

DOSSIER SPÉCIAL MARSEILLE

Hypercentre, un marché à fort potentiel

Les transactions devraient augmenter grâce aux travaux de réhabilitation de la ville.

M

arseille, ville dynamique, s'apprête à changer de braquet. Le marché immobilier de l'hypercentre, et plus particulièrement du VI^e arrondissement s'est figé depuis quelques mois, les propriétaires sont hésitants sur l'orientation à prendre et gardent leur bien au lieu de le commercialiser. La concurrence du neuf est sévère dans les quartiers périphériques. **Mais le marché devrait connaître un regain d'activité** dans les mois à venir. La cité marseillaise ressemble à une bouillabaisse en cours de

préparation. Partout, on nettoie, on se remet aux normes. La recette se nomme Marseille-Provence, capitale européenne de la culture.

En janvier 2013, place à une ville toute neuve, prête à dévoiler ses charmes aux touristes. Les travaux seront enfin finis, le patrimoine historique retrouvera sa gloire d'antan et le front de mer sera entièrement rendu aux piétons et doté d'infrastructures culturelles pérennes. L'endroit sera pourvu, entre autres, de nombreux commerces.

Marseille va changer d'identité et redorer l'image de son centre-ville paupérisé. Les premiers investisseurs s'intéressent aux quartiers réhabilités. La qualité de vie va évoluer. Pour cela, les collectivités territoriales, dont la municipalité, ont mis sur la table quelque huit cents millions d'euros, rien que pour la réhabilitation du patrimoine et la création des nouveaux lieux culturels. Une facture qui pourrait paraître salée si le ratio n'était pas de six euros déboursés pour un euro investi. C'est donc tous les Marseillais qui vont en retirer les bénéfices, à commencer par un cadre de vie transfiguré pour le meilleur, évidemment.

DEBORA FIORI

PLUS D'INFOS SUR
LOGIC-IMMO.COM
Retrouvez toute
l'actualité immobilière
dans la rubrique
« M'INFORMER »



LA RÉNOVATION du Palais Longchamp

Le tourisme culturel impulsé par Marseille-Provence 2013 va entraîner un développement économique que l'ensemble des acteurs souhaitent faire durer en conservant une programmation de grande qualité. Ce sera le cas au Palais Longchamp qui va retrouver sa splendeur d'antan. Construit pour abriter la réserve d'eau en provenance du canal de la Durance, le palais est composé de deux ailes. L'une d'entre elles accueille le musée des Beaux-Arts, en complète rénovation. L'endroit va accueillir, au cours de l'année prochaine, une partie de l'exposition de peinture Grand atelier du Midi, à savoir les toiles des plus grands maîtres, de Van Gogh à Bonnard. La fréquentation s'annonce importante et devrait le rester, puisque la réhabilitation des lieux a été orchestrée de manière à abriter de nombreuses autres expositions internationales. Un vrai coup de projecteur sur le quartier.

2 810

C'est, en euros et au m², le prix moyen maximum des appartements anciens dans le quartier de la Préfecture.

(Notaires de France - Perval, mars 2012)

44,2

C'est la part de ménages propriétaires de leur résidence à Marseille.

(Insee 2009)

3 910

C'est, en euros et au m², le prix moyen des appartements neufs sur le secteur de Marseille.

(Notaires de France - Perval, mars 2012)



À l'occasion de Marseille-Provence, capitale européenne de la culture 2013, la ville va redorer l'image de son centre-ville paupérisé.

DOSSIER SPÉCIAL MARSEILLE

La capitale européenne de la culture rayonne



DIDIER BERTRAND

Directeur d'Immobilier Le Marquis

52, rue Grignan

13001 Marseille

Tél. : 04 91 13 77 77

Fax : 04 91 72 09 73

info@immobiliere-lemarquis.fr

www.immobiliere-lemarquis.fr



« Il y a toujours des gens motivés par l'achat. La pierre reste une valeur refuge. Beaucoup règlent comptant en consacrant l'argent de leur assurance-vie à un appartement en ville. Même si les biens à la vente sont rares, le marché reste actif. L'hypercentre connaît une modification structurelle due aux travaux menés dans le cadre de Marseille-Provence, capitale de la culture 2013. Cet événement est un vrai booster. La moitié de nos clients acquéreurs sont de nouveaux arrivants, dont des Aixois travaillant à Marseille qui ont envie, entre autres, d'être au cœur des festivités. Un appartement haut de gamme de 88 m² dans les immeubles Pouillon du Vieux-Port, refait dans un style loft, s'est envolé à 500 000 euros. Rue Breteuil, un appartement de 182 m² au deuxième étage avec un jardin de 200 m² est parti en une visite à 740 000 euros. »

« La moitié de nos acquéreurs sont de nouveaux arrivants attirés, entre autres, par l'événement culturel qui aura lieu en 2013. »



ALAIN LIEUTAUD

Cogérant d'Immobilier

Lieutaud Grignan

35, rue Grignan

13006 Marseille

Tél. : 04 91 15 30 30

Fax : 04 91 33 32 99

info@cabinet-lieutaud.fr

www.cabinet-lieutaud.fr



« Les prix connaissent un fléchissement de 5 à 10 %. Tous les facteurs sont présents pour que le centre renaisse de ses cendres. »

« Le marché a subi un sérieux coup d'arrêt, surtout sur les biens de 150 000 à 400 000 euros. En dessous, c'est plus facile. Les petites surfaces se vendent sans souci. Les prix connaissent un fléchissement de 5 à 10 %, avec un coût au m² d'environ 2 800 euros. Nous avons vendu un T5 de 120 m² sur le boulevard Notre-Dame pour 375 000 euros. Il était affiché 390 000 euros. Autre exemple, cours Pierre-Puget, un T5/6 en duplex avec terrasse au sud, de 225 m² dans un immeuble haussmannien, a perdu 50 000 euros et est parti à 740 000 euros. Le prix du m² avoisine les 3 200 euros pour les plus beaux appartements. Une fois que le Vieux-Port sera relooké, le centre-ville sera redynamisé. Les transports en commun sont plus performants. Tous les facteurs sont présents pour que le centre renaisse de ses cendres. Cela aura peut-être un retentissement sur les prix, qui pourraient bien repartir à la hausse. »

