

MARSEILLE

Au sommet de la vague

« **L**e marché marseillais en deux mots : *appétence et attentisme* », résume Didier Bertrand, président de la Fnaim des Bouches-du-Rhône. L'attrait pour la cité phocéenne, élue cet été parmi les 50 meilleurs endroits au monde selon le *Time*, ne fléchit pas. Après une année record, marquée par l'afflux de nouveaux arrivants (10% des acquéreurs viennent de région parisienne), le volume de ventes devrait continuer à augmenter de 5 à 7% en 2022. « *Il y a toujours moins d'offres que de demandes, mais on sent une légère détente* », constate Didier Bertrand. Ce en raison des incertitudes liées au contexte géopolitique, du retrait des primo-accédants qui ont plus de difficultés à emprunter, mais aussi de l'arrivée sur le marché des passoires thermiques (F et G), qui représentent 7% des logements dans le département, indique la Fnaim.

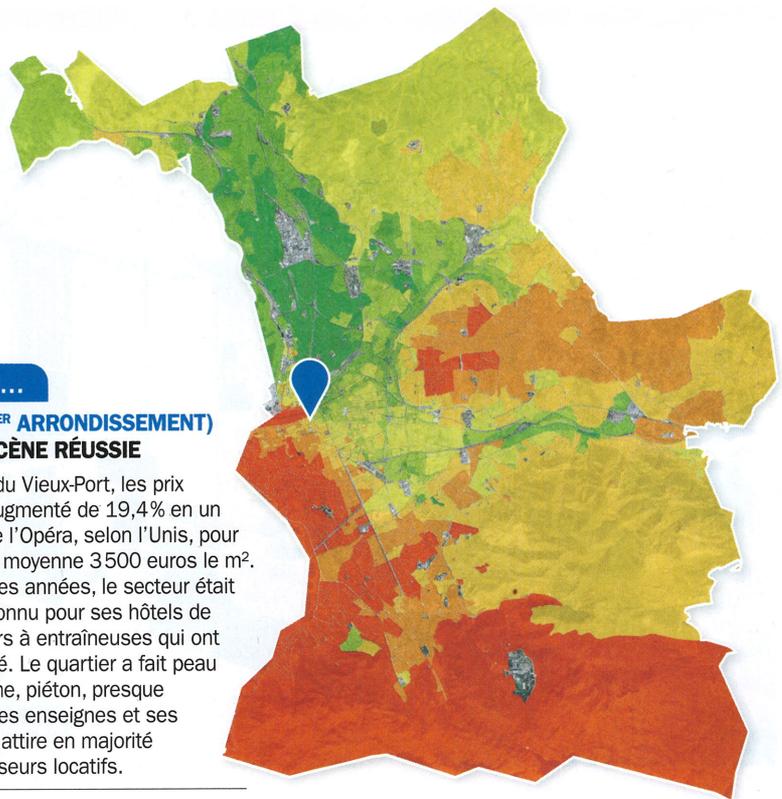
Intérêts sportifs

« *En volume de ventes, les quartiers les plus attractifs sont les VI^e, VIII^e et IX^e arrondissements* », précise Adrien Grimal, président de la commission transaction de l'Unis Marseille Provence Corse (MPC). Dans l'hypercentre, certains quartiers enregistrent des hausses de prix de 15 à 20% en un an, contre 9% en

Zoom sur...

L'OPÉRA (1^{ER} ARRONDISSEMENT) MISE EN SCÈNE RÉUSSIE

A deux pas du Vieux-Port, les prix au m² ont augmenté de 19,4% en un an autour de l'Opéra, selon l'Unis, pour atteindre en moyenne 3500 euros le m². Il y a quelques années, le secteur était mal famé, connu pour ses hôtels de passe et bars à entraîneuses qui ont depuis fermé. Le quartier a fait peau neuve : calme, piéton, presque bobo avec ses enseignes et ses terrasses, il attire en majorité des investisseurs locatifs.



Prix en euros par m² pour un logement de plus de cinq ans

- inférieur à 2800
- de 2800 à 3200
- de 3200 à 3500
- de 3500 à 3900
- de 3900 à 4350
- de 4350 à 4990
- supérieur à 4990

moyenne, soumis à l'intérêt des investisseurs locatifs qui anticipent la Coupe du monde de rugby et les jeux Olympiques. Dans le VI^e, l'ancien avoisine 3500 euros le m² (jusqu'à 3900 aux abords du palais de justice). Il faut compter 4800 euros le m² pour une maison (10% des ventes) dans le IX^e, selon l'Unis MPC. Sur la Corniche, le Roucas Blanc (VII^e) est le seul quartier à rivaliser avec les tarifs parisiens : 10000 à 12000 euros le m². « *Au vu des prix et de la capacité d'investissement des Marseillais, on n'est pas loin d'avoir touché un plafond de verre* », affirme Jean-Luc Lieutaud, président de l'Unis Paca. De jeunes actifs préfèrent se diriger vers les

périphéries : le XI^e arrondissement, la Penne-sur-Huveaune, Gardanne, Fuveau, Auriol, Ceyreste...

Le neuf, lui, tourne au ralenti. « *A mi-année, on comptait seulement 330 nouvelles mises en vente* », déplore Arnaud Bastide, président de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) de Provence. En un an, leur nombre a baissé de 63%, celui des réservations (1 160 au premier semestre), de 18%. Entre 2019 et 2021, les prix ont augmenté de 7% pour atteindre 5200 euros le m² en moyenne, d'après la FPI Provence. « *Cette pénurie est accentuée par le fait qu'il n'y a pas assez de permis délivrés* », explique son président.

Natacha Gorwitz

Et autour...

AUBAGNE

« *L'attractivité d'Aubagne tient à sa situation géographique : en dehors des heures de pointe, on est à vingt-cinq minutes de Toulon et à quinze minutes d'Aix-en-Provence et Marseille, où il y a toutes les commodités* », souligne Jean-Pierre Rouas, gérant de l'agence Century Beaumont à Aubagne. Ce « *gros village de la métropole* », où les prix ont augmenté de

10 à 15% en deux ans, attire aussi bien de jeunes actifs que des étudiants. « *Le marché est assez hétéroclite, décrit Jean-Pierre Rouas : il y a de petits appartements dans l'ancien en centre-ville entre 50 000 et 60 000 euros, des maisons de 80 m² en lotissement avec jardin autour de 400 000 euros, mais aussi de belles propriétés, au pied du Garlaban, à 1 million d'euros, voire plus.* »

SAINT-MARC-JAUMEGARDE

Cette commune d'exception au pied de la Saint-Victoire se situe à dix minutes d'Aix-en-Provence. Aucun commerce, mais une école, une bibliothèque et un complexe sportif. « *C'est un conte de fées, lance Caroline d'Avril, directrice d'agence à Saint-Marc-Jaumegarde. Il n'y a que des maisons avec de grands portails et une piscine.* » Les propriétés

de style provençal ou très contemporain, de 250 m² en moyenne avec un terrain de 4000 m², valent entre 1,5 et 2,5 millions d'euros, voire plus. « *Au plus fort, le prix est de 10 000 euros le m², cela a augmenté de 25% en deux ans en raison de la forte demande, poursuit-elle. Il y a beaucoup de Parisiens, en majorité des familles, qui s'installent en résidence principale.* » ■