

ÉCONOMIE - SOCIAL

A Marseille et en Provence, acheter, vendre ou louer un bien immobilier reste compliqué

Face à l'incertitude politique et économique vous êtes nombreux à différer un projet immobilier d'achat ou de vente, cela malgré une stabilisation des taux d'emprunts. Nombreux aussi du coup, à garder votre location, ce marché est à l'arrêt.

Marseille

Provence-Alpes-Côte d'Azur

De **Philippe Boccara**

Mercredi 29 janvier 2025 à 19:00

Par **ici Provence**



Certaines agences immobilières affichent dès la vitrine qu'elles n'ont rien à louer © Radio France - Laëtitia Heuveline

Se loger à Marseille et en provence reste souvent très compliqué. Il existe selon les professionnels du secteur plusieurs explications à cette situation.



Après l'embellie post covid avec des taux anormalement bas et plus d'un million de transactions en 2021, le marché s'est stabilisé et a ensuite chuté. Avec une remontée des taux et donc des capacités d'emprunts moins importantes avec des prix surévalués par les vendeurs, le marché s'est grippé.

"Nous ne sommes plus dans un marché de confort, mais un marché de besoin"- Didier Bertrand , président de la FNAIM Sud

A Marseille après une hausse de près de 18% sur les cinq dernières années dans l'ancien, les prix semblent se stabiliser. Selon **Didier Bertrand**, le directeur de l'agence immobilière Le Marquis et président de la FNAIM Sud *« il y a un vrai problème de confiance chez tous les acheteurs et les vendeurs, les délais de vente se sont allongés, environ 100 jours, car nous ne sommes plus dans un marché de confort ou l'acheteur veut pas exemple une terrasse au lieu de son actuel balcon, mais dans un marché de besoin. Du coup les acheteurs sont plus exigeants, ils prennent leur temps, ils sont particulièrement attentifs par exemple au montant des charges, à celui de la taxe foncière, elle a augmenté de **40 % en 10 ans** sur Marseille, c'est un véritable frein".*

Pour l'expert, il y a quand même de bonnes nouvelles : avec les taux autour de 3,3 % sur 20 ans en moyenne, *"on atteindra sûrement bientôt 2,70 % pour un bon dossier. On sent véritablement depuis octobre dernier, un sursaut dans les transactions si le bien est au bon prix .Par exemple 80 % des 18/34 ans souhaitent devenir propriétaires, le besoin de devenir propriétaire c'est d'abord de s'assurer une sécurité face à cette incertitude, c'est toute la dualité de l'immobilier en ce moment ».*

Un marché de la location bloqué

Le marché de la location en revanche, est presque à l'arrêt selon les professionnels du secteur. Ceux qui sont locataires et qui souhaitent accéder à la propriété sont nombreux à différer leur projet. Plusieurs explications : ils attendent une baisse des taux pour avoir plus de capacité d'emprunt, ils n'arrivent pas obligatoirement à trouver le bien qui leur convient dans l'ancien à cause des prix, et dans le neuf à cause de la rareté des programmes de construction, notamment sur Marseille.

Face à cette situation, la municipalité de Marseille nous explique « *En 2024, la Ville de Marseille a autorisé la production de près de **3350 logements**, dans un contexte national de crise de la construction (baisse de 12,3% par rapport à 2023, des autorisations de construction en France). Ce chiffre illustre la volonté de la Ville de Marseille d'assurer sur le territoire une production de logements nécessaire pour toutes les Marseillaises et tous les Marseillais* ». Selon la municipalité l'an dernier **1315 logements locatifs** sociaux agréés ont été construits.

Le besoin total est estimé par les professionnels du secteur à **5000 logements neufs** par an.

Les professionnels du secteur sont en difficulté

Dans ce contexte, le nombre d'entreprises en difficulté dans le bâtiment a été multiplié par deux en 2024 par rapport à 2023 selon la Capeb 13. Il s'agit souvent de petites structures avec moins de 10 salariés. C'est le cas de Coprobat, spécialisée dans la menuiserie aluminium. Vincent Vendredi en est le créateur, il arrive à maintenir le cap et garder ses deux salariés mais « *aujourd'hui par manque de visibilité, je suis très prudent sur les chantiers que je prends, vous imaginez que des fois un syndic nous paie à **12 mois**, l'activité est très irrégulière. Parfois je souhaiterais prendre un salarié en plus, changer mon camion, mais je ne le fais pas à cause de cette incertitude* ».