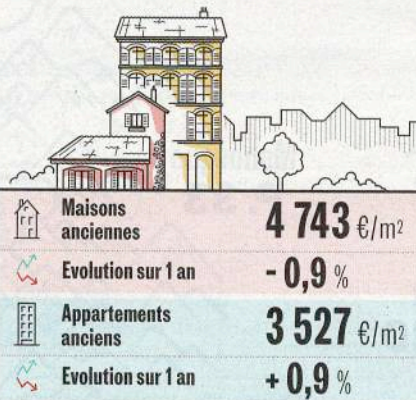


Marseille

De tout, pour tous les goûts

Des quartiers populaires du nord aux adresses prisées du littoral, les écarts de prix sont vertigineux. Mais partout, le marché donne des signes de reprise

Par Anna Rousseau
et Ariane Artinian



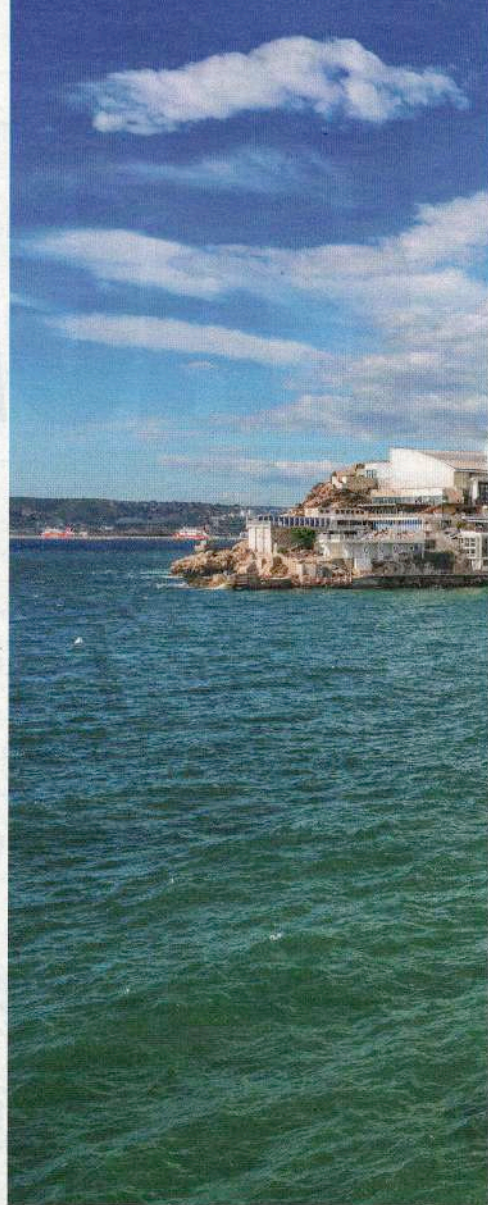
SOURCE : SELOGER-MEILLEURS AGENTS 02/2026

Marseille est un agglomérat de 111 villages, qui se ressemblent peu. Rien de commun entre le très rural secteur de la Treille, dans le 11^e arrondissement, située sous le Garlaban, et le très urbain quartier de l'Opéra, près du Vieux-Port, dans le 1^{er}. Rien de plus différent que le paysage aride de Calleslongue, dans le 8^e, qui rappelle la Grèce, et le populaire Belsunce, derrière l'hôtel de ville. « Donner un prix médian pour la ville n'est donc pas pertinent : entre les moins chers, au nord, et les plus chers, au sud, on a un rapport de un à dix ! », s'exclame Jean-Michel Moulin, président de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône. En réalité, l'écart est légèrement moindre. Les tristes quartiers des Crottes ou de la Cabucelle, dans le 15^e, plafonnent à 1 700 €/m², alors que certaines rues des quartiers Bompard (7^e) ou Vauban (6^e), comme la traverse Nicolas ou l'impasse Blanc,

atteignent facilement 8 500 €/m². Et c'est sans évoquer l'immobilier de luxe : « Nous sommes en train d'installer le marché du très haut de gamme à Marseille », confirme Solange Dahan, à la tête de l'agence Sotheby's phocéenne. Dès que le bien est exceptionnel – et cela n'est pas rare ici ! –, des clients sont prêts à payer entre 16 000 et 25 000 €/m². » Sur ce segment, les prix s'envolent vite : un célèbre artiste, lassé par des travaux jugés trop lents, a revendu 7,4 millions d'euros fin 2025 sa villa sur la Corniche, achetée en 2022 pour... 4,2 millions d'euros. Globalement, les prix restent tout de même très stables dans la ville, même si certains quartiers connaissent un véritable désamour, comme le 3^e arrondissement, en baisse, au prix médian de 1 680 €/m², selon M^e Moulin. Le bâti y est dégradé, l'insécurité présente, et l'atmosphère générale s'en ressent.

Sur le terrain, toutefois, les agents immobiliers observent un frémissement. « Après plusieurs mois d'attente, l'activité reprend depuis décembre-janvier, avec des acquéreurs et des vendeurs qui se positionnent réellement », constate Pierre-Laurent Barneron, directeur de l'agence Emile Garcin. Selon lui, l'instabilité politique avait freiné les décisions en 2025 : « Beaucoup ont reporté leur projet. Puis ils se sont dit qu'ils n'allaient pas attendre l'équilibre politique pour avancer. »

Les investisseurs locatifs, eux, trouveront de belles opportunités... en restant prudents. Selon Sébastien Lieutaud, directeur de l'agence SL Immobilier et président régional de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (Unis), « un investisseur ne se trompera jamais en achetant un studio près de la Timone : j'en ai vendu un récemment, 20 m², 80 000 €, immédiatement loué ». Mais la municipalité





↑ La corniche Kennedy, qui borde le très convoité 7^e arrondissement.

« Il nous reste six à sept ans pour transformer le centre »

DAVID YTIER, PRÉSIDENT DE LA SPLA-IN, SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE CHARGÉE DE RÉNOVER L'HABITAT DÉGRADÉ DU CENTRE-VILLE



« Aujourd'hui, 24 immeubles sont en chantier dans le centre.

D'ici à la fin de l'année, nous en compterons 35 à 40 en travaux ou déjà réhabilités. Nous ne nous contentons pas de rénover les bâtiments : nous reprenons aussi la voirie, les réseaux d'eau et d'assainissement, pour régler les choses en profondeur. En surface, c'est tout le visage de ces quartiers qui va

changer. En concertation avec les habitants, nous redessins les espaces, prévoyons des zones piétonnes, des espaces ombragés. En parallèle, nous poursuivons les acquisitions et possédons près de 90 immeubles insalubres, sur les 180 que nous avons identifiés et que nous allons rénover. Il nous reste six à sept ans d'activité et, pour le moment, nous tenons les délais. Le plus dur était d'amorcer le travail. »

a accru la surveillance des locations touristiques de courte durée, principalement en Airbnb. Début février, elle a remporté une première bataille juridique contre deux multipropriétaires, respectivement condamnés à 171 000 € et 40 000 € d'amende pour l'exploitation irrégulière de leurs biens. Les conciergeries impliquées devront également payer 8 000 € et 23 000 € à la Ville. Attention, donc, à la réglementation.

CORNICHE, ROUCAS-BLANC (7^e) LA RANÇON DE LA CARTE POSTALE

A 4 650 €/m², la hausse se poursuit dans le 7^e arrondissement. Mais s'il y a une vue sur la mer – un atout courant sur la Corniche, à Endoume, à Bompard et au Roucas-Blanc –, les prix s'envolent : un appartement de 140 m² donnant sur la baie de Marseille a été vendu 1,2 million d'euros, soit plus de ▶

► 8 500 €/m², il y a quelques semaines. La tension reste forte sur les biens les mieux placés. « Dès qu'il y a une belle vue sur la mer, ça peut aller très vite », confirme Pierre-Laurent Barneron, chez Emile Garcin. Il cite la vente récente d'un 135-m² en dernier étage de la résidence La Réserve autour de 1,75 million d'euros, malgré un intérieur resté dans son jus des années 1970. En revanche, sans balcon ni terrasse, les choses se corsent : un couple de retraités a mis longtemps avant de trouver un acheteur pour un appartement T5 de 150 m² boulevard André-Aune, près du palais de justice, finalement vendu 530 000 €, soit 3 500 €/m². Ludovic Herrero, cofondateur de Rise, promoteur spécialisé dans la transformation de l'ancien, comprend mal que l'on cherche à vivre dans « un quartier où il est difficile de circuler, difficile de se garer, où les appartements ont peu de garages ou d'extérieurs ». Didier Bertrand, fondateur d'Immobilière Le Marquis, nuance : « Le 7^e a été très boboisé après l'épidémie de Covid-19. Certains ont acheté la carte postale. Aujourd'hui, entre la densité, la circulation et le manque de transports, on observe parfois des reventes avec des corrections de 10 à 15 % par rapport aux prix les plus hauts. »

EUROMED, LA JOLIETTE (2^e) PARI INTERNATIONAL

A deux pas du Vieux-Port, en direction de la Joliette, Euromed incarne le Marseille contemporain : immeubles de bureaux, logements récents, équipements culturels. Autour de la tour CMA CGM et du Mucem, le quartier attire particulièrement les cadres mobiles et les expatriés. Ludovic Herrero, de Rise, le recommande aux nouveaux arrivants : « Entre le Vieux-Port et la Joliette, nous avons un quartier central, avec de la culture – le Mucem en particulier, mais on y trouve également des cinémas –, et des restaurants. L'accès aux axes routiers est facile, la cité scolaire internationale Jacques-Chirac, flambant neuve, permet de scolariser des enfants du CP à la terminale. » Les immeubles, comme le quartier, y sont récents. « Le secteur prend tout doucement de la valeur, confirme Wilfried Yousfi, de l'agence Grand-Duc Immobilier. Pour le moment, le prix du mètre carré tourne autour de 3 400 €. » Il a vendu un T3 de 70 m², sans vue sur la mer, mais avec une petite terrasse, pour 240 000 €. Si le quartier séduit pour sa modernité et la proximité des bureaux, il n'est pour l'instant pas très animé : « Beaucoup de programmes ont été pensés pour l'investissement locatif, prévient Didier Bertrand, de l'Immobilière Le Marquis, et il y a relativement peu de propriétaires occupants. »

NOAILLES (1^{er}) LE CENTRE EN RECONSTRUCTION

Le très vivant et populaire Noailles fait partie des quartiers qui peuvent se transformer durablement. La rénovation urbaine en cours, commencée après l'effondrement tragique de trois immeubles rue d'Aubagne [en 2018] et cofinancée par la Métropole, la Ville et l'Etat, devrait éloigner la menace de l'habitat indigne. Le haut de la rue d'Aubagne doit être piétonnisé jusqu'à la place Castellane, joliment refaite il y a quelques mois pour laisser passer le tram et débarrassée de l'essentiel de la circulation automobile. Des restaurants de qualité s'installent, signe d'un début de mutation. « Attention, si l'intégralité du quartier n'est pas refaite, alors ce sera comme République : une très belle rue,

mais des voies adjacentes en mauvais état et un ensemble peu satisfaisant, prévient Sébastien Lieutaud, président régional de l'Unis. Il a fallu des décennies pour que la place Castellane devienne aussi sympa qu'elle l'est aujourd'hui. » Les écarts de prix traduisent cette hétérogénéité. Les biens à rénover se négocient entre 2 000 et 2 400 €/m². Rue d'Aubagne, certains lots passent même sous la barre des 2 000 €/m². A l'inverse, un appartement rénové dans une copropriété entretenue peut se vendre autour de 2 700 €/m², et jusqu'à 4 000-4 500 €/m² dans les rues les plus recherchées. « Un appartement très bien rénové, dans une copropriété entretenue, va se vendre 2 700 €/m² », précise l'agent indépendant Alexandre Gili. Le quartier attire surtout des primo-accédants et des



↑ Euromed, un bon choix pour les nouveaux arrivants.

investisseurs prudents, séduits par sa centralité et ses prix encore accessibles, mais conscients que la valeur varie ici presque d'un immeuble à l'autre. A Noailles, plus qu'ailleurs, l'adresse fait le prix.

SAINTE-MARGUERITE (9^e) DÉSENCLAVÉ PAR LE TRAM

Longtemps perçu comme embouteillé et difficile d'accès, Sainte-Marguerite change d'image. « Avec l'arrivée du tram, je pense que le quartier va se développer. Avant, il était très enclavé, très embouteillé. Aujourd'hui, on rejoint le centre-ville facilement et rapidement », estime Sébastien Lieutaud, président régional de l'Unis. Pour l'instant, le secteur reste le moins cher du 9^e, autour de 2 500 €/m², pour une moyenne de 3 300 €/m² dans l'arrondissement. « C'est un quartier agréable et tranquille, sécurisé, avec toutes les commodités... et quelques nuisances les soirs de matchs, puisque le Vélodrome n'est pas loin ! », dit en souriant Aline Barrat, de l'agence Laforêt. On peut y trouver des maisons de ville dans des rues fermées, mais, dans ce cas, les prix grimpent vite, autour de 5 000 €/m².

OPÉRA, PRÉFECTURE (1^{er}, 6^e) LE MARAIS MARSEILLAIS

Longtemps boudé au profit des quartiers en bord de mer, le centre autour de l'Opéra, de la rue Paradis et du cours Pierre-Puget retrouve de l'élan. Ici, tout se fait à pied : Vieux-Port, commerces, théâtres, restaurants, métro et tram à portée immédiate. « C'est devenu, toutes proportions gardées, une sorte de Marais marseillais », observe Didier Bertrand, de l'Immobilière Le Marquis. Les immeubles marseillais, à deux ou trois fenêtres et aux façades XIX^e en pierre de taille, séduisent une clientèle urbaine attachée à l'animation du quartier. Les prix démarrent à 3 500 €/m² et peuvent atteindre 6 000 €/m² selon l'emplacement et l'immeuble. La requalification de la place Castellane et le prolongement du tramway vers le 9^e arrondissement renforcent encore l'attractivité du secteur, en rapprochant le centre du littoral. Le quartier attire des cadres et professions libérales, des couples sans enfant, mais aussi d'anciens habitants du 7^e séduits par une meilleure desserte en transports et une vie quotidienne plus pratique.

SAINT-BARNABÉ (12^e) LE COMPROMIS FAMILIAL

A l'est, Saint-Barnabé et Saint-Julien offrent un autre visage de Marseille : celui d'une bourgade dans la ville, plus résidentielle,



↑ Le marché des Capucins, au cœur de Noailles.

plus verte, mais bien connectée. Le secteur conserve encore des parcelles issues d'anciennes propriétés divisées, avec jardins et arbres, tout en restant rapidement accessible grâce au métro, qui relie le centre en quelques stations. Le quartier attire principalement des familles et des jeunes couples à la recherche d'espace sans quitter la cité phocéenne. On y trouve des maisons de 120 à 150 m² sur des terrains

de 400 à 600 m², généralement proposées entre 4 000 et 6 000 €/m² selon l'état et l'emplacement. Côté appartements, les prix s'échelonnent de 3 200 à 5 000 €/m². L'offre reste variée, avec des biens à rénover parfois encore accessibles. Mais les maisons avec jardin, devenues rares à l'intérieur de la ville, suscitent une forte concurrence et se vendent rapidement lorsqu'elles sont suffisamment bien placées. ●

“Avec le retour des primo-accédants, le parcours résidentiel reprend”

Didier Bertrand, Fondateur de l'Immobilière Le Marquis



« La grande nouveauté à Marseille, c'est le retour des primo-accédants. L'an dernier, ils avaient

quasi disparu ; aujourd'hui, ils représentent près de la moitié des nouveaux crédits accordés par les banques. Ce n'est pas la moitié du marché – toujours dominé par les secundo-accédants –, mais il s'agit d'un signal très positif : le parcours résidentiel reprend. Ces acheteurs cherchent avant tout des

emplacements sûrs, parce qu'ils savent qu'ils ne resteront pas toute leur vie dans ce logement et qu'il devra être facile à revendre ou à louer. On les retrouve autour du Vieux-Port, dans une partie des 1^{er} et 2^e arrondissements, vers Longchamp dans le 5^e, dans le 6^e, mais aussi dans les 9^e, 10^e, 11^e et 12^e, quand ils veulent un cadre un peu moins citadin, mais dans un secteur bien desservi. Les budgets vont globalement de 100 000 € pour un studio à 250 000 € pour un 2-pièces. »