

MARSEILLE



AIX-EN-PROVENCE P. 34

AVIGNON P. 35

LUBERON P. 36

**HAUTES-ALPES, ALPES-
DE-HAUTE-PROVENCE** P. 38

DRÔME, ARDÈCHE P. 40

UZÈS P. 41

TOULON P. 42

SAINT-TROPEZ P. 43

CÔTE D'AZUR P. 44

CORSE P. 46

← Au Vieux-Port.

MARSEILLE NE PAS LAISSER LA CRISE S'INSTALLER

La faible production de logements neufs inquiète tous les acteurs du secteur. Le marché de l'ancien n'est pas mieux loti. Etat des lieux et quelques notes d'optimisme

Par Caroline Garcia

Juin 2024. A la tribune de l'hémicycle du conseil départemental des Bouches-du-Rhône, les mines sont dépitées. L'Agence départementale d'information sur le logement des Bouches-du-Rhône (Adil 13) a réuni pour son vingtième anniversaire tout ce que la filière locale du logement compte de ramifications autour de la question suivante : « *Le parcours résidentiel est-il vraiment bloqué dans le département ?* » La réponse du panel est unanime : « *Oui !* » Et la dissolution de l'Assemblée nationale annoncée quelques jours auparavant noircit encore le tableau d'un avenir incertain. Marseille s'inscrit bien dans la tendance nationale : « *Plus aucun bien neuf n'entre en mandat de gestion. On ne reloue que de l'ancien, avec un taux de rotation qui continue à baisser* », déplore Nicolas Rastit, le président de l'Unis Marseille Provence Corse qui rassemble les professionnels de l'immobilier de la région.

Le marché de l'ancien perd de son activité, avec un volume de transactions en baisse de 23 %. Et les prix chutent : - 2,7 % pour les appartements (à 3 520 €/m² en moyenne) et - 7,5 % pour les maisons (à 4 410 €/m²), selon notre baromètre immobilier. Qu'est-ce qui a fait vaciller le marché phocéen ? « *Les allers-retours dans le parcours résidentiel expliquent une part des difficultés à se loger*, estime Thierry Moallic, directeur de l'Adil 13. *Le modèle linéaire qui conduisait les familles de la location sociale à l'accession à la propriété se trouve bousculé par les séparations, l'entrée plus tardive dans la vie active, la précarité du travail ou les mobilités.* »

Ces changements sociétaux ajoutés à la conjoncture plombent Marseille plus qu'aucune autre ville. En effet, la locomotive régionale, avec ses 873 000 habitants, catalyse toutes les difficultés dans l'immobilier ancien mais plus encore dans le neuf.

L'ESPOIR DES TRANSPORTS

La production de logements y est à la peine depuis plusieurs années. Et les légers frémissements perçus par certains opérateurs au printemps ont été stoppés net avec les élections législatives. « *Tout s'est arrêté du jour au lendemain au mois de juin* », regrette Claude Bertolino, directrice, depuis plus de dix ans, de l'Etablissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui soutient les communes volontaires pour leurs projets de construction. Et ce qu'elle voit ces derniers mois ne lui plaît pas : le nombre

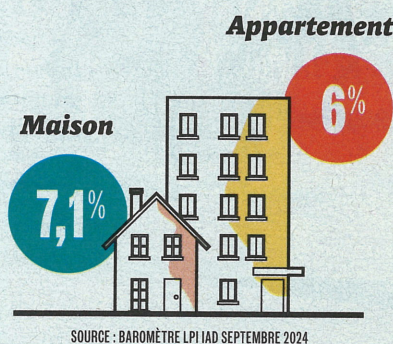
de permis de construire s'est effondré dans la région, à - 26,4 %. Les chantiers autorisés, eux, ne démarrent plus. Selon cette architecte et urbaniste générale de l'Etat, la situation provoque le renchérissement des prix du foncier et des logements.

En attendant, la modification du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) doit permettre de densifier les logements aux abords des voies de la troisième ligne de tram en construction. Côté sud, vers l'hôpital Sainte-Marguerite (9^e arrondissement) et la Capelette (10^e arrondissement), les travaux progressent à grands pas, pour une livraison prévue en 2025. Côté nord, c'est le quartier de la Belle-de-Mai (3^e arrondissement) qui pourrait enfin bénéficier d'un service de transports en commun à la hauteur des attentes, avec des perspectives intéressantes en ce qui concerne la réhabilitation des logements d'un quartier où les prix de vente demeurent très bas, autour de 2 000 €/m².

UN COUP DE POUCE À VENIR

Si la municipalité a identifié des friches qu'elle pourrait réaffecter à de nouveaux usages, la règle du « zéro artificialisation nette » l'oblige à arbitrer entre les projets économiques, les services publics et les logements. En gardant à l'esprit que « *les administrés doivent trouver un intérêt à la densification du logement et à la mixité sociale* », précise Patrick Amico, adjoint au maire de Marseille chargé de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne. Il considère que ce n'est qu'à cette condition que les habitants l'accepteront.

Les marges de négociation en PACA

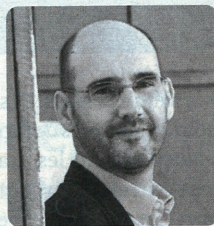




↑ Sur les quais du Vieux-Port.

Autre piste pour relancer le marché : les aides immobilières, dont celles destinées aux primo-accédants. Si celles qui sont proposées par les communes du pays d'Aix et par le territoire Istres-Ouest-Provence existent encore, elles ont disparu à Marseille en 2021 ! « Une remise à plat des aides est en cours, pour proposer un même soutien aux primo-accédants sur l'ensemble du territoire », explique David Ytier, vice-président de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence chargé du logement. Pour l'heure, les conditions de ce nouveau dispositif ne sont pas arbitrées, mais l'idée que les Marseillais puissent être à nouveau accompagnés laisse espérer un petit coup de pouce tant pour le neuf que pour l'ancien. Elles devraient l'être pour la fin de l'année. En attendant, la marche à suivre est connue : « éviter le saupoudrage » et proposer « des aides limitées, plus ciblées et plus importantes », conclut l' élu. ●

“Des opportunités dans les quartiers anciens”



DIDIER BERTRAND,
PRÉSIDENT DE LA FNAIM
RÉGION SUD-PACA

« Le marché immobilier marseillais est paradoxal : malgré un recul de plus de 20 % des ventes en un an – avec précisément 11 602 transactions, dont 10 175 appartements et 1 427 maisons –, la pierre reste une valeur refuge. La fiscalité immobilière et la hausse des taux d'intérêt freinent investisseurs et primo-accédants, tandis que l'essor des locations saisonnières ralentit le marché traditionnel. Cependant, les projets de rénovation urbaine autour du Vieux-Port et de la place Castellane créent de nouvelles

opportunités. Jeunes actifs, préretraités en télétravail et cadres investissent dans des quartiers historiques comme la rue Paradis, Saint-Barnabé ou les Cinq-Avenues. La place Castellane, piétonnisée et rénovée, sera méconnaissable en 2025. Le 6^e arrondissement, plus accessible que les 7^e et 8^e, attire également. Enfin, il ne faut pas avoir de contraintes de déplacement quotidien pour s'offrir une maison à la Pointe-Rouge ou aux Goudes, où la circulation devient de plus en plus difficile. » **N.L.**