

Immobilier : où acheter à Marseille ?

L'habitat de la cité phocéenne perpétue son grand écart des prix. Panorama du marché, de Sainte-Marguerite à la corniche Kennedy, et exemples de ventes.



Place Castellane dans le 6e arrondissement de Marseille, un secteur qui a la cote. AUGUSTIN LE GALL/REA POUR « LE POINT »

Avec près de 900 000 habitants, la cité phocéenne, portée par son dynamisme économique et son aéroport, ne cesse d'attirer de nouveaux résidents. « À Marseille, la lumière du soleil et la mer motivent toujours les achats domestiques, accessibles dans une très large gamme de prix, s'exclame Gaël Genevier, d'Espaces atypiques. « Il y en a pour toutes les bourses », confirme Alain Revertegat, chez Century 21 Alphée Sga. De fait, le mètre carré dans l'ancien démarre avec un ticket d'entrée à 1 500 euros dans les quartiers nord. Il grimpe à 2 800 euros vers l'Estaque. Mais coûte quatre fois plus cher pour les meilleurs biens littoraux de la corniche Kennedy (7 e) ou du Roucas-Blanc !

La baisse progressive des [taux de crédit](#) nourrit le frémissement d'activité que constatent les professionnels de l'immobilier. « Les transactions repartent légèrement à la hausse. Les acheteurs plus qualifiés disposent de financements sécurisés et de projets concrets », commente Laurence Pont, présidente de la Fnaim locale. En outre, le marché s'est assaini en éliminant les acquéreurs opportunistes qui cherchaient à déménager l'an dernier sans réel besoin. Les négociations concernent beaucoup de biens de taille intermédiaire et d'anciennes passoires thermiques à fort potentiel locatif. Toutefois, depuis le début de la crise au Moyen-Orient, « la prudence des ménages est réelle en raison de l'accélération de la hausse des taux d'intérêt », nuance Erwan Melenc, chez EMC2 Courtage by Pretto.

Panorama par quartiers

• Centre historique (1^{er} et 2^e arrondissements)

Noailles, quartier cosmopolite proche de la Canebière, surnommé « *le ventre de Marseille* », s'est métamorphosé depuis l'effondrement tragique, fin 2018, de deux immeubles de la rue d'Aubagne. Pour un appartement ancien sans gros défauts, comptez de 2 000 à 4 500 €/m². Ici la valeur varie d'un bâtiment à l'autre : 500 €/m² d'écart entre l'Opéra et la rue de Rome côté Noailles, distants d'à peine cinquante mètres. Avec l'arrivée de nouveaux cafés et restaurants, « *on réalise de belles affaires sur des 2- et 3-pièces à rénover, notamment sur la partie basse et les rues adjacentes de la rue d'Aubagne* », explique Yann Fontes, chez Square Habitat. Tel ce 32 m² (DPE E) avec 25 000 € de travaux à engager, vite vendu à 112 000 €.

« *L'étape de rénovation d'un bien est un passage obligé sur tout Marseille* », ajoute Yann Fontes. À noter que l'enveloppe travaux d'un 2-pièces (maçonnerie, peintures, chauffage, passage à l'électrique) coûte entre 20 000 et 30 000 €. Tout comme le Vieux-Port voisin, le Panier (2^e) obéit depuis le 1^{er} janvier 2026 à de nouvelles règles municipales encadrant la location des meublés touristiques de type Airbnb et l'obligation de compenser par une mise en location classique. « *Désireux d'en savoir plus sur l'outil fiscal Jeanbrun dans l'ancien, les investisseurs privés sont toujours en quête de fortes rentabilités de 7 %* », précise Rachid Bel Hadj, chez Foncia. Pour son confrère Denis Almodovar du réseau IAD : « *À la Joliette ou Hôtel-de-Ville, les biens sécurisés et les plus proches de la mer sont très recherchés.* »

Clientèle marseillaise pure souche

• 4^e arrondissement

Desservie par l'A50, la ligne 2 du tramway et la ligne 1 du métro, cette zone forme une sorte de frontière entre le centre-ville et la banlieue. Elle séduit une clientèle marseillaise pure souche prête à se faire plaisir. « *Ce sont désormais les acheteurs qui mènent la danse et donnent le tempo* », observe Cédric Pelletier chez Daniel Féau. Comptez de 3 600 à 4 500 €/m² pour des appartements bourgeois datant du XIX^e siècle (tomettes provençales, hauts plafonds...). Au premier étage d'un tel immeuble en pierre de taille, un 107 m² avec vue sur le parc Longchamp s'est vendu 380 000 €.

• 5^e arrondissement

Étudiant, central, ce secteur urbanisé proche du centre, du cours Julien et de la place de la Castellane, est bien desservi par les transports. Son coût moyen ? 3 500 €/m². « *Les nombreuses petites surfaces voisines du pôle hospitalo-universitaire de la Timone font le miel des étudiants et des investisseurs* », souligne Vanina Le Fustec chez ERA VL Immobilier.

• 6^e arrondissement

Castellane, Lodi, Notre-Dame-du-Mont, Palais-de-Justice... Sur le podium des plus coûteux appartements

marseillais, ce secteur conserve sa dynamique culturelle et résidentielle. « *Les écoles catholiques y sont très prisées des familles et l'on est vraiment accroché à la colline, face à la " Bonne Mère" de la basilique de Notre-Dame-de-la-Garde* », partage Pierre-Laurent Barneron, chez Émile Garcin. « *Même si l'on ne voit pas la mer ou très rarement, les biens haussmanniens cédés de 600 000 à 1 million d'euros attirent une clientèle en quête d'espaces volumineux, bien exposés, agrémentés de terrasses et jardins* », poursuit Marion Sabatier chez Sotheby's IR. Parquet, moulures, cheminée... À Vauban, un 241 m² issu d'un bureau reconverti s'affiche à 890 000 €.

Le must de l'immobilier phocéén

• 7 e arrondissement

Malmousque, Endoume, Bompard ou encore le Roucas-Blanc, accroché à sa colline, entre Notre-Dame-de-la-Garde et la corniche Kennedy ... « *Le 7 e, c'est la vraie recherche du moment et la Rolls-Royce de l'immobilier* », clame haut et fort Romain Linossier, chez Barnes. « *Les prix des sublimes villas aux incroyables vues panoramiques sur les îles du Frioul ont décollé jusqu'à 30 % depuis dix ans* », complète Pierre-Laurent Barneron. Au Frioul, bout du monde isolé du soir au matin et accessible en bateau, on déniché de splendides résidences secondaires des années 1970, cédées entre 5 000 et 7 000 €/m².

Au Roucas-Blanc, le Saint-Graal des quartiers chics, avec ses microplages confidentielles ou ses écoles privées bilingues comme le Collège de Provence, appartements et maisons coûtent de 6 500 à 8 750 €/m². Sur la Corniche, au sein de la résidence La Réserve datant des années 1970, un 135 m² avec vue mer, terrasse de 25 m², garage, piscine et service de gardiennage, s'est vendu 1,75 million d'euros en une visite et sans clause suspensive ! Boris Intini, DG associé de PraxiFinance, fait part d'« *une récente hausse des demandes d'estimation de biens de prestige, chiffrés ici de 2,5 à 10 millions d'euros* ».

Le plus beau quartier du monde !

• 8 e arrondissement

Qualifié par le *Times* de « *plus beau quartier du monde* », ce secteur fait mouche dans son triangle d'or (boulevard Périer, rue Paradis, avenue du Prado) ainsi qu'à Bonneveine, la Pointe-Rouge, Les Goudes. « *C'est une éternelle valeur sûre pour les familles de la haute bourgeoisie, bien conscientes du coût des charges et de l'impôt foncier exorbitants* », maintient Marion Sabatier chez Sotheby's IR. Les bords de mer et la proximité des plages se monnaient à prix fort : de 3 400 à 5 000 €/m² en appartement, et de 4 500 à 7 500 €/m² en maison. « *Pour un 3-pièces de 65 m² d'une belle copro semi-récente du 8 e sud (Montredon, Les Goudes), comptez de 260 000 à 300 000 €, soit environ 4 400 €/m²*, détaille Marc Rosello, chez Century 21 Can Transactions. *En prime, une terrasse assez grande pour siroter l'apéro du soir entre amis.* » Périer, proche du métro, fait partie des secteurs les plus en « vogue » aujourd'hui. Un 3-pièces de 95 m² en bon état avec balcon s'y est monnayé 470 000 €.

• 9 e arrondissement

Bertrand Van De Voorde, chez Guy Hoquet, résume bien l'état d'esprit des Provençaux, qui ont repris confiance dans leur pouvoir d'achat depuis le début d'année : « *Les gens acceptent de continuer leurs projets dans ce monde en mouvement.* » Pour sa consœur Sandra Bismuth, de l'agence Century 21 : « *Les différents quartiers du 9e offrent une très large mosaïque de biens et de prix.* » Dans le secteur populaire de Sainte-Marguerite, les 3-pièces oscillent de 185 000 à 300 000 euros. Même constat aux abords du stade Vélodrome ou au Cabot.

Ce qui s'est vendu

Boulevard des Frères-Godchot (5e), 3 e ét., asc., imm. 2000, 45 m², cave, 183 000 €.

Place de la Major (2e), 3 e ét., imm. 1900, 45 m², évolutif, 2 chambres, 190 000 €.

Rue Auguste-Blanqui (6e), 6 e et dernier ét., asc., imm. 1900, 70 m², rénové, cave, 160 000 €.

Rue Archimède (4e), maison 2000, 71 m², travaux, extérieur de 20 m², terrasse de 12 m², travaux, 270 000 €.

Plage des Catalans (7e), 5 e ét., asc., imm. Art déco, 73 m², vue sur mer, balcon, cave, 660 000 €.

Parc Longchamp (4e), rez-de-jardin, imm. 1900, 193 m², jardin de 110 m², balcon, cave, parking, 930 000 €.

Bonneveine (8e), secteur plage, maison 1982, 195 m², 200 000 € de travaux, jardin de 250 m², piscine, parking, 1,5 M€.

Bas Garlaban (11e), maison de 1968, travaux, 285 m², travaux, terrain de 1,4 ha, 1,2 M€.

Boulevard Michelet (9e), hôtel particulier, XIX e s., rénové, 600 m², jardin de 1 800 m², vue mer, 3,2 M€.