

PRIX DE L'IMMOBILIER

Marseille et Aix ne font pas
comme les autres

Alors que l'immobilier est à la baisse en France, le prix au mètre carré augmente encore dans les cités phocéenne et du Roy-René.

Les études ont beau se multiplier, elles aboutissent toutes à un résultat similaire: l'attractivité du sud-est de la France, et plus particulièrement de la Provence, reste élevée. Le dernier baromètre de Meilleurs Agents le confirme: "les grandes métropoles françaises ont basculé dans le rouge en un an", mais "Lille, Nice et Marseille échappent à cette morosité tarifaire". Cela s'observe par une augmentation du prix de l'immobilier: +0,5% dans la cité phocéenne, faisant passer le mètre carré à 3 774€ en moyenne, quand Lyon et Montpellier connaissent une baisse de 0,6% (respectivement 4956€/m² et 3512€/m²), soit la plus forte régression enregistrée dans l'Hexagone sur les trente derniers jours. Dynamique également à la décroissance à Paris, qui voit son mètre carré moyen, déjà passé cet été sous la barre des 10 000€, baisser de 0,4% pour afficher 9 857€.

Aix de plus en plus chère

Un peu à l'image de sa voisine marseillaise, Aix voit également son immobilier coûter plus cher. Selon Lycaon Immo, "les prix des biens vendus dans la ville du Roy René et dans les communes environnantes sont à la hausse, de l'ordre de 1 à 2%", sur la fin du troisième trimestre 2023. Il faut dire que la ville aux mille fontaines plaît toujours autant aux investisseurs, lesquels misent sur les studios, poussés par la forte communauté étudiante en recherche de locations de petites surfaces.

Si le bien-type aixois est, selon l'étude de Lycaon, un T3 en centre-ville, le Pays d'Aix est une cible privilégiée des ménages en quête d'une maison, même si celles-ci deviennent de plus en plus inaccessibles: près de 10% des ventes affichent un prix supérieur à 10 000€/m².

"Globalement le marché aixois résiste à la baisse des prix amorcée au niveau national, indique Didier Bertrand, président de la Fnaim Région Sud, relayé dans l'étude Lycaon. Le rattrapage des prix commence à durer dans le temps, signe d'une résilience et d'un attrait croissant des acquéreurs éligibles pour acheter sur Aix-en-Provence. La typologie des biens les plus prisés n'a rien d'étonnant et n'est pas propre à Aix. Le manque de biens à vendre comme les studios et les maisons laisse place à d'autres surfaces comme les T3 et les T4."

Fracture Nord/Sud à Marseille

Problème pour ceux qui cherchent à se loger: cette hausse du prix de l'immobilier s'ajoute à celle des taux d'intérêt et à l'inflation, rendant toujours plus compliqué l'accès aux prêts dans un contexte de pouvoir d'achat en berne. Les primo-accédants sont de plus en plus exclus des transactions, notamment à Marseille, dans une ville où la fracture Nord/Sud reste très marquée. "Une moyenne basse comprise entre 1 250 et 1 300€ le mètre carré (dans les quartiers Nord), ça ne se voit même pas dans la Creuse! Mais lorsqu'on entend parler de fusillade et balle perdue, ça s'explique, les acquéreurs se détournent de là", glissait, début septembre dans nos colonnes, Stéphane Daumillare, cofondateur de Lycaon Immo.

M.LL.



À Marseille, le mètre carré a connu une hausse de 0,5% en septembre, passant à 3 774€ en moyenne. /PHOTO W.C.