

MARSEILLE

Une remise à flot

Prix stabilisés à la baisse, volume de transactions à la hausse : la reprise immobilière se confirme dans la cité phocéenne. Mais si les investisseurs reviennent dans le neuf, ils se font encore trop rares dans l'ancien.

Portée par la baisse des prix, de l'ordre de 16% depuis quatre ans, et des taux d'emprunt toujours au plus bas, la reprise du marché de l'immobilier ancien amorcée au printemps 2015 se confirme. « Marseille demeure toutefois la ville du département des Bouches-du-Rhône où le volume de transactions progresse le moins, nuance Didier Bertrand, secrétaire général de la Fnaim 13. La baisse des prix y a ralenti au cours du dernier trimestre 2015, pour se consolider autour de 2%. La cote de certains biens rares, comme les appartements bourgeois du centre-ville ou ceux situés sur le front de

mer, s'est stabilisée et devrait remonter dans le courant de cette année. »

Du simple au sextuple

A 2990 euros le m² selon la Fnaim, le prix moyen de l'ancien recouvre ici une réalité contrastée, avec des biens qui se vendent à partir de 1000 euros le m² dans le III^e arrondissement et les quartiers du nord de la ville, et grimpent à plus de 6500 euros le m² sur le Vieux-Port et dans les résidences de prestige du VIII^e. Dans un même quartier, les prix font aussi le grand écart selon l'environnement et l'état du bien. Ainsi, dans le VI^e, alors qu'autour de

la préfecture le prix d'un appartement haussmannien avoisine les 2800 euros le m², un bien similaire n'en vaudra qu'environ 2000 le m² rue de Rome, qui n'a pas encore tiré profit de l'arrivée du tram.

Les investisseurs se faisant rares dans l'ancien, les biens à moins de 150 000 euros sont nombreux à la vente, les acheteurs n'hésitant pas à faire des offres à -20%, voire -30%. L'an dernier, l'essentiel des transactions a été motivé par le besoin de se loger et a impliqué des appartements de 2 à 4 pièces entre 150 000 et 400 000 euros. « Le nombre des transactions devrait continuer de progresser cette année grâce aux taux bas, de l'ordre de 2% sur vingt ans, qui ne devraient remonter qu'en 2017 », estime Stéphane Guetta, directeur de la région Sud-Est Méditerranée à Cafpi. « Les prix du marché s'étant stabilisés à la baisse, le risque en cas d'impayés est aussi moindre pour les banques. Du coup, avec un apport équivalant aux frais de notaires, des revenus stables et une bonne tenue de compte, il est plus facile d'obtenir un crédit », poursuit le courtier.

Peu d'investisseurs

A 3832 euros le m² hors parking, le prix des logements neufs est resté stable. Avec 2830 réservations, le volume a progressé de 22% grâce au dispositif fiscal Pinel et le passage de la cité phocéenne en zone A (plafond de loyer porté à 12,42 euros le m²). « Parmi les grandes villes, Marseille demeure toutefois celle où la part des investisseurs est la plus faible alors que la rentabilité y est élevée. A condition d'être sélectif sur l'emplacement, il est possible d'obtenir 4% de rentabilité brute avant défiscalisation », rappelle Mireille Vernerey, directrice générale des régions d'Ogic. En solvabilisant les acheteurs sans apport, le PTZ majoré devrait permettre de relancer les ventes de résidences principales neuves, notamment les appartements entre 200 000 et 300 000 euros.

Sophie Bonis



Beaulieu en Ville

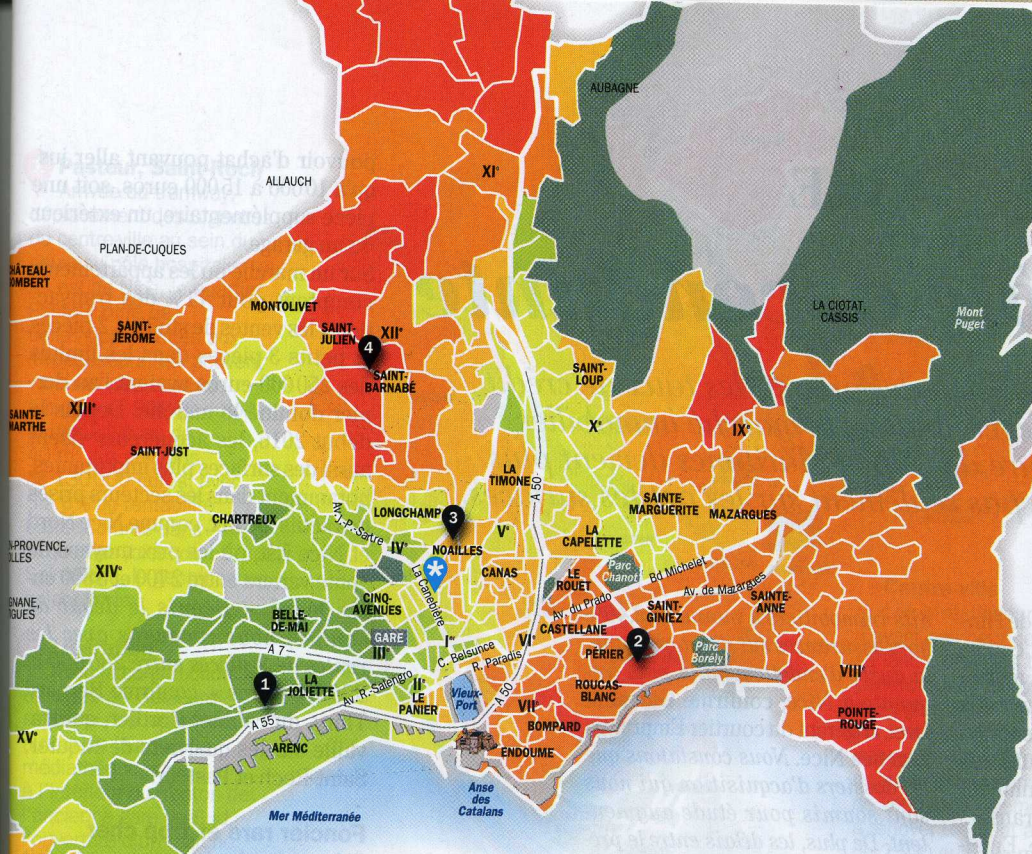
*** Le bien à vendre**

Un 8/9-pièces en haut de la Canebière

► **A deux pas de la station de métro Réformés**, au 1^{er} étage d'un immeuble du XIX^e siècle avec ascenseur, ce très grand appartement traversant bénéficie de toutes les expositions. ► **D'une superficie de 309 m²**, il est en très bon état, avec quatre mètres de hauteur sous-plafond, parquet, cheminées, moulures, double vitrage et chauffage individuel au gaz. ► **Une terrasse de 9 m²** accessible depuis la cuisine. ► **Prix : 475 000 euros.**

TENDANCE : légère baisse

REMERCIEMENTS : ADIL, CHAMBRE DES NOTAIRES DES BOUCHES-DU-RHÔNE, CAFPI, CERCLE IMMOBILIER, CONSTRUCTA, ERA, FNAIM, FPI PROVENCE, IMMOBILIERE BERNARD HELME, LAFORÊT, OBSERVATOIRE DE PROVENCE, OGIC.



bel ancien se maintient entre 2800 et 4000 euros le m². Un bémol toutefois pour les copropriétés des années 1960-1970 aux charges élevées, dont les prix ont chuté de 20% en quatre ans.

3 Cinq-Avenues, Baille, Chave
Très bien desservis et commerçants, ces quartiers des IV^e et V^e arrondissements bénéficient aussi d'une taxe foncière moins élevée qu'ailleurs en ville. Les immeubles aux beaux volumes, où les biens s'échangent à partir de 1400 euros le m² dans le cas de biens à rénover et ne dépassent que rarement 2700 euros le m² pour les petites surfaces, offrent le meilleur rapport qualité-prix de Marseille.

1 Arenç, Joliette
En lisière du quartier d'affaires de la Joliette et à quatre stations de métro de la gare Saint-Charles, à la sortie métro National, Nexity offre de belles opportunités aux investisseurs avec le lancement de la deuxième tranche de son programme Les Docks libres, soit quelque 350 logements commercialisés entre 2800 et 3000 euros le m² en moyenne en TVA à 20%.

Un peu plus loin, pour l'heure accessible depuis la station de métro Bougainville et à terme par le pôle multimodal Capitaine-Gèze, Eiffage bâtit le premier écoquartier de l'extension du périmètre Euroméditerranée II en lieu et place de l'îlot Allar. Smartseille accueillera quelque 300 logements vendus de 2900 à 3100 euros le m² en TVA à 20%, dont certains avec vue sur la mer.

2 Bompard, Périer, Roucas-Blanc, Saint-Giniez
Malgré ses accès parfois difficiles, le VII^e est l'arrondissement le plus recherché. Le long de ses ruelles tortueuses, l'ancien démarre à 2000 euros le m², mais peut monter à 7000 euros le m² dans le cas de biens en bon état, faciles d'accès et offrant une vue sur mer. Dans le VIII^e, prisé pour ses écoles, la cote du

4 Mazargues, Saint-Barnabé
Bien qu'éloignés du centre-ville, les IX^e et XII^e arrondissements restent appréciés pour leurs espaces verts et leur cadre de vie villageois. Pour l'heure, les prix, qui ont baissé de 10 à 15% depuis 2012, ont permis de relancer les ventes de maisons entre 350000 et 500000 euros et celles d'appartements de 2500 à 3800 euros le m².

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

> 3100
2600 à 3100
2300 à 2600
2050 à 2300
1750 à 2050
< 1750

MeilleursAgents

MARSEILLE VILLE
-1,7%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS ENDOUME, MAZARGUES, VIEUX-PORT, ROUCAS-BLANC, PARADIS, PÉRIER, PRADO, ST-JULIEN, BOMPARD

	PRIX DE L'ANCIEN (EN EUROS)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	54500	122300	61000	141200	260	590
2-pièces 40 m ²	87300	195600	97600	225900	410	770
3-pièces 70 m ²	152700	342300	170800	395300	720	1270
4-pièces 90 m ²	196300	440100	219600	508300	930	1640
5-pièces 120 m ²	332100	923200	338000	759500	1550	2400

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ BELLE-DE-MAI, BELSUNCE, ST-LOUP, LE PANIER, LA CAPELETTE, CHARTREUX, LA JOLIETTE, ST-JÉRÔME

	PRIX DE L'ANCIEN (EN EUROS)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	45500	97800	50800	113000	220	470
2-pièces 40 m ²	72700	156500	81300	180700	340	620
3-pièces 70 m ²	127300	273800	142400	316300	600	1020
4-pièces 90 m ²	163600	352100	183000	406600	770	1310
5-pièces 120 m ²	276700	738500	281700	607600	1290	1920

MARSEILLE PÉRIPHÉRIE
-0,5%

COMMUNES RÉSIDENTIELLES ALLAUCH, AUBAGNE, GÉMENOS, PLAN-DE-CUQUES

	PRIX DE L'ANCIEN (EN EUROS)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	44200	102500	65200	109500	220	390
2-pièces 40 m ²	70700	164000	104400	175200	360	600
3-pièces 70 m ²	123700	286900	182700	306500	620	990
4-pièces 90 m ²	159100	368900	234800	394100	800	1270
Maison 120 m ²	231700	497300	433300	658400	920	2090

COMMUNES MEILLEUR MARCHÉ GARDANNE, MARGNANE, MARTIGUES, VITROLLES

	PRIX DE L'ANCIEN (EN EUROS)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	36800	82000	54400	87600	190	310
2-pièces 40 m ²	58900	131200	87000	140100	300	480
3-pièces 70 m ²	103100	229500	152200	245200	520	790
4-pièces 90 m ²	132600	295100	195700	315300	670	1020
Maison 120 m ²	193100	397800	361100	526700	770	1670

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2016