



A Marseille, les grandes disparités du marché immobilier

Entre déficit de logements neufs, un parc ancien parfois mal entretenu et certains quartiers devenus hors de prix, il est difficile de se loger dans la cité phocéenne. Mais la ville garde son attrait et la demande ne faiblit pas.



A Marseille, les prix atteignent des sommets autour du Vieux-Port. (OBJECTIF IMAGES/OTCM)

A la terrasse de Cafés Debout, quartier de l'Opéra, la conversation vire très vite à un seul sujet. Difficulté de se loger, augmentation tonitruante du prix au mètre carré dans certains quartiers... « *Dans mon immeuble boulevard Paul-Doumer, dans le quartier Vauban, un appartement se vend en une journée* », assure Sandra, quadragénaire travaillant dans l'ingénierie financière. *Le mois dernier, mes voisins se sont ainsi séparés de leur 120-m² pour 425 000 €, alors qu'ils l'avaient payé 350 000 € quelques années auparavant.* » Une belle plus-value de 75 000 € pour un appartement certes de charme, avec de belles hauteurs sous plafond et des sols en tomettes, mais sans terrasse. Tout juste un balcon.

A 2 447 €/m² en moyenne au détour de l'été, la cote de l'immobilier ancien ne se serait, d'après la Fnaim, renchérie que de 2 % en un an. Pas de quoi damer le pion à l'inflation. « *Le prix médian des reventes n'a pas vraiment évolué* », constate en effet François-Xavier Guis, secrétaire général de la Fnaim des Bouches-du-Rhône. *Le fait est qu'il existe une très forte demande pour les biens avec extérieur. La présence d'un simple balcon fait actuellement exploser la valeur de ces logements. Ils se vendent généralement très vite, au prix du mandat et sans négociation.* »

De 800 à 10 000 euros le mètre carré

A Marseille, de part et d'autres du centre-ville, entre les 1^{er}, 2^e, 5^e et 6^e arrondissements, un bel appartement avec terrasse se paie actuellement au bas mot 4 500 €/m². Aussi, l'écart de prix des logements entre les différents secteurs de la ville n'aura jamais été aussi important. Alors qu'elle démarre parfois à moins de 800 €/m² dans certaines parties du 3^e arrondissement et des quartiers Nord couverts par la politique de la ville, la cote de certains appartements atteint désormais des sommets au pourtour du bassin du Vieux-Port et dans le 7^e arrondissement, sur la corniche Kennedy par exemple, où il n'est pas rare que les logements avec vue sur la Méditerranée flirtent avec les 10 000 €/m². Jérôme Louis, de l'agence Espaces Atypiques, témoigne : « *Il est vrai que nous travaillons avec des clients privilégiés disposant d'un budget moyen d'environ 600 000 €. En mai et juin derniers, nous avons connu une véritable euphorie post-confinement. D'une moyenne de quinze demandes de visites par jour, nous sommes passés à quarante*. *Des propriétés situées à Ventabren, voire au-delà d'Aix-en-Provence, à Rognes ou à Alleins, qui auparavant ne suscitaient que peu d'intérêt auprès des Marseillais, ont commencé à être demandées.* »



Ainsi ce couple de quadragénaires travaillant dans le secteur de l'aéronautique a cherché, dès la sortie du confinement, à revendre son loft de 160 m² sans extérieur dans le 7^e arrondissement pour partir s'installer dans une maison d'architecte de 235 m² avec jardin et piscine aux Pennes-Mirabeau, payée 870 000 €. Une adresse beaucoup moins chic que la précédente mais garantie 100 % verte en cas de reconfinement. Et un choix assumé malgré les difficultés de déplacement notoires au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, il est vrai, atténuées par l'entrée dans les mœurs du télétravail.



Le vallon des Auffes, petit port de pêche du quartier d'Endoume. (OBJECTIF IMAGES/OTCM)

A Marseille, cependant, les appartements de 3 pièces entre 120 000 et 180 000 € restent les biens le plus demandés par les actifs locaux et notamment les primo-accédants qui, jusqu'à l'an dernier, ne rencontraient pas trop de difficultés à souscrire un crédit total auprès des banques, pour des mensualités de financement équivalentes à un loyer.

« Actuellement, le vrai problème, ce ne sont pas les prix, c'est le financement. L'application de nouvelles règles prudentielles par les banques a pour conséquence que toute une partie des Marseillais n'a plus accès au crédit. Les transactions se concluent actuellement avec des acquéreurs qui disposent de cash ou qui peuvent mettre sur la table au moins 10 à 15 % d'apport personnel », poursuit François-Xavier Guis, qui estime malgré cela que le marché immobilier marseillais se porte globalement bien. Ainsi malgré les deux mois de confinement, le volume des ventes ne devrait reculer que de 10 % d'ici à la fin de 2020 par rapport à l'an dernier.

[Visualiser l'article](#)

Reste que tout Marseillais se pose la question de ce qu'il va advenir de l'hypercentre, traumatisé par le drame de la rue d'Aubagne, le quartier de Noailles en particulier. Mathilde Chaboche, adjointe chargée de l'Urbanisme et du Développement harmonieux de la ville, explique :

« Noailles est aussi un quartier vivant et commerçant qui souffre de problèmes de livraison anarchique récurrents. Il s'agira de tout traiter en même temps, la résorption de l'habitat insalubre, la réhabilitation des logements, mais aussi la rénovation des espaces publics en associant au projet les commerçants, qui sont des acteurs essentiels du quartier. »

Les prix du neuf en baisse de 8 %

Dans le neuf, surprise, les prix de vente s'affichent sur le papier en baisse de 8 % sur un an à 4 500 €/m² parking inclus. *« En Paca, les promoteurs ont procédé à des ventes massives de leur stock à prix négociés aux bailleurs sociaux. 60 % des logements disponibles sur le marché se sont ainsi évaporés en quelques mois »*, constate Jean-Noël Léon, président de la FPI Provence. Il poursuit :

« Actuellement, les stocks sont non seulement faibles, mais surtout le nombre de permis délivrés, à cause des élections et du Covid, a chuté de 67 % à Marseille, contre 47 % au plan national. C'est alarmant. »

Que pensent les promoteurs de la volonté de la nouvelle municipalité d'imposer un quota de logements sociaux dans tout nouveau programme de plus de 20 logements ? *« Nous n'avons pas à juger de la politique du logement à partir du moment où les règles de mixité sociales sont claires et que le nombre de logements neufs produits permet de satisfaire les besoins, estimés à 5 000 nouveaux logements par an à Marseille. Depuis des années, nous ne parvenons à en produire que 43 % et restons donc en déficit chronique »*, conclut Jean-Noël Léon. La balle reste pour l'heure dans les deux camps.

« DES LOGEMENTS DÉCENTS À UN PRIX CORRECT UN PEU PARTOUT »

Patrick Amico est adjoint à la maire de Marseille chargé de la Politique du Logement et de la Lutte contre l'Habitat indigne.

Quelles sont les grandes lignes de votre projet pour Marseille ?

Nous voulons rééquilibrer la ville de façon à ce que les Marseillais puissent trouver des logements décents à un prix correct un peu partout sur le territoire de la commune. Nous voulons aussi résorber l'habitat indigne et nous attaquer aux problèmes d'insalubrité du centre-ville. Au-delà du drame de la rue d'Aubagne, c'est la problématique d'aujourd'hui. En effet, on recense 40 000 logements insalubres à Marseille, ce qui représente près de 4 000 immeubles.

Comment comptez-vous vous y prendre ?

Nous allons d'abord être vigilants dans l'application de la loi pour tous et dans le respect de l'équité. Nous allons remettre de la transparence dans la délivrance des permis de construire et faire en sorte que les décisions soient toujours prises dans le sens de l'intérêt général. Nous prévoyons également de mettre en place des chartes avec les promoteurs. Il y a aussi le problème du logement social. Idéalement, il faudrait produire 4 000 logements sociaux par an pour répondre aux besoins alors qu'à peine 1 000 sont programmés

www.nouvelobs.com

Pays : France

Dynamisme : 74



[Visualiser l'article](#)

chaque année. Il faut non seulement augmenter leur nombre – pour cela tout programme neuf de plus de 20 logements aura l'obligation de proposer du logement social –, mais aussi mieux les répartir sur la ville.