

L'offre de logements à la vente, longtemps insuffisante, est en passe de se stabiliser, à 3 000 par mois.



JAN KRANENDONK - STOCK.ADOBE.COM

## Marseille Gare aux prétentions des vendeurs, qui sont parfois injustifiées

L'emballement que connaît la ville depuis la crise sanitaire ne semble pas vouloir s'esouffler. Et les télétravailleurs venus d'Ile-de-France continuent de viser les logements avec extérieur, maisons comme appartements, et cela dans la plupart des arrondissements, notamment dans les VI<sup>e</sup>, VII<sup>e</sup>, VIII<sup>e</sup>, dans les quartiers prisés d'Endoume et du Roucas-Blanc, ou en bord de mer à La Pointe-Rouge. Et si, selon le réseau Guy Hoquet, l'offre s'est stabilisée à environ 3 000 logements par mois, dont 85% d'ap-

partements, les délais de transaction sont resserrés. «Il n'est pas rare de vendre un bien en une visite. Et inutile d'espérer négocier, les offres se font au prix», avertit Gaël Gaudelette, de Mymarseille.com. Certes, ce rattrapage de la cote peut sembler normal, au regard des tarifs pratiqués dans les autres grandes villes de l'Hexagone, mais le parcours locatif tend à se gripper, surtout pour les primo-accédants, déjà

confrontés à l'inflation des prix du neuf (+6,6% sur un an, à 5 110 euros le mètre carré hors parking, selon la Fédération des promoteurs immobiliers).

### NOS PRÉVISIONS 2023

Evolution probable des prix d'ici le printemps prochain

**+3%**  
pour les appartements  
**+3%**  
pour les maisons

Logiquement, la cote pourrait continuer à se tendre, de 3% environ dans les prochains mois. Même si, dans les quartiers recherchés par les professions libérales, comme autour du cours Pierre-Puget, les 80 mètres carrés avec balcon, datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, se

sont déjà appréciés de 15 à 20% en un an, pour un minimum de 4 000 euros le mètre carré. Au Roucas-Blanc, la facture a grimpé au-delà de 7 000 euros le mètre carré, dès qu'une vue est proposée, et jusqu'à 10 000 euros pour les villas avec extérieur ou les résidences sécurisées des années 2000, avec terrasse et piscine. «De tels produits deviennent même difficiles à estimer», déplore Amandine Coquerel, de l'agence Archik.

Même effervescence aux alentours de la Pointe-Rouge et de la Madrague de Montredon, en ➔

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes *
<b>1. Préfecture</b>		
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	<b>4 800 euros</b> (+17%)	→ Rue Saint-Jacques, immeuble fin XIX <sup>e</sup> , 180 m <sup>2</sup> , 6 pièces, 1 <sup>er</sup> étage, pas de balcon, ascenseur, garage, bon état: 864 000 € (4 800 €/m <sup>2</sup> )
Immeuble début XX <sup>e</sup> siècle	<b>4 000 euros</b> (+15%)	→ Rue Sylvabelle, imm. début XX <sup>e</sup> , 120 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, asc., balcon, état moyen: 474 000 € (3 950 €/m <sup>2</sup> )
<b>2. Cours Julien</b>		
Immeuble début XX <sup>e</sup> siècle	<b>4 000 euros</b> (+11%)	→ Rue Pastoret, immeuble début XX <sup>e</sup> , 32 m <sup>2</sup> , studio, 3 <sup>e</sup> étage, ascenseur, pas de garage, refait à neuf: 128 000 € (4 000 €/m <sup>2</sup> )
Immeuble années 1930	<b>3 600 euros</b> (+15%)	→ Cours Julien, imm. 1930, 62 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, ascenseur, terrasse, bon état: 225 000 € (3 630 €/m <sup>2</sup> )
<b>3. Réformés-Canebière</b>		
Immeuble début XX <sup>e</sup> siècle	<b>3 400 euros</b> (+22%)	→ Haut de La Canebière, immeuble début XX <sup>e</sup> , 89 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, ascenseur, balcon, refait à neuf: 309 000 € (3 470 €/m <sup>2</sup> )
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	<b>3 100 euros</b> (+14%)	→ Bd de la Libération, imm. fin XIX <sup>e</sup> , 145 m <sup>2</sup> , 6 pièces, 2 <sup>e</sup> étage, sans asc., bon état: 450 000 € (3 105 €/m <sup>2</sup> )
Immeuble années 1950	<b>3 000 euros</b> (+13%)	→ Rue Curial, immeuble 1950, 73 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 3 <sup>e</sup> ét., asc., terrasse, parking, bon état: 221 000 € (3 025 €/m <sup>2</sup> )
<b>4. Saint-Pierre</b>		
Maison années 1950	<b>4 800 euros</b> (+3%)	→ Rue Saint-Pierre, maison 1950, 60 m <sup>2</sup> , 3 pièces, cour, cave, bon état: 293 000 € (4 885 €/m <sup>2</sup> )
Immeuble années 1950	<b>3 800 euros</b> (+9%)	→ Proche de la Timone, immeuble 1950, 49 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, ascenseur, vue dégagée, parking, bon état: 185 000 € (3 775 €/m <sup>2</sup> )
<b>5. Camas</b>		
Maison années 1950	<b>4 400 euros</b> (+12%)	→ Proche rue Jaubert, maison 1950, 72 m <sup>2</sup> , 4 pièces, terrasse, bon état: 322 000 € (4 470 €/m <sup>2</sup> )
Immeuble début XX <sup>e</sup> siècle	<b>4 200 euros</b> (+10%)	→ Boulevard Chave, immeuble début XX <sup>e</sup> , 87 m <sup>2</sup> , 4 pièces, duplex 4 <sup>e</sup> et 5 <sup>e</sup> étages, sans ascenseur, balcon, bon état: 359 000 € (4 125 €/m <sup>2</sup> )
<b>6. Vauban</b>		
Immeuble début XX <sup>e</sup> siècle	<b>5 100 euros</b> (+7%)	→ Boulevard Vauban, immeuble début XX <sup>e</sup> , 99 m <sup>2</sup> , 3 pièces, duplex 2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> étages, asc., terrasse, balcon, bon état: 505 000 € (5 100 €/m <sup>2</sup> )
Immeuble années 1960	<b>4 800 euros</b> (+10%)	→ Bd Vauban, immeuble 1960, 70 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, asc., balcon, cave, bon état: 340 000 € (4 855 €/m <sup>2</sup> )

\* Hors frais de notaire et d'agence. asc.: ascenseur; chauff.: chauffage; coll.: collectif; élec.: électrique; ét.: étage; indiv.: individuel; mitoy.: mitoyen; résid.: résidence.

## Marseille (suite)

→ bord de mer. Il faut y compter 5 000 euros le mètre carré pour se loger dans un appartement des années 1980 avec vue et terrasse. A noter: l'engouement qui frappe des quartiers excentrés, comme l'Estaque, dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement. Les villas des années 1980 de 150 mètres carrés, avec vue mer et 1 500 mètres carrés de terrain, se monnaient entre 750 000 et 850 000 euros, soit deux fois moins qu'à la Pointe-Rouge. «Beaucoup de chefs d'entreprise y ont élu domicile, et apprécient la proximité de la Côte bleue, cette façade maritime vers Martigues», indique Marie

Tisserant, de l'agence Archik. Le Panier, secteur historiquement populaire, a également la cote. En deuxième ligne du Vieux-Port, il faut alors prévoir 350 000 euros pour un 80 mètres carrés des années 1930 en bon état.

Dans une telle euphorie, attention toutefois à ne pas acheter trop vite. «De nombreuses transactions se font hors marché, via des biens proposés directement, sans passer d'annonce», avertit Didier Bertrand, président de la Fnaim Aix-Marseille-Provence. Et ces logements ne sont pas toujours affichés au juste prix. «Des limites ont été franchies, →

**PRIX AU MÈTRE CARRÉ**  
dans l'ancien et le récent  
de plus de cinq ans

De 3 500 à 11 000 €

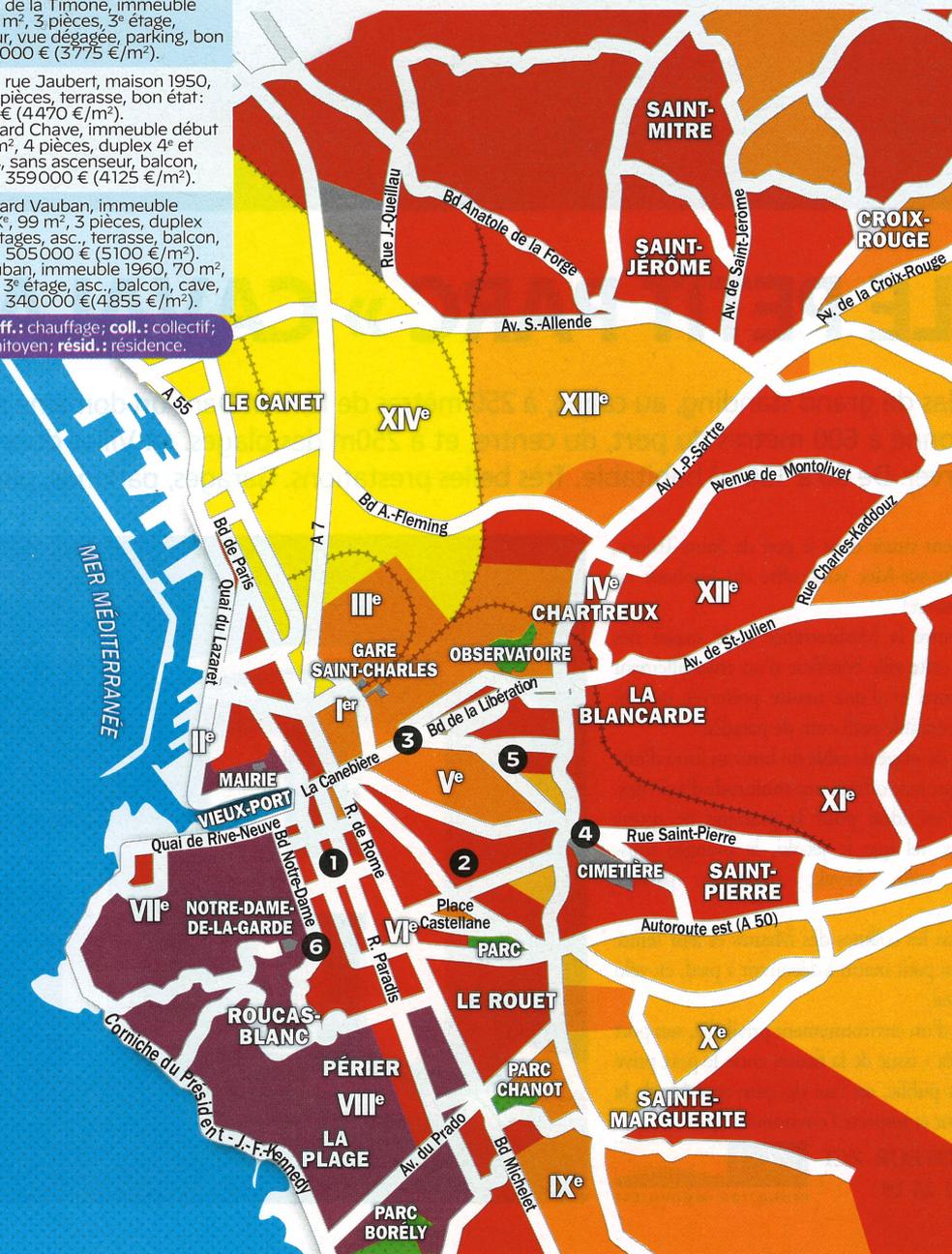
De 2 500 à 6 700 €

De 1 700 à 3 800 €

De 1 200 à 2 300 €

De 1 000 à 2 000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.



# Sud-Méditerranée

SPÉCIAL IMMOBILIER

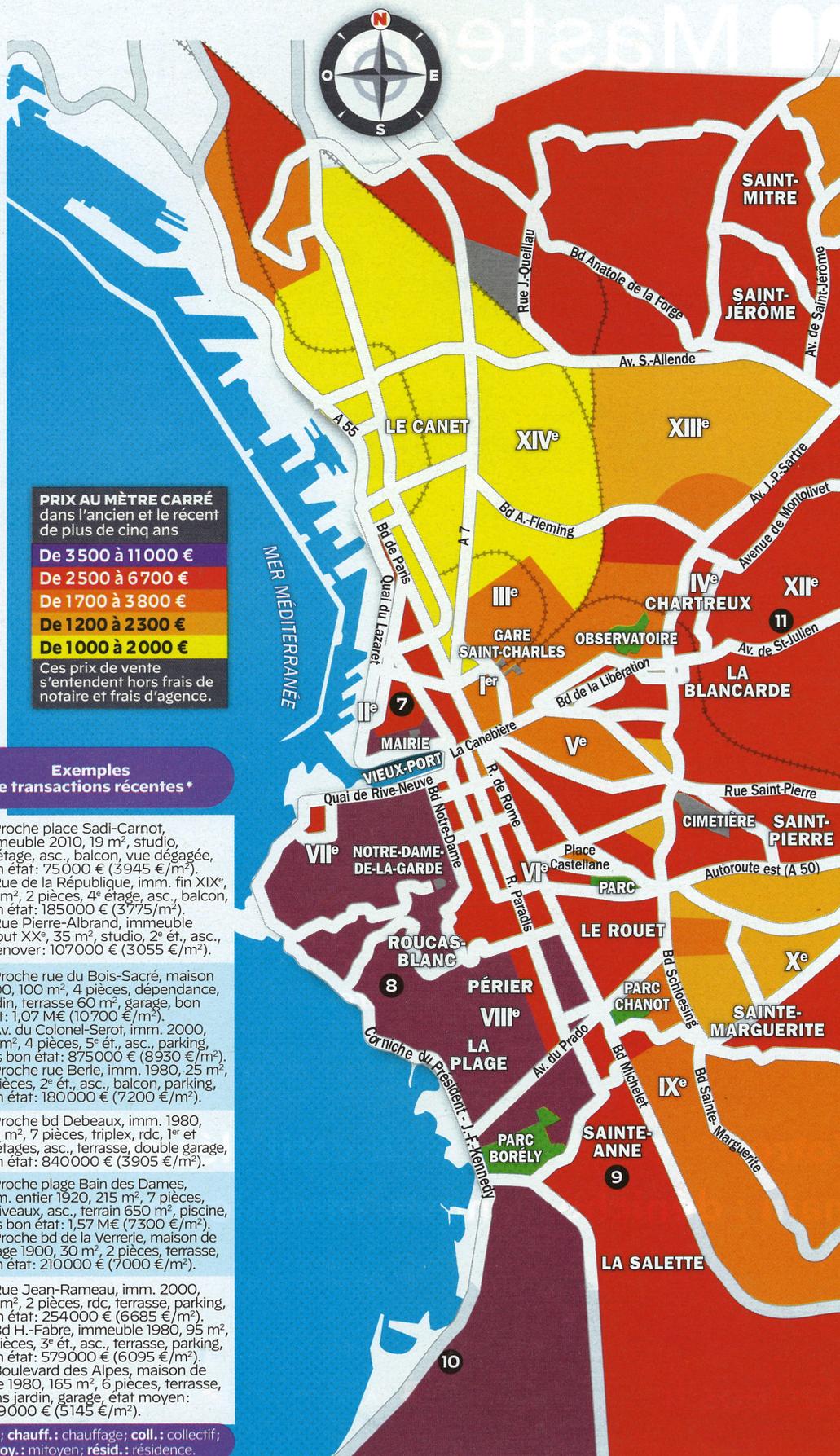
## Marseille (suite)

→ notamment dans le quartier du Vieux-Port, où les vendeurs ont des prétentions injustifiées», confirme Amandine Coquerel. Pour preuve, ce quatre-pièces de 120 mètres carrés, du début du XX<sup>e</sup> siècle, offrant une belle vue mais sans aucun extérieur, est proposé à 730 000 euros, alors qu'il n'en vaut sans doute pas plus de 600 000. Prudence aussi en matière de notation énergétique. La ville est, selon le réseau Guy Hoquet, celle qui compte a priori le moins de passoires thermiques, avec seulement 3% de biens notés F et G. Mais près de 40% des logements en vente comportent un DPE non renseigné... De mauvaises surprises pourraient donc attendre, à la revente, les acheteurs trop pressés.

**FABIENNE BERTHET**

### Les professionnels qui ont participé à notre enquête :

Archik, Mymarseille.com, Fnaim, chambre des notaires.



**PRIX AU MÈTRE CARRÉ**  
dans l'ancien et le récent  
de plus de cinq ans

De 3500 à 11000 €

De 2500 à 6700 €

De 1700 à 3800 €

De 1200 à 2300 €

De 1000 à 2000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes *
<b>7. La Joliette</b>		
Immeuble années 2010	<b>4000 euros</b> (0%)	→ Proche place Sadi-Carnot, immeuble 2010, 19 m <sup>2</sup> , studio, 5 <sup>e</sup> étage, asc., balcon, vue dégagée, bon état: 75000 € (3945 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	<b>3700 euros</b> (+5%)	→ Rue de la République, imm. fin XIX <sup>e</sup> , 49 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 4 <sup>e</sup> étage, asc., balcon, bon état: 185000 € (3775/m <sup>2</sup> ).
Immeuble début XX <sup>e</sup> siècle	<b>3000 euros</b> (+10%)	→ Rue Pierre-Albrand, immeuble début XX <sup>e</sup> , 35 m <sup>2</sup> , studio, 2 <sup>e</sup> ét., asc., à rénover: 107000 € (3055 €/m <sup>2</sup> ).
<b>8. Roucas-Blanc</b>		
Maison début XX <sup>e</sup> siècle	<b>10700 euros</b> (+25%)	→ Proche rue du Bois-Sacré, maison 1900, 100 m <sup>2</sup> , 4 pièces, dépendance, jardin, terrasse 60 m <sup>2</sup> , garage, bon état: 1,07 M€ (10700 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 2000, terrasse	<b>8900 euros</b> (+20%)	→ Av. du Colonel-Serot, imm. 2000, 98 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 5 <sup>e</sup> ét., asc., parking, très bon état: 875000 € (8930 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1980	<b>7200 euros</b> (+15%)	→ Proche rue Berle, imm. 1980, 25 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 2 <sup>e</sup> ét., asc., balcon, parking, bon état: 180000 € (7200 €/m <sup>2</sup> ).
<b>9. Sainte-Anne</b>		
Immeuble années 1980	<b>3900 euros</b> (+18%)	→ Proche bd Debeaux, imm. 1980, 215 m <sup>2</sup> , 7 pièces, triplex, rdc, 1 <sup>er</sup> et 2 <sup>e</sup> étages, asc., terrasse, double garage, bon état: 840000 € (3905 €/m <sup>2</sup> ).
<b>10. Madrague, Pointe-Rouge</b>		
Immeuble entier années 1920	<b>7300 euros</b> (+20%)	→ Proche plage Bain des Dames, imm. entier 1920, 215 m <sup>2</sup> , 7 pièces, 3 niveaux, asc., terrain 650 m <sup>2</sup> , piscine, très bon état: 1,57 M€ (7300 €/m <sup>2</sup> ).
Maison de village début XX <sup>e</sup> siècle	<b>7000 euros</b> (+15%)	→ Proche bd de la Verrerie, maison de village 1900, 30 m <sup>2</sup> , 2 pièces, terrasse, bon état: 210000 € (7000 €/m <sup>2</sup> ).
<b>11. Saint-Barnabé</b>		
Immeuble années 2000	<b>6600 euros</b> (+20%)	→ Rue Jean-Rameau, imm. 2000, 38 m <sup>2</sup> , 2 pièces, rdc, terrasse, parking, bon état: 254000 € (6685 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1980	<b>6000 euros</b> (+15%)	→ Bd H.-Fabre, immeuble 1980, 95 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 3 <sup>e</sup> ét., asc., terrasse, parking, bon état: 579000 € (6095 €/m <sup>2</sup> ).
Maison de ville années 1980	<b>5200 euros</b> (+7%)	→ Boulevard des Alpes, maison de ville 1980, 165 m <sup>2</sup> , 6 pièces, terrasse, sans jardin, garage, état moyen: 849000 € (5145 €/m <sup>2</sup> ).

\* Hors frais de notaire et d'agence. asc.: ascenseur; chauff.: chauffage; coll.: collectif; élec.: électrique; ét.: étage; indiv.: individuel; mitoy.: mitoyen; résid.: résidence.