

Près de chez vous

Provence-Alpes-Côte d'Azur

(13) Bouches-du-Rhône

Marseille 1er

« La loi climat impacte doublement le marché immobilier phocéén »

Medhi Salah - 20 oct 2023 Modifié 20 oct 2023

Partager sur



Dans la cité phocéenne, la crise sanitaire a fait évoluer les critères des acquéreurs. Didier BERTRAND, directeur et fondateur de l'agence Immobilière Le Marquis, met en avant la préoccupation croissante des acteurs du marché concernant la rénovation énergétique et l'objectif « zéro artificialisation nette ».



A Marseille, les DPE E, F et G ne représentent que 24 % des logements - © Getty

Quels sont les quartiers de Marseille les plus recherchés ?

Marseille compte 111 noyaux villageois et 16 arrondissements administratifs. Dans l'immobilier, nous raisonnons en **quartiers sud, est, nord, et le centre-ville**. La mer est à l'ouest.

Les **quartiers sud** sont **les plus demandés**, avec les 6e, 7e, 8e et 9e arrondissements. Dans le centre-ville, les 1er, 2e et 5e arrondissements sont dynamiques. Le **3e arrondissement** et le **4e arrondissement** sont des **quartiers difficiles**, moins demandés. Avec les projets en cours et à venir (Euromed 2), les **quartiers nord** (14e, 15e et 16e arrondissements) s'apprêtent à devenir **une nouvelle ville durable et sociale**.

4 227 €/m²



À Marseille, c'est le prix moyen dans le 6e arrondissement. Dans le 7e arrondissement de Marseille, le prix au mètre carré est de 5 808 €. Et de 3 326 €/mètre carré dans le 1er arrondissement de Marseille.

Qui sont vos clients ?

Notre clientèle est composée de **60 % de Marseillais** (en résidence principale ou en investissement) et de **40 % de nouveaux arrivants ou d'investisseurs extérieurs à la ville**. Parmi les acquéreurs extérieurs à Marseille, 20 % proviennent de la région parisienne et 5 % sont des étrangers.



51 % des biens situés dans le 1^{er} arrondissement de Marseille affichent une surface minimum de 40 à 99 m².

Quels types de biens recherchent vos clients ?

Dans le **centre-ville**, il y a des **appartements, immeubles** et **peu de maisons**. Pour en trouver, il faut s'éloigner dans les 9e, 11e, 12e et 13e arrondissements. Post-covid, nos clients recherchent plus de surface, une pièce dédiée au télétravail, une place de parking et un extérieur, même s'il est microscopique. Ils priorisent les biens de 70 m² environ, avec un budget moyen de 300 000 €.

Nos clients sont **attentifs à la proximité avec les transports en commun** ou l'autoroute, l'accessibilité à internet, à la fibre, le coût d'usage du logement (charges de copropriété, taxe foncière, etc.) et la **performance énergétique**.



« Rénover un appartement ne prend que quelques mois, mais rénover un immeuble prend au minimum 3 ans »

Didier BERTRAND, directeur et fondateur de l'agence Immobilière Le Marquis

La notion de DPE est-elle importante pour vos clients ?

Aujourd'hui, plus personne ne nie les sujets touchant à l'environnement, au changement climatique et à la durabilité. À Marseille, la chance que nous avons, c'est que, contrairement à Paris, les **DPE E, F et G représentent peu de logements (24 %)**. La ville compte seulement 7 % de biens classés F et G.

La difficulté se situe dans le **financement des travaux** qui permettraient de faire des économies d'énergie. Pour rénover complètement [un appartement noté F ou G](#), il faut compter entre 17 000 et 35 000 €. Les aides qui existent ne couvrent pas l'intégralité de ces travaux et elles sont plafonnées. Pour les particuliers, le reste à charge est de 90 %.

Dans les [copropriétés](#), il faut prendre en compte, en plus de la rénovation énergétique de l'appartement, celle de l'immeuble. Par exemple, si votre bien est situé au dernier étage et que le toit, qui ne vous appartient pas, n'est pas isolé, **vous ne pourrez pas atteindre des performances maximales**. Il vous faudra attendre que la toiture soit refaite.

Si rénover un appartement prend quelques mois, rénover un immeuble prend au minimum 3 ans. En outre, **le budget à prévoir est bien plus élevé**.

La loi climat et résilience vous impacte-t-elle ?

Oui, en matière d'**artificialisation des sols**. Dans le centre-ville de Marseille, il n'y a pas d'incidence majeure, mais dans les autres zones, l'étalement urbain n'est plus possible. La mairie n'a plus le droit de délivrer de permis de construire pour des terrains vierges. Cela pose un réel **problème**, notamment au niveau de la **construction des maisons individuelles**. À la campagne, cette mesure va booster la rénovation des logements, et en ville, le rehaussement des immeubles.



Didier Bertrand

Directeur - Immobilière Le Marquis