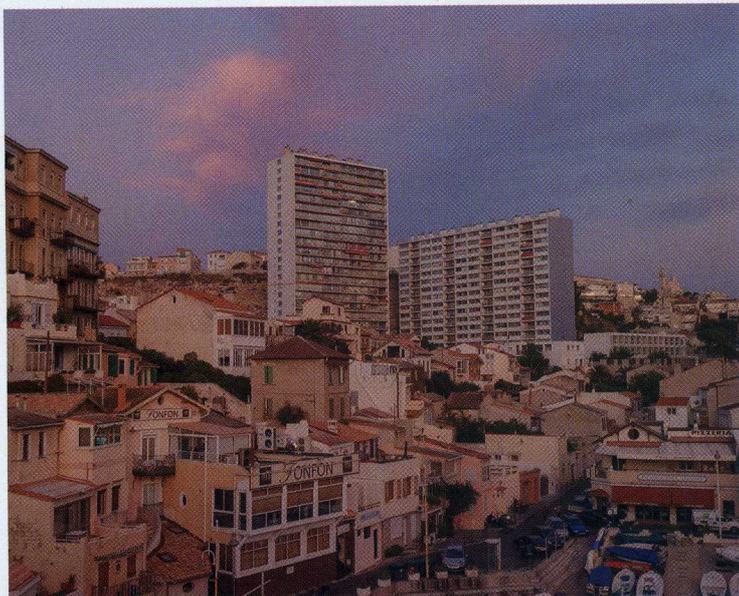


LE BEAU SÉJOUR

— Spécial Marseille 7^e —

IL Y A LE CIEL, LE SOLEIL ET... LA MER

Cet arrondissement et le 8^e sont les plus prisés et les plus chers de la cité phocéenne. La raison de ce succès ? La proximité du centre-ville et de la mer. **Luc Périn**



Le quartier d'Endoume est recherché pour son charme de village méditerranéen.



© Benjamin Bechet

3 880

C'EST, EN EUROS ET AU M², LE PRIX MÉDIAN HAUT D'UN APPARTEMENT ANCIEN DANS LE 7^e À MARSEILLE.

Notaires de France-Perval, déc. 2014

LES ÎLES DE L'ARRONDISSEMENT

— Les îles du Frioul ne se contentent pas seulement d'être admirées de loin par les habitants du 7^e. Elles font partie de l'arrondissement ! Et une navette au départ du Vieux-Port dessert les îles d'If de Pomègues et de Ratonneau. Sur cette dernière vit à l'année une centaine d'habitants, suite à la construction de logements dans les années 1970. Mais cet espace naturel protégé et géré par le Parc national des Calanques accueille beaucoup plus de visiteurs. En compagnie de nombreux oiseaux marins, ils se promènent sur les îles ou profitent des plages Saint-Estève et Morgiret. Certains se rendent à l'hôpital Caroline, en cours de réhabilitation. Un lieu qui se transforme, chaque été, en théâtre de festivals musicaux. Dans trois ans, d'autres pousseront sans doute jusqu'au fort de Brégantin. Car le célèbre designer marseillais Ora İto, propriétaire du lieu, projette d'y créer un hôtel écodesign, une table gastronomique et un parcours artistique. Affaire à suivre !

Le 7^e présente l'avantage d'être très facilement accessible par l'autoroute. En effet, au pied du Fort Saint-Nicolas, le tunnel du Vieux-Port permet de rejoindre l'A55 et celui du Prado-Carénage l'A50. À proximité, à Saint-Victor, les habitants sont fiers de leur abbaye fondée au V^e siècle. Au Pharo, ils peuvent se promener dans le jardin entourant le palais offert par Napoléon à Eugénie. Ou bien se baigner dans l'anse des Catalans dont la plage va être réaménagée à partir de l'automne prochain, après la destruction en cours d'un night club.

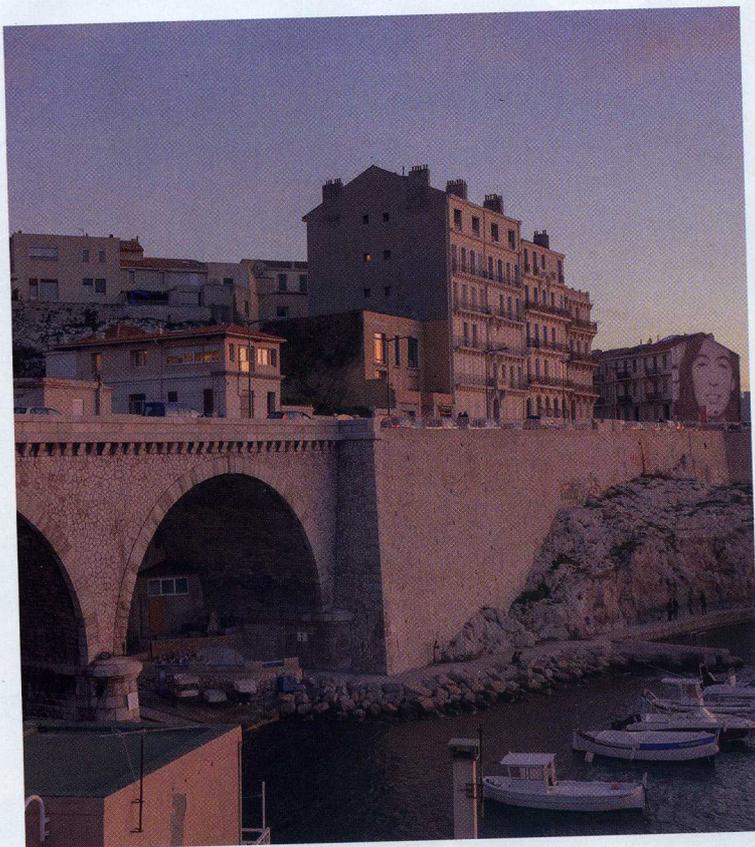
Dans ces quartiers l'habitat est essentiellement composé d'immeubles, de l'ancien marseillais ou du semi-récent. Vous y trouverez des prix inférieurs à la moyenne du 7^e. Ainsi, à La Criée et aux Catalans ils s'affichent respectivement à 2 660 et 2 890 euros/m², selon Les Notaires de France. Empruntons maintenant la rue d'Endoume. Nous traversons le quartier Saint-Lambert où les prix pour un

appartement ancien sont de 2 930 euros/m² dans le secteur « Tobelem-Endoume ». Plus on se rapproche de la mer, plus les tarifs augmentent. Cela se vérifie dans le quartier d'Endoume proprement dit, recherché pour son charme de village méditerranéen. Ainsi, dans les secteurs « Vallon des Auffes » et « Malmousque-Pêcheurs » les appartements se négocient à 3 060 euros/m² tandis que le prix médian des maisons anciennes y est de 376 300 euros.

Au sud du 7^e, dans les quartiers Bompard et Roucas blanc, les prix sont globalement plus élevés. Dans les secteurs « Oriol-Baudille » et « Estrangin », le prix médian des appartements anciens est à 3 390 euros/m². Dans un environnement plus verdoyant qu'à Endoume, le prix des maisons, souvent plus grandes, augmente. Ainsi, une maison ancienne dans le secteur « Roches-Prophète » est proposée à 630 000 euros. Un investissement conséquent pour profiter à l'année de la Corniche et de ses vues mer.

LANCEMENT EVENEMENT les 18-19 Avril 2015 à ALLAUCH.
Des appartements et des maisons en plein cœur d'un domaine naturellement arboré. Renseignements au 0 805 405 485 ou sur LNC.fr

LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS



© Benjamin Béchet / Droits réservés

— Spécial Marseille 7^e —

BIENS POUR TOUS LES GOÛTS

Dans cet arrondissement, les acquéreurs trouveront une grande diversité, une majorité d'appartements mais aussi des maisons, à Endoume ou le long de la Corniche. Si les prix restent élevés dans ce secteur privilégié, les agences, elles, constatent toutes une baisse. **Luc Périn**



PATRICIA MONDINI
Gérante
Mondini Imo,
Marseille



VIRGINIE MENUHEY
Gérante associée
Maisonamarseille,
Marseille

Présentez-nous le quartier des Catalans ?

Tout d'abord délimitons-le : le cœur du quartier est situé entre le boulevard Charles Livon, l'avenue Pasteur, la place du 4 septembre, les rues Capitaine Dessemond et des Catalans. Les principaux atouts du quartier sont la proximité de la plage, des accès autoroutiers et du vieux port. C'est un petit village où les gens se connaissent.

Quels biens peut-on trouver aux Catalans ?

Il y a un bel éventail de plusieurs styles d'appartements. Autour de 2 400 euros/m², on trouve de l'ancien marseillais. Le semi-récent, assez présent dans le quartier, oscille entre 2 800 et 3 000 euros/m². Les biens construits au cours des cinq dernières années, dans les rues Charras et Papety, se vendent quant à eux dans les 4 000 euros/m². Les biens avec une vue sur la mer peuvent même grimper jusqu'à 4 500 euros/m² aux Catalans. De nombreux clients demandent des extérieurs et des parkings, mais il y en existe peu.

Est-il facile de trouver une maison dans le 7^e ?

Cela dépend du type de recherche. Parfois, cela peut relever du défi. L'offre n'est pas si importante que cela et l'on touche très vite le haut de gamme. Une maison avec un vrai jardin et des chambres de taille correcte atteint vite 850 000 euros. Mais il est possible d'en acquérir une de 100 m² à 500 000 euros, éventuellement avec vue mer mais avec de petites chambres et un jardinet ou une courette. Du côté de la Corniche, il y a des maisons très haut de gamme dont le prix a fléchi depuis deux ans. Une maison qui se vendait 2,7 millions d'euros s'acquiert, aujourd'hui, plutôt entre 2,3 et 2,4 millions d'euros.

L'offre d'appartements peut-elle satisfaire toutes les demandes ?

Oui, car dans le 7^e, l'offre d'appartements est diversifiée et accessible à tous les budgets tous les profils. Là encore, j'ai remarqué un réel fléchissement des prix, depuis un an. On peut trouver un peu d'ancien, beaucoup de semi-récent et même du neuf. Avec terrasse et vue mer, ce dernier est aujourd'hui proposé à 6 000 euros/m².



Mondini Imo ● 11, rue César Aleman
13007 Marseille
Tél. : 04 91 52 52 52
Fax : 04 91 52 60 83
Mail : patricia.mondini@yahoo.fr
www.mondini-imo.com



Maisonamarseille ● 20, boulevard
Émile Sicard ● 13008 Marseille
Tél. : 04 88 08 73 79
Mail : contact@maisonamarseille.com
www.maisonamarseille.com

LANCEMENT EVENEMENT les 18-19 Avril 2015 à ALLAUCH.
Des appartements et des maisons en plein cœur d'un domaine
naturellement arboré. Renseignements au 0 805 405 485 ou sur LNC.fr

**LES NOUVEAUX
CONSTRUCTEURS**



DIDIER BERTRAND
Directeur
Immobilière Le Marquis,
Marseille

À Marseille, le 7^e est-il toujours aussi prisé ?

Oui, car c'est l'arrondissement qui a le plus de diversité en termes d'habitations et d'habitants. On s'adresse à l'ensemble des clientèles. Il a l'avantage d'être en bord de mer et l'inconvénient d'avoir peu de transports en commun. Si le 7^e est toujours aussi prisé, en ce moment, les biens à la vente sont peu nombreux comme les acquéreurs dont les exigences augmentent.

Quels types de biens peut-on y trouver ?

Le 7^e comprend environ 80 % d'habitat collectif et 20 % de maisons. On y trouve des maisons de village, de ville, de pêcheurs, de plus grandes demeures sur la Corniche, des propriétés au Roucas blanc, des immeubles marseillais, d'autres en pierre de taille et de très grands des années 1960-1970. Dans ces derniers, le prix varie de 2 400 à 2 500 euros/m². Mais, dans des copropriétés prestigieuses, comme Les Alpilles, il peut grimper jusqu'à 8 000 euros/m².



LAURENT AGOPIAN
Gérant
Agopian Immobilier,
Marseille

Quels types de clients voyez-vous le plus, en ce moment ?

Je rencontre d'une part, des personnes de 45 à 55 ans, qui ont vendu un bien et qui recherchent un T4/T5. Elles souhaitent s'installer dans le quartier pour son côté village, sa proximité de la plage, du centre-ville et des accès autoroutiers. La plupart des autres clients sont des personnes de 25 à 40 ans, avec des enfants en bas âge, en quête de T3/T4. Toutes souhaiteraient un bien avec un extérieur. Elles s'adressent à nous car le quartier Saint-Victor est un micromarché complexe au sein duquel il vaut mieux être guidé par un spécialiste.

Les prix ont-ils baissé ?

La baisse des prix est très légère. Aujourd'hui, dans notre quartier, l'ancien marseillais s'affiche entre 2 500 et 2 800 euros/m². Ainsi, boulevard de la Corderie, un T2 de 45 m² donnant côté port, entièrement refait, calme, lumineux, au 5^e sans ascenseur, vient de trouver rapidement acquéreur à 120 000 euros. Il y a aussi du beau semi-récemment des années 1970. Au Richelieu, une résidence de standing, un appartement en bon état se vend entre 4 000 et 4 200 euros/m².



CHRISTINE CHAPUS-BLIN
Gérante
Andros Immobilier,
Marseille

Quelle est la situation du marché ?

En 2011, à Marseille, il y avait 3 acquéreurs pour un bien. Aujourd'hui il y en a moins d'un par bien ! Si bien que la concurrence est très difficile, y compris dans les jolis quartiers. Heureusement les taux d'emprunt sont historiquement bas. Par ailleurs, dans le 7^e, le montant des loyers a peu baissé contrairement au prix des biens. Par conséquent, un jeune couple avec un petit apport et un prêt sur 25 ans peut acheter un T3 en déboursant quasiment la même somme qu'un loyer. Donc, le marché des biens à moins de 230 000 euros reste dynamique. Nous avons beaucoup plus de problèmes avec des biens d'une valeur supérieure, notamment ceux à plus d'1,6 million d'euros.

Malmousque est-il aussi concerné par cette situation ?

Non, car c'est un endroit exceptionnel avec de belles vues mer, au calme, à côté d'une plage. En ce moment une ancienne maison de maître de 185 m², avec un petit extérieur et une cour où l'on peut se garer, y est proposée à la vente à 950 000 euros.

NOS DERNIÈRES VENTES



Quartier des Catalans, appartement T2-3 de 74 m², plein sud avec un balcon et une très belle vue mer, plus une cave
VENDU 270 000 EUROS
PAR MONDINI IMO.



Au Roucas-Blanc, maison d'environ 100 m² avec 3 chambres et 2 terrasses.
VENDUE 500 000 EUROS
PAR MAISONAMARSEILLE.COM



© Droits réservés

Sur la Corniche, maison bourgeoise du XIX^e siècle d'environ 200 m² à rénover, avec une terrasse de 35 m² et vue mer panoramique.
VENDUE 725 000 EUROS
PAR IMMOBILIÈRE LE MARQUIS.



Quartier Saint-Victor, appartement T5 de 111 m² entièrement à rénover, avec 2 terrasses de 14 m², vues sur Notre-Dame-de-la-Garde et le Vieux-Port.
VENDU 400 000 EUROS
PAR AGOPIAN IMMOBILIER.



Immobilière Le Marquis ● 52, rue Grignan ● 13001 Marseille
 Tél. : 04 91 13 77 77
 Mail : info@immobiliere-lemarquis.fr
www.immobiliere-lemarquis.fr



Agopian Immobilier ● 60, rue d'Endoume ● 13007 Marseille
 Tél. : 04 91 31 95 78
 Mobile : 06 16 22 28 59
 Mail : contact@agopian-immobilier.com
www.agopian-immobilier.com



Andros Immobilier ● 7, impasse du Pistou ● 13009 Marseille
 Tél. : 06 51 61 80 41
 Mail : contact@andros-immobilier.com
www.andros-immobilier.com

LANCEMENT EVENEMENT les 18-19 Avril 2015 à ALLAUCH.
 Des appartements et des maisons en plein coeur d'un domaine naturellement arboré. Renseignements au 0 805 405 485 ou sur LNC.fr

