



SPÉCIAL **MARSEILLE**

La cote par quartiers



Inventaire.

Le parc immobilier passé à la loupe.

1^{er} et 2^e arrondissements

Dans l'emblématique secteur du Vieux-Port, les prix de la pierre sont inchangés. En première ligne, face aux flots, comptez de 3 500 à 4 500 €/m², avec une prime pour les immeubles Pouillon, aux appartements avec terrasses, proches de la mairie. Ce secteur animé fait le bonheur des investisseurs friands de locations saisonnières de courte durée. Rues Sainte, Coutellerie, Caisserie... La facture baisse d'un cran au sein des artères en retrait du Vieux-Port : entre 3 400 et 4 000 €/m², selon l'état du bien et de l'immeuble. Ici, les petites et moyennes surfaces des vieux immeubles typiques marseillais (sans ascenseur, trois fenêtres en façade) sont légion. « Dans le 2^e, mais plus au nord, du côté de la Joliette, on déniché encore des biens dévolus à l'investissement locatif, cédés environ 2 000 €/m² », indique Patrice Garnier, chez Laforêt République.

Mémegamme de prix dans le quartier populaire et commerçant de Belsunce, qui s'embourgeoise.

4^e et 5^e

Proches du centre, ces deux arrondissements plus accessibles attirent les primo-accédants, avec ou sans enfants. Ici, tout plaît ! Environnement urbain mais paisible, places animées, bonne desserte de transports en commun, écoles, proximité des accès autoroutiers... Dans le quartier de la Plaine, près du boulevard Chave, prévoyez de 2 000 à 2 800 €/m². Après une baisse des prix entre 2010 et 2015, le 4^e affiche aujourd'hui des valeurs étales. Parmi les quartiers appréciés, Cinq-Avenues part entre 2 000 et 2 200 €/m², et Char treux juste en dessous du seuil des 2 000 €/m².

7^e

Cet arrondissement séduit toujours les Marseillais aisés, cadres sup et professions libérales. « Il a détrôné en notoriété et en prix le chic

Emblématique.

Le Vieux-Port fait toujours le bonheur des investisseurs.

Accessible. A la fois tranquille et animé, bien desservi, le quartier de la Plaine a plus d'un atout dans sa manche !

et résidentiel 8^e arrondissement », affirme Cédric Castinel, patron des ventes dans l'ancien de Nexity Marseille. Ici, les prix montent et les biens se vendent vite. « En ce moment, les produits partent sans délai et souvent dans la fourchette haute de nos estimations », reconnaît Henri Perret, chez Laforêt Endoume. Voisin du centre-ville et de l'animation du Vieux-Port, « cet arrondissement plaît beaucoup pour son ambiance de village, même s'il n'est pas facile d'y stationner », indique Robert Pomsar, de l'agence AIMH Orpi du 8^e. Les prix des appartements en petit immeuble et des maisons de ville vont de 4 000 à 5 000 €/m², selon l'état et la situation du bien. « Nous faisons beaucoup de mécontents chez les candidats à l'achat, car il n'y a pas assez d'offres », reconnaît un agent immobilier. Le secteur le plus coté ? Sans conteste le Roucas-Blanc, dont le relief offre de belles vues panoramiques sur la mer. Les produits de qualité avec bonne exposition, jardin et vue sur la mer peuvent s'envoler jusqu'à 10 000 €/m². Comme quelques adresses de standing : Talabot, les Alpilles. Dotés d'un accès sécurisé, de gardiens, d'espaces verts, de piscine, de tennis..., ces lieux de prestige offrent des appartements et des maisons avec terrasse et vue dégagée sur la

grande bleue. « On trouve aussi sur les collines de belles villas de 300 m² en bon état avec vue mer, piscine et terrain, vendues entre 2,5 et 3 millions d'euros », indique Thierry Chomel, responsable de Barnes Marseille. « Mais attention ! Dans ce même quartier, une maison identique qui ne dispose pas de vue sur la mer retombe à 5 000 €/m² », souligne-t-il. Avec 500 000 €, on décroche des maisons à rénover, avec 200 m² de terrain, sans vue, mais au calme.



JON HANNING/REA



Standing. Le Roucas-Blanc dispose, depuis ses collines, de belles vues sur la mer.

8^e
Ce très vaste arrondissement compte de nombreux quartiers aux ambiances différentes. Le plus établi et le plus résidentiel ? Le « 8^e urbain », vers les secteurs Prado, Perrier et Paradis. Dans ce « carré d'or » apprécié des familles aisées, la pierre avoisine 5 000 €/m² au sein d'immeubles de factures diverses (haussmanniens, Art déco...). « Les résidences des années 1970, aux charges élevées, ont beaucoup moins la cote. Leurs prix

sont désormais stables après avoir baissé il y a deux ou trois ans », indique Robert Pomsar. « Cela n'empêche pas de manquer d'offres, surtout pour des appartements familiaux avec des extérieurs », précise Lionel Bibas, d'Era Prado. Plus au sud, vers le « bord de mer » (Sainte-Anne, Borely, Pointe-Rouge), l'arrondissement est aussi prisé, se monnayant entre 3 000 et 3 500 €/m². Pour une maison de 100 m² avec 300 m² de terrain, comptez 450 000 € de budget.

9^e

C'est le secteur dont la cote monte. Moins cher que le 8^e tout proche, ce périmètre animé est apprécié pour ses commerces de proximité et ses écoles. Vers Redon, Sainte-Marguerite, Mazargues, des immeubles des années 1960 et 1970 avec terrasse et parking partent entre 3 000 et 5 000 €/m², selon la situation, l'exposition et la vue.

13^e

Cet arrondissement, l'un des plus vastes de Marseille, attire les actifs travaillant dans le secteur du technopôle. « Les programmes neufs sont nombreux et trouvent facilement preneur. Ce qui fait baisser les prix de l'ancien, moins recherché par les primo-accédants et les investisseurs », indique Raphaëlle Rossitto, chez Century 21 Immo Conseil. Offre et acheteurs se retrouvent ici dans un marché dynamique. Le secteur le plus coté du 13^e reste Château-Gombert, qui offre une ambiance campagnarde avec des appartements prisés des primo-accédants et surtout beaucoup d'habitat individuel. Selon le standing et l'emplacement, ces biens se né-

Ce qui vient de se vendre 1^{er} arrondissement

- Rue Thubaneau, imm. années 1950, 2 pièces, 45 m², 2^e ét., sans asc., travaux, 85 000 € (1 900 €/m²).
- Rue Louis-Gobet, imm. marseillais, 3 pièces, 52 m², 3^e et dernier ét., sans asc., 140 000 € (2 700 €/m²).
- 2^e Rue de la République, imm. haussmannien rénové, 4 pièces, 92 m², 3^e ét., 320 000 € (3 475 €/m²).
- Quai du Port, imm. Pouillon années 1950, 5 pièces, 116 m², 4^e ét., 720 000 € (6 200 €/m²).
- 4^e Rue Charles-de-Foucauld, imm. marseillais, 3 pièces, 57 m², à refaire entièrement, 100 000 € (1 750 €/m²).
- 5^e Rue de l'Olivier, imm. marseillais, 2 pièces, 72 m², 60 m² de jardin, 18 m² de terrasse, 275 000 € (3 800 €/m²).
- 7^e Rue Magaud, rez-de-jardin dans maison des années 1920, 110 m², 150 m² de jardin, travaux, 465 000 € (4 225 €/m²).
- 8^e Avenue du Prado, résidence années 1980, 5 pièces, 123 m², 75 m² de terrasse, 50 000 € de travaux, 515 000 € (4 185 €/m²).
- 12^e Boulevard Hughes, maison années 1940, 4 pièces, 110 m², 320 m² de jardin, très bon état, 495 000 €.
- 13^e Chemin de Palama, maison de 143 m², 660 m² de jardin, piscine, travaux, 540 000 €.



Village. Château-Gombert, dans le 13^e, offre une ambiance campagnarde.

gocient à partir de 250 000 € pour une maison mitoyenne en lotissement, sans dépasser 600 000 € pour une villa avec jardin et piscine. « En lisière du 12^e, vers les Olives, on trouve moins cher, mais il y a beaucoup d'immeubles des années 1960 qui ont de moins en moins la cote », affirme Loïc Dahan, mandataire du réseau Optimhome dans le 13^e arrondissement ■