



**EXCLUSIF**

**LA VIE QUOTIDIENNE DE CARLOS GHOSN À TOKYO** P.22

**LOUÉ, MAÎTRE COQ, MARIE...** P.36

**LE CHAMPION DU POULET PEUT FAIRE COCORICO**



capital

# Capital

N° 336

Sept. 2019

7,50€

VIVEZ L'ÉCONOMIE



**SPÉCIAL**

# IMMOBILIER

**LES NOUVEAUX PRIX ET LEUR ÉVOLUTION À PRÉVOIR**

**LA COTE COMPLÈTE DANS 175 VILLES**

P.106

DOSSIER

**SMARTPHONES, HABILLEMENT, ALIMENTATION...**

**LA LUTTE CONTRE LE GASPILLAGE DEVIENT UN VRAI BUSINESS** P.48

**LES EXTRAITS**

**DU LIVRE CHOC**



**LE JOUR OÙ AMAZON CONTRÔLERAIT NOS VIES** P.82

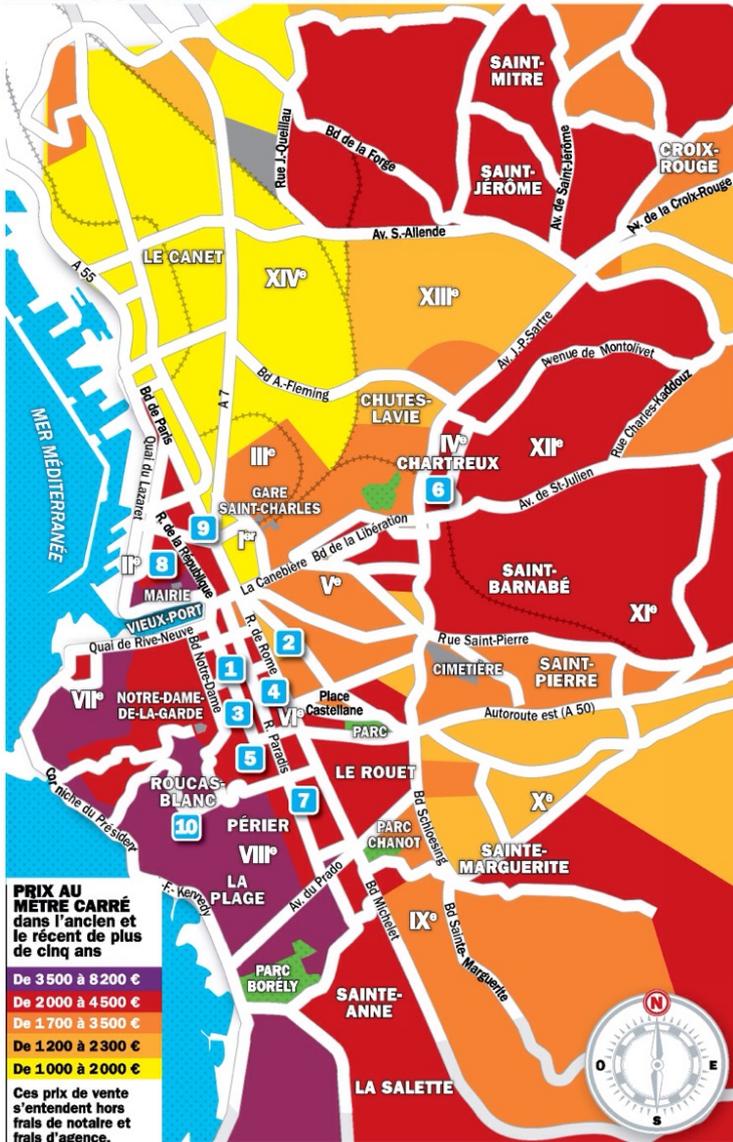
**LE MONDE VA-T-IL ENTRER EN RÉCESSION ?**

P.16

PM PRISMA MEDIA

M 04556 - 336S - F: 7,50 € - RD





# MARSEILLE Les plus belles maisons sont vite cédées

La cote a peu progressé sur un an (+1%) et devrait continuer sur cette lancée ces prochains mois. Sauf dans les quartiers les plus attractifs, notamment dans le VII<sup>e</sup> arrondissement, où elle s'est déjà appréciée de 2 à 3%. Autour du Roucas-Blanc et d'Endoume, les maisons de ville avec 500 à 800 mètres carrés de terrain valent ainsi de 4 000 à 5 500 euros le mètre carré, et jusqu'à 6 700 euros pour les plus exceptionnelles. Sur la

Corniche, les prix grimpent même au-delà. «Une vue y compte plus qu'un parking. Les maisons en disposant partent au bout de quelques visites», assure Amandine Coquerel, de l'agence Archik. Avec comme effet un repli des stocks et un tarif en hausse continue. Autres secteurs attractifs, les noyaux villageois de Sainte-Anne et de Mazargues (VIII<sup>e</sup> et IX<sup>e</sup> arrondissements). Les belles maisons des années 1930, d'environ 150 mètres carrés sur moins de



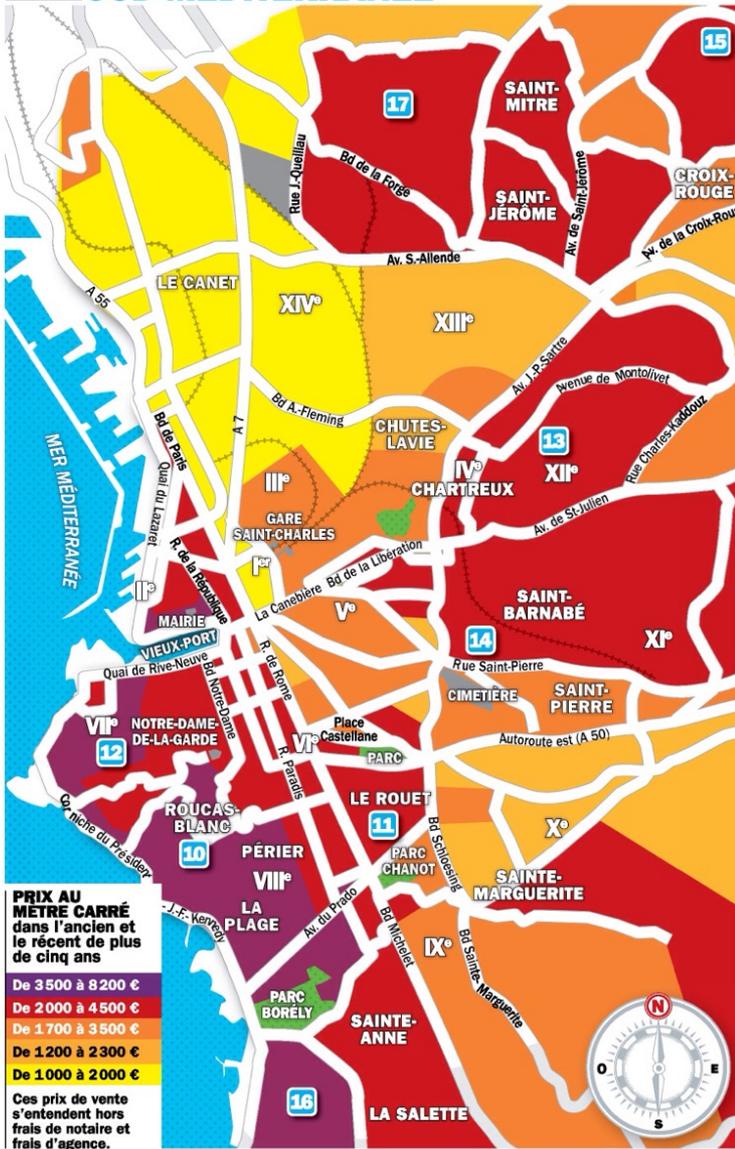
Les appartements bourgeois du quartier des Cinq-Avenues (ici, l'avenue du Maréchal Foch), s'échangent entre 3 000 et 3 500 euros le mètre carré.

## LA COTE DES APPARTEMENTS

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
<b>1. OPÉRA</b>		
Immeuble années 1950	3 000 euros (+3%)	• Place du Général-de-Gaulle, immeuble années 1950, 32 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 5 <sup>e</sup> étage, ascenseur, pas de balcon, pas de parking, bon état: 92 000 € (2 875 €/m <sup>2</sup> ). • Rue du Jeune-Anacharsis, imm. 1960, 55 m <sup>2</sup> , 3 pièces, rdc, ni balcon ni parking, état moyen: 148 000 € (2 690 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1960	2 700 euros (+2%)	
<b>2. NOAILLES</b>		
Immeuble début XX <sup>e</sup>	2 800 euros (0%)	• Rue Rouvière, immeuble début XX <sup>e</sup> siècle, 63 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, balcon, ni ascenseur ni parking, état correct: 142 000 € (2 255 €/m <sup>2</sup> ). • Rue d'Aubagne, imm. fin XIX <sup>e</sup> , 48 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, balcon, ni parking ni asc., état correct: 99 000 € (2 060 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble fin XIX <sup>e</sup>	2 000 euros (0%)	
<b>3. PRÉFECTURE</b>		
Immeuble début XX <sup>e</sup>	3 400 euros (-3%)	• Rue Dragon, immeuble début XX <sup>e</sup> siècle, 48 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 1 <sup>er</sup> étage, pas d'ascenseur, petit balcon, pas de parking, bon état: 160 000 € (3 335 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Sylvabelle, Immeuble fin XIX <sup>e</sup> , 139 m <sup>2</sup> , 5 pièces, 1 <sup>er</sup> ét., parking, cour 25 m <sup>2</sup> , sans asc., état moyen: 420 000 € (3 020 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble fin XIX <sup>e</sup>	3 100 euros (0%)	
<b>4. ROME</b>		
Immeuble fin XIX <sup>e</sup>	2 800 euros (0%)	• Rue de Rome, immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle, 29 m <sup>2</sup> , 1 pièce avec mezzanine, balcon, ni ascenseur ni parking, bon état: 82 000 € (2 825 €/m <sup>2</sup> ). • Rue de Rome, imm. début XX <sup>e</sup> , 72 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 4 <sup>e</sup> étage, ni ascenseur ni parking, état moyen: 194 000 € (2 695 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble début XX <sup>e</sup>	2 600 euros (+2%)	
<b>5. SAINT-VICTOR</b>		
Résidence années 1970	3 400 euros (+2%)	• Boulevard Tellène, imm. 1970, 55 m <sup>2</sup> , 3 pièces traversant, 7 <sup>e</sup> étage, asc., loggia, box, bon état: 189 000 € (3 435 €/m <sup>2</sup> ). • Avenue de la Corse, immeuble années 1960, 56 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 4 <sup>e</sup> étage, balcon, ni ascenseur ni parking, état correct: 179 000 € (3 195 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1960	3 100 euros (0%)	
<b>6. LES CHARTREUX</b>		
Immeuble début XX <sup>e</sup>	3 100 euros (+4%)	• Rue Sainte-Sophie, immeuble début XX <sup>e</sup> siècle, 95 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 1 <sup>er</sup> étage, sans ascenseur, terrasse 20 m <sup>2</sup> , double box, bon état: 295 000 € (3 105 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Saint-Bruno, immeuble 1920, 33 m <sup>2</sup> , 1 pièce, 1 <sup>er</sup> étage, ni ascenseur ni parking, bon état: 81 000 € (2 455 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1920	2 400 euros (0%)	
<b>7. PÉRIER</b>		
Immeuble XIX <sup>e</sup> siècle	3 500 euros (0%)	• Boulevard Périer, immeuble XIX <sup>e</sup> , 106 m <sup>2</sup> , 5 pièces, 4 <sup>e</sup> étage, ascenseur, pas de parking, parquet et moulures, bien rénové: 379 000 € (3 575 €/m <sup>2</sup> ). • Bd Gaston-Crémieux, duplex début XX <sup>e</sup> , 160 m <sup>2</sup> , 5 pièces, rdc et 1 <sup>er</sup> ét., double box, jardin, bon état: 529 000 € (3 305 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble début XX <sup>e</sup>	3 300 euros (0%)	
<b>8. HÔTEL DE VILLE</b>		
Immeuble années 1960	3 100 euros (+3%)	• Rue Caisserie, immeuble années 1960, 60 m <sup>2</sup> , 2 pièces, 6 <sup>e</sup> étage, ascenseur, balcon, cave, pas de parking, bon état: 189 000 € (3 150 €/m <sup>2</sup> ). • Montée des Accoules, imm. début XX <sup>e</sup> , 42 m <sup>2</sup> , 2 pièces, rdc, ni parking ni balcon, état moyen: 109 000 € (2 595 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble début XX <sup>e</sup>	2 500 euros (+3%)	
<b>9. LA JOLIETTE</b>		
Immeuble années 2000	2 900 euros (0%)	• Rue Fauchier, immeuble années 2000, 74 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 2 <sup>e</sup> étage, ascenseur, pas de balcon, cave, parking, bon état: 215 000 € (2 905 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Mazenod, immeuble 1920, 56 m <sup>2</sup> , 3 pièces traversant, 2 <sup>e</sup> étage, mezzanine, ni ascenseur, ni parking, ni balcon, état moyen: 152 000 € (2 715 €/m <sup>2</sup> ). • Rue de la Joliette, imm. fin XIX <sup>e</sup> , 70 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 4 <sup>e</sup> étage, ni balcon, ni parking, ni asc., à rafraîchir: 178 000 € (2 540 €/m <sup>2</sup> ).
Immeuble années 1920	2 700 euros (+3%)	
Immeuble fin XIX <sup>e</sup> siècle	2 500 euros (0%)	
<b>10. ROUCAS-BLANC</b>		
Immeuble années 1990	4 200 euros (+2%)	• Avenue des Roches, immeuble des années 1990, 87 m <sup>2</sup> , 4 pièces, 3 <sup>e</sup> étage, ascenseur, terrasse, box, bon état: 370 000 € (4 255 €/m <sup>2</sup> ). • Chemin du Roucas-Blanc, imm. 1980, 68 m <sup>2</sup> , 3 pièces, 2 <sup>e</sup> ét., asc., petit balcon, box, état correct: 255 000 € (3 750 €/m <sup>2</sup> ).
Résidence années 1980	3 700 euros (+3%)	

\* Hors frais de notaire et d'agence. asc.: ascenseur; chauff.: chauffage; collif.: collectif; élec.: électrique; ét.: étage; indiv.: individuel; mitoy.: mitoyen; résid.: résidence.





## MARSEILLE (suite)

... 1 000 mètres carrés de terrain, près des écoles et des commerces, s'y monnaient de 600 000 à 900 000 euros. Dans les secteurs de Montolivet et Saint-Barnabé (XII<sup>e</sup> arrondissement), la cote est stable. Prévoyez de 500 000 à 600 000 euros pour une bastide de charme, et jusqu'à 700 000 euros avec une piscine en prime. Les investisseurs se tournent, eux, vers les immeubles des années 1960, près du Vieux-Port. «Ils ont fait leur retour, attirés par des rendements de 6 à 8%», précise-t-on chez Mychezmoi. Dans les immeubles XIX<sup>e</sup> bourgeois de Longchamp ou des Cinq-Avenues, le mètre carré varie de 3 000 à 3 500 euros. Enfin, vers

la rue de Rome et le cours Lieutaud, les travaux de requalification et la création d'une ligne de tramway devraient dynamiser les prix, qui ne dépassent pour l'heure qu'exceptionnellement 3 000 euros le mètre carré. Par contre, toujours dans l'hypercentre, à Noailles (I<sup>er</sup> arrondissement), le mètre carré stagne entre 2 000 et 2 500 euros. Le secteur reste il est vrai marqué par l'effondrement des immeubles de la rue d'Aubagne, fin 2018. ■

FABIENNE BERTHET

**Les professionnels qui ont participé à notre enquête:** Archik, chambre des notaires, Mychezmoi.com, Observatoire immobilier de Provence (OIP).



Dans le secteur du Roucas-Blanc, les villas disposant d'une belle vue peuvent se monnayer jusqu'à 6 700 euros le mètre carré.

### LA COTE DES MAISONS

Type de bien	Prix moyen du bien (évol. sur 1 an)	Exemples de transactions récentes*
<b>10. ROUCAS-BLANC</b>		
Maison années 1950	1 million d'euros (+2%)	• Traverse du Génie, maison années 1950, 184 m <sup>2</sup> , 6 pièces, terrain 800 m <sup>2</sup> , terrasse, piscine, garage, belle vue, très bon état : 998 000 € (5 425 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Marcel-Vève, maison début XX <sup>e</sup> siècle, 145 m <sup>2</sup> , 4 pièces, jardin 150 m <sup>2</sup> , terrasse, garage, bon état : 625 000 € (4 310 €/m <sup>2</sup> ). • Chemin du Roucas-Blanc, maison de ville fin XIX <sup>e</sup> siècle, 125 m <sup>2</sup> , 6 pièces, jardin 85 m <sup>2</sup> , terrasse 45 m <sup>2</sup> , garage, à rafraîchir : 575 000 € (4 600 €/m <sup>2</sup> ).
Maison début XX <sup>e</sup> siècle	625 000 euros (+3%)	
Maison fin XIX <sup>e</sup> siècle	575 000 euros (+3%)	
<b>11. LE ROUET</b>		
Maison de ville début XX <sup>e</sup>	600 000 euros (+2%)	• Rue du Rouet, maison début XX <sup>e</sup> siècle, 223 m <sup>2</sup> , 5 pièces, jardin 40 m <sup>2</sup> , terrasse, garage, bon état : 595 000 € (2 670 €/m <sup>2</sup> ). • Rue Sainte-Famille, maison de ville années 1920, 105 m <sup>2</sup> , 3 pièces, terrasse, pas de jardin, garage, état moyen : 359 000 € (3 420 €/m <sup>2</sup> ).
Maison de ville années 1920	360 000 euros (0%)	
<b>12. ENDOUME</b>		
Maison début XX <sup>e</sup> siècle	500 000 euros (+3%)	• Rue du Vallon-des-Auffes, maison début XX <sup>e</sup> , 75 m <sup>2</sup> , 4 pièces, jardin 130 m <sup>2</sup> , belle vue, pas de garage, très bon état : 505 000 € (6 735 €/m <sup>2</sup> ). • Rue du Vallon-des-Auffes, maison 1920, 110 m <sup>2</sup> , 5 pièces, jardin 40 m <sup>2</sup> , terrasse, garage, bon état : 499 000 € (4 535 €/m <sup>2</sup> ).
Maison de ville années 1920	500 000 euros (+2%)	
<b>13. MONTOLIVET</b>		
Maison XIX <sup>e</sup> siècle	695 000 euros (0%)	• Boulevard de l'Indépendance, maison XIX <sup>e</sup> siècle, 170 m <sup>2</sup> , 7 pièces, terrain 800 m <sup>2</sup> , terrasse, piscine, garage, bon état : 695 000 € (4 090 €/m <sup>2</sup> ).
<b>14. SAINT-PIERRE</b>		
Maison de ville années 1920	280 000 euros (0%)	• Proche rue Saint-Pierre, maison 1920, 85 m <sup>2</sup> , 4 pièces, patio de 20 m <sup>2</sup> , garage, bon état : 280 000 € (3 295 €/m <sup>2</sup> ).
<b>15. CHÂTEAU-GOMBERT</b>		
Maison années 2010	400 000 euros (0%)	• Chemin du Cavau, maison des années 2010, 130 m <sup>2</sup> , 5 pièces, terrain 500 m <sup>2</sup> , terrasse 30 m <sup>2</sup> , garage, petite piscine, bon état : 399 000 € (3 070 €/m <sup>2</sup> ). • Chemin du Cavau, maison années 1920, 95 m <sup>2</sup> , 5 pièces, jardin 115 m <sup>2</sup> , garage, bon état : 310 000 € (3 265 €/m <sup>2</sup> ).
Maison années 1920	310 000 euros (0%)	
<b>16. MADRAGUE, MONTREDON</b>		
Maison XIX <sup>e</sup> siècle	700 000 euros (+3%)	• Boulevard de Marseille-Veyre, maison du XIX <sup>e</sup> siècle, 130 m <sup>2</sup> , 5 pièces, jardin 430 m <sup>2</sup> , terrasse, balcon, garage, à rafraîchir : 699 000 € (5 375 €/m <sup>2</sup> ). • Av. de la Madrague-de-Montredon, maison 1920, 115 m <sup>2</sup> , 4 pièces, jardin, terrasse, garage, à rafraîchir : 420 000 € (3 650 €/m <sup>2</sup> ).
Maison de ville années 1920	420 000 euros (0%)	
<b>17. SAINTE-MARTHE</b>		
Maison années 2000	335 000 euros (+1%)	• Chemin des Bessons, maison de lotissement 2000, 111 m <sup>2</sup> , 5 pièces, jardin 200 m <sup>2</sup> , terrasse 30 m <sup>2</sup> , petite piscine, bon état : 335 000 € (3 020 €/m <sup>2</sup> ). • Impasse des Etouilles, maison 2010, 110 m <sup>2</sup> , 5 pièces, terrasse, terrain 500 m <sup>2</sup> , box, bon état : 315 000 € (2 865 €/m <sup>2</sup> ).
Maison années 2010	315 000 euros (+1%)	

\* Hors frais de notaire et d'agence. asc. : ascenseur ; chauff. : chauffage ; coll. : collectif ; élec. : électrique ; ét. : étage ; indiv. : individuel ; mt. : moyen ; résid. : résidence.

