



MARSEILLE

Comme un air de printemps

*Prix rééquilibrés, dispositif Pinel, taux de crédit plancher...
La reprise s'organise mais seulement depuis l'arrivée des beaux jours*

↳ SOPHIE BONIS

Un choc psychologique a suffi pour débloquer le marché. Malgré une conjoncture redevenue favorable, des taux d'intérêt historiquement faibles et des prix de vente en baisse, la reprise du marché marseillais tardait à se confirmer... Puis tout change au tournant du printemps. « *Les signatures de compromis ont augmenté depuis le mois de mai. L'annonce de la remontée des taux d'intérêt a motivé les acheteurs* », se réjouit Agnès Banoun, chargée de la communication de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône. Malgré des taux moyens bancaires relevés à leur niveau de la fin de 2014 – soit concrètement une augmentation de 20 € sur une mensualité d'emprunt de 200 000 € sur 20 ans –, le contexte n'avait pas été si propice aux acquéreurs depuis longtemps. A 2 270 €/m², le prix médian de l'ancien a en effet, d'après les notaires, continué de fléchir de 5 % entre juillet 2014 et juin 2015. « *Actuellement, nous mettons en vente les biens à leur prix d'il y a dix ans. Ce qui se vendait 150 000 € en 2005 se revend 150 000 € en 2015* », constate Véronique Barthélémy, à la tête des agences Laforêt des 4^e et 12^e arrondissements.

Pour rappel, depuis 1999, la cité phocéenne a connu une succession de cycles de hausse et de baisse de prix. Alors, qui sont les gagnants et les perdants au jeu des montagnes russes



marseillaises? Durant les années d'euphorie, où les moindres biens avec des défauts ou des travaux se vendaient rapidement, soit entre le début de 1999 et le pic de l'été 2007, les prix de l'ancien avaient explosé de 74 %. A partir de mi-2008, ils reculent de près de 12 % jusqu'à mi-2009. Puis entre mi-2009 et fin 2011, les prix sont repartis à la hausse, de près de 9 %. Enfin, depuis le début de 2012, et jusqu'à aujourd'hui, les prix ont de nouveau diminué de 14 %. Mais de 18 % si l'on se réfère au moment le plus fort de la hausse de l'été 2007. Conséquence positive, les primo-accédants sans apport important, qui, depuis début 2012, suite à l'arrêt du prêt à taux zéro (PTZ) dans l'ancien avaient du mal à devenir propriétaires, font leur retour. « Nous enregistrons un nombre inhabituel de préavis de la part de nos locataires dans la tranche de loyers supérieurs à 700 €, constate Nicolas Patris de



La confiance est de retour

DIMITRI DE ROUDNEFF, PRÉSIDENT DE L'OBSERVATOIRE IMMOBILIER DE PROVENCE

Peut-on parler de reprise ?

La situation est meilleure que durant les deux dernières années. Le redémarrage du marché immobilier est porté par une série de facteurs favorables : baisse des prix et des taux d'intérêt, succès du dispositif Pinel auprès des investisseurs... Tout cela contribue au retour de la confiance. La remontée des taux d'intérêt risque-t-elle à terme de bloquer la reprise ? Cela ne m'inquiète pas, car cette remontée devrait être lente. En revanche, depuis le printemps, elle sert d'élément déclencheur dans l'acte d'achat. Les gens ont besoin de se loger, les acquéreurs, jusqu'ici attentistes, se disent que c'est le bon moment pour concrétiser leur projet. Je ne pense pas cependant que l'on renoue avec l'euphorie des années 2000. L'important est que le marché immobilier se stabilise.

l'agence IBH. Il s'agit en majorité de primo-accédants qui, dès lors qu'ils disposent d'un petit apport et d'une capacité d'emprunt de 100 000 € sur 20 ans, franchissent le pas de l'achat. » A Marseille, où les résidences principales comptent pour 90 % du parc, les prix de l'ancien sont redescendus à 1000 €/m² dans certains secteurs du nord de la ville, mais dépassent par endroits les 6 000 €/m² en front de mer, dans les quartiers sud. Ce sont surtout les achats réalisés par les actifs qui redémarreront dans les limites de 300 000 €. « Absents en 2014, les nouveaux arrivants, français et étrangers mutés à Marseille ou à la recherche d'un pied-à-terre, représentent 50 % de nos ventes depuis début 2015 », note toutefois Didier Bertrand de l'Immobilier Le Marquis, agence ciblée sur une clientèle haut de gamme.

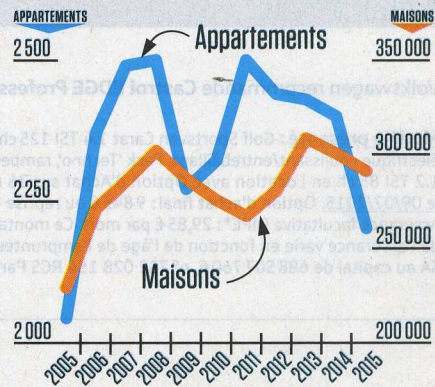
A 3833 €/m², le prix de vente moyen des appartements neufs est resté plutôt stable depuis un an. En 2014, dans le contexte d'un marché en récession qui avait totalisé à peine 2 313 ventes dans l'année, les 435 ventes réalisées en TVA réduite au taux de 5,5 % auprès des primo-accédants dans les quartiers couverts par la politique de la Ville avaient sauvé le marché. Avec 1 550 réservations signées pour le seul premier semestre 2015, l'ensemble du secteur donne actuellement des signes de reprise. « Le fait que Marseille soit passée de la zone B1 à la zone A améliore la valeur locative des logements neufs et donc leur rentabilité pour les investisseurs (de 10 €/m² auparavant à 12,42 €/m² actuellement). Mais cela augmente aussi le plafond d'achat à partir duquel est calculé le PTZ, passé par

exemple de 230 000 à 255 000 € pour un couple avec un enfant candidat à un premier achat », explique Gilles Hautrive, directeur général délégué de BNP Paribas Immobilier. Si les ventes aux primo-accédants se maintiennent à 3 200 €/m² au plus, ce sont les achats des investisseurs qui boostent actuellement le marché. « Depuis la fin de 2014, le dispositif Pinel soutient la vente de logements neufs. Actuellement, nous réalisons près de 35 % de nos ventes auprès des investisseurs », constate Pierre Bernardini, directeur régional d'Ogic. Alors, faut-il s'attendre à ce que la reprise des ventes dans l'ancien et dans le neuf débouche à nouveau sur un cycle haussier? Rien n'est moins sûr, les acheteurs marseillais, bien informés, sont devenus vigilants. □

10 ANS D'ÉVOLUTION DES PRIX À MARSEILLE

Evolution des prix médians, en euros par mètre carré pour les appartements et en euros pour les maisons, au 1^{er} trimestre de chaque année.

SOURCE: NOTAIRES DE FRANCE / PERVAL



MARSEILLE PAR QUARTIERS ET SA PÉRIPHÉRIE

Où acheter selon son budget

La baisse des prix touche finalement l'ensemble de la ville, mais surtout les secteurs populaires et les grandes copropriétés

A Saint-Barnabé, les acquéreurs sont peu présents sur les biens à plus de 800 000 €.



ARENÇ, LES CROTTES, SAINT-LOUIS

Le neuf plein d'avantages



APPARTEMENTS ANCIENS
1 000-1 500 €/m²



APPARTEMENTS NEUFS
2 350-3 000 €/m²

« Depuis un an, le prix des 2 ou 3 pièces semi-récents, ciblés par les primo-acquéreurs – 60 % des acquéreurs –, a diminué de 3 à 7 %. Mais la baisse atteint – 40 % depuis 2007 », constate Jacques Rombeau, gérant de l'agence Century 21 JNR Immo. Dans les territoires couverts par la politique de la Ville, l'ancien subit la concurrence du neuf, bénéficiant d'une TVA au taux réduit de 5,5 %, et dont le prix ne dépasse pas 2 350 €/m². Et les jeunes acquéreurs cumulent alors les aides au financement (PTZ, Chèque premier logement de la Ville de Marseille). Dans l'ancien, les dossiers bancaires restent difficiles à finaliser. Les acheteurs n'ont souvent, au mieux, que le montant des frais de notaire en apport. Pourtant, ici, il est possible d'acheter pour des mensualités inférieures à un loyer. A Arenç et aux Crottes, les prix des 3-pièces démarrent à 50 000 €, à 60 000 € dans le pourtour de l'îlot villageois de Saint-Louis. Le quartier d'Arenç bénéficiera du rayonnement des Docks Marseille, la galerie commerciale commercialisée par Constructa qui ouvre le 10 octobre.

SAINT-BARNABÉ, LA FOURRAGÈRE

Maisons à vendre



APPARTEMENTS ANCIENS
2 300-3 800 €/m²



APPARTEMENTS NEUFS
3 800-4 800 €/m²

Le must? Habiter à un quart d'heure à pied des stations de métro Saint-Barnabé ou La Fourragère. A Saint-Barnabé, les 3-pièces d'environ 60 m² dans les petites résidences arborées des années 1960 et 1970 se vendent entre 150 000 et 230 000 €. A la Fourragère, un 5-pièces, avec balcons dans une grande copropriété 1975 est présenté à 246 000 €. Dans le 12^e arrondissement, le prix de l'ancien mais aussi celui des reventes dans le neuf ont reculé de 7 % depuis un an. Dans une ancienne clinique réhabilitée de Saint-Barnabé, un 2-pièces de 35 m² avec terrasse et garage, acheté sur plan 175 000 € voilà deux ans, vient de se

revendre 163 000 €. Les reventes de maisons reprennent dans les limites de 400 000 à 500 000 €. Les propriétés à plus de 800 000 € ne suscitent que peu l'intérêt des acquéreurs, qui n'hésitent pas à faire des offres basses rarement acceptées par les vendeurs.

LES CHARTREUX, LONGCHAMP, LA BLANCARDE Biens à rénover

APPARTEMENTS ANCIENS
1 700-2 700 €/m²

APPARTEMENTS NEUFS
3 400-4 200 €/m²

Entre le conseil général, la gare de la Blancarde et le palais Longchamp, la construction de plusieurs programmes neufs participe à la rénovation de ce quartier proche du centre-ville, desservi par le métro, le tramway et le TER et qui bénéficie d'un accès facile à l'autoroute depuis la rocade du Jarret. Les prix de l'ancien, qui ont reculé de plus de 10 % depuis 2012, sont à nouveau favorables aux aspirants propriétaires, qui dénichent des biens à rénover à partir de 1 400 €/m² près du palais Longchamp. Les appartements familiaux s'échangent à compter de 1 700 €/m², comme ce 88-m² dans un immeuble ancien de style marseillais de l'avenue des Chartreux récemment signé à 152 000 €. Bien rare, une maison des années 1950, de 120 m² avec 100 m² de jardin, présentée à 285 000 €, s'est vendue 245 000 €.

CASTELLANE, PALAIS DE JUSTICE, LODI Les immeubles marseillais ont la cote

APPARTEMENTS ANCIENS
2 200-3 200 €/m²

La réduction du flux automobile, le réaménagement du Vieux-Port et l'arrivée du tramway rue de Rome contribuent au regain d'engouement pour le 6^e arrondissement. L'an prochain, une campagne de ravalement de façades sera lancée dans cette rue, puis rues Saint-Ferréol et Paradis. Les grandes copropriétés semi-récents aux charges élevées du côté de Castellane sont délaissées au profit des immeubles anciens de style marseillais ou haussmannien cours Lieutaud et boulevard Notre-Dame. « Après avoir diminué de 10 à 15 %, les prix se sont stabilisés depuis

le printemps, constate Benoît Jourdan de l'agence Michel de Chabannes. *Les appartements anciens se cèdent entre 2 200 et 2 600 €/m², et jusqu'à 3 200 €/m² avec une terrasse.* » Rue Saint-Suffren, un 2-pièces de 33 m² dans une résidence des années 1970 vient d'être acquis à 72 000 €. Il se serait vendu entre 80 000 et 85 000 € voilà deux ans. Du côté des rues Grignan et Jules-Moulet, les maisons se négocient autour de 400 000 €. Quartier Lodi, l'une d'elles, à rénover, de 110 m² avec une cour, vient de changer de mains pour 320 000 €. Elle avait été acquise 400 000 € en 2012.

PRADO, BORÉLY, POINTE-ROUGE Le bel ancien se maintient

APPARTEMENTS ANCIENS
2 800-4 000 €/m²

APPARTEMENTS NEUFS
4 500-6 500 €/m²

Etablissements scolaires réputés, commerces, plages... Le 8^e reste au top des secteurs résidentiels. Les prix ont cependant fléchi l'an dernier d'environ 5 %. Les copropriétés semi-récents de standing, qui cumulent impôts fonciers et charges élevés, subissent les plus fortes ➤➤



Les Docks libres, un nouveau quartier dans la ville

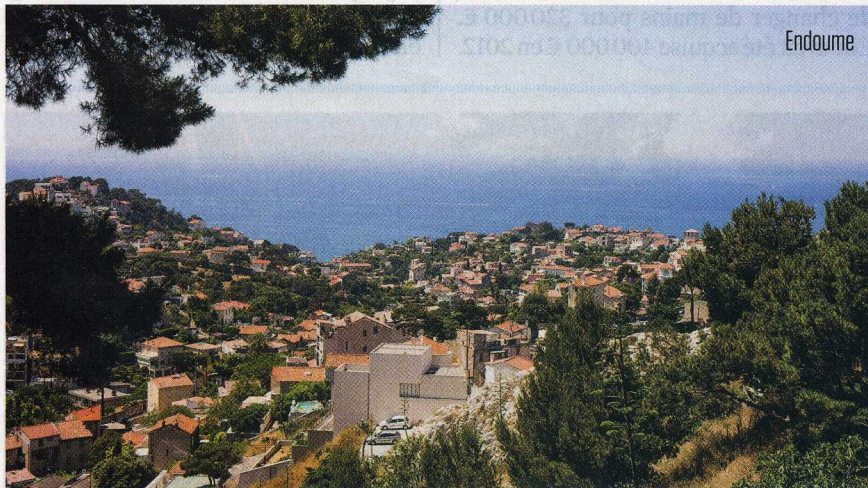
La mutation est saisissante. En 2007 ce no man's land de hangars et d'îlots insalubres était un des quartiers les plus paupérisés de la ville (Saint-Mauront, 3^e). Aujourd'hui c'est un nouveau quartier à l'architecture élégante signée Roland Carta. S'y mêlent logements sociaux et en accession à la propriété, résidences étudiante et hôtelière à vocation sociale, bureaux, jardins partagés, une crèche et des commerces. Les Docks libres, qui compteront 1 265 lots dont 698 sont en cours de livraison, sont ainsi devenus la plus grande opération immobilière en zone Anru de France. Avec des prix autour de 2 300 €/m² soumis au taux de TVA réduit de 5,5 %, il s'agissait d'attirer en priorité les primo-accédants du quartier pour lesquels 220 logements étaient réservés. « Mais, à la suite d'un projet similaire à La Seyne-sur-Mer, nous savions qu'il ne suffit pas d'expliquer à des personnes qui n'ont jamais envisagé d'être propriétaires qu'il est possible de le devenir pour 400 € par mois, explique Christian Dubois, directeur des régions Sud-Est de Nexity, dont le siège régional est installé dans ce quartier. Nous nous sommes donc appuyés sur les associations et les commerçants du quartier pour initier une campagne d'information. Expliquer ce qu'est un notaire, un promoteur, présenter les aides au financement... Puis nous avons accompagné les acquéreurs jusqu'au terme du montage de leur dossier bancaire. » L'histoire plaît si bien qu'elle séduit aussi les investisseurs, attirés par l'architecture, la localisation et le prix (2 600 €/m² en TVA à 20 %). Début octobre, 567 logements, dont une maison de retraite, 103 logements sociaux et plus de 265 en accession libre à 2 500 €/m² seront lancés.



“Propriétaire avant mes 30 ans”

ROMAIN, 28 ANS, COMMUNITY MANAGER

« J'étais en colocation à Saint-Barnabé et je souhaitais me rapprocher des accès routiers vers Aix-en-Provence, mon lieu de travail. J'ai toujours voulu acheter avant mes 30 ans et je m'étais déjà mis à la recherche d'un bien qui, pour l'équivalent d'un loyer, me permettrait de devenir propriétaire. L'annonce du début de la hausse des taux d'intérêt a accéléré ma démarche. J'ai trouvé un 2-pièces de 45 m² dans de l'ancien rénové aux Chartreux, un quartier en pleine transformation mais qui conserve un esprit village. Les vendeurs, qui en voulaient 135 000 €, ont accepté mon offre à 122 000 €. Je rembourse 580 €/mois pendant 20 ans. »



Endoume

baisses. Ce qui se vendait 3800 €/m² en 2012 ne vaut plus que 3200 €/m². Résidence Ile-de-France, un 172-m² avec terrasse de 30 m², affiché à 675 000 € en janvier 2015, est désormais estimé à 550 000 €. Le bel ancien, lui, maintient sa cote. C'est le cas de ce 100-m², au 3^e étage sans ascenseur ni garage, près de la place Ernest-Delibes, affiché 335 000 € et négocié à 10 000 € de moins à peine. En bord de mer, les appartements s'échangent entre 3 300 et 3 600 €/m² à la Madrague et 4 000 €/m² à la Pointe-Rouge, où BNP Paribas Immobilier commercialise une soixantaine de logements neufs autour de 4 300 €/m². En lisière du parc Borély, Ogic lance une résidence de 36 logements entre 4 900 et 6 500 €/m².

ENDOUME, BOMPARD, ROUCAS-BLANC

Des prix stabilisés



APPARTEMENTS ANCIENS
2 700-6 500 €/m²



APPARTEMENTS NEUFS
4 800-8 000 €/m²

En retrait des criques de Malmousque et de la plage du Prophète, une petite

maison de 80 à 100 m² avec jardin, à rénover, peine à descendre au-dessous de 500 000 €. Le long des ruelles de Bompard, de nombreux logements de petite surface sont à vendre. Le marché, grippé l'an dernier, avait contribué à faire baisser les prix de 3 à 5 %. Mais ils se sont stabilisés. « Depuis juillet, investisseurs et primo-accédants veulent profiter des taux bas, mais sans dépasser la somme de 2500 à 2700 €/m² », estime Henri Perret de l'agence Laforêt du 7^e. Aux Catalans, un 4-pièces de 100 m² au 4^e étage d'un immeuble semi-récent, mis en vente à 288 000 €, a intéressé un couple dès que

son prix a été baissé à 272 000 €. En contrebas du parc Talabot, Ogic va commercialiser une vingtaine de logements à partir de 8 000 €/m².

MAZARGUES, LA PANOUSE, LE REDON

Décotes et attirances



APPARTEMENTS ANCIENS
2 000-3 500 €/m²



APPARTEMENTS NEUFS
3 400-4 500 €/m²

Dans le 9^e arrondissement, très apprécié pour sa qualité de vie, grâce à la politique de la Ville, des logements neufs sont proposés aux primo-accédants en TVA au taux réduit de 5,5 %. En bordure du Roy-d'Espagne, Constructa Promotion commercialise La Crique, une résidence de 145 logements vendus 3396 €/m² en TVA à 5,5 % et 3940 €/m² en TVA à 20 %. Dans les nombreuses résidences des années 1960-1970, le prix des appartements a chuté de 30 % en cinq ans. « Les acheteurs ajoutent les charges de copropriété à leur mensualité de crédit et réalisent qu'ils n'y arriveront pas, donc ils négocient », rapporte Christian Massari de l'agence Laforêt du 9^e. A la résidence Valmante, au Redon, les 3-pièces de 55 m² qui se vendaient 160 000 € en 2010 n'en coûtent plus que 110 000 €. Au cœur de Mazargues, la cote des maisons de village ne recule pas. Une bâtisse de 100 m² à rénover s'y est vendue 400 000 €. Au sein des lotissements, la valeur des maisons mitoyennes a fléchi de 10 %. A La Panouse, un pavillon de 95 m² qui aurait été cédé 420 000 € en 2010 vient d'être signé à 377 000 €. Au Redon, le marché des villas cossues avec piscine se grippe au-delà des 500 000 €. **S. B.**



“J'ai souscrit un prêt à 2,3 %”

STEVE, 27 ANS, CADRE COMMERCIAL

« Je louais 750 €/mois un 3-pièces de 60 m² rue de la République. J'apprécie ce quartier commerçant où il est facile de se garer et d'où l'on peut rejoindre les lieux de sortie du centre-ville à pied. Je me suis dit que, si je pouvais acheter l'équivalent avec une mensualité de crédit égale à mon loyer, je pourrais aussi avoir une déco à mon goût et la clim. J'ai assez vite trouvé, dans un immeuble ancien à 100 mètres de là, un 57-m² en vente depuis plusieurs mois à 150 000 €. Le vendeur a accepté mon offre à 135 000 € en deux jours. J'ai souscrit un prêt à 2,3 %, assurance incluse, sur 20 ans que je rembourse 700 €/mois. »

MARSEILLE

APPARTEMENTS

MAISONS

Prix et loyers en €/m ²	A rénover		Rénové		Haut de gamme		Loyer/ mois	Prix standard		Loyer/ mois
	min	max	min	max	min	max		min	max	
Marseille	1830	2 290	2 320	3 420	3 360	4 030	11,5	2 330	4 670	12,6
1 ^{er}	1 230	1 870	1 910	2 770	2 720	3 230	11,5	NC	NC	nc
2 ^e	1 350	1 990	2 030	3 420	3 340	4 100	12,1	1 650	4 550	13,3
3 ^e	950	1 480	1 520	2 610	2 550	3 140	11,6	1 120	3 390	12,8
4 ^e	1 410	1 940	1 970	2 670	2 630	3 090	11,0	1 740	3 480	12,1
5 ^e	1 540	2 160	2 200	3 050	3 010	3 540	11,8	1 760	3 690	13,0
6 ^e	1 580	2 280	2 330	3 210	3 170	3 720	11,9	2 030	4 350	13,1
7 ^e	2 000	2 800	2 850	4 660	4 560	5 570	12,2	3 110	7 880	13,4
8 ^e	1 960	2 790	2 840	4 100	4 040	4 800	12,8	2 790	6 210	14,0
9 ^e	1 590	2 330	2 380	3 510	3 450	4 120	11,7	2 130	5 020	12,8
10 ^e	1 630	2 100	2 130	3 080	3 030	3 620	11,6	1 980	3 990	12,7
11 ^e	1 650	2 540	2 600	3 690	3 640	4 290	10,8	1 740	4 110	11,9
12 ^e	1 640	2 340	2 390	3 430	3 380	4 010	11,2	2 170	4 820	12,3
13 ^e	1 390	2 170	2 220	3 280	3 230	3 850	10,9	1 600	4 030	12,0
14 ^e	1 010	1 630	1 670	2 660	2 610	3 150	11,1	1 240	3 530	12,2
15 ^e	880	1 540	1 580	2 530	2 480	3 000	10,5	1 140	3 530	11,5
16 ^e	1 460	2 170	2 220	3 180	3 130	3 710	11,1	1 630	3 780	12,2
Aubagne	1 830	2 290	2 320	3 410	3 350	4 020	10,8	2 280	4 550	11,6
Auriol	1 400	2 230	2 280	3 000	2 970	3 440	9,7	1 660	3 710	10,7
Berre-l'Étang	1 220	1 710	1 750	2 500	2 460	2 920	9,5	1 590	3 450	10,5
Carry-le-Rouet	3 070	4 400	4 480	6 150	6 070	7 130	13,7	2 750	5 790	15,1
Cassis	3 430	4 810	4 900	7 630	7 480	9 040	15,7	3 750	8 980	17,2
Châteauneuf-les-Martigues	1 880	2 520	2 570	3 300	3 260	3 780	10,7	1 880	3 450	11,7
Fos-sur-Mer	1 380	2 090	2 130	2 940	2 900	3 410	10,2	1 410	3 180	11,2
Istres	1 430	2 150	2 200	2 890	2 860	3 320	9,9	1 460	3 080	10,9
La Ciotat	2 750	3 440	3 490	5 140	5 050	6 060	12,7	2 920	5 850	14,0
La Penne-sur-Huveaune	1 670	2 340	2 380	3 110	3 080	3 570	10,9	2 040	3 980	12,0
Les Pennes-Mirabeau	1 620	2 340	2 390	3 170	3 140	3 650	11,6	1 880	3 850	12,8
Marignane	1 360	1 970	2 010	2 840	2 800	3 310	10,8	1 670	3 700	11,9
Martigues	1 820	2 270	2 300	3 400	3 330	4 000	10,8	2 040	4 080	11,9
Miramas	1 410	2 000	2 040	2 590	2 570	2 960	9,3	1 500	2 850	10,3
Sausset-les-Pins	3 010	4 330	4 420	6 170	6 080	7 170	13,9	2 540	5 500	15,3
Lançon-Provence	1 670	2 510	2 570	3 200	3 180	3 640	9,9	1 570	3 110	10,5
Salon-de-Provence	1 270	2 010	2 060	2 780	2 750	3 210	9,8	1 530	3 520	10,5

MODE D'EMPLOI

L'Argus 2015 du Logement, élaboré par Elistat Consultants pour L'Obs, est fondé sur les transactions effectivement réalisées et/ou recensées récemment par MeilleursAgents, SeLoger et la Fnaim. Il permet de déterminer les prix d'achat et de vente (hors frais de notaire et coût d'emprunt) ou les loyers mensuels moyens au mètre carré (hors charges et meublés) des logements vendus ou loués libres en fonction :

- de la **localisation** (ville, arrondissement ou quartier significatif) ;
- de l'**état actuel : à rénover** (avec travaux de remise aux normes), **rénové** (complètement réhabilité depuis moins de 10 ans) ou **haut de gamme** (neuf et récent ou ancien exceptionnel) ;
- des **fourchettes des prix** constatés : **Min** (pour minima généralement observés en environnement défavorable) et

Max (pour maxima généralement observés dans un environnement exceptionnel). Les maisons sont sur un terrain standard. Pour une estimation plus fine au cas par cas, avec plus de critères, d'un prix ou d'un loyer dans 1500 villes et quartiers, consulter les calculatrices exclusives de L'Argus du Logement disponibles sur L'Obs Immobilier.
D. THIÉBAUT ET M. BENYEZZAR