

« À Marseille, la loi Climat et Résilience impacte directement le marché immobilier »

Medhi Salah - 20 juin 2024

Partager sur [f](#) [X](#) [in](#)

Comme le souligne Didier Bertrand, expert, directeur et fondateur de l'agence immobilière Le Marquis, le marché Immobilier ne se retourne pas, mais évolue par soubresauts. Le délai moyen pour vendre un bien est réduit s'il est bien situé, en excellent état et dispose d'un extérieur.



Didier Bertrand nous présente son analyse du marché immobilier à Marseille ©Unsplash

Quel est le délai de vente moyen d'un bien à Marseille ?

Il varie **entre trois et quatre mois** pour un bien correctement valorisé. Nous constatons une forte variabilité selon la localisation, l'état du bien, la présence d'un extérieur, etc. Il est essentiel de **faire estimer la valeur réelle du bien par un professionnel**, pour une vente rapide, au meilleur prix. Il faut éviter de se fier uniquement aux estimations automatiques, qui ne tiennent pas compte de ses spécificités.



Bon à savoir

72 % des biens situés à Marseille affichent une surface comprise entre 40 et 99 m². 17 % mesurent moins de 40 m², et 11 % plus de 100 m².

Quel est le prix au mètre carré à Marseille ?

Il s'élève à **3 717 €/m² en moyenne**, tous types de biens et arrondissements confondus. Il existe une **grande disparité selon les arrondissements et les quartiers**. Par exemple :

- 1^{er} arrondissement : 3 146 €/m².
- 2^e arrondissement : 3 554 €/m².
- 7^e arrondissement : 5 625 €/m².
- 9^e arrondissement : 4 005 €/m².

Prix SeLoger - Mai 2024

Quelles réglementations influencent le marché immobilier marseillais ?

La **loi Climat et Résilience de 2021** renforce les exigences en matière de performance énergétique des biens immobiliers. Elle incite certains propriétaires à les retirer du marché locatif, et favorise la construction de logements neufs, plus économes en énergie. L'objectif **« zéro artificialisation nette (ZAN) »** limite l'artificialisation des sols. Elle augmente la pression sur les prix des terrains constructibles, et par conséquent, sur les prix des biens immobiliers dans les zones recherchées.

Quels conseils pouvez-vous donner aux acheteurs ?

L'achat d'un bien immobilier est complexe. Il nécessite l'**accompagnement d'un professionnel** pour garantir une transaction sécurisée et réussie. Les **transactions de particulier à particulier** sont à éviter. En effet, les risques juridiques, techniques, financiers sont élevés pour les acheteurs non accompagnés. Un **agent immobilier compétent** apporte son expertise, sa connaissance du marché, sa responsabilité civile professionnelle pour **protéger les intérêts de l'acquéreur et du vendeur**.

Quelles sont les tendances immobilières actuelles à Marseille ?

À Marseille, nous n'observons **pas de retournement du marché**, mais une évolution avec des soubresauts. Une **baisse probable des taux d'intérêt** pourrait intervenir jusqu'à la fin de l'année vers 3 %, stimulant la demande et soutenant les prix. Grâce à l'effet de levier, **emprunter reste intéressant malgré l'inflation**. Enfin, nous constatons un **assouplissement des conditions d'octroi des crédits**, favorable aux acquéreurs.

La **demande locative reste élevée** à Marseille, en raison de la pression démographique et du nombre important d'étudiants, mais aussi de jeunes actifs. Ainsi, les loyers devraient se stabiliser en 2024, après une période de hausse.

La **performance énergétique des logements (DPE)** devient un **critère de sélection important** pour les acheteurs. Ils sont soucieux de réduire leurs factures d'énergie et leur impact environnemental.

Vous avez un projet d'achat immobilier ?

Trouver mon bien



Didier Bertrand

Directeur et fondateur de l'agence Immobilière Le Marquis, 52 Rue Grignan, 13001 Marseille.