

Marseille

Aix-en-Provence P. 42

Toulon P. 43

Côte varoise P. 44

Vaucluse P. 45

Alpes-de-Haute-Provence P. 46

Drôme, Ardèche P. 47



MARSEILLE

LE TEMPS DES INCERTITUDES

Après une hausse unique, les prix dans l'ancien se calment. Cela durera-t-il ? Avec une offre de neuf en berne et les effets de la loi Climat, nul ne saurait le dire

Par SOPHIE BONIS

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. »

La fin de l'achat à tout prix

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 2800 €/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. 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. 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 3300 €/m² (+14 %), ou de celui de la Préfecture, dans le 6^e arrondissement, à 3240 €/m² (+19 %). « 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 », constate Katia André, de l'agence Espaces atypiques.

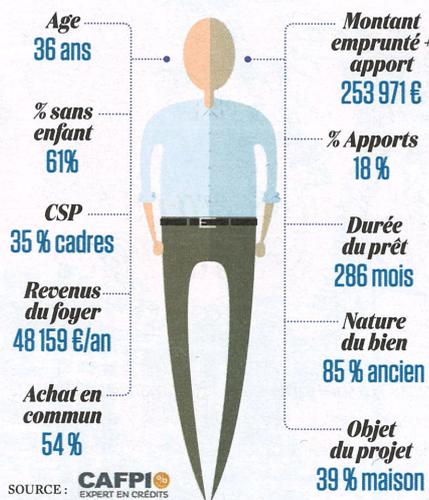
Arrivée d'une clientèle internationale

Dans les quartiers chics du sud de la ville, la cote du front de mer du 7^e arrondissement et du 8^e, vers la Pointe Rouge, a pris plus de 15 % en un an selon les notaires. « Depuis le printemps 2020, la hausse des biens de prestige atteint 20 à 25 %, et 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



▲ A Marseille, les copropriétés concernées par la loi Climat sont nombreuses.

PROFIL DES PRIMO-ACCÉDANTS MARSEILLAIS



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, 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 vert, à Eoures ou aux Accates, dans le 11^e arrondissement, ou encore dans le 12^e. « 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 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 extérieur, de 5 à 15 % avant la pandémie, est passée de 15 à 30 % », relève Didier Bertrand, président de la Fnaim Aix-Marseille-Provence.

Le prix moyen des logements anciens devrait-il continuer d'augmenter ? Oui, si l'on considère l'état de l'offre « concurrente », dans le neuf, et la chute inouïe (-53 %) du nombre de mises en vente en 2021 par rapport à 2019. « 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 », relève Arnaud Bastide, président de la Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI) Provence. Non, si on tient compte de l'application de la loi Climat et Résilience. « 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 ? », explique Nicolas Rastit, président de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (Unis) Marseille-Provence-Corse. Dans les faits, c'est l'écart entre les quartiers et les biens qui devrait encore se creuser. ■

“Obtenir un prêt est devenu plus difficile”



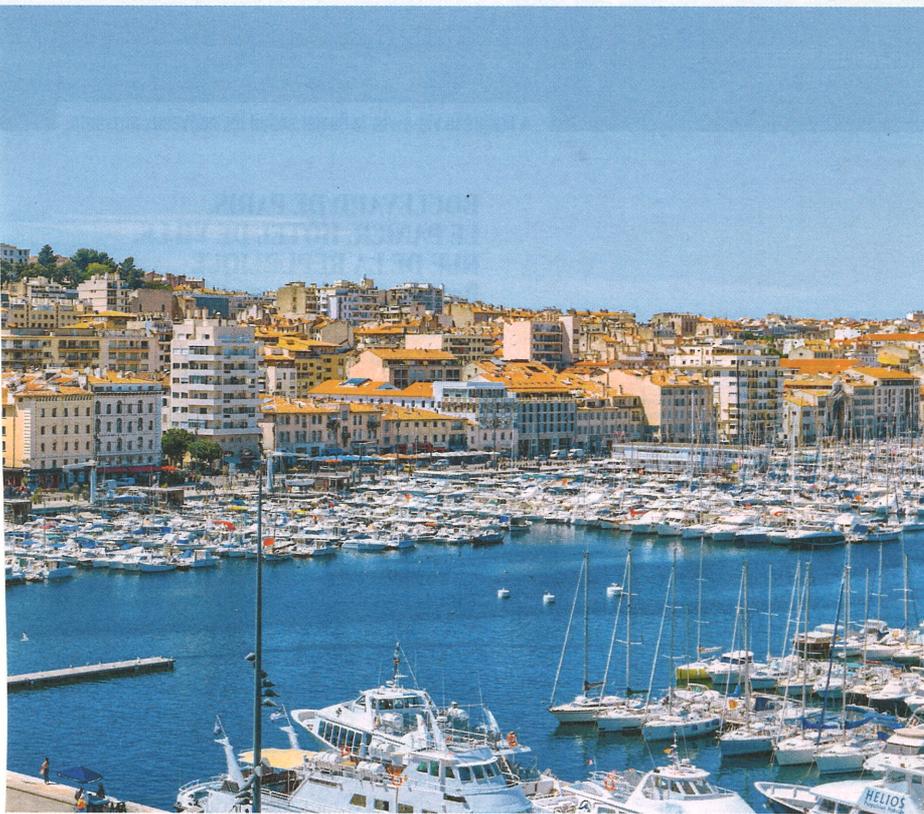
JOCELYN DELEPLACE,
DIRECTEUR RÉGIONAL
CAFPI SUD-EST-
MÉDITERRANÉE

Avec la hausse des prix de l'immobilier, acheter à Marseille est-il toujours aisé ?

Oui, car les taux d'intérêt restent très attractifs, de l'ordre de 1 % sur vingt ans. Parmi nos clients marseillais, 55 % sont des primo-accédants trentenaires, qui empruntent en moyenne 230 000 € pour acheter, dans plus de 90 % des cas, un logement ancien. Mais, depuis le 1^{er} janvier, obtenir un prêt est devenu plus difficile. Le taux d'endettement, assurances comprises, ne peut dépasser 35 % du revenu de l'emprunteur, et le niveau d'apport exigé peut représenter jusqu'à 18 % du montant de l'acquisition.

Quelles sont les conséquences ?

Cela exclut du crédit entre 10 et 15 % d'emprunteurs potentiels. Il s'agit pour l'essentiel de jeunes primo-accédants qui n'ont pas encore eu le temps de se constituer une épargne. Les autres sont dans l'obligation d'allonger la période de leur prêt. En moyenne, la durée des crédits s'est ainsi rallongée de six mois depuis début janvier, passant de 23 à 24 ans. Désormais, un projet d'achat immobilier doit se préparer, en prenant le temps de se constituer un apport.





▲ Malgré le vis-à-vis, le Panier séduit les nouveaux arrivants.

MARSEILLE

OÙ ACHETER SELON SON BUDGET

Dans la cité phocéenne, les prix varient du simple au quadruple. De bonnes affaires sont encore possibles vers la Joliette, dans le centre, ou à la Capelette et la Timone, plus éloignées mais de mieux en mieux desservies

BOULEVARD DE PARIS, LE PANIER, HÔTEL DE VILLE, RUE DE LA RÉPUBLIQUE
Dans le centre, de grands écarts

 Appartements anciens	▶	2 500 – 10 000 €/m²
 Appartements neufs	▶	5 500 – 10 000 €/m²

Malgré d'importants efforts de rénovation urbaine, les abords du boulevard de Paris ont du mal à décoller. Au sein des immeubles, pour la plupart semi-récents, les appartements peinent à dépasser 2 000 €/m². C'est pourtant ici, dans tout le secteur qui descend vers la place de la Joliette, que se jouent aujourd'hui les bonnes affaires du 2^e arrondissement. Plus typique, le charme des étroites ruelles pavées du Panier, rythmées par les restos aux cartes locales et les ateliers d'art et d'artisanat, séduit les nouveaux

arrivants. Et ce malgré un bâti pâtissant de nombreuses petites surfaces et d'un inconvénient majeur : le vis-à-vis quasi généralisé entre les bâtiments. Au voisinage de la Vieille Charité, dans un ancien couvent, un loft de 80 m² avec un tout petit coin terrasse s'est vendu 215 000 €, soit 2 690 €/m² et un brin décoté du fait de la présence d'un locataire. Rares, les petites maisons de ville avoisinent désormais 5 000 €/m². Sur quatre niveaux, l'une d'entre elles, de 120 m², a récemment été acquise par une famille francilienne qui compte y installer sa résidence secondaire pour le prix, considéré comme astronomique quelques années auparavant, de 576 000 €. A côté de l'hôtel de ville et doté d'une vue plongeante sur le bassin du port, un appartement rénové de 100 m² avec une terrasse de 20 m², au dernier étage d'un immeuble Pouillon, a récemment été le coup de cœur d'un acquéreur du nord de la France, qui a dû déboursier 10 000 €/m². Longtemps boudée par les Marseillais, la rue de la République et ses immeubles haussmanniens rénovés suscitent enfin un certain intérêt... chez les Parisiens, à qui ces façades doivent sembler familières. Selon la localisation, l'état et la présence ou non d'un extérieur, ils se négocient entre 2 800 et 4 800 €/m². Au-dessus du Monoprix, un 4-pièces de 130 m² rénové mais sans extérieur vient de se vendre 420 000 €, soit 3 230 €/m².

CATALANS, VALLON DES AUFFES, CORNICHE KENNEDY Toujours plus haut

 Appartements anciens	►	4 500 – 10 000 €/m ²
 Appartements neufs	►	8 500 – 15 000 €/m ²

Quand on s'imagine à Marseille, on pense pouvoir s'installer ici et, aux beaux jours, s'échapper, serviette à l'épaule, pour un plongeon matinal dans la Méditerranée. Or tout le monde ne peut pas habiter à Malmousque, Endoume ou au Roucas-Blanc. En cause, les prix du 7^e arrondissement, qui ont de surcroît grimpé de plus de 10 % par an depuis deux ans. « Le moindre appartement avec terrasse se négocie entre 5 000 et 5 500 €/m², tandis que sur les hauteurs de la corniche Kennedy les logements placés en première et deuxième lignes avec vue sur la mer atteignent vite 8 500 €/m². A ce prix-là, ce sont les Parisiens qui achètent », observe Henri Perret, de l'agence Laforêt du 7^e. Au-dessus du vallon des Auffes, une maison sans prétention et sans vue de 100 m² avec un coin de jardin



ENDOUME

Sur la corniche, les biens avec vue sur la mer atteignent 8 500 €/m².

vient de se revendre 630 000 €. Elle avait été acquise pour 450 000 € en 2015. Dès le lendemain de la parution de l'annonce, elle faisait déjà l'objet de sept offres au prix. Les vendeurs ont choisi au final de privilégier des acquéreurs marseillais. Actuellement, le prix d'une villa d'environ 200 m² démarre à un million d'euros et progresse vite jusqu'à 2,5 millions d'euros pour celles installées sur un terrain assez vaste et d'où l'on peut voir la mer. Au sein du parc sécurisé les Alpilles, une villa de 190 m² sur 900 m² de terrain avec piscine et juste un aperçu sur la mer s'est récemment vendue au prix du mandat, soit 2,2 millions d'euros. Les nouveaux propriétaires, des Franciliens, devront rajouter au moins 250 000 € pour la remettre au goût du jour. « Auparavant, les transactions conclues entre 2 et 2,5 millions d'euros étaient plutôt occasionnelles. Aujourd'hui, cela arrive régulièrement », constate Arnaud de Bruc, de l'agence Recouly Immobilier Corniche.

LA CAPELETTE, LA TIMONE, SAINT-LOUP, SAINT-TRONC Petits prix en perspective

 Appartements anciens	►	2 300 – 4 500 €/m ²
 Appartements neufs	►	4 500 – 5 200 €/m ²

Mise en service de l'axe routier Boulevard urbain Sud (BUS) l'an dernier, extension de la ligne 3 du tramway prévue pour relier la place Castellane à la Rouvière d'ici à 2025... de grands projets structurants transforment le 10^e arrondissement, qui suscite de plus en plus l'intérêt des acquéreurs. « Malgré des prix en hausse de 10 % sur un an, le 10^e s'impose comme l'un des marchés de report pour

les cadres moyens, employés ou artisans qui n'ont plus les moyens d'habiter dans le centre », constate François-Marie Lagorce, de l'agence ERA Adequat Immobilier. A 2 400 €/m², le prix moyen des appartements anciens reste en effet très en deçà de celui de la ►►

“Avant nous, 21 visites étaient déjà programmées”



JESSICA, 26 ANS, INFIRMIÈRE, ET SAMY, 29 ANS, CHEF CUISINIER

« Avec l'arrivée de notre petit garçon, nous avons décidé

d'acheter. Nous avons cherché dans le 4^e arrondissement, où nous vivions, et repéré une maison aux Chutes-Lavie : 91 m² sur deux niveaux, avec un jardin-terrasse de 33 m² au rez-de-chaussée et un balcon de 9 m² à l'étage. Elle était affichée à 280 000 €. Or, le lendemain de la parution de l'annonce, 21 visites étaient déjà programmées ! Et, avant nous, deux offres au prix avaient déjà été faites. Heureusement, nous avons été retenus... Avec un apport de 23 000 €, nous n'avons pas eu de mal à emprunter, 305 000 € sur vingt ans. Nous remboursions 1 200 €/mois, alors que nous déboursions précédemment 950 €/mois pour notre loyer. »

➔ cité phocéenne, à 2 800 €/m². « Je viens d'acheter un 75-m² avec terrasse et parking dans un immeuble récent de l'avenue de la Capelette pour 193 000 €. J'ai trouvé l'endroit joli, pratique d'accès pour mon travail, et les prix y sont encore très abordables », confirme Santos, plaquiste, la trentaine, auparavant domicilié dans le 3^e arrondissement. Le quartier de la Timone est recherché pour ses petites maisons à 4 500 €/m² en moyenne, tandis que Saint-Loup ou Saint-Tronc parviennent à satisfaire les tout petits budgets. A Saint-Loup, une maison des années 1930 de 63 m² habitables avec 15 m² d'extérieur vient de se vendre 255 000 €. A Saint-Tronc, une villa des années 1980 en lotissement de 100 m² habitables, 20 m² d'extérieur, dotée d'un garage, a récemment changé de mains pour 390 000 €.

LES FABRIQUES Du neuf pour les quartiers Nord

Appartements neufs ▶ 2 650 - 4 500 €/m²

Pour l'heure, il faut frayer son chemin pendant un quart d'heure parmi les étals sauvages installés à même le trottoir pour rejoindre, depuis le terminus nord du métro, station Capitaine-Gèze, le chantier des 14 hectares du futur écoquartier des Fabriques. Mais

bientôt une passerelle piétonne reliera directement la station de métro à l'entrée du futur quartier, qui sera également desservi par l'extension de la ligne 3 du tramway en 2025. Sur cette ancienne friche industrielle entourant le marché aux puces de Marseille, dont le bâtiment sera conservé et rénové, quelque 2 800 nouveaux logements construits à partir de béton « bas carbone », mais aussi des commerces, des lieux d'activité et des équipements publics, dont une école de 17 classes, vont progressivement sortir de terre. Parmi les logements, 30 % sont réservés à l'accession au prix maîtrisé de 2 650 €/m² avec une TVA à 5,5 % pour les primo-accédants qui ne dépassent pas certains plafonds de revenus. Le reste sera commercialisé entre 3 500 et 4 500 €/m² avec une TVA à 20 % en fonction de la surface, l'étage, la vue et l'exposition. « Les grands appartements avec terrasse des Fabriques commencent à attirer des acquéreurs venus du centre et du sud de Marseille. Ces derniers sont aussi intéressés par la maîtrise des charges, notamment grâce aux économies d'énergie permises par un réseau intelligent. Ce système, alimenté par une boucle d'eau de mer et couplé au photovoltaïque, chauffera les logements l'hiver et les rafraîchira l'été », explique Guilhem Gabarrot, directeur de Bouygues Immobilier Provence. Sur les 148 logements d'un premier îlot, 83 ont déjà été réservés à 60 % par des acquéreurs occupants et à 40 % par des investisseurs. La commercialisation d'un deuxième îlot de 150 logements démarrera fin 2022. L'écoquartier devrait, lui, être entièrement finalisé en 2027.

CHÂTEAU-GOMBERT, LES OLIVES, SAINT-JÉRÔME, LA ROSE Populaire et haut de gamme

Appartements anciens ▶ 1 500 - 3 500 €/m²

Appartements neufs ▶ 4 500 - 5 200 €/m²

De grands ensembles du côté de la Rose ou de Saint-Jérôme, mais un air de campagne vers la Croix-Rouge ou les Olives... Une seule station de métro, La Rose, mais une excellente desserte routière... « Le 13^e arrondissement combine un habitat populaire et des logements haut de gamme. Quand les acquéreurs ne sont pas d'ici, ils viennent du centre-ville pour se mettre au vert et cherchent un logement avec extérieur. Les maisons ont ainsi atteint des montants surprenants l'an dernier. La hausse semble toutefois ralentir, les prix ayant atteint les limites de la capacité

“A Saint-Barnabé, mon appartement aurait coûté 340 000 €”



JULIEN, 41 ANS,
FONCTIONNAIRE

« J'ai habité près de neuf ans à Saint-Barnabé. J'appréciais le quartier et son

ambiance village. Mais le balcon filant de mon 2-pièces de 55 m² était un peu étroit pour profiter des soirées d'été avec mes amis. Au printemps 2021, j'ai donc cherché à déménager dans un appartement avec terrasse. Le 12^e arrondissement était devenu trop cher pour moi, j'ai donc opté pour le 11^e voisin. Et signé, fin décembre, pour un 67-m² avec deux terrasses, de 25 m² et 20 m², dans une résidence des années 1980, entre la Valentine et la Pomme. Je l'ai acheté 275 000 €, en partie financé par la revente de mon appartement précédent. A Saint-Barnabé, un bien équivalent m'aurait coûté près de 340 000 €.

financière des acquéreurs », explique Gilles Hubert, de l'Agence de la Bastide ERA. Aux Olives, au sein d'un lotissement, une villa contemporaine des années 2000 de 105 m² sur une parcelle de 416 m² vient de se vendre 488 000 €. Elle se serait signée à moins de 450 000 € il y a deux ans. Dans les nombreux programmes neufs construits au cours des quinze dernières années à proximité du Technopôle de Marseille Provence, les investisseurs qui s'étaient résignés à réaliser une moins-value lors de la revente de leurs biens une fois leur défiscalisation parvenue à terme retrouvent le sourire avec la hausse des prix. Un 3-pièces récent de 68 m² avec terrasse de 15 m² et parking vient de se revendre 255 000 €. Il aurait valu 230 000 € deux ans plus tôt. Attention ! La proximité d'un point de deal fait chuter les prix. A Saint-Jérôme, au sein d'une résidence récente de standing, un 2-pièces de 40 m² en rez-de-jardin avec une terrasse de 28 m² et un box en sous-sol vient de se revendre 105 000 €, soit bien au-dessous de sa valeur en raison du voisinage. **S.B.**



▲ L'écoquartier des Fabriques.