

# À la Belle de Mai, l'avenir s'annonce plutôt bien

Des projets, des produits intéressants, ce quartier mérite notre attention

Il fut un temps où le quartier possédait une maternité dont la renommée voulait que tous les "vrais" Marseillais soient nés dans ses murs. Aujourd'hui la maternité n'est plus, mais la popularité de la Belle de Mai est restée intacte. Secteur du 3<sup>e</sup> arr., 13 629 habitants y vivent. En période de renouveau, l'endroit abrite désormais, les Archives municipales de Marseille, un Pôle Média et bien sûr la Friche, espace culturel le plus important de la ville. Sa situation derrière la gare Saint-Charles reste un atout.

Acheter une villa à la Belle de Mai est un peu une mission impossible. Le choix est très limité et vous aurez plus de facilité en portant votre intérêt sur des appartements ou maisons de ville. Pour Xavier Segura, directeur de l'agence Connexion Belle de Mai (1), l'habitat se concentre sur "du bâtiment ancien (1900-1940) type *"marseillais"*. C'est dans le secteur de l'ancienne maternité, entre la place Cadenat et les Chutes-Lavie, *"qu'il y a le plus d'offre de maisons individuelles avec jardin"* et c'est aussi *"le coin le plus recherché"*. En bordure de la Friche, se trouvent également, des immeubles plus récents, (60-70), *"bien entretenus pour la plupart, voire de très bon standing"*. On répertorie aussi quelques *"résidences dites contemporaines"*, telles que Les Hévées (1980), Le Mandarin (1990), ou encore la Villa Belle de Mai (2000). *"Les amoureux du charme ancien trouveront largement leur compte dans ce quartier"*.

Pour un appartement, le prix médian est de 1 500 €. Un T4 de 70 m<sup>2</sup>, en parfait état, situé derrière la place Caffo, dans *"une résidence impeccable de 1970*

*avec balcon et parking s'est vendu 125 000 € (1785/m<sup>2</sup>)"*.

Le prix moyen, pour une maison individuelle avec extérieur, *"peut monter jusqu'à 2 354 € le mètre carré"*.

Aujourd'hui la Belle de Mai attire *"les primo-accédants et les investisseurs"*, séduits par les atouts de ce secteur qui reste le moins peuplé du centre-ville.

Pour ce qui est du locatif, *"les prix constatés sur le marché locatif de la Belle de Mai sont assez homogènes en comparaison du reste du centre-ville marseillais"*. Les prix au m<sup>2</sup> tournent autour de 15 € pour les studios/T1, 12 € pour les T2/T3, 10€ pour les T4/T5. Concernant les maisons, *"le marché de la location est quasiment inexistant car la demande ne correspond pas du tout à l'offre. Les proprié-*

*taires qui souhaiteraient louer ce type de biens veulent des garanties, que les revenus des candidats locataires n'offrent pas"*, répond M. Segura.

De nombreux projets sont en cours. Le programme Horizon Massalia, boulevard Ricard, déjà en commercialisation, comptabilise 133 logements livrés courant 2015. Un autre projet devrait voir le jour sous 5 ans, offrant un îlot de 4 000 m<sup>2</sup> d'habitations, à l'angle de la rue Loubon et du boulevard Boues.

*"La Belle de Mai a souffert ces dernières années d'un manque d'intérêt. Mais je suis très optimiste pour l'avenir"*, affirme sans hésitation et pour conclure Xavier Segura.

On veut bien lui faire confiance.

C.M-I

(1) Connexion Belle de Mai  
115, rue Belle de Mai, 13003  
Tel : 04 96 12 24 74 ; Web :  
www.connexion-immobilier.com ; Mail :  
belledemai@connexion-immobilier.com

## LES PLUS

- Prix de vente les plus bas du marché en centre ville
- Friche de la Belle de Mai
- Pôle Média



## LES MOINS

- Mauvaise réputation
- Dégradation du quartier
- Stationnement anarchique