

Près de chez vous

Provence-Alpes-Côte d'Azur

(13) Bouches-du-Rhône

Marseille 6ème

« À Marseille, nous constatons un ralentissement de la hausse des prix »

Vincent Cuzon - 04 juil 2023 Modifié 04 juil 2023

Partager sur



En 2023, les prix de vente continuent d'augmenter à Marseille mais moins rapidement qu'auparavant, constate Didier Bertrand, Directeur de l'agence Immobilière Le Marquis et Président de la FNAIM Région Sud.



A Marseille, la hausse des prix est moins forte mais se poursuit. © pawel.gaul - Getty Images

Quelles tendances observez-vous sur le marché marseillais ?

À Marseille, les prix continuent d'augmenter. Alors qu'ils étaient bien inférieurs à ceux constatés dans d'autres métropoles, nous constatons un effet de rattrapage, toujours en cours en 2023. Aujourd'hui, la valeur d'image de Marseille, très faible il y a quelques années, augmente fortement. J'ajouterais que si Marseille est découpée administrativement en 16 arrondissements, au niveau des prix, **nous pouvons distinguer 111 quartiers ou micro-marchés à Marseille.**



4 186 €/m²

C'est le prix de vente moyen dans le 6^e arrondissement de Marseille.

Un ralentissement de la hausse des prix est-il d'actualité ?

Les prix augmentaient de 7 à 8 % par an ces dernières années. Sur les 12 derniers mois, **ils ont encore progressé de 4 à 5 %**. Si la hausse des prix ralentit, elle reste en vigueur.



« Jusqu'à l'automne dernier, la marge de négociation était proche de zéro à Marseille »

Didier Bertrand, Directeur de l'agence Immobilière Le Marquis et Président de la FNAIM Région Sud

Constatez-vous plus de négociations qu'auparavant ?

Jusqu'à l'automne dernier, la marge de négociation était proche de zéro à Marseille. Cela s'explique par le déséquilibre entre l'offre et la demande mais aussi par la faiblesse des taux d'intérêt constatés à cette époque. Il fallait alors faire une offre au prix pour avoir une chance d'acquérir un bien. Aujourd'hui, ce n'est plus le cas. **Nous avons retrouvé une petite marge de négociation** de l'ordre de 3 à 4 %.

Comment évolue le nombre de ventes ?

Nous constatons **une baisse des volumes de vente de l'ordre de 15 % sur 1 an**. Cette baisse est conforme à celle observée au niveau national.



40 %

Dans le 6^e arrondissement 40 % des habitants sont propriétaires.

Certains quartiers sont-ils privilégiés par les acquéreurs ?

Pas forcément. **Les acquéreurs choisissent un quartier compatible avec leur projet de vie**. Néanmoins, la taxe foncière pouvant varier sensiblement d'un arrondissement à l'autre, les acquéreurs ayant le choix entre deux appartements similaires choisiront celui situé dans le quartier où le montant des impôts locaux est le moins élevé. De leur côté, les investisseurs, peu présents actuellement, choisissent un quartier selon leurs objectifs. S'ils misent sur un quartier sûr, ils bénéficieront d'une rentabilité moindre que dans un quartier « risqué », et inversement.



Didier Bertrand

Directeur - Immobilière Le Marquis