



MARSEILLE -

Entre deux eaux

Immobilier. Le timide rebond du marché doit se confirmer.

DOSSIER RÉALISÉ PAR VINCENT BUSSIÈRE ET COORDONNÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD

Davantage d'appels, de demandes, de visites... « L'immobilier ancien de la cité phocéenne enregistre 20 % de transactions supplémentaires par rapport à il y a un an », selon Laurent Alphonse, vice-président de la Fnaim locale. « Les affaires reprennent doucement, après la pire crise essuyée en vingt-quatre ans de carrière », confirme Robert Pomsar, patron d'agence Orpi dans le 8^e arrondissement. Une dynamique portée par la décreue des taux d'intérêt des emprunts. « Le marché retrouve un profil plus classique. Finie, la frénésie de sortie de confinement où les acheteurs ne juraient que par un logement avec un extérieur », note Aurélien Revertegat, directeur d'agence Century 21 dans le 12^e. Enfin, pour Gaël Geneviev, manager local d'Espaces atypiques, « le marché, nettoyé de ses excès, revient aux normales d'avant-Covid, mais avec une concurrence extrêmement agressive ». Les prix ? En baisse d'environ 3 % depuis l'an dernier, ils s'établissent en moyenne à 3 700 €/m² pour les appartements et à 6 000 €/m² côté maisons. Avec, toujours, un grand écart du nord au sud, où une belle vue sur mer dépasse 10 000 €/m². Les acheteurs gardent la main sur les vendeurs, qui renvoient souvent leurs ambitions à la baisse. « Certains n'entendent pas minorer leurs prétentions pour coller aux nouvelles attentes du marché et conclure l'affaire,

commente Sandra Bismuth, directrice d'agence Century 21 ●●●

●●● dans le 9^e. Il faut dire qu'ils cèdent aux chants de sirène d'agents immobiliers qui surestiment leur bien de 20 %. » D'où d'intenses négociations. « Des rabais de 15 % à 20 % si on n'est pas au juste prix », chiffre François-Marie Lagorce, directeur de l'agence ERA du 10^e. « Des ristournes de 5 % à 10 % », selon divers professionnels. Ces deltas de valorisation s'amplifient selon l'exposition, le DPE, la présence d'un parking (comptez jusqu'à 40 000 € pour un garage fermé) ou d'un vaste extérieur. « Dans le 8^e, l'écart atteint parfois 40 % entre un appartement des années 1960 et un autre situé dans un immeuble plus récent, avec extérieur, garage ou mode de chauffage plus économique », pointe Robert Pomsar.

Tension. Si l'atterrissage des prix et des ventes de petites surfaces (jusqu'au 3-pièces) se confirme, « les maisons au prix supérieur à 500 000 € peinent davantage », prévient Marie-Ange Hoarau, directrice d'agence Laforêt dans le 11^e. Côté location, la tension du marché persiste, faute de nouveaux logements. Et les mesures restrictives concernant les locations saisonnières activées par la mairie tardent à se concrétiser. Résultat, les loyers mensuels poursuivent leur hausse, à hauteur de 17 €/m², selon Nicolas Pelletier, patron d'Investissement locatif.com : « Un studio peut se louer facilement 600 € par mois, ce qui permet de dégager

une rentabilité brute annuelle de 6 % à 9 %, alors que le rendement d'un 2-pièces oscille entre 5 % et 7 %, contre 7 % à 9 % pour une colocation de grand appartement. » Avec des prix bien moins élevés qu'à Paris ou à Bordeaux, Marseille offre le plus beau potentiel de marché locatif ●

CE QUI S'EST VENDU

- Château-Gombert (13^e), 3^e ét./3, imm. 2009, 80 m², terrasse 12 m², box, DPE C, **305 000 €.**
- La Capelette (10^e), maison 1948, 100 m², terrasse, jardin 130 m², piscine, studio indépendant 15 m², box, DPE C, **385 000 €.**
- Saint-Lambert (7^e), RDC, 113 m², véranda 15 m², jardin 30 m², DPE D, **550 000 €.**
- Saint-Mitre (13^e), maison 2005, 114 m², 2 niveaux, terrasse 40 m², terrain 400 m², piscine, DPE C, **515 000 €.**
- Saint-Marcel (11^e), maison 1920, 124 m², véranda, terrain 360 m², cuisine d'été, garage, DPE E, **349 000 €.**
- Michelet (9^e), maison 1974, 125 m², terrain 125 m², terrasse 30 m², DPE B, **755 000 €.**
- Rue Paradis (8^e), 1^{er} ét. imm. Art déco, 172 m², terrasse 20 m², garage, chambre de service, 2 caves, travaux, DPE D, **775 000 €.**
- L'Estaque (16^e), maison de pêcheur, 185 m², jardin, terrasses, parking, DPE D, **499 000 €.**

La cote par quartiers

1^{er} arrondissement

Le Vieux-Port demeure « très intéressant pour les investisseurs et les primo-accédants, mais il est moins recherché des Marseillais, car très touristique », selon Romain Linosier, chez Barnes. Il tempère les éventuelles tensions autour du quartier Noailles : « Il ne s'y passe rien de bien grave. » La mairie durcit le ton contre les nombreux loueurs Airbnb du centre historique, qui regorge d'immeubles « boîtes à clés » entièrement occupés par des touristes de passage.

4^e arrondissement

« Il devient un quartier de repli depuis la flambée des prix à Sainte-Cécile et à Chave, dans le 5^e arrondissement voisin », selon Gaël Geneviev. Les secteurs les plus prisés ? Les Cinq-Avenues et les abords du palais de Longchamp, vers la gare Saint-Charles, où un 38 m² avec balcon et parking a coûté 155 000 €. Pour trouver moins cher, cap vers la Blancarde, Saint-Just, les Chutes-Lavie et les Chartreux, où un 39 m² en rez-de-chaussée sur cour s'est vendu 125 000 €.

5^e arrondissement

« Une population plus jeune, très bobo, plébiscite ce secteur de repli proche du centre et bien desservi par les transports », explique Marie-Ange Hoarau. « Son attraction auprès des familles fait grimper les prix, notamment au Camas, fameux pour son marché », note Cédric Pelletier, directeur de l'agence Daniel Féau. Au rez-de-chaussée d'un immeuble (1970) de sept étages, un 98 m² avec cave s'est monnayé 285 000 €. Second choix plus abordable, la Timone séduit professionnels de santé et inves-

tisseurs. En regard de la fac de médecine, un 34 m² (2007) a coûté 130 000 €. Les prix déclinent autour de Saint-Pierre, secteur moins vivant.

6^e arrondissement

Le plus beau quartier du monde, selon le *Times* ! « *Il est moins excentré et mieux desservi par les transports, offre de bonnes écoles recherchées des familles. Sa cote monte surtout autour de Vauban* », selon Cédric Pelletier. Une maison (1950) de 150 m² et 300 m² de terrain s'y est négociée 896 000 €. Près des beaux immeubles de la rue Paradis, un 75 m² est parti à 330 000 €. À Lodi, « *zone émergente en pleine gentrification* », selon Adrien Grimal, président de la commission transactions ●●● d'Unis-Immo, un 40 m² (2017) avec parking et balcon s'est signé à 220 000 €.

7^e arrondissement

« *C'est le plus cher et le plus demandé des arrondissements, surtout vers les Catalans* », affirme Barthélémy Hubert, chez ERA. À 5 500 €/m² pour les appartements et à 6 300 €/m², côté maisons (source SeLoger), il n'a aucun équivalent en ville. D'autres quartiers excentrés comme Endoume, le Roucas-Blanc ou Bompard drainent une clientèle aisée, souvent parisienne. À Bompard, une maison de 210 m² avec piscine sur 1 300 m² de terrain, vue dégagée et parking, s'est vendue 2,450 M€. Au Roucas-Blanc, une demeure de 210 m² avec jardin de 90 m² et garage a coûté 1,050 M€.

8^e arrondissement

Voici l'éternelle valeurs sûre de l'immobilier phocéén. On y trouve une population à très fort pouvoir d'achat, plutôt adepte de l'auto, car éloignée du centre. « *Les appar-*

tements familiaux y sont très recherchés », précise Valérie Viallon, de Square Habitat. À Saint-Giniez, un 172 m² en étage élevé avec vue sur la mer, terrasse de 46 m², cave et box, s'est adjugé 1,38 M€. À Bonneveine, un studio de 23 m² avec petite terrasse a coûté 130 000 €. À la Pointe-Rouge, une villa de 175 m² avec accès privé à la mer, terrain de 475 m², couloir de nage et deux garages s'est vendue 2,650 M€.

9^e arrondissement

De la verdure, les Calanques... et une circulation très compliquée. « *Des quartiers tels Sormiou ou Mazargues voient leur cote monter auprès de familles aisées* », explique Barthélémy Hubert. À Mazargues, une villa (1947) de 130 m², avec jardin de 60 m², piscine et parking, a atteint 630 000 €. L'arrondissement abrite aussi de très vastes copropriétés des Trente Glorieuses, aux charges élevées mais aux prix assez doux : 280 000 € pour ce 82 m² avec balcon et cave.

12^e arrondissement

Deux quartiers tirent cette zone vers le haut : Saint-Julien et Saint-Barnabé, à hauteur de 4 100 €/m², contre 3 150 €/m² dans l'arrondissement, selon Valérie Viallon. « *Le 12^e a su conserver l'esprit de ses villages avalés par l'expansion de la ville* », constate Aurélien Revertégat. À Saint-Barnabé, un 58 m² à rénover en rez-de-chaussée, avec parking, est parti à 145 000 €. Prospectez vers le quartier de Montolivet ou vers celui de la Fourragère, devenu un nœud de transports en commun. Un 63 m² avec balcon en étage élevé, sans stationnement, s'y est négocié à 165 000 €.

13^e arrondissement

Ce périmètre souffre encore de son éloignement du centre. « On va à Château-Gombert pour son technopôle et pour éviter le 14^e, explique Raphaëlle Rossitto, de Century 21. C'est un quartier de report ou pour des acheteurs qui y habitent. » Là, une maison de 97 m² (1989) avec terrasse de 50 m², piscine et garage sur un terrain de 400 m², s'est vendue 510 000 €. À Malpassé, un 57 m² (1976) en étage élevé est parti à 95 000 €. Idem à la Croix-Rouge, où un 82 m² (1978) avec belle terrasse et parking couvert s'est négocié 295 000 €. Les prix glissent à Saint-Jérôme et à Saint-Mitre, où une maison (1975) de 108 m², avec garage et terrain de 500 m², a coûté 399 000 € ●



« L'immobilier ancien a enregistré 20 % de transactions en plus en un an. »

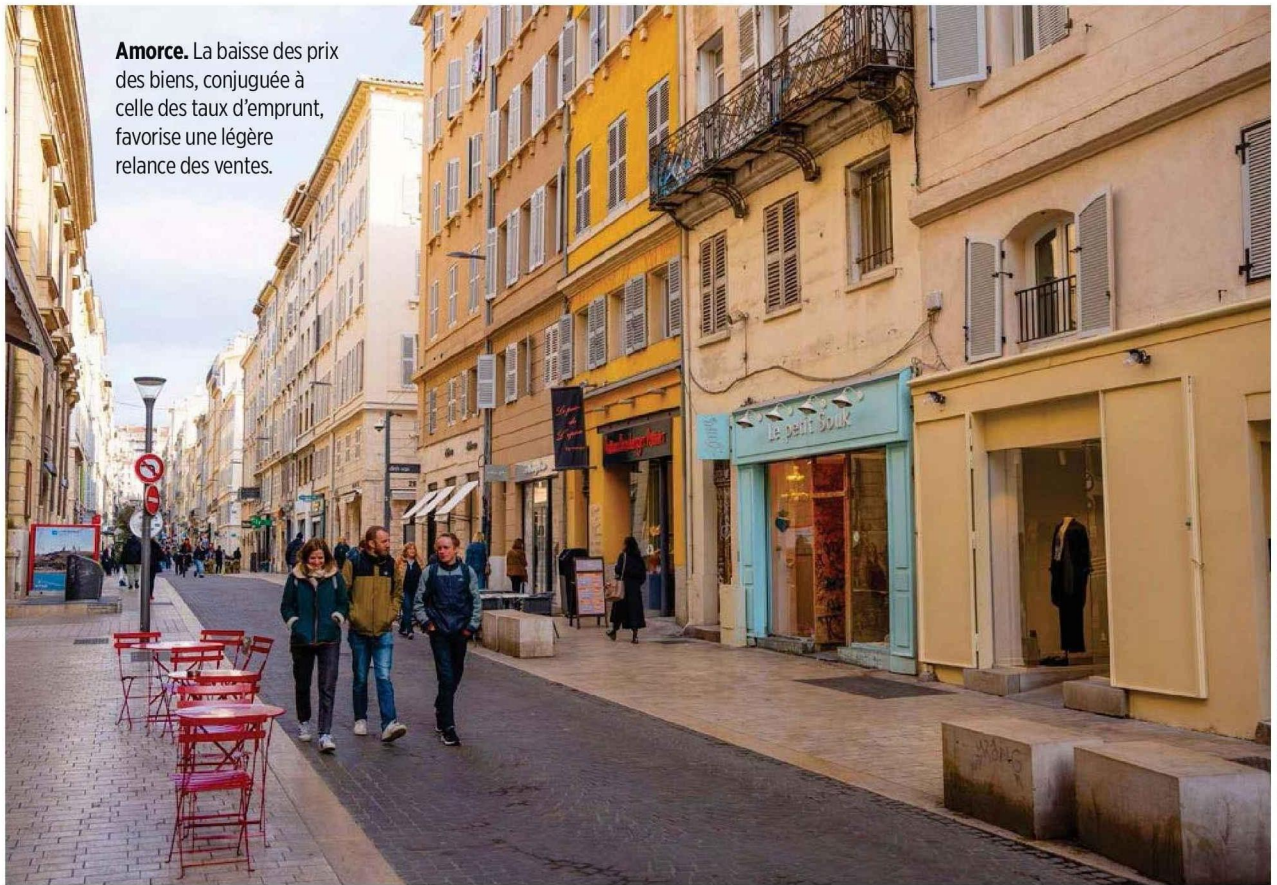
Laurent Alphonse, vice-président de la Fnaim locale.

« Le marché retrouve un profil plus classique. Finie, la frénésie post-covid. »

Aurélien Revertegat, directeur d'agence Century 21 dans le 12^e.

« Les appartements familiaux sont très recherchés dans le 8^e arrondissement. »

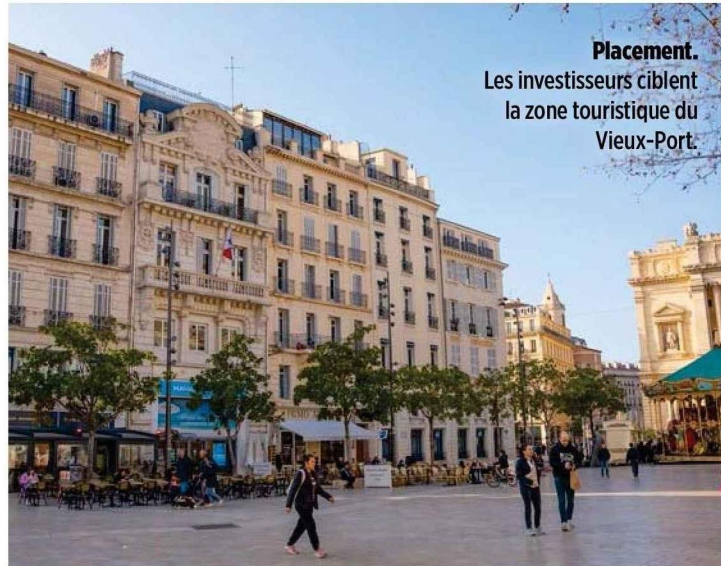
Valérie Viallon, de Square Habitat.



Amorce. La baisse des prix des biens, conjuguée à celle des taux d'emprunt, favorise une légère relance des ventes.

SP - JONATHAN BELIN/REA POUR « LE POINT »





SP - JONATHAN BELIN/REA POUR « LE POINT »





En vogue. Un pavillon à Saint-Barnabé (12^e arrondissement), un quartier qui a su préserver un « esprit village ».



Attrait. Quoiqu'un peu excentré, le quartier de Château-Gombert séduit par sa proximité avec le Technopôle.

SANDRINE MASSEL/SP - JONATHAN BELIN/REA POUR « LE POINT » (X2)