

A Marseille, l'immobilier à l'heure des incertitudes

Vous pouvez profiter de cet article en intégralité grâce à votre abonnement



A Marseille, les prix dans l'ancien ont augmenté en moyenne de 7 % en un an pour les appartements et de 15 % pour les maisons. (PHILIPPE MAGONI)

Après une hausse sans précédent, les prix dans l'ancien s'assagissent. Cela durera-t-il ? Avec un marché du neuf à l'arrêt et la rénovation énergétique bientôt obligatoire, nul ne saurait le prédire.

Débarqués à Marseille de la Seine-Saint-Denis voilà près de vingt ans, Christine et sa famille ont fait figure de précurseurs. « A notre arrivée, nous avons loué pendant deux ans un appartement rue Breteuil dans un immeuble très mal entretenu. A chaque grosse pluie, nous redoutions qu'un morceau de plâtre se détache du plafond, se remémore-t-elle. En 2005, nous avons donc décidé d'acheter dans le neuf, dans l'un des premiers programmes d'Euroméditerranée, le M5 Les Docks. A l'époque, il n'y avait rien, que des entrepôts... Les Marseillais nous prenaient pour des doux dingues. Nous, nous avons tout de suite apprécié la mixité sociale et choisi de parier sur le futur du secteur. »

L'audace des Franciliens serait-elle aussi un moteur de la rénovation urbaine de la cité phocéenne ? Depuis la fin du premier confinement au printemps 2020, l'afflux de nouveaux arrivants venus du nord de la France aurait surtout contribué à faire monter le nombre de transactions (+17 % en 2021) et fait flamber les prix. A près de 2 800 €/m², le montant de l'ancien s'est en effet enchéri en moyenne de 7 % en un an pour les appartements et de 15 % pour les maisons moins de 10 % du marché. Mais, en dépit des apparences, cette hausse reste en deçà de celles enregistrées dans d'autres grandes agglomérations. « Les Marseillais sont persuadés qu'actuellement un acheteur sur deux vient de la capitale. En fait, si la part des Parisiens a effectivement augmenté, on estime qu'ils représentaient en septembre 2021 environ 10 % des acquéreurs. Or cela modifie le comportement des vendeurs, qui pensent pouvoir vendre beaucoup plus cher qu'auparavant », précise Pierre-Armand Samama, délégué à la communication de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône.

« Les Parisiens n'achètent plus à n'importe quel prix »

Dans les faits, les hausses les plus spectaculaires concernent quelques arrondissements seulement, voire certains quartiers où



se concentrent les nouveaux arrivants. Dans le centre-ville, c'est le cas par exemple du quartier de l'Opéra, dans le 1^{er} arrondissement, à 3 300 €/m² (+14 %), ou de celui de la Préfecture, dans le 6^e arrondissement, à 3 240 €/m² (+19 %). Katia André, de l'agence Espaces atypiques, constate :

« Les vendeurs surévaluent leurs biens, et cela a fonctionné un certain temps avec les acheteurs parisiens. Cependant, en novembre et décembre derniers, les transactions ont marqué un coup d'arrêt. L'activité reprend depuis début 2022 sur des bases plus raisonnables. Les Parisiens n'achètent plus à n'importe quel prix. » [Immobilier : acheter après le Covid, comment concilier rêves et réalité ?](#)

Dans les quartiers résidentiels du sud de la ville, la cote du front de mer du 7^e arrondissement, mais aussi celle du 8^e arrondissement, vers la Pointe Rouge, s'est hissée de plus de 15 % en un an selon les notaires. « Depuis le printemps 2020, la hausse cumulée des biens de prestige atteint 20 à 25 %, voire jusqu'à 30 % pour ceux avec vue sur la mer. Sur la Corniche, il est fréquent de vendre des logements avec travaux entre 10 000 et 12 000 €/m². De nombreuses ventes se négocient " off market, c'est-à-dire que les offres sont proposées à une liste de clients », confie William Geslin, de Sotheby's International Realty Marseille, qui constate l'arrivée en ville d'une clientèle internationale au pouvoir d'achat très élevé.

Face au manque de biens disponibles en front de mer, certains choisissent de se reporter dans un environnement plus « pagnolique » comme Eoures ou les Accates dans le 11^e arrondissement, ou encore dans le 12^e arrondissement. « Dans ces secteurs, la cote des biens de prestige est passée de 5 000 €/m² à près de 7 000 €/m², qui était le prix du front de mer auparavant », poursuit William Geslin. A Saint-Barnabé, une bastide de style vénitien de 270 m² habitables sur 1 000 m² de terrain avec piscine vient ainsi de faire l'objet d'une transaction à 1 850 000 €. Depuis les confinements successifs, les logements avec un extérieur sont particulièrement courus. « C'est même devenu la norme. Résultat, la différence de prix entre un bien sans extérieur et un bien avec terrasse ou jardin, de 5 à 15 % avant la pandémie, est passée de 15 à 30 % », relève Didier Bertrand, président de la Fnaim Aix-Marseille-Provence.

5 100 €/m² en moyenne dans le neuf

Le prix moyen des logements anciens devrait-il continuer d'augmenter ? Oui, si l'on considère l'état de l'offre « concurrente », c'est-à-dire la production de logements neuf et la chute inouïe (- 53 %) du nombre de mises en vente en 2021 par rapport à 2019. Arnaud Bastide, président de la Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI) Provence, relève :

« A 5 100 €/m², le prix moyen des logements neufs a augmenté de 25 % en cinq ans, alors que les stocks sont au plus bas. Cette tendance devrait se poursuivre avec l'augmentation attendue des coûts de construction, due à la nouvelle réglementation thermique et à la hausse du prix des matériaux. C'est toute la résidence principale, qui compte à Marseille pour 55 % des ventes de neuf, qui risque d'en pâtir. »

Non, si on tient compte de l'application de la loi Climat et Résilience. Nicolas Rastit, président de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) Marseille-Provence-Corse, explique :

« Sur 16 632 copropriétés que compte Marseille, près de la moitié sont des bâtiments anciens de moins de dix logements qui souvent manquent d'entretien. Comment financer des travaux de rénovation thermique quand beaucoup de propriétaires aujourd'hui ne parviennent pas à financer ne serait-ce que l'entretien courant ? Aussi, on recense dans presque tous les immeubles un propriétaire en retard de paiement de ses charges. Le contentieux est énorme. »

Dans les faits, c'est l'écart entre les quartiers et les biens qui devrait encore se creuser.