



Marseille, un centre très apprécié

LE CŒUR MARSEILLAIS S'ARTICULE AUTOUR DU VIEUX PORT, VÉRITABLE PÔLE ÉCONOMIQUE ET CULTUREL AU XIX^e SIÈCLE. AUJOURD'HUI DÉDIÉE À LA PLAISANCE, L'ADRESSE S'INSCRIT COMME LE VÉRITABLE CENTRE PHOCÉEN. LIMITROPHE, LE 6^e ARRONDISSEMENT EST AUSSI L'UN DES PLUS AISÉS DE LA CAPITALE DES BOUCHES-DU-RHÔNE. Par Laetitia Rossi

L'espace portuaire voit le jour sous l'Antiquité. « Au milieu de la ville il y a un port, dont l'heureuse situation le rend un des meilleurs ports de la Méditerranée », écrit Henri Michelot en 1805. Certains quartiers du 6^e souffrent la comparaison avec les 7^e et 8^e. L'arrondissement a d'ailleurs en commun avec ce dernier la rue Paradis ainsi que l'avenue du Prado, de tout temps fort prisée par la bourgeoisie marseillaise. Elle apprécie les boutiques de luxe de Paradis et Grignan, comme les antiquaires d'Edmond-Rostand. Autant de paramètres qui comblent les goûts des bobos.

« L'épicentre phocéen se situe entre le vieux port et Castellane, affichant une succession de micromarchés radicalement différents et un éventail de prix large. Concrètement, le mètre carré se négocie en moyenne autour de 1800 € dans le 3^e arrondissement et flirte avec les 7000 € lorsqu'il se trouve en première ligne sur le vieux port côté Hôtel de

Ville », indique Marc Buchwalter d'Immobilier Terrasse Vue Jardin, pourtant réfractaire au ratio, « beaucoup trop théorique au regard de l'hétérogénéité du parc immobilier et de la géographique de la zone étudiée ». L'agence se spécialise dans les biens de l'intra-muros pourvus d'un extérieur, un jardin au calme ou une terrasse aménageable d'au moins 15 m². Le critère augmente le prix de 15 à 30 %. En témoignent ce duplex à rafraîchir de 190 m² et son espace paysager de 100 m², sis dans un immeuble bourgeois du XIX^e siècle boulevard Longchamp, partis à 630.000 €. La même surface habitable sans prolongement en plein air - une denrée à laquelle les mutés et les gens du cru désireux d'améliorer leur mode de vie se montrent très attachés - aurait pu trouver preneurs à 2500 €/m². L'accès rapide et aisé aux transports en commun compte aussi dans le choix de l'adresse. S'il existe encore des freins dans l'inconscient collectif des autochtones à cibler le vieux port, comme La



(1) Dans un immeuble récent, cet appartement T6 aux prestations soignées bénéficie d'un vaste toit-terrasse.

In a recent residence, this 5-bedroom apartment with meticulous appointments benefits from a vast roof terrace.

990.000 €. Immobilière Le Marquis (04 91 13 77 77).

(2) Au deuxième et dernier étage d'un petit immeuble marseillais ravalé, ce studio de 30 m² donne sur Notre-Dame-de-la-Garde.

On the second and top floor of a typical small building with rehabilitated façade, this studio of 30 m² overlooks Notre-Dame-de-la-Garde.

109.000 €. Connexion Immobilier (04 91 13 06 70).

(1) Ce loft en duplex arbore une pièce de vie de 60 m², baignée de lumière.

This split-level loft offers a main room of 60 m², basking in light.

380.000 €. Immobilière Le Marquis (04 91 13 77 77).

(2) Cet appartement bourgeois de Chapitre/Saint-Charles propose 208 m² (quatre chambres) sur une terrasse d'environ 59 m².

This bourgeois apartment in Chapitre/Saint-Charles proposes living space of 208 m² (four bedrooms) giving onto a terrace of approx. 59 m².

598.000 €. Immobilière Terrasse Vue Jardin (04 91 67 38 83).

(3) Dans un immeuble 1930 du vieux port, ce duplex T6/7 compte environ 160 m² (trois chambres), ouverts sur un extérieur de 30 m².

In a 1930's building on the old port, this split-level apartment of approx. 160 m² comprises 6/7 main rooms (three bedrooms) with an outdoor area of 30 m²

1.160.000 €. Immobilière Terrasse Vue Jardin (04 91 67 38 83).

Joliette d'ailleurs, l'endroit séduit clairement les étrangers à la région. Parallèlement, Le Panier, sis deux rues plus loin, suscite l'intérêt d'une clientèle de « bourgeois bohèmes ». « Le 6^e, entre la rue de Rome et Notre-Dame-de-la-Garde, autrement dit Palais de Justice, Préfecture et Roucas Blanc, draine une population de CSP supérieures, prête à injecter de 2800 à 3200 €/m² dans des bâtiments construits entre 1900 et 2000. Les rares programmes commercialisés, actuellement, s'échelonnent de 3600 à 4200 €/m² », explique Salim Radji de Connexion Immobilier. Eu égard à la configuration pentue du site, les acheteurs ont entre 30 et 50 ans. Les familles apprécient les écoles. Le professionnel évoque la vente récente d'un appartement de 185 m² en excellent état, avec parquet massif, hauteur sous-plafond et vue dégagée, moyennant 620.000 €. Les T2 oscillent de 140.000 à 150.000 €, les T3, de 200.000 à 230.000 € et les T4, entre 260.000 et 300.000 €. La légère différence historique de prix à l'avantage des 7^e et 8^e arrondissements n'est pas forcément justifiée. Sur dix ventes, quatre relèvent de l'investissement, qu'il concerne le placement patrimonial ou la rentabilité. Le projet de tramway sur la rue de Rome, dans la continuité de La Canebière, devrait ouvrir de nouvelles perspectives. La butte offre un esprit village, des extérieurs, des espaces calmes et des panoramas plongeants sur la ville.

« Un vent de dynamisme souffle sur le vieux port, tandis que les travaux de requalification vont bon train. Les investissements publics et privés d'envergure internationale sont nombreux. Et le tourisme d'affaires et de villégiature se porte bien », précise Didier Bertrand d'Immobilière Le Marquis. A l'échelle du pays comme de la ville, l'administrateur de la FNAIM signale un recul du volume de transactions d'environ 20 %. Dans ce contexte tendu, le centre historique de la capitale de la culture 2013 apparaît comme

une valeur sûre. D'ailleurs, la moitié des demandeurs attirés par le vieux port et le 6^e arrivent de l'extérieur, 25 % de l'étranger. La demande l'emporte sur l'offre et les tarifs se maintiennent à un niveau élevé. Le toit-terrasse, la maison de ville, le loft et le rez-de-jardin ont le vent en poupe. A titre d'exemple, on demande 990.000 € en échange d'un dernier étage de 158 m², pourvu de deux terrasses d'un total de 50 m², 495.000 € contre une maison de ville de 123 m², dotée d'un petit extérieur, dans le 6^e piéton de 380.000 € pour un loft de 120 m², dont 60 m² dévolus à la pièce à vivre. Au nombre des dernières signatures orchestrées par l'agence, figurent un T3 rénové de 67 m², 220.000 €, un rez-de-jardin de 182 m² de surface intérieure et 200 m² de superficie extérieure, à 777.000 € et encore une première ligne sur le port de 88 m², à 510.000 €.

REJOIGNEZ MAISONS ET APPARTEMENTS



Marseille, a widely appreciated town centre *The heart of Marseille lies around its old port, a bustling economic and cultural centre in the 19th century. Now dedicated to pleasure boating, it is still the essential heart of the Phoenician city. The neighbouring 6th "arrondissement" is also one of the most well-to-do neighbourhoods in the capital of the Bouches-du-Rhône. The port of Marseille dates back to the Age of Antiquity. "In the middle of the town there is a port whose favoured location makes it one of the best harbours in the Mediterranean," wrote Henri Michel in 1805. Some addresses in the 6th district bear comparison with the 7th and 8th. It in fact shares with the 8th boulevard Rue Paradis and the Avenue du Prado, highly-prized for centuries by the town's bourgeoisie. They appreciate the luxury boutiques on Rues Paradis and Grignan, the antique dealers on Rue Edmond-Rostand : both attractions much to the taste of trendies !*



DANS NOS
PROCHAINS NUMÉROS
In our next issues

>Saint-Rémy
de Provence
>Le nord d'Aix-
en-Provence

Chaque jour,
les meilleures offres dans les
Bouches-du-Rhône

www.maisonsetappartements.fr

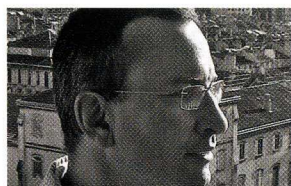


(1) Ce T2 de 41 m², refait à neuf, se trouve dans un immeuble haussmannien.

Refurbished as new, this 1-bedroom apartment of 41 m² is in a handsome Haussmann building.

143.630 €. Connexion Immobilier (04 91 13 06 70).

- Marc Buchwalter, Immobilière Terrasse Vue Jardin (04 91 67 38 83).
- Salim Radji, Connexion Immobilier (04 91 13 06 70).
- Didier Bertrand, Immobilière Le Marquis (04 91 13 77 77).



"The epicentre of Marseille lies between the old port and Castellane, a string of radically different micro-markets posting a wide array of prices. In concrete terms, the average price per sq. metre is around 1,800 € in the 3rd "arrondissement" and flutters around 7,000 € on the front row on the old port, on the Hôtel de Ville side," explains Marc Buchwalter of Immobilière Terrasse Vue Jardin, who rather reluctantly provides this comparison, "far too theoretical given the heterogeneous nature of the properties concerned and the geographic aspects of the area under review". The agency specializes in "intra-muros" properties benefitting from a quiet garden or a usable terrace of at least 15 m², bonuses that add a further 15 to 30 % to prices. As witnessed by a duplex of 190 m² in need of a revamp, with its landscaped exterior of 100 m² in a 19th-C. bourgeois building on Boulevard Longchamp, priced at 630,000 €. The same living space without an outdoor area – a feature highly prized by new-comers and locals

wanting to improve their living conditions - could be acquired for 2,500 €/m². Fast and easy access to public transport is another factor in choosing this address. While the collective memory of the locals still make them hesitate before opting for the old port, and also La Joliette, the centre visibly attracts buyers from outside the region. Two streets on, Le Panier also draws the interest of a clientele composed of "middle-class Bohemians".

"The 6th district between Rue de Rome and Notre-Dame-de-la-Garde, in other words Palais de Justice, Préfecture and Roucas Blanc, is popular among members of the upper socio-professional categories, prepared to pay 2,800 to 3,200 €/m² for apartments built between 1900 and 2000," says Salim Radji of Connexion Immobilier. "The rare developments currently available on the market range from 3,600 to 4,200 €/m²." Given the steep configuration of the site, buyers here are aged from 30 to 50. Families appreciate the schools. Our estate-agent mentions the recent sale of an apartment of 185 m² in excellent condition, with solid parquet floors, high ceilings and open views, at

620,000 €. 1-bedroom apartments range from 140,000 to 150,000 €, 2 bedrooms from 200,000 to 230,000 € and 3 bedrooms from 260,000 to 300,000 €. The slight historic difference in prices favouring the 7th and 8th "arrondissements" is not necessarily justified. Four out of every ten sales are investments, either long-term assets or used to obtain rental income. Plans for a tramway on Rue de Rome, the prolongation of La Canebière, should open up new perspectives. "La Butte" offers a village atmosphere, outdoor areas, quiet spots and plunging panoramic views of the town.

"A new breath of dynamism is wafting over the old port and requalification work is making good progress. There is a considerable number of public and private investments of international scope. And both business and private

tourism are doing well. It adds Didier Bertrand of Immobilière Le Marquis. At both national and local level, the representative of the FNAL

points to a drop in the number of transactions of around 20 %. Within this tense context, the historic centre of the "Capital of Culture 2013" can be regarded as a sound investment. In fact, half of the potential buyers drawn by the old port and 6th "arrondissement" are from outside the region, 25 % from abroad. Demand outstrips supply, and prices are stable even at their high levels. Penthouses, townhouses, loft and garden-level apartments are very popular. By way of example, one would need to pay 990,000 € for a top floor apartment of 158 m² with two terraces totalling 50 m²; 495,000 € for a townhouse of 123 m² with a small garden in the pedestrian part of the 6th district; or 380,000 € for a loft of 120 m², including 60 m² devoted to an open-space living area. The most recent transactions orchestrated by the agency include a renovated 2-bedroom apartment of 67 m² priced at 220,000 €, a garden-level apartment of 182 m² with an outdoor area of 200 m², at 777,000 €, and a "front-row" apartment of 88 m² overlooking the port, sold for 510,000 €.

Un vent de dynamisme souffle sur le vieux port