE DES TRAVAUX



978, route de St-Jean - Antibes
07 78 92 29 00⁽⁴⁾

JUAN-LES-PINS - Marina Bay
NOUVEAU



En cœur de ville, à 2 pas des plages
06 13 04 34 67⁽⁴⁾

CANNES - Secret Garden
TRAVAUX EN COURS



Avenue Des Hespérides - 06400 Cannes
06 84 97 02 89⁽⁴⁾

ANTIBES - Patio Verde
TRAVAUX EN COURS



107, chemin de St-Jean - Antibes
06 77 61 02 94⁽⁴⁾

ANTIBES - Blue Line
TRAVAUX EN COURS



689, chemin des Âmes du Purgatoire - Antibes
06 04 62 09 35⁽⁴⁾

CANNES-LA-BOCCA - Le Bellini
NOUVEAU



Proche du centre de Cannes et des plages
06 84 97 02 89⁽⁴⁾



www.offrissimmo-sagec.fr

L'ensemble de nos Espaces de Vente SAGEC vous accueille du mardi au samedi de 10h à 18h

SAGEC

nous l'imaginons, vous le vivez

SAGEC Méditerranée - RCS NICE 340 747 146 - (1) Dans le cadre du dispositif PINEL 2016, le non-respect des engagements de location entraîne la perte des incitations fiscales. Le dispositif Pinel permet une réduction d'impôt dont le montant dépend de la durée de l'engagement pris par l'acquéreur - Réduction variant de 12 à 21 % du prix de revient d'un logement, réparti dans la limite de 300 000€ par contribuable et pour une même année d'imposition. La location doit être consentie à usage de résidence principale et peut être louée à un ascendant ou un descendant. (2) Nouveau PTZ - 2016 - voir conditions sur nos espaces de vente ou par téléphone au 04 93 82 08 18. Conditions réservées aux primo-accédants pour l'acquisition de leur résidence principale, bénéficiaire du PTZ+. Le prêt à taux zéro - est réservé aux personnes physiques qui n'ont pas été propriétaires de leur résidence au cours des deux dernières années. Prêt octroyé au primo-accédants pour l'achat d'un logement en résidence principale. Le montant du prêt et les conditions de son remboursement dépendent du revenu, du caractère neuf du logement, de la composition du foyer, de la zone géographique et de la performance énergétique de la résidence. (3) Offres validables du 15 au 30 octobre 2016 pour toute réservation sur les résidences: Eden Riviera, Cap Marine, Horizon Nature, Le Bellini, Marina Bay, L'Oliveraie de St-Jean, Secret Garden, Patio Verde, Blue Line, Inside Antibes - le détail des offres est à découvrir sur nos espaces de vente SAGEC participants. Conditions exceptionnelles comprenant : - Les frais de Notaire offerts, hors frais d'hypothèque, de caution et de règlement de copropriété. - Une cuisine aménagée offerte de la marque Airo - Gamme PNO 100 ou équivalent. - les placards aménagés, la fourniture et pose du pare-douche. Voir conditions détaillées et descriptifs sur nos espaces SAGEC participants. (4) Appel non surtaxé, prix selon opération. - Illustrations non contractuelles destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Crédits photos : shutterstock. Conception : © communicationmag.net - 09/2016