



UNE QUESTION DE PRIX

Le marché immobilier marseillais s'avère traditionnellement attractif mais ses prix varient du simple au quintuple, même au sein des quartiers les plus recherchés. D'où l'intérêt de faire appel à des spécialistes.

L'immobilier à Marseille, a fortiori quand il s'agit du prestige, demande une parfaite connaissance des spécificités de chaque micro-quartier. « J'ai créé l'agence Immocube voilà 10 ans avec un objectif très précis, donner le meilleur pour chaque transaction car nous avons conscience que l'on nous confie le projet d'une vie, explique Xavier Rousset, gérant d'Immocube. Des missions nous sont confiées sur recommandation et sur cooptation, résultats d'une satisfaction concrète et réelle de nos clients. Notre activité est à 80 % centrée sur les VI^e, VII^e, VIII^e, et IX^e arrondissements, les 20 % restants se partageant entre les autres arrondissements de Marseille et ses alentours, de Cassis à Aubagne et Saint-Cyr. Nous sommes spécialisés dans les biens haut de gamme ou avec cachet, qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons ».

Qu'en est-il côté prix ? Pour Xavier Rousset : « Le VII^e est incontestablement le secteur le plus cher de Marseille, avec des appartements débutant à environ 3 500 €/m², mais pouvant atteindre 10 000 €/m², et des maisons proposées entre 4 500 et 10 000 €/m². Le facteur principal pour expliquer la largeur de

cette fourchette vient de la présence, ou non, d'une vue mer et d'un bel extérieur, ce qui aura tendance à faire monter le prix de 30 % voire plus ».

« Le VI^e est considéré comme le centre-ville de Marseille. C'est un arrondissement vivant et très agréable, dans lequel l'offre assez fournie en appartements haussmanniens sera proposée autour de 4 000 à 5 000 €/m² s'ils sont dotés d'un véritable extérieur. Mais les prix descendront autour de 3 000 €/m² dans le cas contraire ! C'est d'ailleurs une généralité dans le haut de gamme à Marseille, il faut impérativement que le bien comporte une terrasse ou un jardin. Les grands appartements haussmanniens, aussi élégants soient-ils, auront du mal à trouver preneur s'ils en sont dépourvus. Le VIII^e arrondissement est le plus vaste. En cas de vue mer, ses prix peuvent correspondre à ceux du VII^e. Quant au IX^e, il dispose d'intéressantes maisons avec jardin mais sans vue mer autour de 3 500 €/m², ainsi que des appartements récents dans des résidences de standing, pour lesquels là encore tout dépendra de la présence d'espaces extérieurs ».



« SÉDUIRE LES ADEPTES DU TÉLÉTRAVAIL »

Analyse similaire pour Sophie Bocobza, directrice de l'agence Immobilière Côté Mer : « Le positionnement de notre agence est clair, tous les biens que nous présentons sont situés à moins de 20 minutes à pied de la mer. Un élément que nous mesurons sur Google Maps et sur lequel nous ne transigeons pas ! Sur chaque annonce nous mettons en évidence le temps de trajet jusqu'à la mer. La côte marseillaise s'étend sur 56 km de long, le potentiel immobilier est donc immense mais nous nous concentrons sur les quartiers sud et le bord de mer entre le Vieux-Port et Les Goudes, soit les VII^e et VIII^e arrondissements ».

« En termes de prix, Marseille se caractérise par une grande hétérogénéité, même dans le haut de gamme. Prenons l'exemple du VII^e, il comprend une partie très urbanisée avec des immeubles des années 50, 60 et 70, autour du Pharo et des Catalans. L'offre en appartements à rénover est intéressante pour les primo-accédants, dans un environnement très agréable et proche du Vieux-Port, pour environ 2 700 à 2 800 €/m². L'atmosphère sera plus villageoise dans les quartiers Saint-Victor et Endoume, mais les prix s'établiront autour de 3 500 à 4 000 €/m². Viennent ensuite le Roucas Blanc, la Corniche et Malmousque, où les appartements et les villas avec vue atteignent 7 000 €/m². Attention, les prix peuvent varier du simple au double entre le rez-de-chaussée et le deuxième étage, justement en fonction de la vue sur la mer ».

La clientèle étrangère est-elle présente ? « Notre clientèle est composée à 70 % de Français et 30 % d'acheteurs étrangers, répond Sophie Bocobza. Avec une part sans cesse croissante de clients venant de villes comme Paris ou Lyon, attirés à Marseille par des prix plus abordables, une qualité de vie en hausse et une desserte irréprochable, tant en avion qu'en train ou par autoroute. A titre d'exemple, une navette Air France relie ou arrive de Paris toutes les heures, et en période de pointe un TGV quitte Marseille pour Paris toutes les demi-heures ! Ce qui permet aux professions libérales d'envisager sereinement le télétravail depuis



Marseille. Cette qualité du réseau de transports est d'ailleurs pour beaucoup dans l'afflux de la clientèle suisse, belge ou britannique, voire américaine, en recherche d'une résidence secondaire facilement joignable toute l'année ».

« UNE VILLE TENDANCE ET EN MOUVEMENT »

Pour Didier Bertrand, directeur de l'agence Immobilière Le Marquis : « Marseille peut miser sur des prix au mètre carré franchement moins élevés que ceux de grandes villes françaises comme Lyon ou Paris, puisque l'on trouve des appartements à rénover dans des quartiers recherchés à partir de 2 000 €/m², pour monter dans l'ancien jusqu'à 7 000 €/m² environ sur la Corniche et autour du Vieux-Port, voire plus pour les appartements haut de gamme et les maisons. Les prix ont baissé de 3 à 5 % ces dernières années mais il semble que nous soyons parvenus à un plancher. Avec des taux d'intérêts au plus bas et une offre inférieure à la demande, il semblerait même que les prix soient sur le point de se reprendre. D'ailleurs, un appartement proposé à son juste prix et sans travaux à réaliser peut tout à fait se vendre dans la journée ! ».

« Notre agence couvre toute la ville de Marseille ainsi qu'Aix-en-Provence et toute la région environnante, mais notre cœur de cible est constitué par les beaux quartiers marseillais, c'est-à-dire le Vieux-Port et les V^e, VI^e, VII^e, VIII^e, IX^e et XII^e arrondissements. Notre clientèle est donc globalement aisée, mais son profil est atypique car près de la moitié de nos acheteurs proviennent de régions hors PACA. Il s'agit le plus souvent de cadres supérieurs mutés à Marseille ou de préretraités et de retraités venant de régions moins ensoleillées ! Ainsi que de professionnels nomades qui se rendent très régulièrement à Lyon ou Paris en TGV. Nous rencontrons en revanche assez peu d'étrangers, ce qui est conforme à la moyenne du marché, qui ne compte que 5 % de clientèle étrangère à Marseille ».

L'attrait exercé par Marseille se confirme-t-il en cette fin 2015 ?

« Cette ville tendance et en mouvement est encore plus attractive depuis qu'elle a été capitale européenne de la Culture en 2013, estime Didier Bertrand. Quand nous recevons des demandes de la part d'acheteurs venant d'autres régions de France, nous commençons par étudier avec eux leur style de vie et leur budget avant de les orienter vers un bien et un quartier précis. A nous de comprendre ce qui leur correspond le mieux, appartement ou maison, pour leur proposer d'emblée une offre en laquelle ils se reconnaîtront.

CONTACTS

IMMOCUBE

8, impasse de la Grande-Bastide, 13 009 Marseille
 tél. : +33 (0)6 32 02 72 00 / +33 (0)6 09 04 93 00
www.immocube.fr

IMMOBILIÈRE CÔTÉ MER

130 Corniche Kennedy, 13 007 Marseille
 tel. : +33 (0)4 91 91 73 16
www.immobilierecotemer.fr

IMMOBILIÈRE LE MARQUIS

52 rue Grignan, 13 001 Marseille
 tel. : +33 (0)4 91 13 77 77
www.immobiliere-lemarquis.fr