

# MARSEILLE

## QUOI DE NEUF ? L'ANCIEN

*Faute de constructions, les acquéreurs se tournent vers l'existant. Ils peuvent ainsi négocier, surtout s'ils acceptent d'acheter des biens cédés pour cause de mauvais DPE*

Par WILLIAM ALLAIRE

**A** Marseille, dénicher un appartement neuf est aussi miraculeux que trouver de l'eau en plein désert. En 2021, 2 418 logements seulement ont été autorisés à la construction dans la cité phocéenne, loin du pic de 2018. « Depuis quatre ans, le nombre de permis de construire a dégringolé de moitié. Et en 2021 près de 60 % des dossiers ont été retoqués, quand la moyenne des refus se situe entre 15 et 20 % dans les grandes métropoles », soupire Arnaud Bastide, président de l'Observatoire immobilier de Provence (OIP). Ce malthusianisme tire les prix vers le haut. Après une augmentation de 25 % en quatre ans, les valeurs dans le neuf ont continué à progresser cette année. « Les prix moyens

ont grimpé de 9 % pour s'établir à 5 587 €/m<sup>2</sup> au printemps », observe Jean-Noël Léon, directeur régional de Quartus, membre de la Fédération des promoteurs immobiliers de Provence (FPI).

Logiquement, l'offre est au plus bas : « Le stock de logements neufs représente seulement six mois de commercialisation alors qu'en temps normal il est de quinze mois », enchaîne Jean-Noël Léon. Faute de grues dans le paysage, les ménages qui cherchent un toit entre l'Estaque et les plages du Prado se rabattent sur l'ancien. « L'an dernier, les prix des logements du parc existant ont augmenté de 7,5 %. Cette année, sous l'effet de la guerre en Ukraine et du resserrement de l'accès au crédit, la hausse ralentit. On sera probablement autour de 5 % fin 2022 », annonce Didier Bertrand, président de la Fnaim Aix-Marseille-Provence. Dans le même temps, la fièvre qu'avait connue la ville ces dernières années se calme. « Les acquéreurs se remettent à négocier les prix. Et on commence à voir arriver sur le marché des biens mis à la casse par les propriétaires qui ne souhaitent pas ou ne peuvent tout simplement pas financer les lourds travaux de modernisation qu'exige le nouveau diagnostic de performance énergétique (DPE) », enchaîne l'expert immobilier.

### Des écarts du simple au triple

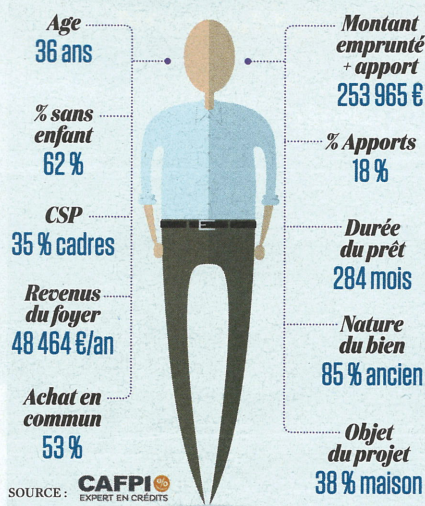
Si le prix de vente moyen dans l'ancien s'élève à 3 276 €/m<sup>2</sup> (chiffre au 1<sup>er</sup> août 2022, en hausse de 8 % sur un an selon la Fnaim), le ticket d'entrée diffère évidemment selon la typologie du bien. Il faut déboursier 5 197 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour une maison et 2 924 €/m<sup>2</sup> pour un appartement.

Et les tarifs varient selon les quartiers, avec la traditionnelle fracture entre le nord et le sud de la Canebière. Toujours selon la Fnaim, l'écart va du simple au triple pour les appartements, démarrant à 1 570 €/m<sup>2</sup> en moyenne dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, qui abrite certains grands ensembles des quartiers Nord, pour atteindre 4 886 €/m<sup>2</sup> à Endoume (7<sup>e</sup>), quartier résidentiel lové entre le Vieux-Port et la plage du Prophète.

Cet écart devient abyssal quand on se concentre sur les micromarchés. A titre d'exemple, un 3-pièces de 65 m<sup>2</sup> d'une résidence des années 1950, place Cadenat, au cœur de la Belle de Mai (3<sup>e</sup>), s'est récemment vendu à 66 500 €. Soit 1 023/m<sup>2</sup>, un prix *low cost* en comparaison de celui des appartements de standing nichés dans les hauteurs du Roucas-Blanc, sous l'ombre protectrice de la Bonne Mère, où un 74-m<sup>2</sup> avec vue imprenable sur la Méditerranée s'est négocié 817 000 € (11 040 €/m<sup>2</sup>). La proximité de la Grande Bleue fait encore grimper



### PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS MARSEILLAIS



## “Cette année, la production sera plus importante qu'en 2020 et 2021”



**PATRICK AMICO,**  
ADJOINT AU MAIRE DE  
MARSEILLE CHARGÉ  
DE LA POLITIQUE DU  
LOGEMENT

« Le plan local  
d'urbanisme  
intercommunal

(PLUi) approuvé fin 2019 a diminué les capacités constructives de 5 000 à moins de 3 000 logements par an. Il l'a fait en réduisant fortement les secteurs ouverts à l'urbanisation au nom de la préservation des paysages, des espaces naturels et agricoles – objectifs que nous partageons –, mais sans l'adosser à une politique ambitieuse en matière foncière, de mobilité et d'équipements. Cette année, la production sera plus importante qu'en 2020 et 2021. Fin août, 3 000 logements ont été autorisés, dont 20 à 25 % de logements sociaux. Dans le programme local de l'habitat métropolitain qui sera enfin arrêté en fin d'année, nous proposerons un objectif de production autour de 4 500 logements par an, avec 30 % de logements sociaux. Nous souhaitons en outre imposer dans le PLUi la réalisation de 30 % de logements sociaux pour toute opération d'au moins 30 logements et 2 000 m<sup>2</sup>. C'est essentiel pour une ville qui compte 40 000 logements indignes et 41 000 demandes de HLM en souffrance. »

demande ne cesse d'évoluer. « Avec la crise sanitaire, la présence d'un espace extérieur et d'une pièce pour télétravailler s'impose aujourd'hui comme l'un des premiers critères de choix des candidats à l'achat ou à la location », constate Didier Bertrand. Cette demande se heurte à la réalité de l'offre, pas pléthorique en matière de grandes surfaces et de terrasses. « Le prix des logements avec balcons ou petits jardins affichent des surcoûts de 15 à 30 %, contre 10 % auparavant », constate le président de la Fnaim. ■



▲ Le Vieux-Port, côté Bonne Mère.

les tarifs : à Malmousque (7<sup>e</sup>), les quelques villas posées avec leur lopin de terrain sur cet éperon rocheux en balcon sur la mer s'arrachent à plus de 2 millions d'euros.

### Tension sur les HLM

La pénurie de constructions affecte également le parc social. En 2021, seuls 874 logements ont obtenu un agrément de financement à Marseille. Soit un tiers de l'objectif fixé par l'Etat. Et les projections pour 2022 laissent augurer une nouvelle année en basses eaux pour le premier maillon de la chaîne immobilière. La situation est d'autant plus préoccupante qu'elle contraste avec la forte demande sur le territoire : 41 000 Marseillais sont en attente d'un logement social. Et le délai d'obtention ne cesse d'augmenter. Il faut patienter huit ans en moyenne pour accéder à un appartement dans le parc des HLM.

Cette hypertension du marché inquiète l'Etat. Dans un courrier daté du 16 juin

adressé à Martine Vassal, la présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence (AMP), le préfet des Bouches-du-Rhône, Christophe Mirmand, se fait l'écho des craintes des acteurs de l'immobilier dénonçant « la diminution des capacités constructives de logements dans les modifications successives du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Marseille-Provence ». Adopté fin 2019, ce dernier prévoyait la production de 3 625 à 4 625 logements par an dans Marseille d'ici à 2030. Or la ville est loin du compte. Le représentant de l'Etat invite donc la Métropole à accélérer l'ouverture à l'urbanisation des zones à vocation résidentielle du PLUi. Face à cette injonction, Métropole et Ville se renvoient la balle : l'intercommunalité, qui a la compétence de l'urbanisme, rejette la responsabilité sur la municipalité, qui garde la main sur les permis de construire.

Le décalage entre ces bisbilles et l'ampleur des besoins paraît d'autant plus grand que la



▲ La plage des Catalans.

# MARSEILLE

## OÙ ACHETER SELON SON BUDGET

*La cité phocéenne offre des biens pour tous les goûts et tous les budgets. Tour d'horizon des lieux où investir*

Par CAROLINE GARCIA, NATACHA GORWITZ

### LES CINQ-AVENUES

#### Le charme authentique

Appartements anciens

2 700 – 3 000 €/m<sup>2</sup>

Un vaste appartement traversant, aux plafonds hauts, moulés, et aux sols de tomettes, dans un immeuble des années 1930 : voilà le portrait type du bien immobilier des Cinq-Avenues. A deux pas de l'hypercentre, le quartier conserve une atmosphère authentique que les Marseillais apprécient. C'est que l'on dispose ici de tous les commerces utiles, des poissonniers, bouchers et fromagers aux libraires, parfumeurs et bijoutiers. « C'est ici que je viens faire mes cadeaux de Noël ! », confie Alexandra. La quadragénaire, mère d'une petite fille, vit un peu plus loin, mais prend de plus en plus goût aux commodités du quartier, très bien desservi par les axes routiers, le tram et le métro. Côté services, on trouve là ce qu'un centre-ville peut proposer de mieux.



Le quartier compte de nombreux établissements scolaires, dont le collège Longchamp et ses classes de musiciens ou le très international lycée public Saint-Charles. Il déploie aussi une offre sportive complète avec des centres de loisirs, un stade, et même, comble du luxe à Marseille, deux piscines municipales toutes proches. La proposition culturelle est également dense, avec un cinéma et des théâtres, mais aussi deux des plus grands musées de la ville, adossés à un vaste parc. Malgré tous ces atouts, les Cinq-Avenues se tiennent encore à l'écart de l'enthousiasme des acheteurs, qui ont massivement investi dans le 5<sup>e</sup> arrondissement voisin, notamment au Camas. Mais la pression monte rapidement.

L'Observatoire immobilier de Provence a enregistré en 2021 une hausse de 15,1 % des prix du quartier, qui demeure toutefois accessible, à 2 770 €/m<sup>2</sup>. Comme souvent à Marseille, les prix varient du simple au double d'une rue à l'autre : les appartements bénéficiant d'une vue dégagée sur le parc Longchamp sont évidemment vendus plus cher que ceux des rues proches des très routiers boulevards du Jarret. Dans ce secteur, même si l'environnement immédiat ne séduit pas au premier regard, il faut faire l'effort de pousser la porte de ces immeubles qui donnent souvent sur de beaux jardins, avec des vis-à-vis limités et protégés du tumulte extérieur.



▲ Saint-Victor est l'un des secteurs le plus en hausse.

## LA CAPELETTE L'horizon se dégage

 Appartements anciens	▶	2 300 – 3 000 €/m <sup>2</sup>
 Appartements neufs	▶	3 500 – 4 500 €/m <sup>2</sup>

Au début des années 2000, La Capelette était promise à un avenir radieux. Mais la mutation de cet ancien quartier industriel n'a pas vraiment eu lieu. A la jonction entre le sud et l'est de la ville, quelques immeubles ont poussé çà et là, sans dessiner un quartier homogène. Dans le sillage du Palais de la Glace et de la Glisse, qui rassemble deux belles patinoires et un skatepark de compétition, un centre commercial et un cinéma devaient sortir de terre, tandis que le centre de transfert des ordures ménagères tout proche devait être déplacé. Des projets qui n'ont finalement pas abouti, laissant ce vaste ensemble toujours en friche. Difficile pour les acheteurs de s'y projeter. Mais peut-être plus pour longtemps. Les projets d'aménagement de la ZAC sont relancés et devraient connaître des avancées notables d'ici à 2025, avec pour objectif de créer du lien entre les constructions achevées et celles à venir. La Capelette promet de nouveaux espaces publics aérés et végétalisés ainsi que de nouveaux lieux de vie, de rencontre et de loisirs : une école dotée d'équipements sportifs accessibles à tous, un parc et sa coulée verte, ou encore un cinéma comprenant une salle en plein air. La desserte en transports en commun sera améliorée par une prolongation du tram,

## “On peut être jusqu'à sept à déposer une offre”

ALICE, 35 ANS,  
CHARGÉE DE PROJET

« Je me suis installée à Marseille après plus de dix ans à l'étranger. Je ne me voyais pas revenir habiter à Lyon, encore moins à Paris. J'avais très envie de vivre près de la mer. Aux Catalans, dans le 7<sup>e</sup>, où je loue un appartement, je peux me baigner à la pause déjeuner, courir sur la Corniche... J'ai repoussé mon projet d'achat à cause du Covid, mais, à mon retour en France, j'ai été confrontée à la hausse des prix : avant, je pouvais trouver un T3 avec un extérieur à 250 000 € ; maintenant, même avec 350 000 €, je galère ! On peut être jusqu'à sept à déposer une offre, et les biens passent en “off market”. Du coup, je ne me focalise plus sur le 7<sup>e</sup>. »

déjà engagée. « C'est le quartier idéal pour un premier achat, car les tarifs demeurent bas, alors que nous sommes à 15 minutes à pied de la place Castellane, donc tout près du centre, observe Julien Lebreton, gérant de CL Immobilier. A long terme, nul doute que la Capelette évoluera dans le bon sens, mais il

ne faut pas chercher une plus-value rapide. » Actuellement, il faut compter de 120 000 à 150 000 € pour un T3 dans l'ancien, et de 180 000 à 200 000 € pour un même bien dans un immeuble récent. « L'absence de dynamique commerciale et les difficultés de stationnement maintiennent ici une ambiance de quartier-dortoir, mais tout cela peut changer très vite », ajoute Julien Lebreton. Les investisseurs sont sur les rangs avec plusieurs programmes neufs envisagés et en construction, alors que la ville en manque. Mais l'on peut dénicher aussi de belles pépites à la Capelette, où de jolies maisons de ville dotées de jardinets se cachent au fond d'improbables impasses. Des locaux commerciaux oubliés peuvent aussi faire l'objet de rénovations ambitieuses.

## SAINT-VICTOR Le paradis des jeunes branchés

 Appartements anciens	▶	2 900 – 6 000 €/m <sup>2</sup>
--	---	--------------------------------

Ce noyau villageois construit autour de l'abbaye Saint-Victor, magnifique édifice qui surplombe l'entrée du Vieux-Port, est devenu un quartier à la mode où fleurissent les terrasses de bars et de restaurants. Il est prisé des jeunes et surtout des nouveaux arrivants. Ces derniers « représentent la moitié des appels que nous recevons, témoigne Johan Saada, directeur du cabinet Sada. Ils recherchent un pied-à-terre à Marseille, la proximité de la mer et un extérieur. Souvent, ils ont gardé une activité à Paris et font des va-et-vient grâce au télétravail. » Situé en contrebas ➡➡



## LA MADRAGUE

# Juste avant les Goudes, ce quartier attire de plus en plus de particuliers à l'année.

►► de Notre-Dame-de-la-Garde, ce secteur s'étend de la rue Grignan jusqu'à la place du 4-Septembre, près de la plage des Catalans. « Ce quartier est essentiellement composé de petits immeubles avec des appartements de 2 ou 3 pièces. Les T4 et T5, recherchés par les familles, sont rares », poursuit Johan Saada. « C'est l'un des secteurs où les prix ont le plus augmenté ces dernières années et où l'ambiance de noyau villageois a le plus changé », commente Didier Bertrand, directeur de l'Immobilière Le Marquis et président de la Fnaim 13. Proche de la mer, du centre-ville et accessible de l'autoroute (via les tunnels), bientôt relié par une ligne de tramway à la préfecture, pourvu de commerces de proximité et d'écoles, « Saint-Victor est une des nouvelles valeurs sûres, renchérit Didier Bertrand. Seul bémol : ce quartier n'est absolument pas homogène en matière de qualité de bâti ». C'est notamment ce qui explique la variété des prix : « Récemment, nous avons vendu un bien à 2 400 €/m<sup>2</sup>, et un autre à 7 000 €/m<sup>2</sup> », raconte l'expert.

## LA PRÉFECTURE De grands appartements familiaux

Appartements anciens ▶ 2 800 - 5 400 €/m<sup>2</sup>

Ce quartier s'étend à partir de la rue Grignan, à la limite du 1<sup>er</sup> et du 6<sup>e</sup> arrondissements, entre le boulevard Notre-Dame et le cours Lieutaud, autour du palais de justice et de la préfecture. Il se démarque par ses immeubles en pierre de taille construits dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, aux belles façades rénovées et qui

se sont modernisés au fil des âges. Bien desservi par les transports en commun, bientôt relié au littoral grâce à une nouvelle ligne de tramway et accessible par l'autoroute, doté de nombreux commerces, écoles, collèges, lycées à proximité, ce quartier « est une valeur sûre et une redécouverte », observe Didier Bertrand, directeur de l'Immobilière Le Marquis. C'est l'un des seuls à Marseille où vous trouvez l'intégralité des publics sur le marché – des professionnels, des actifs en mobilité ou en formation, des jeunes couples avec ou sans enfants, des étudiants, des retraités... « Nous vendons des appartements historiquement familiaux de 70 à 200 m<sup>2</sup>, de bonne qualité, voire luxueux, poursuit l'expert. Il y a peu d'extérieurs, et ceux-ci valent très cher. Les prix varient de 3 000 à 6 000 €/m<sup>2</sup> avec un prix médian de 4 000 €/m<sup>2</sup>, et ont augmenté de 7 à 8 % l'année dernière. » Le professionnel pointe surtout « la rapidité de commercialisation : beaucoup de biens n'ont même pas le temps d'arriver sur le marché ».

## LA MADRAGUE La carte postale

Appartements anciens ▶ 4 000 - 8 000 €/m<sup>2</sup>

Ce village en bord de mer a un air de carte postale. C'est un marché de niche et « un endroit qui fait rêver », affirme Lionel Bibas, directeur de l'agence immobilière ERA Selectimmo. Ce quartier du 8<sup>e</sup> arrondissement, dans le sud de la ville, se situe sur la route pour aller aux Goudes, porte d'entrée du parc des Calanques, où il est populaire

## “Une succession au bon prix dans un immeuble Art déco”



MÉLANIE,  
RESPONSABLE DE  
COMMUNICATION,  
ET LOÏC,  
RESPONSABLE  
COMMERCIAL

« Pour notre premier achat, nous voulions investir 300 000 € dans un appartement au Camas, dans le 5<sup>e</sup>, mais les prix se sont envolés en 2020, et nous avons choisi d'élargir le périmètre de notre recherche. Après une vingtaine de visites, dont quelques appartements sympas, mais dans des immeubles à l'état discutable, nous étions sur le point de marquer une pause quand nous avons enfin trouvé ce que nous cherchions ! Nous n'avons pas eu de coup de cœur, mais il s'agissait d'une succession, vendue au bon prix, dans un bel immeuble Art déco. Nous avons tout de suite considéré que nous serions suffisamment bien dans cet appartement pour y élever nos jumelles, et que la revente d'ici quatre à cinq ans serait intéressante. »

d'aller boire l'apéro et manger au restaurant. « Pendant des années, des cabanons y ont été construits sans permis. Certains ont été détruits, d'autres, entièrement réhabilités, et quelques-uns sont devenus de superbes maisons, poursuit l'agent. Les prix varient de 3 000 à 8 000 €, voire 10 000 €/m<sup>2</sup>. » La majorité des biens à la vente sont des maisons de pêcheur, collées les unes aux autres, dans les petites rues qui descendent vers la mer, et « les surfaces vont de 25 à 100, voire 150 m<sup>2</sup> ». Certaines ont un jardin ou une tropézienne (toit-terrace). « La plupart des acquéreurs sont des particuliers, beaucoup achètent une résidence secondaire ou un bien à louer en Airbnb. Mais de plus en plus de gens vivent ici à l'année », explique Lionel Bibas. Notamment des Parisiens, qui affluent, charmés par le cadre et la proximité de la plage. « Pour les Marseillais, le point noir, ce sont les embouteillages », ajoute le professionnel. Traverser en voiture la Pointe-Rouge, très fréquentée pour ses plages de sable pendant la belle saison, peut être compliqué, mieux vaut privilégier le scooter ou le vélo ! ■