



MARSEILLE



Les acheteurs ont la main

Immobilier. Les délais s'allongent, et les négociations vont bon train.

DOSSIER RÉALISÉ PAR VINCENT BUSSIÈRE ET COORDONNÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD

L'immobilier marseillais va plutôt bien. « L'activité s'est toutefois réduite au dernier trimestre, surtout en raison d'un plus difficile accès au crédit et à une baisse attendue des prix en 2023, qui ne s'est pas produite. Les transactions continuent, mais différemment », analyse Cédric Pelletier, directeur de l'agence Daniel Féau pour Marseille et le littoral. Attention aux tarifs moyens dans l'ancien : 3 545 €/m² en appartement et 4 610 €/m² en

maison. En effet, comptez 1 670 €/m² pour habiter aux Crottes (15^e), et quatre fois plus (6 310 €/m²) aux Goudes, dans le 8^e, voire 7 845 €/m² pour une maison en bord de mer dans ce même arrondissement. « Le marché tourne au ralenti. Davantage pour les biens classiques, dont l'important stock favorise la concurrence, les clients visitant souvent une quinzaine de logements avant de passer à l'acte », précise Gaël Genevier, directeur de l'agence Espaces atypiques. Dans un volume de transactions en repli de 15 à 20 % au second semestre 2023, « les délais de ventes s'allongent

au-delà de cent jours. Il faut accomplir un long travail pour convaincre les clients d'acheter », insiste Marc Rossello, gérant de l'agence Century 21 Can Transactions. Et autant d'efforts pour persuader les vendeurs d'ajuster leurs prix à ceux du marché. « Ceux qui ne sont pas pressés peuvent céder jusqu'à 5 % sur le prix affiché. Les autres, plus impatientes ou contraints par un prêt-relais ou une succession, doivent accepter une remise de 10 %, ■■■

« La baisse attendue des prix en 2023 ne s'est pas produite. »

Cédric Pelletier (Daniel Féau)



DANIEL FÉAU/SP - JONATHAN BELIN/REA POUR « LE POINT »

■■■ *parfois le double si le bien présente des défauts*», insiste Manuel Ravier, associé-fondateur d'Investissement locatif. La « négo » est le sport national de Marseille. A contrario, les ristournes et délais s'aplatissent avec trois critères majeurs de qualité de vie : « *L'exposition, la tranquillité, y compris pour une terrasse, elle-même plus cotée qu'un balcon, et le stationnement, particulièrement en centre-ville, surtout s'il est sécurisé* », liste Robert Pomsar, aux commandes de deux agences Orpi.

Rebond. À l'unisson d'autres agents immobiliers, Cédric Pelletier observe que « *le marché est repassé à la main des acheteurs* ». Si les transactions semblent rebondir depuis le trou d'air de la fin 2023, le marché locatif demeure plus que tendu. Fort d'un portefeuille de 850 lots dans son agence Century 21 du 13^e, Thierry Papazian annonce « *une baisse de 25 % des locations et de 30 % des résiliations de baux l'an dernier, les candidats à la propriété restant dans leurs murs faute d'obtenir un crédit. Ce qui avantage un peu les locataires, puisque le blocage des loyers limite leur hausse à 3,5 %, contre une inflation de 6 %.* » Dans le centre et en bord de mer, la situation est aggravée par la perspective des JO et la vogue des contrats Airbnb, plus souples et plus lucratifs ! Avec des loyers mensuels compris entre 12 et 16 €/m², la cité phocéenne propose des rentabilités supérieures à 6,3 % par an selon la plateforme Doorfeed. Mais voilà, les investisseurs eux aussi jouent la montre... ou plutôt la baisse des taux. Les espoirs d'une détente des coûts du crédit ne cessent de s'amplifier. Relanceront-ils la

construction dans une ville toujours en pénurie de logements ? ■

3545
EUROS/M²

C'est le prix moyen d'un appartement dans l'ancien.

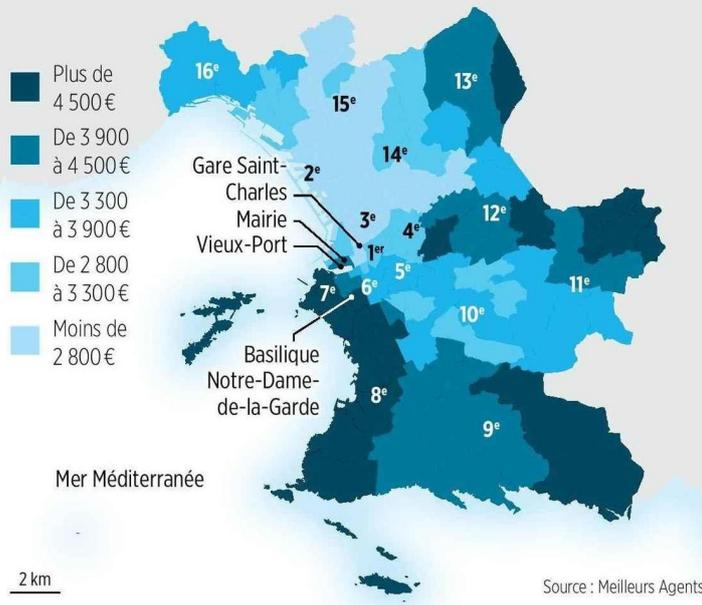
« Le stationnement, surtout s'il est sécurisé, est un plus. »

Robert Pomsar (Orpi)



LES PRIX PAR QUARTIERS À MARSEILLE

En euros par m² au 1^{er} mai 2024



Source : Meilleurs Agents.