

ZOOM SUR... L'HYPER CENTRE DE MARSEILLE

## Un quartier historique, tourné vers l'avenir

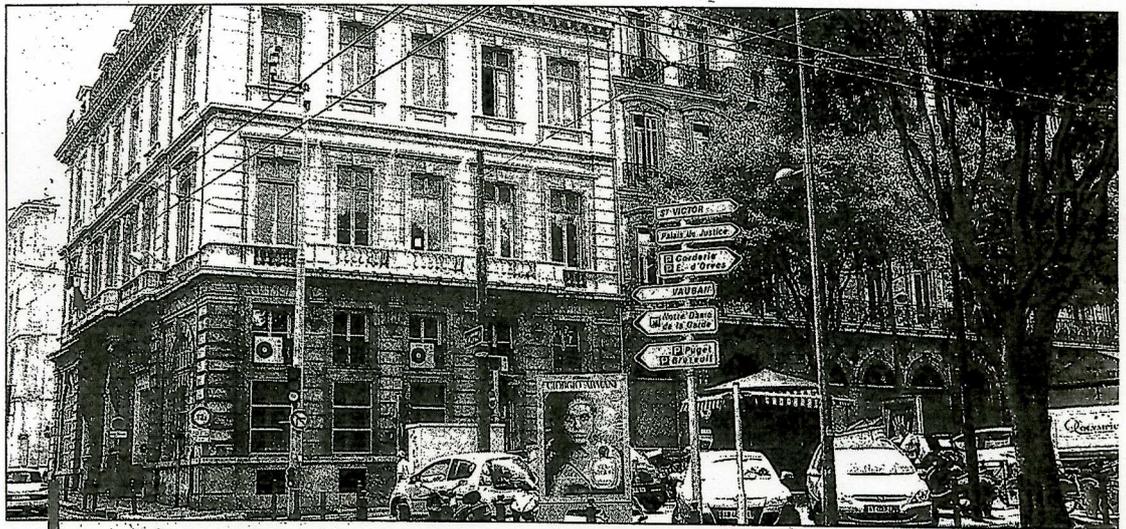
Situé, comme son nom l'indique, au cœur de Marseille, ce secteur délimité par le Vieux Port, la Canebière, la Préfecture et le Palais de Justice connaît un nouvel engouement. Il est clair, qu'ici, les avantages priment, largement, sur les inconvénients.

Comme disent les habitants eux-mêmes, « Ici, nous sommes au centre de tout ». Les activités commerciales, sportives, familiales, professionnelles, sociales, culturelles... sont en permanent développement.

La qualité de vie y est préservée puisqu'une grande partie du secteur est piétonnier ou semi-piétonnier, on compte la plus forte concentration de parkings du centre ville (11) et les commerces ne cessent de se multiplier. En outre, l'hyper centre, après le Panier, est considéré comme le cœur historique de la ville.

On y relève, d'ailleurs de nombreux monuments d'importance comme le musée Cantini, l'Opéra, le Palais de Justice, la Préfecture... sans oublier plusieurs sièges sociaux, souvent installés dans de beaux hôtels particuliers.

Bref, hormis le trafic qui s'avère assez infernal, vivre dans l'hyper centre de Marseille, peut être considéré comme un réel privilège.



Le carrefour du cours Pierre Puget et de la rue Breteuil, dans l'hyper centre de Marseille. / PHOTO : OLIVIER BRINKMAN

Si la population résidente est très diversifiée, les biens proposés le sont également. Ainsi, comme l'explique Didier Bertrand, directeur de l'agence Immobilière le Marquis : « Les offres concernent, principalement des logements anciens dans le collectif, soit dans des immeubles dits marseillais, soit, au contraire, dans des bâtiments en pierre de taille. On signale, également quelques beaux hôtels particuliers et, souvent cachés, de jolies maisons de ville, avec parfois un jardin intérieur. Plus atypiques, mais tout de même existants : les lofts en rez-de-jardin et les maisons en toit terrasse, dont certaines avec piscine... ». Hyper centre oblige, les terrains à bâtir sont inexistantes

et les maisons individuelles, rarissimes, de même que les logements neufs. Concernant le marché, il est certain que ce quartier bénéficie d'une réelle aura et que les prix évoluent en conséquence. D'autant que l'offre est limitée et la demande pressante. « Nous constatons, parfois, une réelle surenchère, d'autant qu'en fonction de sa situation, le coût d'un bien peut fortement varier. Nous sommes ici, dans le « beau premier » et dans une logique de micro-marché ». Un Type 2 d'environ 50 m<sup>2</sup> oscille entre 2200 et 2800 € le m<sup>2</sup>. Le Type 3 ou 4 de 70 m<sup>2</sup> vaut, environ 2500 € le m<sup>2</sup> et celui de 150 m<sup>2</sup> : 3500 €. Pour finir, quelques mots sur la location qui se porte très bien. Les locataires

sont de plus en plus exigeants, les biens de plus en plus présentables et les prix des loyers de plus en plus élevés...

Joël PIROVANI

Immobilière le Marquis : 52, rue Grignan,  
13001 Marseille. Tél : 04 91 13 77 77

### ÇA S'EST VENDU

L'agence Immobilière le Marquis a récemment vendu, rue Sainte, un beau loft de 165 m<sup>2</sup>, avec un patio intérieur. La rénovation, de qualité, offre un agréable mariage entre l'ancien et le contemporain, avec de beaux matériaux.  
Prix : 620.000 €