

# Aix-Marseille : le ma l'immobilier dans l'ir

Dans un contexte d'évolutions et d'incertitudes, Didier Bertrand, le président de la Fnaim Aix-Marseille Provence, dresse un état des lieux du marché de l'immobilier en Provence en ce début d'année 2022.

Les deux années de pandémie et de crise ont profondément bouleversé le marché de l'immobilier à Marseille, Aix-en-Provence ou dans le reste des Bouches-du-Rhône. Lors de la présentation de son Panorama de l'immobilier, Didier Bertrand, le président de la Fnaim\* Aix-Marseille Provence, pré-

vient : « On ne peut plus aujourd'hui dresser un panorama des grandes tendances du marché qui semble déstabilisé. Les critères de la demande évoluent sans dégager de réelles tendances pérennes... » Néanmoins, quelques constats sont à analyser et à comprendre pour essayer d'anticiper.

A Aix-en-Provence, la plus faible augmentation des prix ne résulte pas d'une baisse de la demande.

Didier Bertrand, le président de la Fnaim Aix-Marseille Provence, prévient : « On ne peut plus aujourd'hui dresser un panorama des grandes tendances du marché qui semble déstabilisé. Les critères de la demande évoluent sans dégager de réelles tendances pérennes... »





# Marché de l'immobilier en incertitude

## **Le logement, plus qu'une valeur refuge**

Avec la pandémie de la Covid-19, le logement n'est plus seulement une valeur refuge, il est devenu « le refuge ». « Nous constatons une évolution du regard sur l'immobilier, avec un affect très fort qui se développe. Le logement s'est transformé en refuge pendant les

confinements et ce côté irrationnel ou protecteur est resté par la suite. Il fait partie des préoccupations fortes des Français en ce moment. Pourtant, cette réalité ne ressort ni des sondages, ni des thèmes abordés pendant cette campagne présidentielle », regrette Didier Bertrand. Ce dernier souligne que le logement reste pourtant le premier poste de dépenses des ménages. Un paradoxe difficile à expliquer.

## **Le télétravail en trublion**

« On ne considère pas de la même façon la localisation de son domicile quand on doit se rendre au travail tous les jours, ou quand on y va moins souvent, en raison du télétravail », souligne Didier Bertrand. Les adhérents de la Fnaim constatent « une évolution des attentes de la demande, notamment au sujet de la localisation du bien ». « Si la proximité du lieu de travail et de l'école étaient des critères essentiels dans la recherche des acquéreurs potentiels, la crise a fait naître de nouveaux comportements : recherche de plus grande surface, secteurs ayant une connexion à la fibre, importance de la qualité de vie avec des extérieurs. »

Ainsi, « 74 % des habitants de la métropole qui quittent le territoire et choisissent des communes limitrophes sont des doubles actifs. Cette réalité risque, à terme, de freiner la mixité sociale dans les cœurs de ville », avertit Didier Bertrand.

## **La revanche des villes moyennes**

Hors Marseille, c'est à Arles et Aubagne que les prix de l'immobilier ont le plus grimpé dans le département ces



Didier Bertrand est le président de la Fnaim Aix-Marseille Provence.

« Si la proximité du lieu de travail et de l'école étaient des critères essentiels dans la recherche des acquéreurs potentiels, la crise a fait naître de nouveaux comportements : recherche de plus grande surface, secteurs ayant une connexion à la fibre, importance de la qualité de vie avec des extérieurs », observe Didier Bertrand.







A Marseille, le prix moyen des appartements est de 2 933 € le mètre carré, soit une hausse de 7,1 %.

••→ derniers mois, avec une hausse respective de 10,7 % et 4,8 %. Plusieurs explications à cela. « Il y a un attrait pour les villes moyennes. Ce phénomène est constaté dans l'étude nationale menée par la Fnaim », note Didier Bertrand. Il y a aussi des explications locales. A Arles, les prix étaient bas. « En plus de

Aix-en-Provence, la plus faible augmentation des prix ne traduit pas une baisse de la demande. « Les prix y étant déjà hauts, l'augmentation est donc mesurée », explique le président de la Fnaim Aix-Marseille Provence.

#### Les prix à la hausse

« Les prix ont résisté à la crise, constate la Fnaim. L'impact est resté mesuré. On peut même dire que le marché tend à se rééquilibrer entre les grandes villes et les villes moyennes, à l'avantage de ces dernières. Elles récupèrent ainsi une partie du retard. »

A Marseille, le prix moyen des appartements est de 2 933 € le mètre carré, soit une hausse de 7,1 %. Il faut noter de fortes disparités selon les arrondissements et même par arrondissement. Dans le 12<sup>e</sup> par exemple, on note des prix variant de 2 000 à 7 000 € le mètre carré.

Toujours à Marseille, même si les arrondissements les plus chers, les 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup>, ont enregistré une progression de leur prix cette année, celle-ci a été plus forte dans les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> et même 15<sup>e</sup> arrondissements. « Ce qui semble témoigner d'un changement de ten-

A Marseille, même si les 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements ont enregistré une progression de leur prix cette année, celle-ci a été plus forte dans les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 5<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> et même 15<sup>e</sup>. « Ce qui semble témoigner d'un changement de tendances amplifié par les changements de critère des porteurs de projet », relève Didier Bertrand.

l'attrait nouveau et du caractère touristique de la ville, il y a un rééquilibrage naturel. A Aubagne, la commune bénéficie de sa très bonne desserte via les autoroutes et le train, et des services dans son centre-ville ou en périphérie. » A



dances amplifié par les changements de critère des porteurs de projet », relève Didier Bertrand. A Aix-en-Provence, le prix moyen est de 4 714 €/m<sup>2</sup>, soit une hausse de 4,2 %.

### Le vrai marché est caché

« Le grand public peut avoir l'impression qu'il n'y a plus rien à la vente, mais c'est un sentiment inexact », corrige Didier Bertrand. Les agents immobiliers de la Fnaim ont même observé une augmentation des ventes. Dans l'ancien, le marché a enregistré 35 102 ventes, soit une hausse de 22,9 % sur le département.

Au niveau national, le marché du logement est resté dynamique l'année dernière avec un volume de transactions record à 1 182 000 ventes, soit une augmentation de 17 %. « Le vrai marché est caché », confie le président de la Fnaim Aix-Marseille Provence. C'est-à-dire que la demande est telle que les biens se vendent rapidement, sans avoir besoin de publicité.

### Les primo-accédants pénalisés

Il ne fait pas bon vouloir acquérir un premier logement... Les grands perdants cette crise restent les jeunes primo-accédants. « Ce phénomène, déjà amorcé en 2019, ne fait que se consolider depuis et tend même à s'amplifier avec la crise sanitaire depuis le début de l'an-

née 2020 », constate la Fnaim. « Si les taux d'intérêt restent toujours très attractifs, l'achat immobilier, conditionné aujourd'hui par l'obligation d'un apport personnel compris entre 10 à 30 % de la valeur du bien auquel se couple une augmentation des prix, devient très difficile pour cette typologie d'acquéreurs », analyse Didier Bertrand.

Par contre, les grands gagnants « restent les secundo-accédants qui ont les capacités financières et une situation professionnelle stabilisée ».

### Le DPE et ses conséquences

La loi Climat et résilience d'août 2021 avec le Diagnostic de performance énergétique (DPE) désormais opposable, « va avoir une réelle conséquence sur le marché de l'immobilier ancien et donc sur des villes comme Marseille avec un parc immobilier parfois vieillissant », avertit le président de la Fnaim Aix-Marseille Provence. Ce dernier pose la question du financement pour les propriétaires bailleurs « qui se voient imposer un permis de louer ou encore un encadrement des loyers alors qu'ils doivent investir dans la rénovation de leurs biens pour ne pas subir une éventuelle décote de leur logement ».

Frédéric Delmonte



\* Fédération nationale de l'immobilier.



© 13 Habitat

Aubagne est l'une des villes des Bouches-du-Rhône où les prix ont le plus grimpé ces derniers mois.