



MARSEILLE

Un dynamisme retrouvé

Grâce aux taux bas et à la baisse des prix, les primo-accédants reviennent sur le marché marseillais. Depuis le 1^{er} janvier, le nouveau prêt à taux zéro les aide à acheter aussi bien dans l'ancien que dans le neuf

 SOPHIE BONIS

Un coup de mistral bienveillant a balayé les derniers nuages qui assombrissaient le marché immobilier marseillais. « Le nombre des ventes est globalement en hausse alors que la baisse des prix a ralenti, pour atteindre 2,1 % en 2015 »,

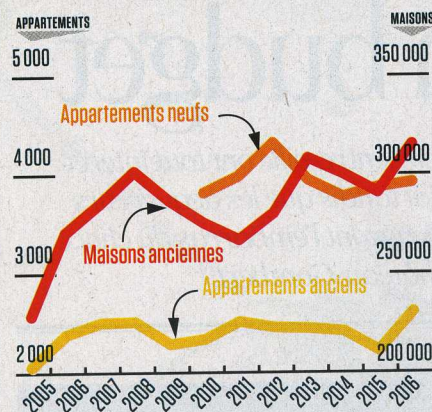
observe Didier Bertrand, secrétaire général de la Fnaim 13. Selon leurs chiffres, le prix moyen de l'ancien s'affiche à 2 610 €/m², ce qui représente une baisse cumulée de 16 % depuis 2012, qui, conjuguée à des taux d'intérêt historiquement bas, rend la conjoncture favorable pour ceux qui portent actuellement un projet immobilier. Pour une mensualité constante de 1 000 € sur 30 ans – la durée d'emprunt la plus fréquente dans la cité phocéenne –, les acquéreurs disposant d'un bon dossier peuvent actuellement emprunter près de 200 000 € à un taux de plus ou moins 0,5 %, hors assurances. C'est près de 20 % de plus que début 2012. Soit, d'après le courtier Cafpi, une augmentation du pouvoir d'achat immobilier équivalant à près de 15 m² supplémentaires. Et les prix devraient rester sages jusqu'en 2017. « Dans la région, les emprunteurs sont prêts à changer de banque à la moindre variation du taux. Elles devraient donc maintenir les taux bas pour conquérir leur clientèle », prévoit Stéphane Guetta, directeur de la région Sud-Est Méditerranée chez Cafpi.

Pour l'heure, la conjoncture favorable a surtout permis de relancer l'achat de résidences principales par les 30-45 ans, dont un nombre important de primo-accédants, qui peuvent emprunter pour le montant d'un loyer. Depuis quelques mois, les achats de biens de milieu de gamme entre 150 000 et 400 000 €, soit les appartements de 2 à 4 pièces ou les petites maisons d'environ 100 m², portent le marché. En revanche, comme en 2014, les studios pour investisseurs et les villas haut de gamme à plus de 600 000 € – situées à Saint-Julien dans le 12^e, au Redon et au Cabot dans le 9^e ou à la Vieille-Chapelle dans le 8^e – sont toujours à la peine.

Il est important de savoir que, autant pour les copropriétés sécurisées du nord de la ville, où les prix dépassent à peine 1 500 €/m², que pour les résidences de standing des quartiers de Castellane, du Prado ou de Mazargues, dont les tarifs se rapprochent de 2 800 €/m², un mau-

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 / FPI



vais ou un bon DPE (diagnostic de performance énergétique) est de plus en plus déterminant. « A Marseille, il s'établit en moyenne à "D". Les biens dont le diagnostic est meilleur ne sont pas surcotés mais, lorsque le DPE est inférieur, la décote peut être très importante », explique Didier Bertrand. Comme pour les grandes copropriétés de la Rouvière,

dans le 9^e arrondissement, dont les prix ont chuté de 25 % depuis quatre ans.

Dans une ville où les acquéreurs sont de plus en plus regardants sur la proximité des transports en commun et des équipements publics, il est judicieux de parier sur l'émergence de nouveaux quartiers, comme ceux qui sont situés dans le périmètre d'Euroméditerranée 2, qui bénéficieront de la mise en service de la station de métro Capitaine Gêze d'ici à fin 2016. En face de l'actuel marché aux puces, voué à être rénové, Eiffage lance ce mois-ci la commercialisation de la deuxième tranche de Smartseille, un écoquartier mixte regroupant bureaux, commerces et plusieurs centaines de logements, dont certains avec vue sur la mer à 3 000 €/m².

A 3 832 €/m² hors parking, le prix du neuf est resté stable. Un marché qui, avec un nombre de réservations en hausse de 22 %, est lui aussi sorti du marasme grâce au retour des investisseurs séduits par le dispositif Pinel. De plus, comme 50 % des Marseillais n'atteignent pas les plafonds de ressources du nouveau prêt à taux zéro, on peut s'attendre à une augmentation des ventes de logements familiaux neufs entre 200 000 et 300 000 €. □

“Le marché marseillais reste hétéroclite”

AGNÈS BANOUN, DÉLÉGUÉE À LA COMMUNICATION DE LA CHAMBRE DES NOTAIRES DES BOUCHES-DU-RHÔNE



Les conditions sont-elles favorables pour réaliser un projet immobilier à Marseille ?

Tous les indicateurs sont au vert. Les biens sont nombreux sur le marché et les vendeurs sont ouverts à la négociation. Les acquéreurs peuvent comparer et n'achètent plus sous la contrainte. Les prix ont dans l'ensemble été corrigés à la baisse, bien que le marché marseillais reste hétéroclite, avec des prix qui résistent mieux dans certains quartiers comme les 7^e et

8^e arrondissements mais où aujourd'hui on ne surpaye plus les biens.

Quels conseils donneriez-vous aux acquéreurs ?

Pour les investisseurs : acheter en empruntant car les taux d'intérêt sont très bas, en se demandant si le bien acheté leur conviendrait pour y vivre. Pour tous : mieux vaut acheter un bien plus petit dans un quartier sûr qui ne perdra pas de valeur. Il est aussi pertinent de miser sur des secteurs en devenir comme Euromed ou la Capelette. **PROPOS RECUEILLIS PAR S. B.**

MARSEILLE PAR QUARTIERS ET SA PÉRIPHÉRIE

Où acheter selon son budget

Les amateurs de biens anciens en centre-ville ont tout intérêt à prospecter vers la Belle-de-Mai tandis que les acquéreurs tentés par les programmes neufs auront l'embarras du choix dans le secteur de Château-Gombert



Cours Pierre-Puget.

L'ESTAQUE, SAINT-HENRI, SAINT-ANDRÉ

Un tableau contrasté



APPARTEMENTS ANCIENS
1 300-4 000 €/m²



APPARTEMENTS NEUFS
2 350-4 800 €/m²

Immortalisé par Braque et Cézanne, le port de pêche de l'Estaque reste l'exception parmi les quartiers du nord de Marseille. Les prix, qui s'élèvent jusqu'à 3 400 voire 4 000 €/m² en front de mer, baissent dès que l'on s'éloigne de 300 à 500 mètres de cet îlot villageois. « Dans le 16^e, il ne faut pas hésiter à aller habiter à Saint-Henri ou à Saint-André, certes moins pittoresques, mais nettement plus abordables », conseille Jean-Philippe Brahic, de l'Agence Brahic. A Saint-Henri, un 3-pièces de 62 m² en très bon état, situé dans un immeuble 1920 et disposant d'une cuisine équipée, vient de se vendre 155 000 €, soit 2 500 €/m². Avec un budget moindre, il est possible de s'offrir une maison de village à Saint-André telle celle-ci, de 62 m² habitables, avec terrasse de 30 m², cédée à 137 000 €, soit 2 200 €/m². Dans les petites copropriétés sécurisées des 14^e et 15^e arrondissements, le marché reste en revanche toujours compliqué avec des prix dans l'ancien en chute de 20 à 40 %. Un 3-pièces de 75 m², acheté 150 000 € voilà dix ans et remis en vente à 125 000 €, n'a toujours pas intéressé les acquéreurs. Il faut dire que la concurrence du neuf est féroce dans ces quartiers couverts par la politique de la Ville. Le neuf y est en effet disponible à partir de 2 350 €/m² avec une TVA à 5,5 %.

CENTRE-VILLE

Tracas de vérandas



APPARTEMENTS ANCIENS
2 000-7 000 €/m²



APPARTEMENTS NEUFS
3 500-5 000 €/m²

La rue de Rome tirera-t-elle un jour parti de l'arrivée du tramway ? Du 1^{er} au 6^e arrondissement, les prix des logements sont divisés par deux. Avec un tarif moyen de 2 200 à 2 600 €/m², le centre-ville reste un territoire très contrasté, entre les appartements du port à plus de 7 000 €/m², les logements haussmanniens du secteur ➡

➤ de la préfecture entre 2 600 et 3 000 €/m² et les copropriétés vétustes de Noailles où les prix tombent parfois à 1 500 €/m². Les biens avec extérieur sont les plus prisés et s'échangent en moyenne entre 3 000 et 3 200 €/m², voire jusqu'à 4 000 €/m² à proximité du 7^e arrondissement. Mais attention si vous tombez sous le charme d'un rez-de-chaussée avec une véranda construite sur un jardin faisant partie la copropriété. C'est une conséquence typiquement marseillaise d'une époque où une même famille bâtissait un immeuble avec un jardin ouvert à tous. De ce fait, la plupart des vérandas ont été construites sans autorisation. « A Marseille, 50 % des vérandas sont à régulariser et, compte tenu du prix du mètre carré, il est essentiel de le faire avant l'acquisition pour se prémunir d'une décade à la revente, avertit Anne-Patricia Lesage, de l'agence Terrasse en Ville. Dans ce cas, il faut s'assurer de pouvoir racheter la parcelle à la copropriété, ce qui implique un vote et le passage d'un géomètre, puis de demander un permis de construire a posteriori. »

BELLE-DE-MAI

Bon prix pour le centre



APPARTEMENTS ANCIENS
2 000-2 500 €/m²



APPARTEMENTS NEUFS
2 900-3 900 €/m²

Il suffit de franchir le boulevard Longchamp et d'emprunter le tunnel sous la gare Saint-Charles pour trouver une maison à la Belle-de-Mai à un prix inférieur à celui d'un appartement avec extérieur dans les 4^e et 5^e arrondissements voisins. Ces quartiers sont très appréciés pour leur architecture XIX^e siècle et Art déco ainsi que pour les transports en commun. Les logements offrent l'un des meilleurs rapports qualité-prix du centre-ville, entre 2 200 et 2 500 €/m². Dans le 5^e, rue Château-Payan, un 2-pièces de 63 m² avec une terrasse de 11 m² et un jardin de 39 m² s'est vendu 200 000 €, soit 3 200 €/m². A proximité de la Friche de la Belle-de-Mai et du cinéma le Gyptis, une petite maison des années 1920 de 62 m² en bon état, donnant sur une cour et un jardin sans vis-à-vis de 36 m², a été cédée à 158 000 € (2 500 €/m²), un prix



La place Cadenat dans le quartier de la Belle-de-Mai.

plafond pour le secteur. Si le 3^e arrondissement, couvert en partie par Euro-méditerranée, a amorcé sa gentrification, il faut savoir que le prix des biens y est plus qu'ailleurs fonction de l'environnement commerçant et culturel et que ceux à moins de 1 400 €/m² dans les secteurs de Saint-Lazare ou de la Villette ne sont pas forcément une bonne affaire dans l'immédiat.

CHÂTEAU-GOMBERT, SAINT-MITRE, SAINT-JÉRÔME

Neuf attirant



APPARTEMENTS ANCIENS
2 000-3 700 €/m²



APPARTEMENTS NEUFS
3 500-4 500 €/m²

La croissance économique du technopôle de Marseille-Provence s'accompagne de la commercialisation de nombreux programmes neufs dans le secteur de Château-Gombert. « Depuis

deux ans, les prix des reventes se rapprochent de plus en plus de ceux enregistrés dans le 12^e arrondissement voisin, résidentiel. Cependant, un 3-pièces de plus de 200 000 € doit être nickel, à proximité des transports et offrir calme, terrasse et garage », indique Olivier Charlier, agent immobilier. C'était le cas de ce 66-m² livré en 2013, chemin des Mourets, qui s'est récemment revendu 228 000 €, soit 3 455 €/m². En bordure de cet îlot villageois, les maisons en lotissement d'environ 120 m² habitables sur 250 m² de terrain se revendent entre 320 000 et 330 000 €. En revanche, le marché des villas cosues à plus de 500 000 € est toujours tendu et il ne faut donc pas hésiter à négocier. On conseille aux investisseurs de s'intéresser aux appartements de 2 et 3 pièces dans les copropriétés des années 1960 et 1970 des quartiers Saint-Mitre et Saint-Jérôme. Affichés entre 70 000 et 120 000 €, ils offrent un rendement locatif brut de 7 à 8 %. ➤

Un 3-pièces dans le 9^e arrondissement

AURÉLIA, 33 ANS, INFIRMIÈRE



« Je me suis immédiatement imaginée à l'intérieur de ce 62-m² à rénover d'une résidence 1960 du quartier Dromel, présenté à 120 000 €. Dès le lendemain de ma première visite, je revenais avec un entrepreneur qui estimait les travaux à 15 000 €. J'ai fait une offre à 110 000 €, aussitôt acceptée. Les banques ont été plus difficiles à convaincre, considérant mon salaire et mon apport de 5 000 €. J'ai finalement obtenu un prêt à 2,65 % sur 25 ans et j'ai bénéficié du chèque premier logement, soit 6 000 € que la Ville me verse à raison de 75 €/mois pendant 5 ans, puis de 25 €/mois pendant 5 autres années. Chaque mois, je rembourse 640 € de crédit et règle 84 € de charges alors qu'auparavant mon loyer s'élevait à 680 €/mois, charges comprises. »

Une maison de pêcheur à l'Estaque-Plage

CYRILLE, 31 ANS, RÉGISSEUR DANS LE CINÉMA



« Après avoir vécu dans sept quartiers de Marseille dont six mois à l'Estaque, j'ai trouvé que ce dernier était celui qui correspondait le mieux à mon état d'esprit, avec son atmosphère villageoise et sa proximité avec la mer et la nature. J'ai jeté mon dévolu sur une maison de pêcheur de 57 m² située près du port et qui était à l'abandon depuis vingt-cinq ans. Le vendeur en demandait 135 000 €, je l'ai négociée à 94 500 €, auxquels j'ai dû rajouter 40 000 € de travaux. Avec 10 000 € d'apport, j'ai souscrit un prêt de 130 000 € à 3 % sur 25 ans, assurance comprise, que je rembourse à hauteur de 650 €/mois. L'équivalent du loyer d'un 2-pièces de 35 m² dans le secteur. »

CORNICHE KENNEDY, SAINT-VICTOR, PÉRIER, BORÉLY

Une côte et des cotes



APPARTEMENTS ANCIENS
2 600-7 000 €/m²

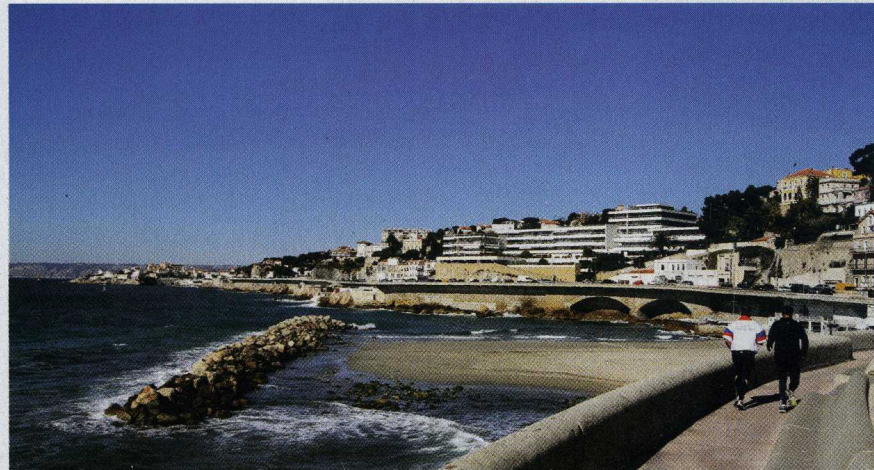


APPARTEMENTS NEUFS
4 500-12 000 €/m²

Symbole d'un cadre de vie exceptionnel proche de la mer, le 7^e arrondissement s'est imposé comme « *the place to be* » devant le résidentiel 8^e arrondissement, pourtant beaucoup mieux loti en transports en commun, collèges et lycées. « Sur les hauteurs de la corniche du Président-John-Fitzgerald-Kennedy, les biens haut de gamme peuvent atteindre les 7 000 €/m² quand ils sont facilement accessibles en voiture et ont une vue sur la mer », explique Bruno Segall, administrateur de la Fnaim des Bouches-du-Rhône. Le prix des appartements de 2 à 4 pièces plus éloignés du littoral s'établit

de 2600 à 2800 €/m², contre 3200 €/m² au plus haut du marché en 2007 et en 2008. Une cote qui fléchit à environ 2000 €/m² dans le cas de biens sans trop de caractère. C'est le cas de ce 84-m² du quartier Saint-Victor, dans un immeuble de style marseillais certes en bon état mais n'offrant ni vue ni terrasse. Vendu récemment 192 000 €, il aurait été acheté 230 000 € il y a cinq ans. Dans le 8^e, le tarif moyen des ventes oscille entre 2800 et 3200 €/m². Si dans le quartier Périer et autour du parc Borély la cote du bel ancien se maintient jusqu'à 3800 €/m², en revanche les résidences des années 1970, 1980 et 1990 subissent une décote due aux charges de copropriété et aux taxes foncières élevées, parfois équivalentes à une mensualité de crédit immobilier. Rue Daumier, un 4-pièces de 85 m² avec balcon, situé au 2^e étage d'une résidence des années 1970, avec 230 € de charges mensuelles, s'est négocié à 240 000 €.

La plage du Prophète sur la corniche Kennedy.



Rue de la République.

RUE DE LA RÉPUBLIQUE, JOLIETTE Certains atouts sont de façade



APPARTEMENTS ANCIENS
2 500-4 000 €/m²



APPARTEMENTS NEUFS
2 800-6 500 €/m²

Malgré l'ouverture des Terrasses du Port, des Docks Marseille et des Voûtes de la Major, le marché immobilier de l'ancien n'a pas encore vraiment bénéficié des retombées du dynamisme affiché du secteur. Sur la deuxième partie de la rue de la République, entre les places Sadi-Carnot et de la Joliette, l'arrêt de la réhabilitation des logements va actuellement de pair avec le retard pris par la vente des locaux commerciaux. Ne vous fiez pas aux façades haussmanniennes ni aux cages d'escalier rénovées des rez-de-chaussée, mais inspectez plus avant les communs. Les appartements, affichés à plus de 4 000 €/m², n'en valent souvent qu'un peu plus de 2 500. Mieux vaut investir dans l'un des nombreux programmes neufs du secteur commercialisés dans une large gamme de prix : Amarrage, réalisé par Pitch Promotion, et Constructa, dont les 28 appartements offrent de très belles vues sur la cathédrale de la Major et Notre-Dame-de-la-Garde; le Castel, avec la transformation de l'ancien siège Art déco de la Compagnie générale transatlantique en 112 appartements vendus par Eiffage au prix de 4 500 €/m², dont une trentaine avec vue sur la mer à 6 500 €/m²; ou encore, pour les primo-accédants, My Liberty, 85 appartements dont la vente vient d'être lancée par BNP Paribas Immobilier au prix moyen de 3 900 €/m² avec une TVA à 20 %, et de 3 450 €/m² avec une TVA de 5,5 %. S. B.

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	1820	2270	2300	3400	3330	4000	11,5	2310	4610	12,3
1 ^{er}	1240	1880	1920	2780	2740	3250	11,5	NC	NC	NC
2 ^e	1380	2030	2080	3490	3420	4180	12,1	1610	4450	12,9
3 ^e	930	1450	1490	2560	2500	3080	11,4	1100	3300	12,2
4 ^e	1380	1910	1940	2620	2590	3040	10,9	1730	3440	11,7
5 ^e	1510	2120	2160	3000	2960	3490	11,8	1870	3910	12,6
6 ^e	1560	2250	2290	3160	3120	3660	11,9	2080	4460	12,7
7 ^e	1930	2700	2760	4510	4410	5390	12,2	3030	7680	13,0
8 ^e	1930	2740	2790	4030	3970	4720	12,9	2720	6070	13,7
9 ^e	1600	2330	2380	3520	3460	4130	11,7	2130	5010	12,5
10 ^e	1620	2080	2110	3060	3010	3590	11,5	1970	3960	12,2
11 ^e	1650	2540	2600	3690	3640	4300	10,8	1730	4070	11,5
12 ^e	1660	2370	2410	3470	3410	4050	11,1	2160	4780	11,9
13 ^e	1390	2160	2210	3280	3220	3840	11,2	1600	4020	11,9
14 ^e	990	1600	1640	2610	2560	3090	11,0	1240	3530	11,7
15 ^e	870	1520	1570	2510	2460	2970	10,4	1110	3450	11,1
16 ^e	1420	2110	2150	3090	3040	3610	11,3	1600	3690	12,0
Aubagne	1840	2290	2320	3430	3370	4040	11,0	2280	4560	11,7
Auriol	1470	2340	2400	3160	3120	3620	10,4	1680	3750	11,1
Berre-l'Étang	1210	1700	1730	2470	2440	2890	9,4	1560	3390	10,1
Carry-le-Rouet	3030	4330	4420	6060	5980	7030	13,4	2740	5770	14,3
Cassis	3410	4780	4870	7580	7430	8980	15,5	3620	8680	16,5
Châteauneuf-les-Martigues	1880	2530	2570	3310	3270	3790	10,5	1910	3500	11,2
Fos-sur-Mer	1380	2090	2130	2940	2900	3400	9,8	1410	3170	10,5
Istres	1480	2230	2280	2990	2960	3430	9,7	1470	3110	10,3
La Ciotat	2720	3410	3450	5080	4990	5990	12,9	2980	5960	13,7
La Penne-sur-Huveaune	1690	2370	2410	3150	3120	3620	11,1	2060	4020	11,8
Les Pennes-Mirabeau	1560	2250	2290	3040	3010	3500	11,5	1850	3790	12,3
Marignane	1340	1940	1980	2800	2760	3270	10,8	1660	3690	11,5
Martigues	1780	2230	2260	3320	3260	3920	10,8	2110	4230	11,6
Miramas	1370	1940	1980	2520	2500	2880	9,4	1490	2840	10,1
Sausset-les-Pins	3010	4340	4430	6190	6100	7200	14,7	2600	5640	15,7
Lançon-Provence	1650	2480	2540	3160	3140	3590	9,8	1540	3060	10,4
Salon-de-Provence	1220	1940	1990	2690	2660	3100	9,8	1520	3480	10,4

MODE D'EMPLOI

L'Argus 2016 du Logement, élaboré par Efixtat 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, meublés compris) 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 dix 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 caulettes exclusives de L'Argus du Logement disponibles sur **immobs.com**.

D. THIÉBAUT ET M. BENYEZZAR