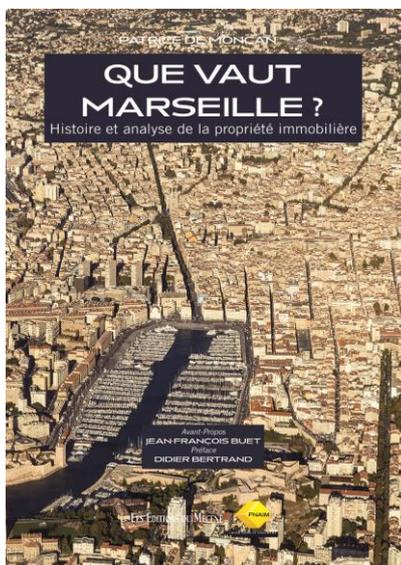




| AGIR POUR LE LOGEMENT |

## Que vaut Marseille ? Plus de 82,1 milliards d'euros !



La FNAIM et Patrice de Moncan, écrivain, économiste, se livrent à un exercice sans précédent : chiffrer la valeur des principales villes de France. Après Paris, Bordeaux et Strasbourg, cette auscultation immobilière se poursuit à Marseille. L'auteur et les agents immobiliers FNAIM, après avoir analysé les 93 917 bâtiments recensés, sont arrivés au chiffre **de 82,1 milliards d'euros**.

Ils y sont parvenus en analysant les 16 arrondissements de Marseille. A partir des transactions récemment réalisées dans chacune de ces zones, ils ont établi la valeur de :

- 72,750 milliards d'euros pour l'habitation (423 315 logements)
- 4,5 milliards d'euros pour les bureaux (1,66 million de mètres carrés intra-muros)
- 1,879 milliard d'euros pour les commerces et les boutiques (5900 locaux recensés dans la ville).

Les précédentes références d'évaluation étaient celle de 706 milliards pour Paris (87 836 bâtiments), de 33 milliards pour Bordeaux (68 435 bâtiments) et de 28 milliards pour Strasbourg (26 331 bâtiments).

Aussi, comme à Bordeaux et Strasbourg, les auteurs de l'enquête se sont livrés au calcul audacieux de convertir les joyaux architecturaux de la ville en réserves foncières. A cette aune, combien vaudrait le Parc Borély si à sa place étaient construits des F4 de bon standing ? 6,4 milliards d'euros ! De même, le Palais du Longchamp pourrait procurer 1,6 milliard. Seul Notre-Dame de la Garde reste sans estimation ! En additionnant seulement une douzaine de monuments et lieux emblématiques (mais Marseille en compte beaucoup plus) la ville serait réévaluée de plus de 11 milliards d'euros supplémentaires. Mais bien évidemment, il ne s'agit là que d'une construction intellectuelle !

**Marseille est la 2<sup>nd</sup>e ville de France en terme valeur patrimoniale**, derrière Paris. Sa valeur est près de deux fois et demi supérieure à Bordeaux et de trois fois supérieure à celle de Strasbourg.

Une spécificité de la ville réside dans le pourcentage élevé d'immeubles détenus par une personne physique, 43,4% soit 40.725 immeubles, contre 44,6% à Strasbourg et seulement 16,1% à Paris. La taille relativement petite des immeubles marseillais permet de les conserver en patrimoine et en héritage. La structure de la propriété marseillaise est très proche de celle de Bordeaux. La copropriété y est aussi forte (48.2%), par contre, les autres propriétaires, investisseurs, banques et églises, compagnie d'assurance, etc. sont peu représentés.

Le parc immobilier marseillais est composé de 423.315 logements répartis dans 93.917 immeubles. Ce parc est relativement récent : 30,3% est antérieur à la 2<sup>nd</sup>e Guerre mondiale, alors que ce taux est de 52% à Bordeaux et près de 70% à Paris. 57,2% du patrimoine de la Cité Phocéenne a été construit entre 1946 et 1990. Entre 1991 et 2009, le patrimoine bâti est de 12,6%, mais les constructions sur Euroméditerranée devraient augmenter ce taux.

L'Etat est aussi fortement présent avec 1399 immeubles possédés, soit 1,5% du patrimoine urbain, alors que ce taux est de 0,9% en moyenne dans les autres villes de France (exception faite de Paris).

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julie Roland - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



**A propos de la FNAIM**

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est l'organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales.

La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Ethique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur.

Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. A la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Toutes les informations sur la FNAIM](#)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julie Roland - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>



# QUE VAUT MARSEILLE ?

## Histoire et Analyse de la propriété immobilière

### **A QUI APPARTIEN T MARSEILLE ? ET QUELLE EST LA VALEUR DE CETTE VILLE ?**

Après "Que vaut Paris", Patrice de Moncan analyse l'évolution de la propriété immobilière à Marseille depuis 2000, et dresse, avec le concours de la FNAIM Bouches-du-Rhône pour l'habitation et les commerces, et BNP Paribas Real Estate, pour les bureaux, la valeur immobilière de la capitale méditerranéenne.

### **QUELS SONT LES VÉRITABLES PROPRIÉTAIRES DE LA VILLE ?**

L'Église, la Ville, l'État, l'Armée, les Grandes familles ... ou plus simplement les copropriétaires ? Et cette structure de propriété, a-t-elle changé au cours des 16 dernières années ?

**A COMBIEN DE MILLIARDS D'EUROS PEUT-ON ESTIMER MARSEILLE ?** Et quelle serait la valeur de certains de ses principaux monuments s'ils étaient aujourd'hui à vendre ?

Ce sont à ces questions que Patrice de Moncan répond dans cette étude qui s'inscrit dans une collection unique réalisée pour la FNAIM consacrée à la valeur patrimoniale des villes de France. « Que vaut Marseille ? » est la troisième ville analysée dans cette collection après Bordeaux et Strasbourg.

**Patrice de MONCAN**, l'auteur – doctorat ès Sciences économiques et Licence d'Histoire –, il a publié plus de trente ouvrages sur la ville et la propriété immobilière dont : « À qui appartient Paris », « À qui appartient la France », et récemment « Que Vaut Paris ? », « Que vaut Bordeaux ? » et « Que vaut Strasbourg ? ».

Il dirige Orsières Conseil - l'Observatoire de la propriété immobilière qu'il a fondé en 1980.

**Jean-François BUET**, (avant-propos), après avoir occupé l'ensemble des mandats aux échelons national et local, il est le Président de la FNAIM depuis 2012.

**Didier BERTRAND**, (préface), il est Secrétaire Général et Administrateur de la Chambre FNAIM des Bouches-du-Rhône.

### **DESCRIPTIF TECHNIQUE**

*Format* : 180 x 260.

*Pagination* : 112 pages.

*Impression* : couleur.

*Couverture* : souple, quadri pelliculée avec rabats.

*Iconographie* : une soixantaine de photos, cartes et graphiques.

*Auteur* : Patrice de Moncan

*Préfaces* : Jean-François Buet et Didier Bertrand.

*Éditeur* : Les Éditions du Mécène

### **Contact presse : Galivel & Associés**

**Carol Galivel / Julie Roland**

21, 23 rue Klock – 92110 - CLICHY

Tél : 01 41 05 02 02

Fax : 01 41 05 02 03

*Code ISBN* :

9782358960519

*Prix public* : 20,00 euros.

*Date de parution* : 3 juin 2016



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Julie Roland - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>