

L'OBS IMMOBILIER



ECO BERTRAND GAREL / HEMISFER Ne peut être vendu séparément

Marseille

**Aix-en-Provence · Avignon ·
Luberon · Alpilles · Hautes-Alpes ·
Alpes-de-Haute-Provence ·
Toulon · Golfe de Saint-Tropez ·
Côte d'Azur · Nîmes · Uzès · Corse**

Traverser la crise
P. 3

**Financement : leur
d'espoir pour
les emprunteurs**
P. 6

**Réglementation :
quoi de neuf en 2024 ?**
P. 10

**Rénovation énergétique :
encore du retard
à l'allumage**
P. 14

**Négociation :
savoir dépasser le stress**
P. 16

**Investissement locatif :
jouer la sécurité**
P. 20

**Travaux :
vieillir chez soi**
P. 22

**Viager,
démembrement :
acheter autrement**
P. 23

Dossier coordonné par **ARIANE ARTINIAN**
avec **BAPTISTE JULIEN BLANDET**

MARSEILLE

LES ACQUÉREURS REPRENNENT LA MAIN

Après des années de surchauffe, le marché immobilier marseillais s'est rafraîchi au second semestre 2023. Les transactions s'éternisent et les acheteurs n'hésitent pas à négocier

Par WILLIAM ALLAIRE

Chaîne grippée », « marché grippé ». A Marseille, c'est ainsi que les professionnels de l'immobilier décrivent la crise violente que subit le marché du logement depuis plusieurs mois. Alors qu'en septembre 2021 le président de la République lançait le vaste projet Marseille en grand, pour remédier à certains des maux endémiques qui la handicapent (écoles, transports, sécurité, emploi, culture...), la deuxième ville du pays peine à offrir un toit à tous ceux qui rêvent de s'y loger. « *Le parcours résidentiel est complètement bloqué* », soupire François-Xavier Guis, président de la Fnaim Aix-Marseille-Provence. Depuis la hausse brutale des taux de crédit, + 400 % en deux ans, les primo-accédants ne poussent plus les portes des agences. Pourtant, avec un prix moyen de 3 402 €/m² au 1^{er} janvier 2024 (-1,4 %, en un an selon la Fnaim), la métropole reste loin de villes comme Nice (5 112 €/m²) ou Lyon (4 716 €/m²). Mais les candidats à l'achat se montrent plus exigeants. « *Les acquéreurs prennent leur temps. Ils sont aujourd'hui en position de force, avec des marges de négociation de l'ordre de 5 %, voire 10 %* », confirme Didier Bertrand, patron de l'agence immobilière Le Marquis.

Les vendeurs n'ayant pas encore tous intégré la nouvelle donne du marché, les

négociations reprennent : « *A l'automne 2023, les ventes d'un T4 se bouclaient au prix demandé en un mois. Aujourd'hui, c'est quatre, voire cinq fois plus long. On n'a jamais effectué autant de visites que depuis la crise du Covid. Et les propriétaires doivent accepter de revoir leurs prix à la baisse* », poursuit Didier Bertrand. Dans le 8^e arrondissement, un T5 de 118 m² avec balcons et terrasse proposé à 580 000 € par un couple de Marseillais est finalement parti à 20 000 € de moins. « *Il s'est vendu en six mois, alors que ce bien serait parti au prix en quelques semaines l'été dernier* », explique l'agent immobilier.

LA CAPACITÉ DES MÉNAGES MARSEILLAIS À ACHETER

*Entre 2011 et 2023,
la surface achetable
s'est accrue de*

8 m²



SOURCE : L'OBSERVATOIRE CRÉDIT
LOGEMENT - JANVIER 2024

La cité phocéenne, qui accueillera les épreuves de voile des Jeux olympiques cet été, conserve son particularisme local : soit deux marchés distincts, l'un, au nord de la Canebière, où les prix moyens des appartements sont inférieurs à 2 000 €/m² (3^e, 14^e et 15^e arrondissements), et un autre, au sud, avec des valeurs qui dépassent 3 500 €/m² (5^e et 6^e) et des pointes au-delà de 4 300 €/m² (7^e et 8^e).

Dans le neuf, les ventes s'effondrent

Marseille doit-elle craindre une chute brutale des prix comme dans d'autres grandes villes plus au nord ? Pas sûr, car « *le marché reste sous-offreur* », indique François-Xavier Guis. Une pénurie que la crise actuelle ne devrait pas atténuer. Au contraire. Après avoir pesté contre la délivrance au compte-gouttes des permis de construire par la municipalité, les promoteurs prennent de plein fouet le retournement de conjoncture. Conséquence : ils ont mis le pied sur le frein. Sur douze mois glissants, la construction de logements accuse un sérieux coup de mou dans les Bouches-du-Rhône : -14,3 % pour les mises en chantier (8 800 logements) et -34,2 % pour les autorisations (8 600 logements).

Ce n'est pas tout. Dans le neuf, les ventes s'effondrent. « *Avec 924 réservations de logements neufs en 2023, Marseille est très loin de pouvoir écouler les 4 500 logements neufs prévus dans le programme local de l'habitat (PLH) métropolitain* », cingle Arnaud Bastide, président de la fédération des Promoteurs immobiliers (FPI) de Provence. En gestation depuis sept ans, ce document stratégique a été voté le 22 février par le conseil métropolitain. Il table sur la réalisation de 11 000 logements neufs par an, dont 5 200 HLM dans les 92 communes membres de l'intercommunalité. Une ambition... ambitieuse pour la plupart des acteurs de la filière immobilière.

La désertion de la clientèle des investisseurs, refroidie par la hausse des taux d'intérêt, entraîne un accroissement du stock des promoteurs : celui-ci a bondi de près de 50 % en un an, gonflé par les programmes lancés avant le début du conflit en Ukraine. Pourtant, les prix marseillais du neuf ne dévissent pas. Au troisième trimestre 2023, ils ont encore progressé de 9 %, pour atteindre 5 700 €/m². « *Le prix du neuf dépasse la simple relation entre offre et demande. Il intègre le prix du foncier, le coût de construction et les divers frais et honoraires inhérents à toute opération*



▲ Encadrés par les immeubles Pouillon, le Vieux-Port et la Bonne Mère en surplomb.

immobilière », décrypte Arnaud Bastide. Autant d'éléments dont les chiffres volent en haute altitude ces temps-ci.

Seul le luxe ne connaît pas la crise

Les ventes patinent aussi dans l'ancien, où les transactions enregistrent une baisse de 20 % en 2023, selon la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône. Si ce marché tourne au ralenti, il n'est pas à l'arrêt. « Les petits appartements qui se négocient à moins de 200 000 € s'arrachent », constate Didier Bertrand. Et les maisons dans les quartiers les plus recherchés, comme Bompard, Endoume, le Roucas-Blanc, sont toujours dans la ligne de mire des acquéreurs. « Dans le 7^e arrondissement, pas très loin de la mer, une maison de ville de 112 m² en bon état proposée à 600 000 € s'est vendue rapidement », indique le directeur d'agence.

Le luxe, comme ailleurs, ne connaît pas la crise. « Les biens qui dépassent le million d'euros séduisent une clientèle de Parisiens

en quête d'un nid avec vue sur la mer, au soleil, qui travaillent dans la capitale la semaine et rejoignent leur famille le week-end », décrypte William Geslin, directeur de l'agence Sotheby's International Realty. Après la pandémie, les trois heures de TGV pour rallier Paris n'effraient plus ces

chefs d'entreprise au portefeuille replet. A Malmousque, quartier niché sur un éperon rocheux au-dessus de la Grande Bleue, une bâtisse de 750 m² s'est arrachée pour la somme record de 11,8 millions d'euros. Un prix digne des plus beaux spots de la Riviera. Chère Bonne Mère ! ■

Les files d'attente pour obtenir une HLM s'allongent

Premier maillon de la chaîne, le logement social est, lui aussi, à l'arrêt. En 2023, la métropole Aix-Marseille-Provence (92 communes) n'a produit que 2 474 HLM, loin de l'objectif fixé par l'Etat (4 165). Cette faiblesse de la construction allonge les files d'attente : fin 2023, le nombre de demandeurs de logement social dans les Bouches-du-Rhône a franchi pour la première fois la barre des 100 000, un chiffre à rapprocher des 7 000 attributions de logements sociaux enregistrées chaque année. Face à cette pénurie, les freins politiques interrogent : le 8 décembre 2023, lors d'une réunion du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, le préfet a décidé de frapper d'un arrêté de carence 37 communes de la métropole pour n'avoir pas suffisamment produit de logements sociaux durant la période 2020-2022.