

La Duranne : au sud-ouest, du nouveau



Pari gagné. Le quartier sorti de terre il y a dix ans a vu ses prix doubler.

PAR THIERRY NOIR

Heuroux. En 2002, Jean a acheté à hauteur de 2 000 €/m² son appartement de 4 pièces situé à la Duranne. Aujourd'hui ? Il faut déboursier au moins le double pour se loger dans ce quartier récent au sud-ouest du centre-ville. En dix ans, Jean a ainsi doublé son capital. Et ce n'est pas fini. «*La demande dépasse toujours l'offre dans ce périmètre de 2 000 logements pour 5 000 habitants, relativement épargné par la crise*», explique Bernard Rouzier, directeur de l'agence Aix-La Duranne Immobilier, seul professionnel physiquement implanté ici. Alors que l'an dernier la crise

s'est fait sentir sur d'autres quartiers d'Aix, cette agence a «*notamment*» augmenté son chiffre d'affaires. Le surplus du nombre de ventes a gommé un «*léger tassement des prix*», notamment dû à la disparition des «*frais de notaire réduits*» pour les appartements de moins de 5 ans. «*Ce renchérissement du coût pour les acquéreurs a obligé les propriétaires qui surestimaient souvent leur bien à revenir à la raison.*» Il s'agirait donc d'un retour à la normale et non pas d'une baisse réelle.

La Duranne est en train de gagner son pari. A son lancement en 2000, peu d'observateurs pariaient sur la réussite de ce quartier surgi au milieu des collines rappelant la Provence aride de Giono. Ce projet consommateur de nouveaux espaces s'est ainsi heurté aux écologistes et au collectif d'architectes Devenir. Mais force est de constater qu'économiquement il fonctionne et que, socialement, de nombreuses associations commencent à donner

Equipements. Quartier qui a le vent en poupe, la Duranne va bientôt accueillir une crèche et une école supplémentaires.

Ce qui s'est vendu

Un 2-pièces de 44 m², 193 000 € (4 400 €/m²)

Un 3-pièces de 71 m², 295 000 € (4 150 €/m²)

Ce qui s'est loué

Un 2-pièces de 36 m², loué 750 €/mois.

Un 4-pièces de 86 m², loué 1 300 €/mois.

une âme à ce qui aurait pu n'être qu'une cité-dortoir. «*Je n'ai aucun problème à dire que nos prédécesseurs socialistes à la mairie ont eu une bonne idée en construisant des logements juste à côté d'une zone d'entreprises du tertiaire en plein développement, qui compte près de 20 000 emplois*», explique Jean-Marc Perrin, adjoint UMP au maire d'Aix, délégué spécial pour le secteur de la Duranne. Où 65 % de la population a moins de 36 ans, est diplômée et ne travaille pas à plus de 10 kilomètres de sa résidence. «*Rapprocher l'habitat du travail équivaut à limiter les déplacements et c'est un premier geste écolo, ajoutez-il. Seulement, il fallait permettre à cette zone d'atteindre la masse critique pour favoriser économiquement l'implantation de services : il y a deux crèches (bientôt trois), une école primaire (bientôt deux), beaucoup d'équipements sportifs de proximité, une salle polyvalente est annoncée, un théâtre de verdure, un équipement culturel...*», énumère-t-il. Jean-Marc Perrin veut atteindre cette masse critique en doublant le nombre d'appartements. «*Cet automne, le conseil municipal d'Aix a décidé de garder la moitié des 70 hectares de la ZAC en zone naturelle et d'urbaniser 35 hectares. Ce sont ainsi 2 500 nouveaux logements qui sortiront de terre d'ici douze ans*», se réjouit-il.

Ecoquartier. Pour répondre aux critiques de constructions anarchiques, la municipalité dirigée par Maryse Joissains a lancé un concours d'urbaniste-aménageur, remporté par un cabinet de renommée internationale, Gregotti. Jean-Marc Perrin veut faire de la Duranne un écoquartier, même s'il reconnaît que ce genre d'appellation est très floue : «*Nous respecterons quatorze critères qui vont dans le sens du développement durable.*» Ces nouveaux logements séduiront peut-être davantage les investisseurs, qui ne représentent pour l'heure que 20 % des acquéreurs ■