



## MARSEILLE UN CENTRE-VILLE RETROUVÉ

Les nombreuses rénovations et constructions ont redonné au cœur de Marseille son attrait d'antan.

**En partie rénové et réhabilité, le cœur de Marseille offre désormais un bel et large éventail d'offres à de nombreux acquéreurs.**

QUATRE EXPERTS LOCAUX VOUS DONNENT LEUR DÉCRYPTAGE

**D**epuis une quinzaine d'années, le centre-ville qui recouvre les 1<sup>er</sup>, 6<sup>e</sup> et pour partie les 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> arrondissements s'est complètement transformé. L'agrandissement et la réhabilitation de la gare Saint-Charles pilotés avec Euroméditerranée se poursuivent actuellement par la construction de nombreux programmes neufs dans ce quartier. La rénovation de la rue de la République, la politique de résorption de l'habitat insalubre dans les quartiers du Panier, de Belsunce et de Noailles, l'implantation des sièges de grandes entreprises et de la faculté sur la Canebière et, bien entendu, l'arrivée du tramway qui s'est accompagnée de la rénovation des voiries et des façades, ont radicalement changé l'image et la qualité de vie du cœur marseillais. Réalisée l'été dernier, la déviation de l'entrée de l'A7 s'accompagnera à terme par la création d'un parc urbain en amont de la Porte d'Aix dans le but de limiter la circulation automobile dans le centre et devrait se prolonger par la piétonisation partielle du Vieux-Port d'ici l'ouverture des festivités de Marseille 2013, capitale européenne de la Culture. Même si beaucoup reste à faire, le centre-ville est redevenu un centre de vie où il est agréable de sortir, d'aller faire son shopping et surtout d'habiter. La diversité des quartiers et des prix fait qu'un large panel d'acquéreurs peut y réaliser aujourd'hui son projet immobilier.



**LA DEMANDE EST  
PLUTÔT SOUTENUE**  
DIDIER BERTRAND

Gérant de l'Immobilier Le Marquis.

« Notre spécialité est le bien atypique en centre ville, ce qui n'implique pas forcément de disposer d'un budget élevé. Les rez-de-chaussée avec cour ou jardin, les toits-terrace avec vue dégagée parfois jusqu'à la mer, ou les lofts, sont par exemple recherchés par des clients qui souhaitent revenir vivre dans le centre, et ce d'autant plus que la qualité de vie est en train de s'y améliorer. Ils sont originaires soit de PACA dont parmi eux beaucoup d'Aixois, signe que l'image de Marseille a changé, soit d'autres régions et de plus en plus de l'étranger. Tous les types de surfaces et d'état, rénovés ou avec travaux sont demandés et ce dans des quartiers qui forment autant de micro-marchés différents que sont le carré d'or commerçant entre la Canebière et

*“ Dans l'ensemble, les prix sont stables ”*

le cours Pierre-Puget, le Vieux-Port, le secteur entre la Préfecture et la rue Dragon, ou encore le quartier des 5 Avenues autour de la Place Sébastopol. Actuellement l'offre est relativement faible alors que la demande est plutôt soutenue. Un bien présenté à son prix de marché part entre une semaine et 10 jours comme ce loft d'

**LOGIC  
CHIFFRE**  
**2 543 €**

C'est le prix de vente moyen au m<sup>2</sup> d'un appartement ancien situé dans le 6<sup>e</sup> arrondissement de Marseille.

(Source : notaires de France, juillet 2010).

165 m<sup>2</sup> rue Sainte acheté 620 000 € par des Hollandais. Récemment, plusieurs ventes ont donné lieu à des surenchères, signe de la reprise du marché. »



## UN BIEN PRÉSENTÉ AU JUSTE PRIX SE VEND EN DEUX À TROIS SEMAINES

ALAIN LIEUTAUD

Cogérant du Cabinet Lieutaud.

« Depuis un an environ, le marché est revenu à la normale dans le centre-ville avec une offre et une demande équilibrées. La politique menée par les collectivités locales a contribué à redynamiser ces quartiers et à leur redonner leur attrait. Sur la Canebière par exemple, l'implantation de la faculté et les besoins en logement des étudiants qui lui sont liés, soutient le marché locatif. Boulevard Longchamp, la desserte du tramway et le ravalement des façades a relancé les transactions qui se traitent selon l'état et la surface entre 2 400 et 2 800 € le m<sup>2</sup>. Entre le cours Lieutaud et la rue Paradis, les prix des appartements situés dans les immeubles du début du XX<sup>e</sup> siècle se sont maintenus selon l'état et la surface entre 2 400 et 3 000 € le m<sup>2</sup>. Le centre-ville reste cependant marqué par de grandes disparités de prix selon les secteurs, entre les biens à rénover et ceux en parfait état, et entre les différences d'exposition ou de vue qui dans une même rue peuvent faire varier les prix de 15 à 20%. Actuellement, les acheteurs sont présents et à partir du moment où un bien, quel qu'il soit, est présenté au prix du marché, il se vend entre quinze jours et trois semaines. »



## NOUS SOMMES REPARTIS SUR UN MARCHÉ HAUSSIER

GILLES MICHEL DE CHABANNES

Gérant de l'agence Michel de Chabannes.

« Le VI<sup>e</sup> arrondissement reste marqué par une grande diversité de biens et de prix. La place Castellane et ses abords, très commerçante et desservie par le métro, attire les jeunes acquéreurs intéressés par les 3-pièces anciens de 60 à 70 m<sup>2</sup> de type marseillais, sans ascenseur ni extérieur, qui s'échangent en moyenne entre 180 000 et 210 000 €, soit entre 2 300 et 2 600 € le m<sup>2</sup> selon l'état. Dans le quartier, les prix n'ont pas baissé exception faite des appartements situés dans les immeubles semi-récents du côté du boulevard Baillie et de la rue de Lodi dont la cote a fléchi de 5 à 10 % depuis 2008. Autre secteur, autre marché, dans les environs du boulevard Notre-Dame, rues Dragon, Saint-Jacques ou Sylvabelle, les appartements placés dans les immeubles haussmanniens sont très recherchés. Offrant de 180 à 240 m<sup>2</sup>, ils s'échangent à partir de 3 200 € le m<sup>2</sup> et jusqu'à 3 800 € le m<sup>2</sup> pour ceux rares et très prisés qui dis-



Rendu célèbre par la télévision, le quartier du Panier a connu une résorption de l'habitat insalubre.

posent d'une terrasse ou d'un jardin. Actuellement, le stock des biens à vendre est peu important et il semble que nous soyons repartis sur un marché haussier. »



## TROIS MARCHÉS DISTINCTS SE CÔTOIENT

CYRIL CARTAGENA

Président des agences Siab Immo, Vieux-Port et Préfecture.

« Dans le quartier du Vieux-Port, la rareté des biens disponibles à la vente contribue à maintenir des prix élevés. Les logements les plus recherchés sont ceux placés en première ligne qui selon leur état se vendent entre 5 000 et 8 000 € le m<sup>2</sup>. Dans l'ensemble les prix restent stables, mais on assiste parfois à des surenchères sur des appartements en parfait état et qui offrent une très belle vue, comme à Notre-Dame-de-la-Garde, dans les immeubles Pouillon côté mairie. En deuxième ligne, les prix se contentent entre 2 500 et 4 000 € le m<sup>2</sup>. Dans le VI<sup>e</sup>, trois marchés distincts se côtoient. Autour du cours Pierre-Puget, les appartements sont très recherchés et se vendent entre 2 500 et 3 500 € le m<sup>2</sup> selon leur état. Dans la partie basse de la rue Paradis, la diversité du bâti contribue à maintenir les prix à des niveaux inférieurs à ceux pratiqués dans le VIII<sup>e</sup>, soit entre 2 500 et 3 000 € le m<sup>2</sup>. Enfin, dans le quartier jeune et bobo du cours Julien, l'effet de mode est un peu retombé. Les prix, dont ceux des petites surfaces qui étaient un temps montés à 3 000/3 500 € le m<sup>2</sup>, ont baissé dans des proportions de 5 à 10%. »

SOPHIE BONIS



## VIENT D'ÊTRE VENDU!



PARADIS - LULLI

620 000 € (FAI)

En plein cœur de la ville, spectaculaire loft de 165 m<sup>2</sup> avec patio intérieur ayant bénéficié d'une rénovation harmonieuse et de qualité. Belle alliance de matériaux anciens et contemporains.

Immobilière le Marquis  
04 91 13 77 77

LOGIC  
-REPÈRES

3 581 €

C'est le prix moyen de vente au m<sup>2</sup> d'un appartement neuf situé dans le II<sup>e</sup> arrondissement de Marseille. (Source : notaires de France, juillet 2010).

12,1 €

C'est le prix moyen mensuel au m<sup>2</sup> d'un loyer à Marseille en hausse de 1,8 % au cours des 8 premiers mois de l'année 2010. (Source : Observatoire Clameur, septembre 2010).