

Immobilier Marseille : Des prix en hausse au 2e trimestre dans presque tous les quartiers

A Marseille, l'immobilier bénéficie de l'effet Jeux Olympiques 2024 : l'image de la Cité Phocéenne se bonifie et les prix ne cessent d'augmenter.



© adobestock

▼ SOMMAIRE

Ecouter cet article Immobilier Marseille : Des prix en hausse au 2e trimestre dans presque tous le 00:00

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 m² franchie !

Les **6, 7, 8 et 9^e** 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^e** arrondissement, le prix moyen dépasse à présent les 4 500 € le m² (+3,4%), et les 10% des biens les plus chers se vendent désormais au-delà de 6 100 € le m² (+3,6%). Une trajectoire suivie par le **7^e** arrondissement, qui affiche les prix moyens les plus élevés (4 750 €, +3,1%) et franchit lui aussi les 6 000 € le m² pour les biens les plus onéreux.

*“Au sein du **7^e** 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 61m², 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**.

Dans le **9^e** arrondissement, les hausses sont encore plus impressionnantes : de +3% à +4,2%, avec une moyenne basse qui devrait prochainement dépasser les 3 000 € le m². 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 m²). Enfin, le **6^e** 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 m².

Didier Bertrand, Directeur, de l’agence Immobilière Le Marquis et Président de la FNAIM Région Sud, commente : *“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. A 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”*

Marseille, quartiers Est : les 10, 11 et 12^e performant aussi

Souvent perçus comme des quartiers « montants » dans la hiérarchie des arrondissements marseillais, les **10, 11 et 12^e** arrondissements profitent aussi de la belle embellie des prix sur ce T2 2023. Dans le **10^e**, 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 m², 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.

Dans le **11^e**, la hausse est plus timide (entre +0,2% et +0,8%) mais se poursuit ; cependant, c'est dans le **12^e** que l'on constate la plus importante évolution des prix : +3% en moyenne, à 3 750 € le m². Dans cet arrondissement, les surfaces disponibles sont généralement plus grandes que dans le reste de la ville (67m² en moyenne VS 62m²) 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 m² : près de 2 500 € entre la moyenne basse et le top 10%, preuve de la grande hétérogénéité immobilière de ce secteur.

Marseille, centre-ville : les 1^{er}, 2^e et 5^e progressent doucement quand le 3^e et le 4^e se traînent...

Le cœur de la ville jouit aussi, en ce T2 2023, d'un rebond des prix immobiliers. Les quartiers historiques du **1^{er}** 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 m² (désormais supérieurs à 4 600 €). Dans le **2^e** 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 m².

Les ordres de grandeur sont relativement similaires dans le **5^e** 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 m². 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», reprend Stéphane Daumillare.

En parallèle de ces bonnes nouvelles, des baisses de prix sont aussi constatées. Dans le **4^e**, de légères baisses (-0,1% à -0,5%) affectent la majorité des biens, avec une moyenne des prix de 3 000€ au m². Le phénomène est plus marqué pour les biens les plus valorisés : -1,2% (retour à 4 100 € le m²). Un assèchement de la

demande dans ce quartier central limitrophe du **12^e** arrondissement qui, en cette période, phagocyte une bonne partie des ménages capables d'acquérir un bien sur le marché marseillais.

Dans le **3^e** arrondissement, les prix bas et moyens stagnent entre 1 350 et 1 950 € le m², alors que la moyenne haute subit une baisse de 1% (2 420 € le m²) 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, les quartiers nord : le 14^e et le 15^e 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 **13^e** et le **16^e** arrondissement qui avaient pourtant connu plusieurs périodes de stagnations consécutives. Par exemple, le prix moyen du m² dans le **13^e** 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 16^e, la reprise est plus timide (+0,5% en moyenne), et les prix les plus bas stagnent à 2 150 € le m².

De nouveau, les prix sont à la baisse dans le **14^e** et le **15^e** 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.

« Seulement 1% des transactions sont réalisées dans le 16^e 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 », conclut Stéphane Daumillare.

« Dans les mois à venir, les 14^e et 15^e 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 », commente Didier Bertrand, Directeur de l'agence Immobilière Le Marquis et Président de la FNAIM Région Sud.

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”*, c 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 €/m². 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 1^{er} 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 eat 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», conclut Vincent Leroy.

L'acquéreur-type à Marseille entre le 1^{er} avril et le 1^{er} août 2023

Voici le portrait robot de la “transaction-type” réalisée à Marseille entre le 1^{er} avril et le 1^{er} août : elle a eu lieu dans le 9^e arrondissement, il s'agit d'un appartement de type T3 71 m², avec un balcon de 8 m², 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.

Source : Lycaon Immo

 **Par MySweetImmo**
