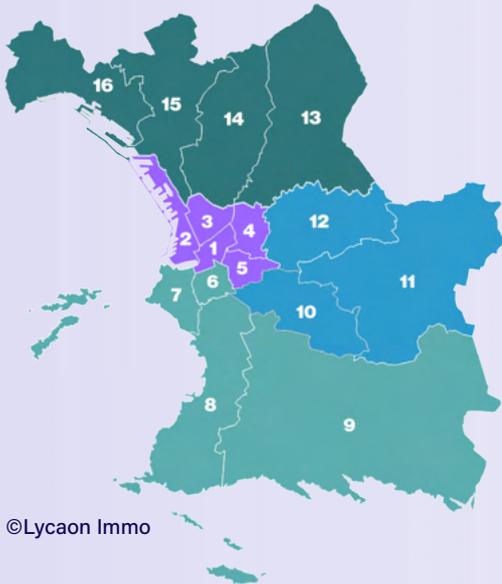


## Enquête exclusive Lycaon Immo

Immobilier Marseille : focus prix et DPE, qui achète ? Où ? Quels types de biens ?



À Marseille, l'immobilier s'inscrit dans une tendance de reprise selon la dernière analyse des experts de Lycaon Immo, plateforme d'estimation et de prédiction des prix en France. Sur ce deuxième trimestre 2023, les prix repartent à la hausse après une période de stagnation dans plusieurs arrondissements. Les quartiers du sud de la ville se distinguent particulièrement, et l'est suit une tendance haussière bien marquée. Seul point noir : les prix dans une partie des quartiers nord reculent nettement. Explications.

### Marseille, quartiers Sud : la barre des 6 000€ le m<sup>2</sup> franchie !

Les 6, 7, 8 et 9<sup>ème</sup> arrondissements qui constituent le sud de la ville méditerranéenne se portent au mieux : les prix y augmentent sans exception, quel que soit le quartier et la typologie des biens observés. Dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement, le prix moyen dépasse à présent les 4 500 € le m<sup>2</sup> (+3,4%), et les 10%

des biens les plus chers se vendent désormais au-delà de 6 100 € le m<sup>2</sup> (+3,6%). Une trajectoire suivie par le 7<sup>ème</sup> arrondissement, qui affiche les prix moyens les plus élevés (4 750 €, +3,1%) et franchit lui aussi les 6 000 € le m<sup>2</sup> pour les biens les plus onéreux.

«Au sein du 7ème arrondissement, le « bien-type » ne change que très peu par rapport au trimestre précédent ; il s'agit toujours d'un appartement de type T3 dont la surface moyenne est de 61m<sup>2</sup>, situé au sein d'un immeuble typique marseillais construit avant 1944, doté d'un balcon et à la vente au prix moyen de 310 000 €» précise Stéphane Daumillare, cofondateur de Lycaon Immo.



## Marseille Sud :

prix au m<sup>2</sup> par arrondissement



	Baisse supérieure à 2%
	Baisse entre 1 et 2%
	Baisse de 1 à 0%
	Hausse inférieure à 1%
	Hausse supérieure à 1%

### 6ème arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
3 200 €	4 080 €	4 760 €	5 510 €

### 7ème arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
3 880 €	4 750 €	5 550 €	6 050 €

### 8ème arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
3 760 €	4 550 €	5 400 €	6 100 €

### 9ème arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
2 900 €	3 860 €	4 650 €	5 200 €

## La transaction-type réalisée à Marseille

au sein du 7<sup>ème</sup> arrondissement au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023



Appartement de type T3

Surface moyenne 61m<sup>2</sup>

Prix moyen 310 000 €

Doté d'un balcon

DPE «D»

Sans garage

Situé dans un immeuble typique  
marseillais construit av. 1944

©Lycaon Immo - Transaction-type réalisée à Marseille 7e - 2e trimestre 2023

Dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement, les hausses sont encore plus impressionnantes : de +3% à +4,2%, avec une moyenne basse qui devrait prochainement dépasser les 3 000 € le m<sup>2</sup>. Les bonnes affaires acquises en deçà de ce prix vont donc largement se raréfier, surtout dans un secteur où les logements neufs fleurissent

et pour lesquels les prix fixés dépassent systématiquement la tranche haute (4 650 € le m<sup>2</sup>). Enfin, le 6<sup>ème</sup> arrondissement est aussi concerné par une hausse des prix de l'ordre de 1,4% à 2,1%, avec une moyenne qui continue de progresser pour s'installer durablement au-delà des 4 000 € le m<sup>2</sup>.



*«À Marseille et plus précisément dans les quartiers prisés, les prix ne cessent d'augmenter. L'effet de rattrapage a commencé il y a maintenant 2 ans et continue. À quelques mois des Jeux Olympiques 2024, l'image de la Cité Phocéenne se bonifie et les 111 noyaux villageois qui la composent sont à eux seuls des micro-quartiers avec leurs particularités et leurs charmes et contribuent tous à l'intérêt d'y vivre et d'y travailler» - Didier Bertrand, Directeur de l'agence Immobilière Le Marquis et Président de la FNAIM Région Sud.*

## Marseille, quartiers Est : les 10, 11 et 12ème performant aussi

Souvent perçus comme des quartiers « montants » dans la hiérarchie des arrondissements marseillais, les 10, 11 et 12ème arrondissements profitent aussi de la belle embellie des prix sur ce T2 2023. Dans le 10ème, qui vivait une stagnation atypique depuis 2

trimestres, les prix repartent à la hausse avec une moyenne qui augmente de 0,6% à 3 050 € le m<sup>2</sup>, mais surtout un Top 10% qui dépasse la barre des 4 600 € (+1,7%), preuve que les biens les plus demandés bénéficient d'une hausse des prix loin d'être anecdotique.

### La transaction-type réalisée à Marseille

au sein du 10ème arrondissement au 2ème trimestre 2023



3 100 € /m<sup>2</sup>

Surface moyenne 60m<sup>2</sup>

Valeur de 186 000€

Doté d'un balcon

DPE «C»

Place de parking

En étage dans un immeuble

©Lycaon Immo - Transaction-type réalisée à Marseille 10e - 2e trimestre 2023

Dans le 11ème, la hausse est plus timide (entre +0,2% et +0,8%) mais se poursuit ; cependant, c'est dans le 12ème que l'on constate la plus importante évolution des prix : +3% en moyenne, à 3 750 € le m<sup>2</sup>. Dans cet arrondissement, les surfaces disponibles sont généralement plus grandes que dans le reste de la ville (67m<sup>2</sup> en moyenne VS 62m<sup>2</sup>) et les

studios sont rares, ce qui attire un nombre important de familles aux budgets conséquents. Fait marquant : c'est aussi l'arrondissement dans lequel on retrouve les plus grands écarts de prix au m<sup>2</sup> : près de 2 500 € entre la moyenne basse et le top 10%, preuve de la grande hétérogénéité immobilière de ce secteur.

## Marseille Est :

prix au m<sup>2</sup> par arrondissement



### 10ème arrondissement

Moyenne « basse »	MoyenneT	Moyenne « haute »	Top 10%
2 290 €	3 050 €	4 030 €	4 600 €

### 11ème arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
2 400 €	3 340 €	4 100 €	4 520 €

### 12ème arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
2 600 €	3 750 €	4 550 €	5 080 €

	Baisse supérieure à 2%
	Baisse entre 1 et 2%
	Baisse de 1 à 0%
	Hausse inférieure à 1%
	Hausse supérieure à 1%

©Lycan Immo - Prix immobiliers au m<sup>2</sup> Marseille Est - Entre avril et août 2023

## Marseille, centre-ville : les 1er, 2ème et 5ème progressent doucement quand le 3ème et le 4ème se traînent...

Le cœur de la ville jouit aussi, en ce T2 2023, d'un rebond des prix immobiliers. Les quartiers historiques du 1er arrondissement affichent des hausses très intéressantes : +2% en moyenne (3 380 €), +3% pour la moyenne des prix bas (2 370 €), +2,8% pour la moyenne haute (4 250 €) et +2,5% pour les prix les plus chers au m<sup>2</sup> (désormais supérieurs à 4 600 €). Dans le 2ème arrondissement, la hausse moyenne est de +0,8% (3 650 €) mais le Top 10% continue de progresser plus rapidement (+1,8%) et atteint 4 750 € le m<sup>2</sup>.

Les ordres de grandeur sont relativement similaires dans le 5ème arrondissement, caractérisé par une raréfaction notable des surfaces disponibles. Ce phénomène diminue automatiquement l'offre disponible et concentre la demande autour des surfaces les plus recherchées, ce qui a pour conséquence de stimuler la hausse des prix (principalement pour les T4 et T5).

*«Les grandes superficies sont celles qui in fine affichent le prix le plus intéressant au m<sup>2</sup>. Ce sont souvent des biens anciens, situés dans les immeubles construits avant 1944, dont les DPE de lettre D et E majoritairement laissent présager des budgets de rénovation non négligeables.»*

**- Stéphane Daumillare, le cofondateur de Lycaon Immo.**

## Intervalle des surfaces dans le 5ème arrondissement de Marseille au 2ème trimestre 2023



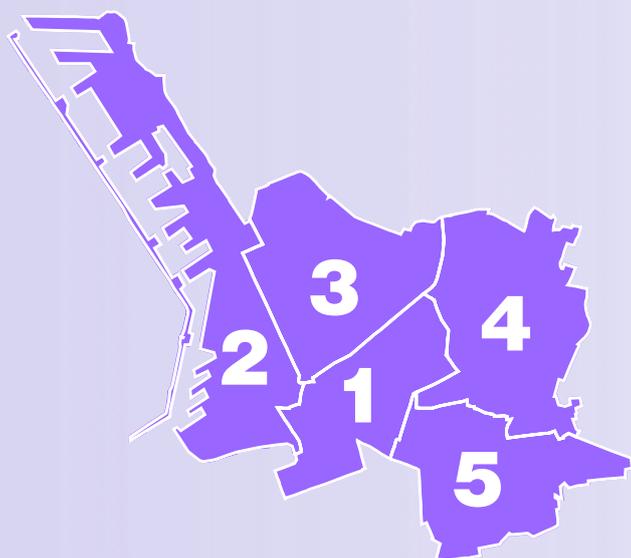
©Lycaon Immo - Intervalle des surfaces Marseille 5e - 2e trimestre 2023

En parallèle de ces bonnes nouvelles, des baisses de prix sont aussi constatées. Dans le 4ème, de légères baisses (-0,1% à -0,5%) affectent la majorité des biens, avec une moyenne des prix de 3 000€ au m<sup>2</sup>. Le phénomène est plus marqué pour les biens les plus valorisés : -1,2% (retour à 4 100 € le m<sup>2</sup>). Un assèchement de la demande dans ce quartier central limitrophe du 12ème arrondissement qui, en cette période, phagocyte une bonne partie des ménages

capables d'acquérir un bien sur le marché marseillais. Dans le 3ème arrondissement, les prix bas et moyens stagnent entre 1 350 et 1 950 € le m<sup>2</sup>, alors que la moyenne haute subit une baisse de 1% (2 420 € le m<sup>2</sup>) et le Top 10% une baisse plus importante (-1,5%). Des tendances qui résument bien les difficultés de ce quartier à attirer une population d'acquéreurs ou d'investisseurs prêts à dynamiser le marché local.

## Marseille Centre :

prix au m<sup>2</sup> par arrondissement



	Baisse supérieure à 2%
	Baisse entre 1 et 2%
	Baisse de 1 à 0%
	Hausse inférieure à 1%
	Hausse supérieure à 1%

### 1er arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
2 370 €	3 380 €	4 250 €	4 620 €

### 2ème arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
2 680 €	3 650 €	4 280 €	4 750 €

### 3ème arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
1 350 €	1 950 €	2 420 €	3 000 €

### 4ème arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
2 480 €	3 050 €	3 820 €	4 100 €

### 5ème arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
2 300 €	3 230 €	3 900 €	4 420 €

## Marseille, les quartiers nord : le 14ème et le 15ème à prix bradés, - de 2 000€/m²

Au nord de la ville, les variations de prix ne sont pas aussi évidentes à interpréter. D'une part, les prix repartent à la hausse dans le 13ème et le 16ème arrondissement qui avaient pourtant connu plusieurs périodes de stagnations consécutives. Par exemple, le prix moyen du m² dans le 13ème arrondissement se rapproche des 3 000 € (2 940 €) grâce à une hausse de 1,4%. Dans le même temps, les prix moyens

de la tranche basse sont eux aussi en passe de franchir le seuil des 2 000 € le m² (1 960 €, +3,1%). Des prix stimulés par les quartiers les plus excentrés de la ville (Château Gombert en tête) dans lesquels on retrouve à la fois de la surface disponible, mais aussi un cadre de vie moins citadin. Dans le 16ème, la reprise est plus timide (+0,5% en moyenne), et les prix les plus bas stagnent à 2 150 € le m².

*«Seulement 1% des transactions sont réalisées dans le 16ème ce qui limite forcément l'intérêt des acquéreurs, qui ont davantage tendance à se tourner vers des achats dans les communes limitrophes au nord, les Pennes-Mirabeau en tête»*

**- Stéphane Daumillare, cofondateur de Lycaon Immo.**

De nouveau, les prix sont à la baisse dans le 14ème et le 15ème arrondissement. Des baisses de prix qui varient de -2,5% à -1% dans ces secteurs, où le prix moyen repasse sous le seuil symbolique des 2 000 € le m².

*«Dans les mois à venir, les 14ème et 15ème arrondissements profiteront pleinement des bénéfices du programme de renouvellement urbain initié par la municipalité. C'est ainsi que le chantier d'Euromed 2 et ses 400 nouveaux logements verront le jour. Une ville dans la ville, de 40 000 habitants, porteuse de solutions respectueuses de l'environnement et éco-responsables. Euromed 2 à Marseille ou un exemple national d'une mixité sociale et durable réussie. Un projet d'envergure lié dans ses constructions, ses infrastructures, ses modes de déplacement et ses espaces de vie et de loisirs aux enjeux climatiques de demain» - Didier Bertrand, Directeur de l'agence Immobilière Le Marquis et Président de la FNAIM Région Sud*

## Marseille Nord :

prix au m<sup>2</sup> par arrondissement



### 13ème arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
1 960 €	2 940 €	3 610 €	4 150 €

### 14ème arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
1 300 €	1 985 €	2 610 €	3 280 €

### 15ème arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
1 250 €	1 950 €	2 650 €	3 100 €

### 16ème arrondissement

Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
2 150 €	2 780 €	3 130 €	3 450 €

	Baisse supérieure à 2%
	Baisse entre 1 et 2%
	Baisse de 1 à 0%
	Hausse inférieure à 1%
	Hausse supérieure à 1%

©Lycaon Immo - Prix immobiliers au m<sup>2</sup> Marseille Nord - Entre avril et août 2023

## A Marseille, un nombre de passoires plus faible qui limite la négociation de leur prix de vente

La cité phocéenne fait figure de contre-exemple en termes de nombre de biens énergivores. Avec 24% de biens étiquetés E, F et G contre 54% à Paris, les vendeurs du sud sont moins ouverts à la négociation.

*«On observe une différence de 30 points de pourcentage entre les logements classés E,F, et G entre Paris et Marseille. Plusieurs facteurs peuvent en être à l'origine. On sait notamment, via le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA) que la construction d'environ deux-tiers des logements à Paris date d'avant 1945, contre près de 25% pour la métropole de Marseille-Aix en Provence. Or, d'après une étude du commissariat général au développement durable (CGDD), on constate une relation entre la date de construction des bâtiments, et l'instauration de nouvelles réglementations thermiques, et la distribution des DPE. En d'autres termes, plus le bâtiment est récent et plus il tend à être à jour au niveau des normes énergétiques»*

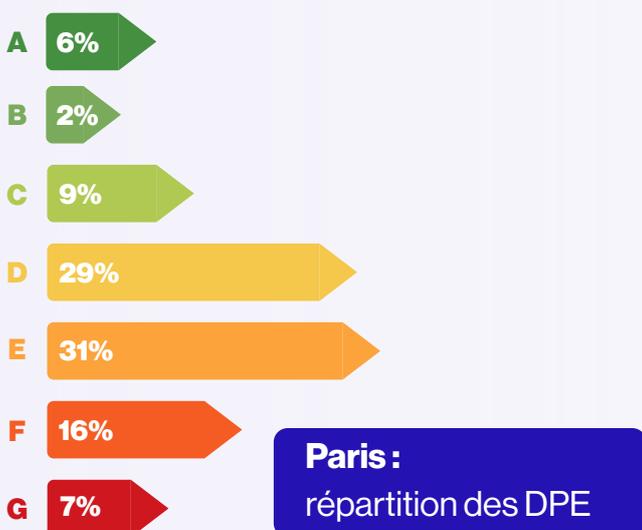
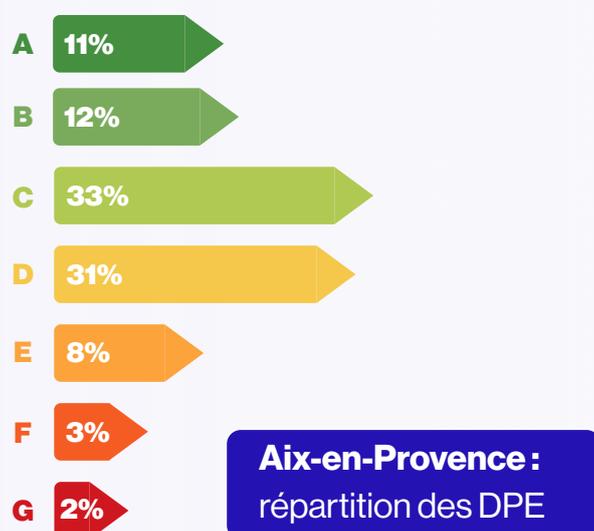
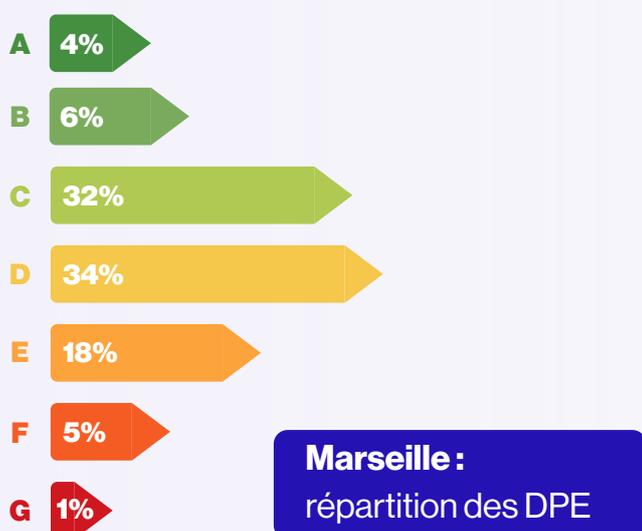
- Vincent Leroy, cofondateur de Lycaon Immo.



A la question de savoir si un logement classé D,E,F ou G tend à diminuer en moyenne le prix de vente d'un bien à Marseille, Lycaon Immo estime en moyenne cette baisse du prix à 6,5% avec des améliorations possibles qui coûtent en moyenne entre 200 et 450 €/m<sup>2</sup>. Le montant dépend évidemment de la nature des travaux et du DPE de départ ainsi que celui "visé", mais ce

montant est de plus en plus pris en compte dès l'estimation du prix du bien par le professionnel. Pour les 24% de biens considérés comme des passoires thermiques (E,F,G), la question de la rénovation est donc à envisager notamment si la location est en jeu.

«Ces logements sont considérés comme impropres à la location (pour les nouveaux contrats). Depuis le 1er Janvier 2023, les biens G+ dont la consommation de 450 kilowattheures (KWh) d'énergie par mètre carré et par an sont considérés comme indécents et sont donc interdits de mise en location. Suivront en 2025 les biens G et en 2034 les biens F. Les propriétaires de passoires thermiques qui décident de louer leurs logements sont donc dans l'obligation d'effectuer des travaux pour pouvoir améliorer leurs étiquettes énergétiques. Ces travaux génèrent un coût, qui peut être amoindri via des aides comme MaPrimRénov, l'Eco-prêt à taux zéro ou l'Eco prêt logement social. Néanmoins, ces aides sont disponibles si les logements qualifiés de passoires thermiques remplissent un certain nombre de conditions.» - Vincent Leroy, cofondateur de Lycaon Immo.



©Lycaon Immo - Répartition des DPE Marseille, Aix-en-Provence, Paris  
- Entre le 1er avril et le 1er août 2023

Source : Observatoire National du Bâtiment, Données Lycaon Immo

### QUOI ?

#### La transaction-type réalisée à Marseille

entre le 1er avril et le 1er août 2023



9ème arrondissement

Type T3

71m<sup>2</sup>

Balcon de 8m<sup>2</sup>

DPE «D»

Place de stationnement

290.000 €

©Lycaon Immo - Prix immobiliers à Marseille : hausse quasi généralisée - Entre avril et août 2023

### QUI ?

#### L'acquéreur-type à Marseille

entre le 1er avril et le 1er août 2023



Couple actif avec 1 enfant

Veut acheter dans le 9e

Achète dans l'ancien

Revenu du foyer : > 3 700€  
mensuels net

Apport supérieur à 50 000€

Seuls 24% des ménages  
marseillais sont éligibles

©Lycaon Immo - Mais qui achète quoi à Marseille ? entre le 1er avril et le 1er août 2023

Voici le portrait robot de la "transaction-type" réalisée à Marseille entre le 1er avril et le 1er août : elle a eu lieu dans le 9ème arrondissement, il s'agit d'un appartement de type T3 71m<sup>2</sup>, avec un balcon de 8m<sup>2</sup>, dont le DPE est en D, avec une place de stationnement, et ce pour un montant de 290 000 €. À ce tarif et considérant les taux d'intérêts actuels ainsi

que les conditions pour obtenir un emprunt bancaire, seuls 24% des ménages marseillais sont éligibles. Il s'agit le plus souvent d'un couple actif avec enfant, dont les revenus cumulés dépassent les 3 700 € mensuels nets, et qui disposent d'un apport supérieur à 50 000 euros.

«La force de Lycaon Immo est l'estimation en temps réel mais aussi la capacité à projeter le bien dans le temps pour permettre ainsi à tous les investisseurs ou primo-accédant d'envisager l'achat au plus fort potentiel de revente. Les critères diffèrent d'une ville à l'autre et dans la cité phocéenne, les meilleurs atouts resteront la maison avec un extérieur»

- Stéphane Daumillare, cofondateur de Lycaon Immo.



## Marseille : le poids des critères sur le prix

entre le 1er avril et le 1er août 2023



**Une maison, +19% sur le prix en moyenne selon les quartiers + ou - prisés**

### Un garage +11% en moyenne

Le box fermé est un +. Equipé d'une borne de recharge électrique, c'est un réel avantage pour le louer si vous n'en avez pas l'utilité.



### Une surface extérieure, jusqu'à +20%

De "petite superficie" ou plus grande, la présence d'un extérieur suffit à augmenter jusqu'à +30% de gain potentiel sur 10 ans si la superficie est > à 100m<sup>2</sup>

## A propos de Lycaon Immo

Lycaon Immo est LA première plateforme immobilière prédictive au monde. Rapide, gratuite et sans inscription, elle apporte un nouveau regard sur le marché de l'immobilier en permettant, tout simplement, d'estimer le potentiel d'un bien immobilier sur les 10 prochaines années. Un outil de simulation unique pour dénicher le bien ayant le plus fort potentiel de revente, et donc pour investir de façon plus rationnelle.

Petit rappel : l'estimation d'un bien c'est l'agglomération de tous les paramètres qui composent ce bien. Avec Lycaon Immo, l'algorithme analyse également chacun des critères « annexes » pour chaque bien : cave, parking, box, taille des extérieurs, proximité des services, commerces... De manière à définir le prix spécifique du bien en question et non pas un prix moyen/m<sup>2</sup> sur une ville !



Le modèle statistique mis en œuvre pour créer cet outil de simulation unique, combine des outils économétriques, des systèmes de prédiction hédoniques (couramment utilisés en recherche), et les propres variables et calculs de l'équipe de Data analystes. Quand les mathématiques, les statistiques et les analyses d'experts... permettent de prouver le potentiel d'un bien immobilier.

### Contact presse

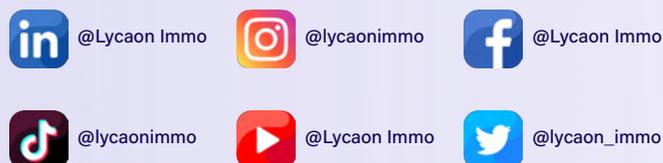
**Séverine AMATE, Présidente & Fondatrice  
de AMATE RESEAUNANCE**  
Téléphone : +33 (0)6 08 03 63 13  
Email : amate.reseaunance@gmail.com



### Où nous retrouver

Site web : <https://lycaon-immo.com/>

### Réseaux sociaux



Source : Etude réalisée sur 1950 biens vendus ou en vente à Marseille, maisons et appartements sur la période du 1er avril au 1er août. comparée à la période T1 2023 - Données Lycaon Immo et données publiques (Notaires, INSEE)- Observatoire National du Bâtiment, Données Lycaon Immo