

# MARSEILLE



## UNE BAISSÉ SÉLECTIVE

*Si les biens anciens de qualité médiocre ou les logements aux charges élevées ont vu leurs prix chuter parfois de 20 %, la cote des quartiers résidentiels se maintient*

**SOPHIE BONIS**

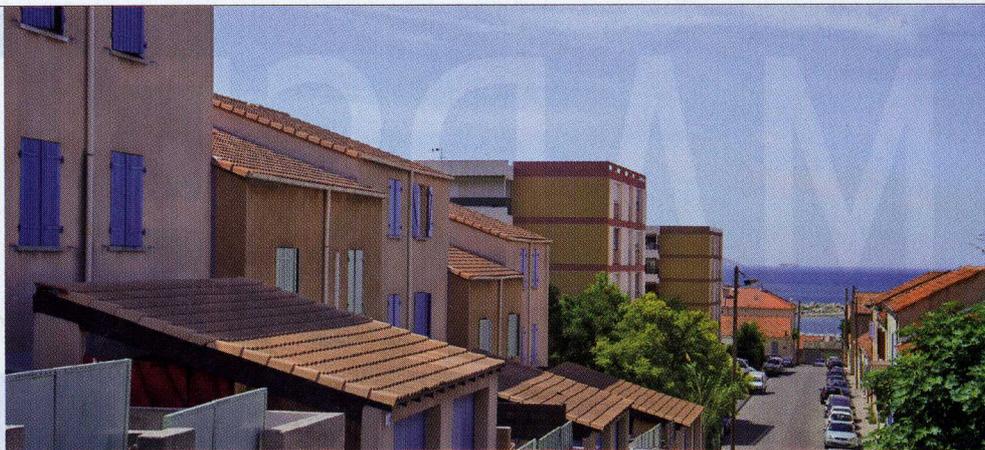
**Kathleen, chef de rang,** et Farid, cuisinier, étaient locaux d'un 3-pièces dans le quartier du Roy-d'Espagne (9<sup>e</sup> arrondissement) quand leur propriétaire leur a donné congé pour vendre. Ce couple de trentenaires avec enfant envisage alors d'acheter. « *Parce que nous sommes primo-*

*accédants, il s'est avéré que l'achat d'un logement neuf aux dernières normes à plus de 200 000 € n'était pas plus lourd en montants de remboursement que celui d'un bien ancien à 150 000 €.*

*Nous pouvions en effet bénéficier du PTZ, soit 51 470 €, doublé à 2 % d'intérêt par notre banque, ainsi que du taux de TVA réduit de 5,5 % si nous achetions en zone Anru. »* Le couple se décide

pour un 3-pièces de 65 m<sup>2</sup> avec terrasse, qu'ils achètent sur plan 216 000 € et qui est situé dans une copropriété avec piscine du quartier de la Soude, dans le 9<sup>e</sup>. « Nous avons complété le PTZ par un emprunt de 121 000 € à 3,29 % sur vingt-cinq ans. Nous paierons 1 032 € de mensualité quand nous y emménagerons fin 2015, soit à peine 100 € de plus que si nous devons rembourser un crédit pour un bien ancien. » Dans le 9<sup>e</sup> arrondissement, les 3-pièces situés dans les nombreuses copropriétés 1960 subissent la concurrence des programmes neufs. Ceux qui en 2011 se vendaient sans difficulté autour de 2 500 €/m<sup>2</sup> ne doivent plus dépasser 2 000 €/m<sup>2</sup> pour intéresser les acquéreurs. Il en va de même partout en ville, où, quels que soient leur adresse et leur standing, les appartements des copropriétés aux charges élevées – gardien, ascenseur, chauffage – accusent des baisses de prix de l'ordre de 20 %. Les logements anciens de mauvaise qualité et les quartiers populaires souffrent particulièrement. Les arrondissements du nord et de l'est de la ville – les 3<sup>e</sup>, 14<sup>e</sup>, 15<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup>, où les prix démarrent à 1 200 €/m<sup>2</sup>, et les 10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> – avaient connu un rattrapage des prix entre 2002 et 2007. Mais ils voient leur cote fléchir davantage que celle des quartiers résidentiels du sud dont les prix restent stables à 3 000 €/m<sup>2</sup> en moyenne. « Certains secteurs sont plus porteurs que d'autres, car ils possèdent de bons équipements publics et sont bien desservis par les transports. Le centre-ville côté 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> arrondissements, le 8<sup>e</sup>, ou encore le 12<sup>e</sup>, Allauch et Plan-de-Cuques, qui ont su conserver leur côté campagne, restent demandés », constate Pierrick Métot, agent immobilier.

La baisse des prix qui s'est enclenchée à Marseille demeure donc sélective et capricieuse. D'après la Fnaim, après avoir reculé de 10,4 % en 2013, le prix moyen des appartements est légèrement remonté, à 3 049 €/m<sup>2</sup> au mois de juin dernier. « Depuis 2008, nous avons assisté à de nombreuses petites baisses, entre mi-2008 et mi-2009, puis en 2012 et 2013. Les prix sont actuellement revenus à leur niveau de 2007 », estime le notaire Dimitri de Roudneff, président de l'observatoire immobilier de Provence, qui constate que le nombre des transactions a légèrement repris depuis début 2014. « Malgré cela, le marché marseillais accuse toujours



une perte du nombre des ventes de l'ordre de 20 % par rapport à 2011. La reprise ne s'est toujours pas confirmée. La crise de confiance est profonde, alimentée par les incertitudes liées à l'application des lois Duflot et Alur », pour

**Al'Estaque, le marché revient à la raison.**

suit-il. Les investisseurs se sont mis pour l'heure en retrait en attendant d'en savoir un peu plus sur les plafonds de loyers notamment. Depuis le mois de mars, la loi Alur renforce l'information des acquéreurs en rendant obligatoire la communication de nombreuses pièces lors de la signature du compromis. « Cela n'est pas une mauvaise chose en soi mais cela allonge le temps de la signature et donc la concrétisation des transactions », constate Agnès Banoun, déléguée à la communication de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône. « En revanche, l'augmentation de la taxe départementale sur les droits de mutation, passée de 3,8 % à 4,5 % au 1<sup>er</sup> juin, n'a pas eu vraiment d'effet sur les ventes. » Les droits d'enregistrement d'un bien ancien se montent désormais à 5,86 % du montant de la vente contre 5,09 % auparavant, soit 800 € à payer en plus par tranche de 100 000 €.

Rapporté au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, le nombre de mises en ventes de logements neufs a reculé de 5 % au cours des trois premiers mois de l'année à Marseille. « 2013 a été une année noire pour le bâtiment qui repart donc sur les mêmes mauvaises bases qu'en 2014 », regrette Stéphane Pérez, président de la Fédération des Promoteurs immobiliers (FPI) de Provence. Paradoxalement, le nombre de ventes se porte plutôt bien, en hausse de 85 % au cours du premier trimestre 2014. A 3 824 €/m<sup>2</sup> hors parking, le prix moyen du neuf s'affiche en très légère baisse (- 2 %). Les promoteurs font actuellement des remises sur leur stock dur, c'est-à-dire déjà construit. Mais il faut savoir qu'il s'agit rarement des plus beaux appartements, et qu'à Marseille, si les prix commencent à 2 300 €/m<sup>2</sup> en zone Anru, ils dépassent 10 000 €/m<sup>2</sup> en front de mer.

## LOCATAIRES : LA MOBILITÉ RÉDUITE



— Face à la montée du chômage et à la baisse du pouvoir d'achat, les locataires marseillais hésitent à déménager ou, pour certains, n'ont plus la possibilité de le faire, en raison des garanties demandées par les bailleurs. D'après l'Union des Syndicats de l'Immobilier (Unis) de Marseille-Provence-Corse, la mobilité résidentielle des locataires du secteur privé a continué de se dégrader au cours du premier semestre. A peine 14,8 % d'entre eux ont déménagé, un niveau très bas, jamais atteint depuis vingt ans. A 12 €/m<sup>2</sup>, le montant moyen des loyers a reculé de 0,7 % depuis un an, à un niveau sensiblement équivalent à celui de 2010. Seules les surfaces situées aux deux extrémités du marché voient leurs prix augmenter dans les limites de l'inflation : les studios (+ 1,1 % sur un an, à 14,40 €/m<sup>2</sup>) et les 5-pièces et plus (+ 1,6 %, à 10,30 €/m<sup>2</sup>). Tout le reste du marché s'affiche en baisse. Le loyer des 2-pièces fléchit à 12,40 €/m<sup>2</sup> (- 1 %), celui des 3-pièces à 11,20 €/m<sup>2</sup> (- 2,3 %) et celui des 4-pièces à 10,60 €/m<sup>2</sup> (- 1,4 %). **S. B.**

ENTRETIEN AVEC ARLETTE FRUCTUS

# « LE CHANTIER DE LA RÉNOVATION EST PHARAONIQUE »

Quatorze projets de rénovation en cours, un rééquilibrage prévu des logements sociaux, le maintien du Chèque premier logement... La ville devrait se transformer dans les années à venir

**Le Nouvel Observateur** Le 2<sup>e</sup> Programme local de l'habitat (2012-2018) préconise de produire 1900 logements locatifs sociaux par an sur les 18 communes de MPM, dont 1400 à Marseille. Les objectifs sont-ils tenus ?

**Arlette Fructus** Alors que Marseille comptait un peu moins de 19 % de logements locatifs sociaux sous la précédente mandature, une évaluation récente a montré que nous avons atteint les 20 % exigés par la loi SRU. En 2013, 1200 nouveaux logements sociaux plus 460 logements sociaux devant être reconstruits suite à des démolitions menées dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine Anru ont été financés. Nous dépassons donc de 260 logements nos objectifs. **MPM avait aussi décidé de mieux répartir les logements sociaux, notamment dans les arrondissements du sud de Marseille, qui en comptent moins de 20 %. Pensez-vous revenir sur ce point ?**

Non, ces objectifs d'harmonisation ont été étudiés arrondissement par arrondissement et ont été actés dans le PLH communautaire. Mais ceci implique une vision de stratégie urbaine. Les conditions d'accueil des populations en termes de transports et d'infrastructures publiques comme les crèches et les écoles doivent être avant tout réunies. Une orientation « Aménagement et Habitat » annexée au PLU de Marseille voté en 2013 démontre qu'il serait possible à plus ou moins long terme de produire 60 000 logements sociaux en densifiant le tissu urbain dans des quartiers bien desservis comme Euro-méditerranée par exemple. Pour favoriser la mixité sociale, le PLU impose aussi 25 % de logements sociaux dans toute opération de promotion privée supérieure à 120 logements.



**Arlette Fructus** est adjointe au maire de Marseille, chargée du logement et de l'habitat.

**Le Chèque premier logement, le dispositif municipal d'aide à l'accession à la propriété des primo-accédants sous conditions de ressources, a été reconduit jusqu'à fin 2014. Quel bilan en tirez-vous ?**

Depuis sa mise en œuvre en 2008, 4700 familles ont bénéficié de cette subvention qui varie de 3000 à 8000 € et qui est doublée par les banques partenaires. Le Chèque premier logement permet de diminuer les mensualités de crédit les premières années et ainsi de lisser les montants à rembourser sur toute la durée du prêt. Par l'intermédiaire de la Maison du Logement [le centre d'information installé rue François-Moisson, NDLR], il permet de sensibiliser les ménages aux engagements de copropriétaire. Le fait qu'il s'applique pour un prix d'achat maximum de 2600 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien et de 2350 €/m<sup>2</sup> HT hors parking dans le neuf nous permet aussi d'agir sur les prix.

**Est-il plus utilisé dans l'ancien ou dans le neuf ?**

Un tiers dans l'ancien et deux tiers dans le neuf. Nous essayons d'encourager l'accession à la propriété dans l'ancien pour faire revenir des propriétaires occupants dans le centre-ville. En cela le Chèque premier logement est aussi un outil de rénovation urbaine. Dans le neuf, 2350 €/m<sup>2</sup> HT correspond au prix des logements à coûts maîtrisés dont nous négocions opération par opération les quantités avec les promoteurs mais que nous aimerions généraliser. Le Chèque premier logement et les coûts maîtrisés sont très efficaces en zones Anru, où les primo-accédants bénéficient aussi d'une TVA à taux réduit de 5,5 %.

**Marseille a signé 14 projets avec l'Anru qui devaient tous être engagés fin 2013. Où en êtes-vous du chantier de la rénovation urbaine ?**

Le chantier est pharaonique. Son budget se monte à 1 milliard d'euros, il est financé par l'Etat, les collectivités locales et les bailleurs sociaux. Tous les projets ont été engagés, et, sur les 2400 familles devant être relogées, 1700 l'ont été. Pour favoriser la mobilité locative et la mixité, nous leur donnons le choix après les travaux de démolition-reconstruction soit de rester locataires dans leur quartier, soit de devenir propriétaires. La cité du Plan d'Aou, dans le 15<sup>e</sup> arrondissement, où un programme d'accession à la propriété sera inauguré en septembre, a par exemple été transformée. Les opérations Anru permettent aussi de faire revenir les commerces, les équipements et les services publics dans les quartiers et ainsi de reconnecter les habitants avec les institutions de la République.

**PROPOS RECUEILLIS PAR S. B.**

**SITE**  
www.marseille  
www.jeanclaudegaudin.net

**FACEBOOK**  
www.facebook.com/MarseilleVille  
www.facebook.com/Jeanclaudegaudin

**TWITTER**  
@villemarseille  
@jcgudin

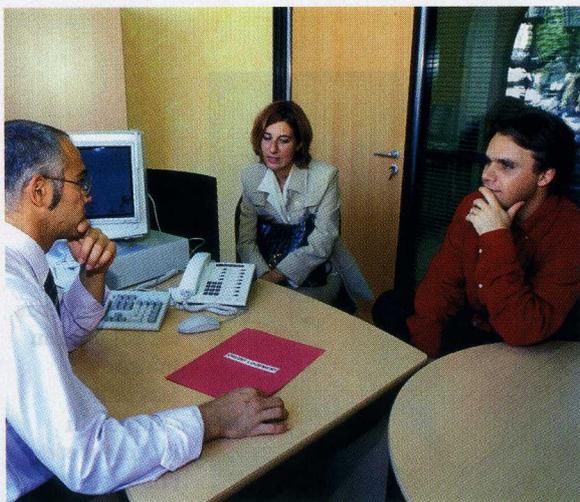
## FINANCEMENT

## DES PREMIERS ACHATS DIFFICILES

Malgré les taux bas, les jeunes Marseillais ont du mal à obtenir un crédit, et sont quasiment exclus du marché du neuf

**Sabine et Cyrille**, jeune couple trentenaire, parents d'un enfant, cherchaient à acheter leur premier appartement. Après avoir sélectionné deux logements anciens, un 3-pièces de 75 m<sup>2</sup> à 237 000 € situé dans le quartier de Périer, et un 67-m<sup>2</sup> à 149 000 € dans celui des Cinq-Avenues, ils ont frappé à la porte de l'agence départementale d'information sur le logement des Bouches-du-Rhône (Adil 13) pour se renseigner sur les modalités de financement. Tous les deux employés en CDI, disposant d'un revenu de 3 600 €/mois et d'un apport de 20 000 €, ils n'avaient qu'une exigence : « Que le remboursement d'un crédit ne nous oblige pas à changer notre façon de vivre. Nous ne voulions pas nous priver de loisirs et de vacances. » Après avoir étudié leur dossier en prenant en compte le prix d'achat, le coût de financement et celui des dépenses liées au logement (charges de copropriété et impôts locaux), l'Adil leur a fourni le résultat suivant : pour l'appartement à 237 000 €, ils devaient s'endetter sur 25 ans avec un taux d'effort supérieur à 34 % et un reste à vivre (ce qui reste pour se nourrir, payer ses transports et ses charges courantes) de 1 967 €/mois. Pour le 67-m<sup>2</sup> à 149 000 €, qu'ils ont finalement choisi, ils pouvaient réduire leur durée d'emprunt à 15 ans et diviser par deux le montant des intérêts. Leur taux d'endettement restait raisonnable (27,7 %), et leur reste à vivre, de 2 415 €/mois, leur permettait de ne pas trop compter...

Le taux d'effort, ou taux d'endettement, dans la limite de 33 % des revenus, et le reste à vivre, soit au minimum 500 €/mois et par personne, sont les deux critères décisifs d'acceptation des dossiers de prêt par les banques. « Nous sommes un peu des briseurs de rêve. Nous effectuons un vrai travail pédagogique auprès des acquéreurs pour ramener leur projet à



leur réelle capacité financière. Grâce à nos conseils, 70 % d'entre eux obtiennent par la suite un crédit bancaire », explique Thierry Moallic, directeur de l'Adil 13. Les candidats à l'achat marseillais sont pour la plupart des couples âgés de 25 à 35 ans : deux salaires moyens, soit 3 000 €, leur sont nécessaires pour obtenir un crédit. « Les revenus des Marseillais n'étant pas très élevés, les achats à crédit supérieurs à 200 000 € ont du mal à aboutir. C'est pourquoi les primo-accédants se positionnent en priorité sur l'ancien. Le PTZ+ tel qu'il existe actuellement pour le neuf ne les solvabilise pas suffisamment », ajoute Thierry Moallic. Le promoteur Ogic, qui commercialise des programmes à partir de 3 200 €/m<sup>2</sup> à Saint-Just et à la Madrague, partage ce constat. « Nous enregistrons un taux de désistement important, de l'ordre de 30 %, sur les réservations effectuées par les primo-accédants sur des logements d'entrée de gamme, constate Mireille Vernerey, directrice régionale. Il est lié au financement. Certains se désistent dans le délai stipulé par la loi SRU, car ils ont réfléchi entre-temps et s'inquiètent de perdre leur travail. Mais la plupart doivent faire face au refus des banques. »

Les revenus des Marseillais n'étant pas très élevés, les achats à crédit supérieurs à 200 000 € ont du mal à aboutir.

Malgré des taux d'intérêt historiquement bas, soit 3 % sur 25 ans, la durée d'emprunt la plus fréquente, 2,70 % sur 20 ans et 2,40 % sur 15 ans, le volume des crédits immobiliers a, d'après le courtier en crédit Cafpi, diminué d'environ 20 % depuis novembre 2013. « Cela est dû pour moitié à la quasi-disparition des investissements locatifs et pour l'autre à la chute de la demande des primo-accédants, qui auparavant représentaient 70 % des emprunteurs en résidence principale dans des budgets de 160 000 à 170 000 € », relève Stéphane Guetta, son directeur régional. Actuellement l'essentiel des demandes de financement provient des secundo-accédants pour des montants de 190 000 € en moyenne. Les conditions tarifaires bancaires sont très favorables, mais la plupart des banques ne financent les achats qu'à hauteur de 80 %, exigeant un apport de 20 % au minimum. « Les banques ont aussi resserré leurs conditions d'octroi de crédit depuis dix-huit mois. Aujourd'hui nous savons à quoi nous en tenir et ne déplorons quasiment plus de refus de prêt », ajoute le courtier.

Les taux devraient-ils continuer de baisser ? « Cela me paraît peu probable. Et si c'était le cas, cela ne permettrait pas de relancer l'activité du marché immobilier, assure Stéphane Guetta. Les taux ont atteint un niveau tellement bas qu'une nouvelle baisse de 0,1 point n'aurait que peu d'incidence sur le montant des mensualités de remboursement. » En effet, il y a huit mois, un emprunt de 180 000 € sur 20 ans à 2,90 % amenait à rembourser 989,29 € par mois hors assurance. Actuellement, avec un taux descendu à 2,70 %, la mensualité s'élève à 971,46 €, soit une différence de moins de 18 €/mois. Seule une vraie baisse des prix devrait faire repartir le marché immobilier. **S. B.**

MARSEILLE PAR QUARTIERS ET SA PÉRIPHÉRIE

# OÙ ACHETER SELON SON BUDGET

Les prix marseillais se sont dans l'ensemble assagis, et certains quartiers comme Castellane ou Préfecture attirent les nouveaux arrivants. En revanche, le haut de gamme est à la peine

## STYLE MARSEILLAIS OU ANNÉES 1970

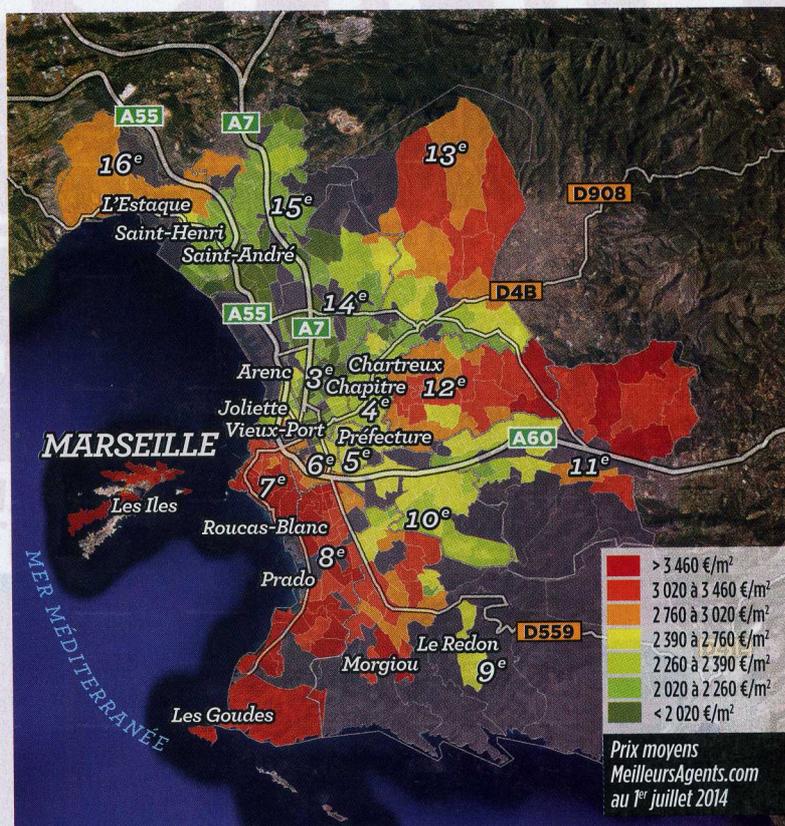
### L'ESTAQUE, MOUREPIANE, SAINT-HENRI, SAINT-ANDRÉ

#### Retour à la raison

A 3 € le trajet, la navette maritime qui relie en 40 minutes le Vieux-Port à l'Estaque a pris l'habitude d'embarquer son contingent de touristes. Mucem, Terrasses du port, Silo... les appareils photo crépitent. Dans le port abrité du mistral, les prix, qui un temps s'étaient emballés dans le sillage de l'arrivée de jeunes cadres friands d'un environnement de vie typique, sont revenus à plus de cohérence avec le pouvoir d'achat des résidents historiques, ouvriers et employés. Sur le front de mer, à l'Estaque-Plage, les appartements qui jusqu'en 2011 se vendaient jusqu'à 4000 €/m<sup>2</sup> ne dépassent plus les 3200 €/m<sup>2</sup>, comme ce 3-pièces de 69 m<sup>2</sup> des années 1970 refait à neuf, cédé pour 225000 €. « Autant le marché de la location que celui de la transaction sont atones, constate l'agent immobilier Jean-Philippe Brahic. Les délais de vente s'allongent et les vendeurs sont obligés de baisser leur prix. » A l'Estaque-Gare, où les prix moyens se replient vers 2600 €/m<sup>2</sup>, une jolie

**A Longchamp, Le montant des transactions peine à dépasser les 300 000 €.**

maison de pêcheur de 42 m<sup>2</sup> avec courrette et vue sur mer à l'étage présentée à 132000 € s'est vendue en six mois à 110000 €. Mourepiane, Saint-Henri et



Saint-André bénéficie d'une demande locative soutenue grâce à la proximité des bassins d'emploi de Grand Littoral et de plusieurs zones franches. Les transactions restent en revanche ardues et les prix se contractent au fur et à mesure que l'on se rapproche du 15<sup>e</sup> arrondissement. Une maison de village d'environ 90 m<sup>2</sup> se vend aux alentours de 200 000 € à Saint-Henri alors qu'un bien similaire peut se négocier moins de 180 000 € à Saint-André.

### CHARTREUX, LONGCHAMP, CINQ-AVENUES

#### Légère reprise

Le secteur compris entre le bas des Chartreux, les Cinq-Avenues et le haut du boulevard Longchamp reste por-



teur, entre 2000 et 2500 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Dans cette partie du centre-ville desservie par le métro et le tramway, la qualité du bâti – style marseillais, en pierre de taille, semi-récent voire Art déco – est supérieure à celle de certains quartiers résidentiels du sud de la ville. « Le montant des transactions peine pourtant à dépasser les 300 000 € eu égard au pouvoir d'achat des résidents du quartier, en majorité ouvriers, employés ou agents de maîtrise, précise Jean-Michel Farge, gérant de Signal Immobilier. Depuis la fin du printemps les ventes reprennent un peu car les vendeurs nous ayant donné mandat en 2013, las d'attendre, acceptent de baisser leur prix de 10, 15 voire parfois 20 %. » Rue Jean, un 100-m<sup>2</sup> bourgeois des années 1970 avec une terrasse de 20 m<sup>2</sup> et une vue imprenable sur la vallée de l'Huveaune s'est récemment signé 200 000 €. A proximité immédiate du

## UNE MAISON DE 50 M<sup>2</sup> À LA GROTTÉ-ROLLAND

Raphaël, réalisateur de films



— « Après que mon ancienne compagne et moi avons revendu notre villa d'Endoume, j'ai eu envie d'acheter un bien plus petit vers les Goudes. En cherchant sur Internet je suis

tombré sur l'annonce d'une maison à rénover de 50 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 200 m<sup>2</sup> dans le quartier de la Grotte-Rolland. Avec ses 4 mètres de hauteur sous plafond, son jardin planté de figuier, d'olivier et d'abricotier au pied d'une colline, j'en suis tout de suite tombé amoureux. J'étais pressé de me loger et n'ai donc pas cherché à négocier les 218 000 € demandés par l'ancien propriétaire. Je suis en train de finaliser 57 000 € de travaux, dont la réfection complète de la toiture. J'aime ce quartier resté populaire. Ici on a l'impression d'habiter à l'extérieur de la ville tout en étant à Marseille et à 150 mètres de la plage. »

publics est à l'étude. Les ventes restent soutenues de part et d'autre du cours Julien, un quartier toujours aussi prisé par une clientèle « arty », dans certaines limites financières toutefois. Un 2-pièces de 45 m<sup>2</sup> aura du mal à s'y vendre plus de 90 000 €.

## DU NEUF OU DU POUILLON

ARENÇ, JOLIETTE

Pour les pionniers

Lancé en 1995, l'aménagement des 310 hectares d'Euroméditerranée 1 est sur le point de se finaliser avec le lancement du Parc habité d'Arenç. Ce nouveau quartier conçu par Yves Lion autour d'îlots d'habitation et de squares comptera à terme quelque 1800 logements, dont 30 % de locatifs sociaux. Nexity, Sogima, BNP Paribas Immobilier Résidentiel (et bientôt Vinci Immobilier) y commercialisent une première tranche de 500 logements à 3000 €/m<sup>2</sup> en moyenne et jusqu'à 4000 €/m<sup>2</sup> pour les duplex en dernier étage avec terrasse et vue sur mer. Un peu avant les Crottes, sur un terrain appartenant à EDF-GDF, les travaux de dépollution de l'îlot Allar démarreront en septembre. Ils donneront le coup d'envoi de l'aménagement des 170 hectares d'Euroméd 2, labellisé Ecocité, qui à l'horizon 2030 doit accueillir 12 000 nouveaux logements, 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 200 000 m<sup>2</sup> d'équipements et de commerces. Les pionniers qui prendront position sur les 320 logements à l'architecture bioclimatique, dont 100 locatifs sociaux, commercialisés par Eiffage sur l'îlot Allar seront récompensés par les prix attractifs du programme, soit 3000 €/m<sup>2</sup> avec vue sur mer.

Dans le Panier, les petits appartements situés sur les hauteurs sont prisés des investisseurs.



parc Longchamp quelques ventes se concluent dans des budgets plus confortables. Tel ce loft de 205 m<sup>2</sup> ouvrant sur un jardin de 70 m<sup>2</sup> avec une maison de fond de 30 m<sup>2</sup> signé récemment à son prix de présentation, soit 650 000 €.

## CHAPITRE, CANEBIÈRE, PLACE JEAN-JAURÈS

Rénovation en vue

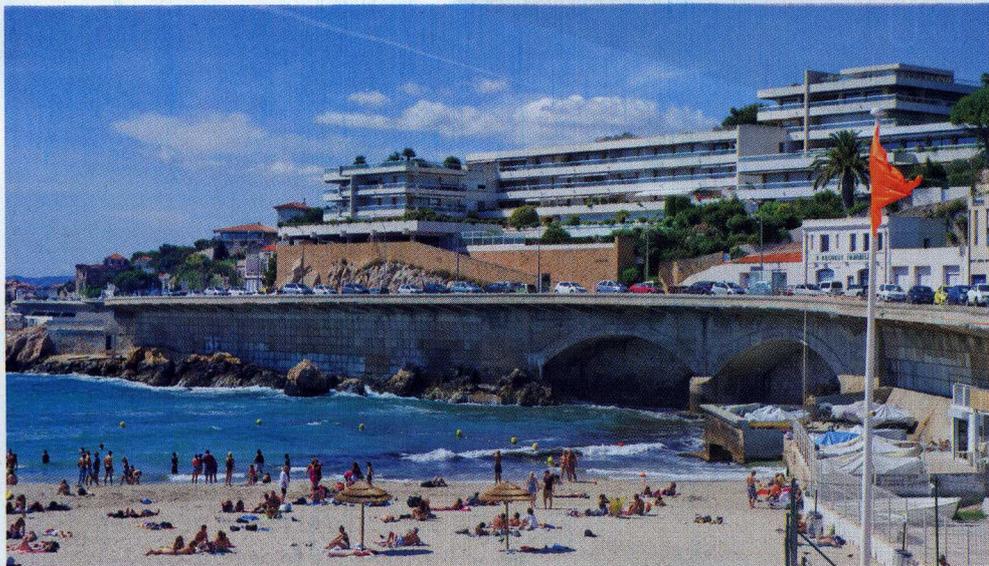
Entre la gare Saint-Charles et le haut de la Canebière, le marché du quartier Chapitre, en partie classé en ZUS, demeure difficile, avec des prix plafon-

nant entre 1700 et 2000 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Rue de la Rotonde, un appartement de 125 m<sup>2</sup> situé dans un bel immeuble bourgeois de 1914, présenté depuis six mois à 235 000 €, vient d'être acheté 200 000 € par un couple d'agents de maîtrise marseillais. Dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine Grand Centre-Ville de Marseille, les cinq immeubles désaffectés situés entre la Canebière et la rue des Feuillants vont être rénovés pour accueillir un hôtel 4 étoiles et une brasserie d'ici à fin 2016, avec pour objectif de redynamiser le quartier. Place Jean-Jaurès, la requalification des espaces

## PANIER, VIEUX-PORT

Louer aux étudiants et aux touristes

Annulation de la fête du Panier, fermeture de la boutique de souvenirs de la série « Plus belle la vie »... Si les Marseillais déplorent que le quartier perde un peu de son âme, ce n'est pas le cas des touristes, nombreux à flâner le long des ruelles pavées rénovées. Dans ce quartier très bobo dans sa partie basse, les petits appartements situés sur les hauteurs sont prisés des investisseurs, de 1000 €/m<sup>2</sup> pour un rez-de-chaussée



un peu sombre à rénover jusqu'à 4000 €/m<sup>2</sup> pour un appartement en parfait état avec toit-terrasse et vue sur mer. « *Beaucoup optent pour la location meublée en proposant leur bien l'hiver aux étudiants et l'été aux touristes* », explique Olivier Debas, de l'Agence du 148. Entre le 15 juillet et le 25 août, un studio de 20 m<sup>2</sup> se loue en moyenne 350 €/semaine, et un 2-pièces, entre 400 à 500 €. Sur le pourtour du Vieux-Port, les appartements avec vue sur le bassin de plaisance sont les plus prisés. Ils se vendent au minimum 3500 €/m<sup>2</sup>

**La Corniche.**  
**Dans ce secteur, l'immobilier haut de gamme est à la peine.**

dans un immeuble à rafraîchir quais de Rive-Neuve et de la Liberté et peuvent atteindre 5000 à 7000 €/m<sup>2</sup> – le prix des biens de prestige à Marseille – côté mairie, le plus ensoleillé. Au 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble Pouillon, un 3-pièces de 73 m<sup>2</sup> en très bon état présenté à 449000 € s'est vendu rapidement en trois mois 440000 €, soit juste au-dessus de 6000 €/m<sup>2</sup>, un prix intéressant pour ce coin de carte postale.

### ILS ONT TOUJOURS LA COTE

**CASTELLANE, PRÉFECTURE, NOTRE-DAME**  
**Des biens atypiques**

Chaque fois, les riverains espèrent que la grève des éboueurs sera la dernière. Les conteneurs qui débordent et les odeurs alourdies par la chaleur de ce début d'été ne sont pas très bons pour l'image de la ville. Pourtant... « *L'an dernier, plus de la moitié de nos ventes ont été conclues par des nouveaux arrivants, et parmi eux quelques étrangers mais surtout des Français, professions libérales ou chefs d'entreprise. Ils ont une image plutôt positive de Marseille même s'ils s'interrogent toujours sur la propreté, la circulation et la sécurité* », explique Didier Bertrand, de L'Immobilier Le Marquis. Des nouveaux venus qui apprécient particulièrement les biens atypiques ou avec extérieurs de l'hypercentre, dont la cote se maintient au-dessus de 3500 €/m<sup>2</sup> et augmente au fur et à mesure que l'on se rapproche du 7<sup>e</sup> arrondissement. Et qui se vendent assez rapidement quand ils sont au prix du marché. Rue

Lulli, un 4-pièces en très bon état de style marseillais, de 107 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 15 m<sup>2</sup>, mis en vente 415000 €, s'est vendu sans négociation en quatre mois. En revanche, jardin Pierre-Puget, le prix d'une maison des années 1940 de 90 m<sup>2</sup> habitables avec 70 m<sup>2</sup> de jardin a dû être revu à la baisse : mise en vente à 450000 €, il lui aura fallu huit mois pour trouver un acheteur à 415000 €. Dans le 6<sup>e</sup> arrondissement, la cote moyenne des appartements oscille entre 2100 et 2500 €/m<sup>2</sup> selon l'état, l'exposition et l'étage dans les immeubles anciens de style marseillais et entre 2500 et 3000 €/m<sup>2</sup> dans les immeubles haussmanniens situés entre la rue Breteuil et le boulevard Notre-Dame.

**CORNICHE, ROUCAS-BLANC, PRADO**  
**En sommeil**

En front de mer, dans les 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> arrondissements, où les prix dans les résidences de prestige comme Thalassa ou La Riente peuvent franchir les 7500 €/m<sup>2</sup>, l'immobilier haut de gamme est à la peine. « *Les baisses de prix s'effectuent au cas par cas. Certains vendeurs acceptent de réajuster leur prix quand ils sont obligés de vendre, d'autres ne concèdent qu'une négociation symbolique* », observe Franck Desbief, de Recouly Immobilier. Dans les parcs privés comme Talabot, les villas cossues avec piscine offrant une jolie vue sur la baie attirent une clientèle parisienne. Leur cote grimpe fréquemment à 1,5 voire 2 millions d'euros mais n'atteint que rarement les 3 millions. Au Roucas-Plage, les maisons de 80 à 100 m<sup>2</sup> se vendent à partir de 450000 et 500000 €. Une construction néo-provençale des années 1960 à rénover, de 160 m<sup>2</sup> habitables avec 500 m<sup>2</sup> de jardin en restanques, a changé de mains pour 800000 €. Dans le cadre d'un marché immobilier plus actif, elle aurait pu se vendre 10 % de plus. Au sein du triangle d'or marseillais Prado-Paradis-Périer, les appartements de qualité continuent d'intéresser les acquéreurs à 4000 €/m<sup>2</sup> en moyenne. Rond-point du Prado, un 5-pièces de 120 m<sup>2</sup> situé en étage élevé dans une copropriété 1980, avec 15 m<sup>2</sup> de terrasse et garage en sous-sol, a été acheté en quatre mois 480000 €. **S. B.**

## PAS FACILE DE LOUER QUAND ON EST EN CDD

Céline, 40 ans, conseillère de voyage



« **Après quinze ans passés à travailler en saison à la montagne, je suis revenue m'installer à Marseille. J'ai choisi l'Estaque car j'aime son atmosphère de petit village qui ne me donne pas l'impression d'habiter dans une grande ville. Mais avec ma succession de CDD je n'avais droit à rien pour acheter. Même louer s'est avéré difficile. Après une recherche sur leboncoin.fr et la visite de plusieurs appartements souvent insalubres à l'Estaque-Riaux, je me suis mise à chercher par agences. Plusieurs m'ont éconduite car je ne gagnais pas trois fois le montant du loyer d'un 2-pièces. Puis j'ai fini par rencontrer un agent immobilier et un propriétaire humains et conciliants. J'ai pu enfin signer le bail d'un 45-m<sup>2</sup> plein de charme situé à l'Estaque-Plage. Mais si j'ai pu faire baisser le loyer, de 650 € charges comprises à 630 €, j'ai aussi dû faire venir mes parents pour qu'ils se portent caution solidaire.** »