



▲ Quelles perspectives pour les candidats à la propriété ?

MARSEILLE

OÙ ACHETER SELON SON BUDGET

Du mouvement agite la cité phocéenne : de nouveaux arrivants provenant de grandes villes, un quartier en devenir et quelques résidences neuves

Par RANIA GABEL et NATACHA GORWITZ

L'OPÉRA (1^{er}) Branché

Appartements anciens

2 500 - 5 500 €/m²

Ce secteur historique du centre-ville s'étend autour de l'Opéra municipal, du Vieux-Port, jusqu'à la Canebière, et des rues Saint-Ferréol, Grignan et Fort-Notre-Dame. « Les nouveaux arrivants parisiens

comparent ce quartier au Marais », explique Didier Bertrand, directeur d'Immobilier Le Marquis. C'est dire comme la requalification urbaine récente a transformé ce quartier à la réputation auparavant sulfureuse. Les visiteurs déambulent sur ses voies piétonnes aux façades rénovées et aux nombreux commerces, cafés, bars et restaurants. Beaucoup viennent travailler dans cette zone où siègent quatre palais

de justice, desservie par deux stations de métro, le tramway, et à 20 minutes à pied de la gare Saint-Charles. « En un an, le prix du mètre carré a augmenté de 16 % », poursuit Didier Bertrand. « En investissement locatif, c'est le quartier le plus demandé, ajoute-t-il. En ce qui concerne les appartements, la fourchette de prix était de 2 500 à 5 500 €/m² en 2022. Cet écart s'explique par la grande diversité de biens. » L'année dernière, son agence a vendu, entre autres : une maison, rue Grignan, en fond de cour, de 90 m² sur trois niveaux, pour 450 000 € ; un studio de 19 m², rue Paradis, au deuxième étage d'un immeuble avec ascenseur, pour 75 000 € ; un 156-m², rue Grignan, au dernier étage, avec une terrasse de 15 m², pour 800 000 € ; et un appartement de 87 m² avec balcon filant de 13 mètres pour 480 000 €.

BELLE-SŒUR (1^{er}) Pour l'avenir

Appartements anciens

2 000 - 2 900 €/m²

« Belsunce, je n'en démords pas, est un quartier d'avenir, estime Adrien Grimal, de l'union des syndicats de l'immobilier de Marseille-Provence-Corse. Peut-être pas dans les cinq ans, mais je ne vois pas comment Belsunce ne pourrait pas profiter de la dynamique en centre-ville. » Ce quartier très populaire à l'image dégradée est situé

à côté du Vieux-Port et de la gare Saint-Charles, il est délimité par la rue de la République, entièrement réhabilitée, et voisin du secteur Noailles qui a été frappé par le drame de la rue d'Aubagne en 2018 – l'effondrement de deux immeubles faisant huit morts. « A Belsunce, le prix moyen est de 2500 €/m², en augmentation de 6,7 % sur un an. Le bien le plus recherché est un T2 dans le cadre de l'investissement locatif », explique Adrien Grimal. Si les T4 et T5 sont rares, des résidences des années 1980 abritent quelques pépites, des appartements avec terrasse, vue sur le Vieux-Port et Notre-Dame-de-la-Garde.

VAUBAN (6^e) En vogue



Appartements
anciens

3 300 – 6 700 €/m²

Ce noyau villageois dominé par la basilique Notre-Dame-de-la-Garde juchée sur la colline offre de très belles vues. Les habitants de ce quartier en vogue, plutôt résidentiel, jouissent de ses nombreux commerces de bouche, bars et restaurants branchés. Des retraités, installés de longue date, y côtoient des cadres supérieurs et autres actifs exerçant en profession libérale. Les immeubles haussmanniens, en pierre de taille, avoisinent des résidences des années 1970 et des immeubles neufs. Les maisons (10 % des habitations) avec cour et jardin longent les ruelles qui montent à la Bonne Mère. « Les prix au mètre carré des appartements vont de 3300 à 6500 € voire 6700 €.

Ceux des maisons, de 4 400 à 8500 € », note Didier Bertrand, directeur d'Immobilier Le Marquis. « L'année dernière, les prix ont augmenté de 7 à 9 % », poursuit l'expert, par ailleurs président de la Fnaim Région Sud. En 2022, un appartement de 35 m² a été vendu 170 000 € ; un T2 de 62 m², 230 000 € ; un T3 de 70 m² au pied de la colline, 295 000 € ; et une maison de 157 m², avec 4 chambres, une piscine et un jardin (220 m²), à côté du boulevard Vauban, 940 000 €.

“Un appartement dans le 7^e”



BAPTISTE,
ENTREPRENEUR,
ET **MAEVA,**
ARCHITECTE
D'INTÉRIEUR

« Nous avons quitté Paris pour acheter une maison avec un jardin, proche de la mer. Afin de rester dans notre budget, nous avons finalement choisi un appartement haussmannien de 194 m², boulevard de la Corderie, dans le 7^e arrondissement, pour la somme de 995 000 €. Maeva va maintenant s'atteler aux travaux pour créer de grands espaces et rendre l'appartement plus traversant. »



▲ Le quartier de l'Opéra, très demandé pour les investissements locatifs.