

TOULON, CÔTE VAROISE

UN PEU DE VAR À SOI

La ville portuaire, avec ses hauts rendements locatifs, séduit les investisseurs. À l'est, les communes de la côte plaisent aux acquéreurs plus aisés de résidences secondaires



Le port de plaisance de Toulon.

Les investisseurs en locatif sont de retour. « Ils sont à l'origine de plus d'un achat sur cinq en 2018. À Toulon, les rendements sont particulièrement attractifs grâce aux appartements sous les 2000 €/m² », analyse David Garavagno, président de la Fnaim 83. « Les investisseurs privilégient le centre-ville entre le boulevard de Strasbourg et le port. Là, un 2-pièces se négocie autour de 75000 € et se loue 500 €/mois, soit un rendement avant impôts de 8% », précise Fehmy Derouiche, directeur des quatre agences IBox de Toulon. Même si la déclaration en zone franche ne séduit plus les professions libérales, cette partie du centre-ville poursuit sa mue. La rue des Arts, avec boutiques, restaurants, galeries et bars

a été inaugurée en 2017. Un marché couvert sur le site des anciennes halles municipales est attendu pour 2020.

Les quartiers les plus cotés restent le Mourillon, le Faron, la Serinette ou le Cap Brun. Dans le centre du Mourillon, il faut compter 3000 €/m², et de 4000 à 5500 €/m² pour les appartements en bord de mer. Les prix sur la montagne du Faron se négocient entre 2500 et 2800 €/m² et à partir de 3000 € s'il y a une vue sur la rade. Ils varient entre 2500 et 2800 €/m² à la Serinette et s'élèvent à 3500 €/m² au Cap Brun. Le quartier de la Créativité et de la Connaissance, en cours de construction sur le site de l'ancien hôpital Chalucet, attire également les investisseurs pour du locatif. Deux écoles et une média-

thèque sont prévues. « Ce secteur du centre-ville intéresse aussi les retraités, pour la proximité des commerces, et les jeunes actifs qui apprécient les immeubles haussmanniens », ajoute Fehmy Derouiche, qui y a vendu un 80-m² au 3^e étage avec ascenseur pour 225000 €. Dans l'est de Toulon, le dynamisme du nouvel écoquartier Font-Pré n'a pas profité à Saint-Jean-du-Var, tout proche. Ce quartier et celui du Pont-du-Las sont les moins attractifs de la cité militaire. Le mètre carré se négocie 1500 €.

À 20 kilomètres à l'est de Toulon, Hyères propose surtout des appartements. Le prix d'un 2-pièces varie de 2200 €/m² dans le centre médiéval à 5300 €/m² dans les quartiers en bord de mer, comme la Capte ou la presqu'île de Giens. Des prix équivalents à ceux de 2011 ou 2012. Les professionnels espèrent que l'ouverture, il y a un an, d'une liaison aérienne avec Roissy apportera une nouvelle clientèle pour des résidences secondaires. Plus à l'est, les appartements du Lavandou sont 2,5 fois plus chers qu'à Toulon. Dans la commune aux 12 plages, le prix atteint 5500 €/m² en moyenne. Il faut compter plutôt entre 6000 et 10000 €/m² pour une belle vue sur la mer. Une maison d'environ 150 m² avec un terrain de 1000 m², une vue sur mer et une piscine coûte un million d'euros. La célèbre pointe du cap Nègre ne compte rien à moins de 2 millions d'euros. Juste à côté, Bormes-les-Mimosas est, comme Le Lavandou, un marché réservé aux retraités et aux Français aisés des grandes villes à la recherche d'une résidence secondaire. Les deux secteurs les plus chers sont cap Bénat et Gaou-Bénat. « Au Gaou-Bénat, les célèbres maisons à toit plat, invisibles du littoral, se négocient de 8000 à 12000 €/m² », affirme Olivier Pruvost, de l'agence Vue Mer Immobilier. Dans le village, le mètre carré varie de 3500 à 6000 €. Une maison de 80 m² avec une terrasse s'est vendue 315000 €. **EB**

APPARTEMENTS

MAISONS

Prix et loyers en €/m ²	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/mois	MAISONS		Loyer/mois
	min	max	min	max	min	max		Prix standard	min	
Toulon	1880	2350	2380	3500	3440	4130	12,1	2320	4650	13,4
• Centre	1390	1830	1860	2810	2760	3320	10,5	1750	4520	11,5
• Le Mourillon	1600	2520	2580	4190	4100	4980	13,0	2050	5800	14,7
• Le Faron	1740	2500	2550	3500	3450	4050	10,6	2020	4270	12,1
Ollioules	1480	2340	2390	3330	3290	3860	11,1	1930	4570	11,9
Bandol	3070	4430	4520	6380	6290	7430	12,9	2910	6390	13,8
Sanary-sur-Mer	2920	4100	4180	5970	5870	6970	12,7	2830	6130	13,6
La Seyne-sur-Mer	2020	2520	2550	3760	3690	4430	10,7	2450	4900	11,5