

# Acheter et habiter à L'Opéra, un bon choix !

Les demandes augmentent depuis deux ans.

Jadis place où se côtoyait la bourgeoisie, L'Opéra, lieu animé et atypique, est un secteur de Marseille très recherché. De par sa situation d'abord, en plein centre-ville et à quelques pas du Vieux-Port. De par son attractivité ensuite avec ses commerces, ses bureaux et sa vie nocturne. De par son habitat enfin qui mérite d'être découvert. Les quelque 4400 habitants vous le diront. Ils ont su trouver le bon emplacement. The place to be.

## Un parc immobilier rénové

Lorsque l'on parle du parc immobilier du quartier de l'Opéra, le mot qui revient est requalification. Cette requalification urbaine est mise en valeur par la semi-piétonisation du quartier et de ses environs.

En vous promenant, vous remarquerez en levant vos yeux, de très beaux immeubles rénovés, souvent anciens, classés et donc protégés.

On parle ici d'immeubles marseillais (1 à 3 fenêtres) ou encore d'immeubles en pierres de taille de style Haussmannien. Mais sachez, qu'à l'abri des regards, cachées au cœur de ces cours d'immeubles se nichent quelques maisons individuelles. Tels de véritables trésors, ces biens sont très rares, très recherchés et donc relativement chers.

Les professionnels de l'immobilier font ainsi face depuis deux ans à une demande de plus en plus importante. "Les gens reviennent dans l'hypercentre", confie Didier BERTRAND, directeur de l'Agence Immobilière Le Marquis(1).

Avec une répercussion au niveau des prix. Pour un appartement le prix moyen au m<sup>2</sup> os-



L'Opéra, c'est un parc immobilier d'un peu plus de 3000 logements avec quelques petits trésors.

/ Photo C.M-I

cille entre 1900 et 2800 euros en fonction du bien proposé. Pour une maison individuelle, dès lors que vous l'aurez trouvée, "il vous faudra déboursier entre 450 000 et 500 000€ pour 100 m<sup>2</sup>", comme le précise Didier Bertrand.

À titre comparatif, L'Opéra est 14% plus cher que l'ensemble du 1er arrondissement.

## Une tendance très tendance

Comme dans tous les quartiers du centre-ville, les commodités sont nombreuses : tout pour le transport, pour

l'alimentation, les soins, l'école etc... La semi-piétonisation a donné un grand coup de calme aux rues. La surveillance policière ajoutée à la vidéoprotection a réduit le sentiment d'insécurité. Reste le stationnement, il est difficile mais les parkings sont là.

Lieu touristique, L'Opéra a donc le vent en poupe et sa rénovation continuant n'a pas fini de séduire l'acheteur.

CM-I

(1) Agence Immobilière Le Marquis, 52 Rue Grignan 13001 Marseille. Tel: 04.91.13.77.77

## LES PLUS

- Rénovation et semi-piétonisation.
- Investissement sûr.
- Quartier vivant.

## LES MOINS

- Absence de places de stationnement gratuit.
- Activités nocturnes causes de nuisances sonores.

## Ça s'est vendu

- Appartement T3, 92m<sup>2</sup> dans immeuble ancien, très bon état, m de séjour, 2 chambres, très lumineux, sans ascenseur : vendu 255 000 €
- Appartement T3, 59 m<sup>2</sup>



## Ça s'est vendu

- Appartement T3, 92m<sup>2</sup> dans immeuble ancien, très bon état, m de séjour, 2 chambres, très lumineux, sans ascenseur: vendu 255 000 €
- Appartement T3, 59 m<sup>2</sup>, dans petite copropriété sur la Rue Sainte, entièrement rénové, grand séjour, 2 chambres et une cave, sans ascenseur: acquis pour 160 000 €
- Appartement T4, 115m<sup>2</sup> Place Lulli, 2e étage sans ascenseur: vendu à 245 000 €
- Studio, 19 m<sup>2</sup>, Paradis-Charles de Gaulle, avec ascenseur: a été cédé pour 49 000€

## Prix à la location

- Appartement: 10-12€/m<sup>2</sup>
- Studio: 14€/m<sup>2</sup>



Grâce à des façades aujourd'hui refaites, les promeneurs découvrent des immeubles au cachet certain.

/ Photo C.M-I