



Marseille : les quartiers en devenir

SITUÉ ENTRE LA MÉDITERRANÉE, LE MASSIF DE L'ESTAQUE, L'ÉTOILE ET LE GARLABAN, LE CHEFLIEU DE LA RÉGION PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR, UNE CITÉ FONDÉE AUX ALENTOURS DE 600 AVANT JÉSUS-CHRIST, NE MÉNAGE PAS SES EFFORTS. IL S'INSCRIT COMME LE 2^E PÔLE HEXAGONAL DU CNRS, LE 1^{ER} PORT FRANÇAIS ET LE 4^E EUROPÉEN. AVEC 850.600 HABITANTS, MARSEILLE EST LA 2^E COMMUNE LA PLUS PEUPLÉE DU PAYS. Par Laetitia Rossi

La préfecture des Bouches-du-Rhône abrite 111 quartiers, 16 arrondissements et 3 zones distinctes. A commencer par le centre-ville, un secteur doté de nombreux monuments qui réunit les six premiers arrondissements. Du 7^e au 12^e, la zone 2 correspond au sud, où se trouvent les plages, les calanques et le stade Vélodrome. Du 13^e au 16^e, le nord reste l'enclave la plus populaire. Certains ensembles sont frappés par la vétusté. Le lancement d'Euroméditerranée a notamment pour vocation de dynamiser le coin. Entre 1999 et 2007, la Cité Phocéenne s'offre une seconde jeunesse et suscite l'intérêt de 53.000 arrivants. Les travaux de la gare Saint-Charles, de la Belle de Mai et des docks marquent justement cet élan positif. Le TGV met Lyon à 1h40, Paris, à 3h00, et Lille, à 4h00. Le tramway et la vague de rénovation entreprise sur son tracé participent aussi au renouveau, tandis que le Vieux-Port se refait une beauté. Euroméditerranée mise sur la réhabilitation d'un espace urbain existant et vieillissant. Sa couverture médiatique, il la doit à l'ambition du projet comme aux architectes sollicités. Zaha Hadid signe la tour CMA CGM, quand Jean Nouvel, Yves Lion, Jean-Baptiste Pietri et Roland Carta repensent les quais d'Arenc. A terme, il pourrait s'agir du plus important quartier d'affaires de centre-ville d'Europe du Sud.

« Marseille opère sa mutation au cours des années 90. L'arrivée du TGV et l'organisation de la Coupe du Monde de football 1998 matérialisent le mouvement. Le changement de siècle confirme l'impulsion. En 2012, elle reçoit le Forum Mondial de l'Eau ; en 2013, elle est Capitale de la Culture, en 2016, ville de l'UEFA. Chaque année, entre 5000 et 8000 foyers s'installent au sein du périmètre offrant aux intéressés une large variété de cadres et une typologie aussi riche qu'hétérogène », démarre Didier Bertrand de l'Immobilier Le Marquis. Deux critères majeurs motivent, aujourd'hui, le retour des populations au grand centre : la facilité des déplacements quotidiens et le coût de fonctionnement de l'habitat. Il est trop tôt pour analyser les retombées d'Euroméditerranée. Si l'on peut dégager des avantages, comme l'excellente desserte, les constructions BBC, le respect des normes modernes et la présence de terrasses, une denrée ultra précisée, il faudra de longs mois avant qu'une véritable vie de quartier anime le site. L'ouverture de bureaux constitue seulement une première étape. Pour l'heure, les programmes se négocient de 3000 à 4000 €/m², voire au-delà. Le long du parc du 26^e Centenaire et sur La Capelette, des ensembles entiers sont détruits et rebâties. Il y a peu d'entreprises, en revanche, des logements et des commerces. Cette vague de requalification urbaine sur le sud-est de

(1) Ce loft en duplex, calme et lumineux, développe 157 m². Quiet and bright, this split-level loft offers living space of 157 m². 433.000 €. Beaulieu Conseil (04 96 12 22 92).

(2) Cet appartement traversant en très bon état - 140 m² au 1^{er} Prado - allie volumes généreux et prestations haut de gamme face à la ville et à Notre-Dame-de-la-Garde. In the 1st Prado neighbourhood, this through apartment of 140 m² in very good condition combines generous volumes with top-quality appointments, facing the town and Notre-Dame-de-la-Garde. 559.000 €. Immobilière

Le Marquis (04 91 13 77 77). **(3)** Cette maison de ville du XIX^e siècle et sa dépendance de 28 m² à rénover profitent d'un jardin de 100 m², situé à Notre-Dame-du-Mont. This 19th-C. town house and its annex of 28 m² in need of renovation benefit from a garden of 100 m², in Notre-Dame-du-Mont. 750.000 €. Terrasse en Ville (04 96 12 22 90).



(1) Cette maison de ville à rénover recèle 49 m², avec terrasse, garage et cave, à deux pas de la place Cadenat et de ses commerces.

This town house of 49 m² to renovate comes with a terrace, garage and cellar, a stone's throw from Place Cadenat and its shops.

99.000 €. Connexion Immobilier (04 96 12 24 74).

(2) Sis dans un immeuble ancien à proximité de Saint-Charles, ce duplex, en très bon état, comprend 120 m² (cinq pièces).

In an old building close to Saint-Charles, this duplex in very good condition offers living space of 120 m² (five main rooms).

220.000 €. Connexion Immobilier (04 96 12 24 74).

la localité crée un véritable équilibre. Reste à optimiser le réseau de transports en commun. Ici aussi il est prématuré de tirer la moindre conclusion. A l'instar du précédent, l'endroit inspire autant l'investisseur que l'acquéreur à la propriété, prêt à déboursier un ratio sensiblement similaire. Le Rouet et le 1er Prado, où le neuf, de l'ordre de 4000-6000 €/m², et l'ancien, commercialisé 3000-4000 €/m², se côtoient, réagissent par ricochet. Au sein de ces univers « matures », l'activité bat son plein et la fonctionnalité ne fait aucun doute. Parallèlement, la création du tramway induit la refonte de Longchamp, Cinq-Avenues et Chave. L'esthétique se trouve améliorée et la nuisance sonore, atténuée. Les immeubles, de 2500 à 3500 €/m², voisinent avec quelques maisons de ville. Les riverains redécouvrent le plaisir de la promenade et le goût de la convivialité.

La Belle de Mai, 13.900 habitants, s'articule autour de la place Bernard-Cadenat, rénovée en 2005. Commerces de proximité, cabinets médicaux, crèche, écoles et collège l'agrémentent. Proche des 14^e et 4^e arrondissements, elle s'épanouit non loin de l'autoroute nord, de la gare Saint-Charles et de l'Université de Provence. En 2004, Pôle Média voit le jour, alors que la Friche de la Belle de Mai pourrait se voir rajouter de nouvelles salles de spectacles. « Le 3^e est l'arrondissement du centre qui propose les prix les plus abordables », précise Xavier Segura de Connexion Immobilier. 90 % des ventes concernent le primo-accédant, disposé à injecter de 50.000 à 150.000 €, en échange d'un appartement d'une à trois pièces. Des particuliers placent là leurs économies en prévision de la retraite, lorsque des investisseurs quasi professionnels misent sur une rentabilité élevée, associée, à terme, à une réelle marge de progression. L'autofinancement n'est pas exceptionnel : un studio acquis 50.000 € se loue 400 €/mois. Outre la modernisation générale, on table sur la création d'un hôpital et d'une école d'infirmière. Jusqu'à 150.000 €, l'activité demeure ultra porteuse. A contrario, les grandes surfaces se vendent selon des barèmes inférieurs et des rythmes au ralenti. A titre d'exemple, une maison de 110 m² en cours d'achèvement, sa terrasse de 50 m² et son garage partent à 235.000 €, après une année de présence en fichier, et un appartement de 78 m² T4/5, à rafraîchir, met dix mois à trouver preneurs, moyennant 114.000 €. « Difficile d'évoquer le renouveau marseillais sans s'intéresser à La Joliette », poursuit Anne-Patricia Lesage de Terrasse en Ville - Beaulieu Conseil. Entre le port et le centre, la place, aménagée en 1998, bénéficie d'une

situation stratégique et d'une accessibilité unique. Le pôle affaires compte 12.000 employés et 800 entreprises orientées sur le commerce international et les télécommunications. La spécialiste salue aussi les effets du tramway sur Longchamp, Chave et Les Cinq-Avenues. Elle ne pas les corrélations évidentes entre la requalification urbaine et l'immobilier, mais il est des critères qui dépassent ces clivages. « L'extérieur est un luxe, au même titre que le cachet, qu'il s'agisse d'un loft, d'un atelier ou tout simplement d'un bourgeois conçu dans les règles de l'art. » Parmi les dernières transactions, elle décrit un appartement de 125 m², ses deux places de parking, sa terrasse de 30 m², face à la mer, qu'un Parisien paye 630.000 €, un atelier de 95 m² sur le Vieux-Port à 335.000 €, une ancienne biscuiterie de 200 m², transformée en habitation, sise dans le 5^e arrondissement à 413.000 €, ou encore cet appartement bourgeois de 169 m², avec tomates et cheminée, à 488.000 €.

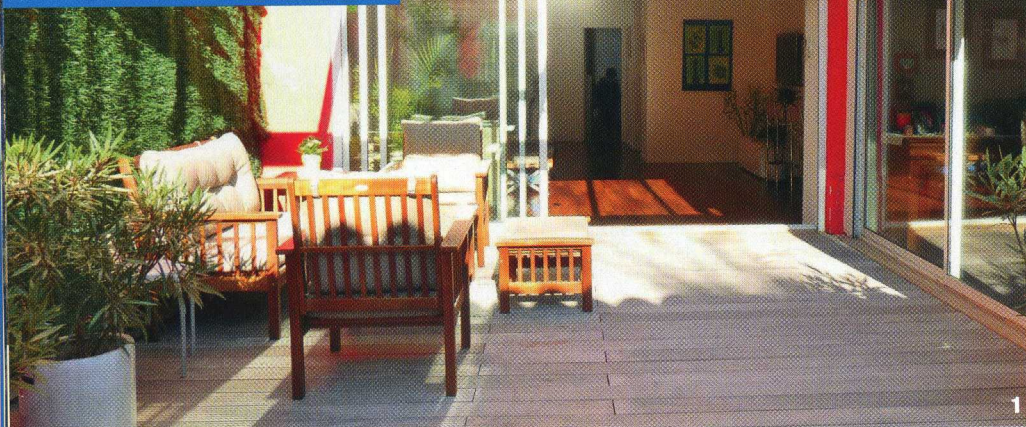
REJOIGNEZ MAISONS ET APPARTEMENTS

Marseille : up-and-coming neighbourhoods *Lyon between the Mediterranean, Le Massif de l'Estaque, La Toile and Le Garlaban, the capital of the Provence Alps Côte d'Azur region, a town founded circa 600 B.C., spans no effort. It can lay claim to being France's 2nd most important CNRS centre and its busiest port, ranked 1st at European level. With 850,600 inhabitants, Marseille is the 2nd most densely populated commune in France. The prefecture of the Bouches-du-Rhône boasts 16 "arrondissements" and three distinct zones. Starting with the town centre, an area with numerous monuments and comprised of the first "arrondissements". From the 7th to the 12th, zone 2 to the south where one finds the beaches, creeks and Vélodrome stadium. From the 13th to the 16th, the north is most working-class, with some residences falling in decrepitude. The launch of Euroméditerranée is precisely aimed at giving a boost to the area. From 1999 to 2000 the Phocæan City treated itself to a revamp, drawing an interest of 53,000 new arrivals. Work on the Saint-Charles train station, La Belle de Mai and the docks marks this positive initiative. Thanks to the TGV, Lyon is 1 hr 40 av Paris 3 hrs and Lille 4 hrs. The tramway and the wave of renovation undertaken in its wake have also played their part in this renewal, while the Old Port is also undergoing embellishment. Euroméditerranée is placing its bets on the rehabilitation of an existing but ageing urban area. It owes its coverage in the media to the ambitiousness*

DANS NOS PROCHAINS NUMÉROS
In our next issues

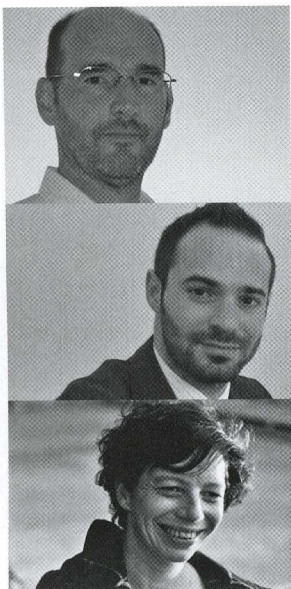
> Aix-en-Provence
> Le pays salonais

Chaque jour,
les meilleures offres dans les
Bouches-du-Rhône
www.maisonsetappartements.fr



(1) Au sein d'un immeuble bien entretenu du quartier Chave, cet appartement, entièrement rénové, se compose de 142 m² donnant sur un patio privatif en teck. In a well-maintained building in the Chave neighbourhood, this fully renovated apartment of 142 m² gives onto a private teak patio. **549.000 €.** Immobilière Le Marquis (04 91 13 77 77).

- **Didier Bertrand, Immobilière Le Marquis (04 91 13 77 77).**
- **Xavier Segura, Connexion Immobilier (04 96 12 24 74).**
- **Anne-Patricia Lesage, Terrasse en Ville (04 96 12 22 90) Beaulieu Conseil (04 96 12 22 92).**



the project and the architects who have been called in. Zaha Hadid puts his signature to the CMA CGM tower, while Jean Nouvel, Yves Lion, Jean-Baptiste Pietri and Roland Carta are redesigning the Quais d'Arcenc. In time, it could well become the largest business area in a city centre in all of Southern Europe.

"Marseille underwent a transformation in the 1990's," says Didier Bertrand of L'Immobilière Le Marquis. "The arrival of the TGV and organization of the World Football Cup in 1998 helped the movement along. The turn of the century confirmed the new impetus. In 2012, Marseille is hosting the World Water Forum ; in 2013, it will be the world's Capital of Culture, in 2016, a UEFA town.

Each year, between 5,000 and 8,000 homes become available within the city's perimeter, offering a wide variety of settings and accommodation both rich and heterogeneous." Today, two main factors are encouraging people to return to the urban centre : the day-to-day ease of getting about, and the running costs of the housing. It is too early to analyze the impact of Euroméditerranée. While one can single out advantages such as excellent accessibility, low-energy construction, compliance with modern standards and the highly-prized bonus of terraces, many long months will have to pass before a real neighbourhood spirit enlivens the site. The opening of office premises is just the first stage. For now, developments are posting prices from 3,000 to 4,000 €/m², and even more. Along the Parc du 26^e Centenaire and on La Capelette, entire apartment buildings are being torn down and rebuilt. There are few firms, just housing and shops. This wave of urban rehabilitation to the south-east of the town is creating a real sense of balance. It now remains to up-grade the public transport system. Here again, it is premature to draw even an initial conclusion. Like the first, this area is attracting both investors and first-time buyers, equipped with much the same budgets. There is also a knock-on effect in Le Rouet and the Prado 1st "arrondissement", where new residences, priced from 4,000 to 6,000 €/m², rub shoulders with old ones, from 3,000 to 4,000 €/m². Within these "mature" neighbourhoods, activity is lively and their convenience highly prized. In parallel,

the building of the tramway is bringing a makeover to Longchamp, Cinq-Avenues and Chave. Everything looks better and noise has been reduced. Apartments here are priced from 2,500 to 3,500 €/m², share the site with a row of townhouses. The residents are happily rediscovering the pleasure of walks and a congenial atmosphere. Home to 13,900 residents, La Belle de Mai is laid out around Place Bernard-Cadenat, refurbished in 2000. It offers neighbourhood shops, medical centres, a crèche, a primary and intermediate school. Close to the 14th and 15th "arrondissements", it is also not far from the motorway to the north, the Saint-Charles station and Université de Provence. In 2004, Pôle Média saw the light of day, with La Friche de la Belle de Mai may have new auditorium added on. "The 3rd is the "arrondissement" with the most affordable prices in the centre," notes Xavier Segura of Connexion Immobilier. 90 % of sales come from first-time buyers, prepared to spend 50,000 to 150,000 € for an apartment with 1 to 3 main rooms. Private individuals invest their savings here to provide for their retirement while almost professional investors target a high return combined, over time, with real possibilities of capital gains. Self-financing is not a rare phenomenon : a studio acquired for 50,000 € can be rented out for 400 €/month. In addition to the overall modernization, people are investing in the building of a hospital and nurses' college for 150,000 €, business is very buoyant. On the other hand, large surface areas sell at comparatively lower rates and at a slower pace. By way of example, a house of 110 m² undergoing completion, with a terrace of 50 m² and a garage, recently sold for 235,000 € after being on the agency files for a year, and an apartment of 78 m² with 4/5 main rooms in need of refurbishment took ten months to find a taker, at 114,000 €.

Une ville en pleine mutation...

"It's hard to talk about the rehabilitation of Marseille without taking a look at La Joliette," says Anne-Patricia Lesage of Terrasse en Ville - Beaulieu Conseil. Between the city and the centre, the square, revamped in 1998, benefits from a strategic position and unique accessibility. The business centre has 12,000 employees and 800 companies focusing on international trade and telecommunications. Our estate-agent also commends the advantages brought by the tramway to Longchamp, Chave and Les Cinq-Avenues. She doesn't deny the self-evident correlation between urban rehabilitation and the property market, though certain criteria go beyond these considerations. "An outdoor area is a luxury, as is stylishness or charm, which in the case of a loft, workshop or quite simply a bourgeois building designed as per the rules of the art." Among the most recent transactions, she describes an apartment of 125 m² with two parking places and a terrace of 30 m² overlooking the sea, that a Parisian bought for 630,000 €, a workshop of 95 m² on the Old Port, priced at 335,000 €, a former biscuit factory of 200 m² transformed into housing accommodation in the 5th "arrondissement", sold for 413,000 €, and finally a bourgeois apartment of 160 m² with Provençal floor tiling and a fireplace, for 488,000 €.

JOIN MAISONS ET APPARTEMENTS