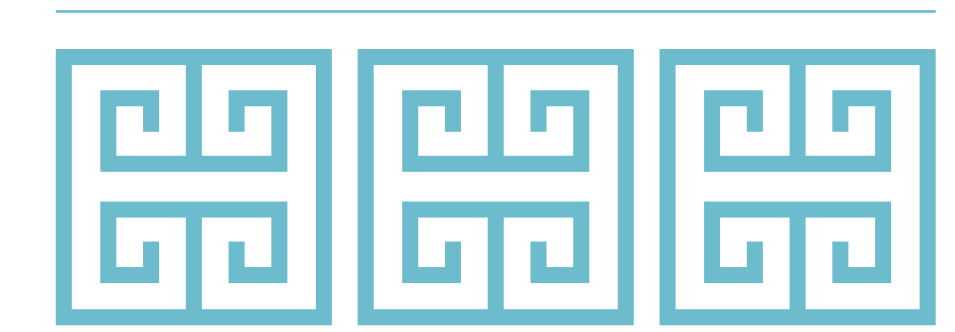


# LES BALCONS *de* MASSALIA

Marseille



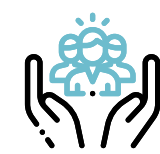
 ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF  
NUE-PROPRIÉTÉ



# LES BALCONS *de* MASSALIA

117/119 boulevard de la Libération  
13001 Marseille

# Marseille, capitale de la Provence



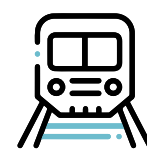
**863 000**  
habitants



**Préfecture**  
des Bouches-du-Rhône  
& de Provence-Alpes  
Côte d'Azur



**Aéroport**  
**Marseille Provence**  
destinations nationales  
et internationales,  
dont Paris en 1h15



**Gare**  
**Saint Charles**  
relie Paris en 3 heures,  
17 fois par jour



**Port**  
**de Marseille**  
1er port de France  
et de Méditerranée

Construite au fil des siècles, Marseille est aujourd'hui la ville la plus ancienne de France. D'abord appelée Massalia il y a 2600 ans, elle est le témoignage d'une histoire unique. C'est une ville désormais emblématique de l'hexagone, de par son patrimoine hérité des épopées grecques et romaines, et par sa localisation, qui lui offre des atouts naturels exceptionnels.



4

— **2ème ville la plus peuplée de France**

1ère communauté des communes françaises  
Marseille Provence Métropole

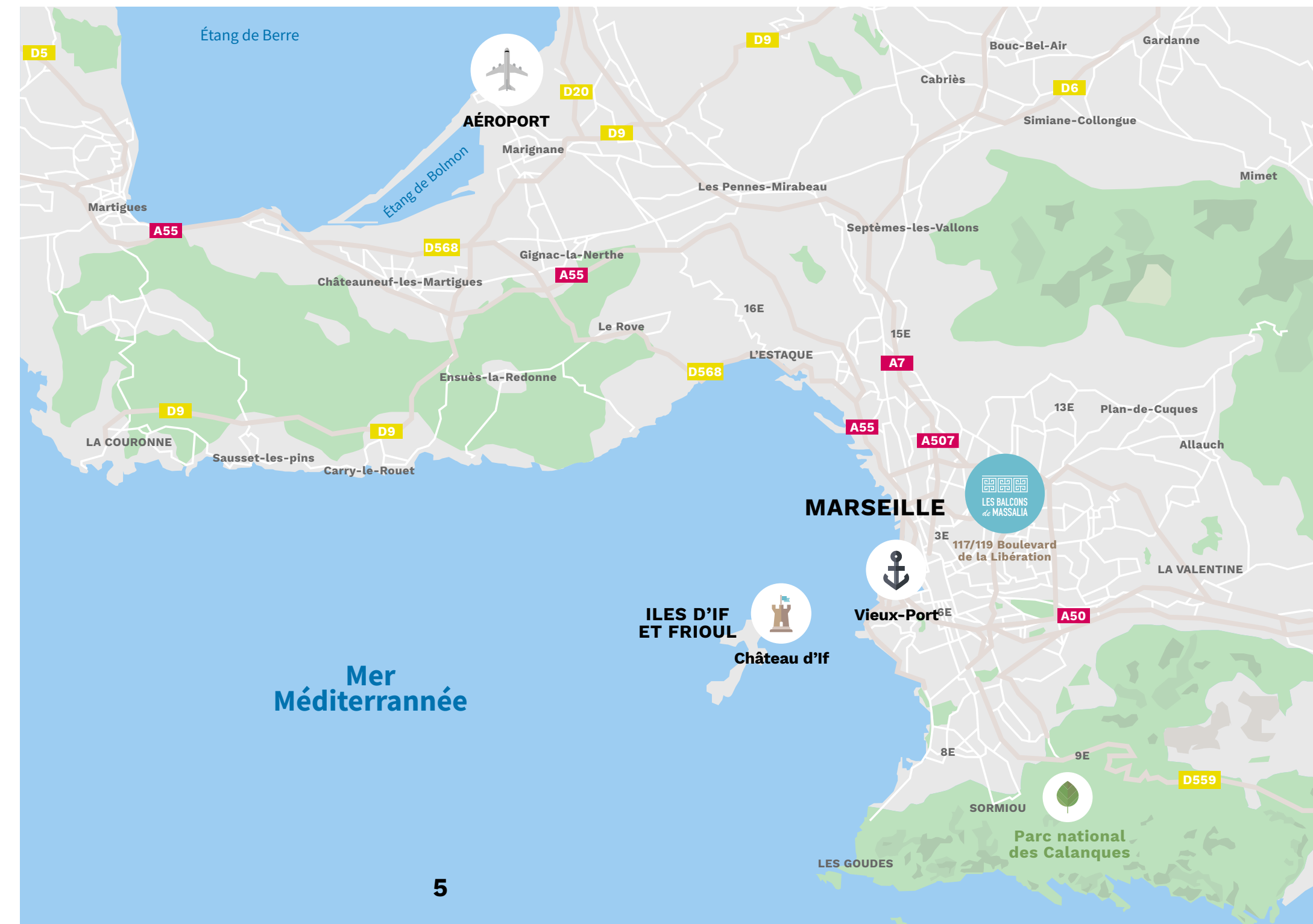
— **1er Parc National des Calanques**

1er Port de Croisières

— **2ème pôle Scientifique et de recherche en France**

1ère université Francophone

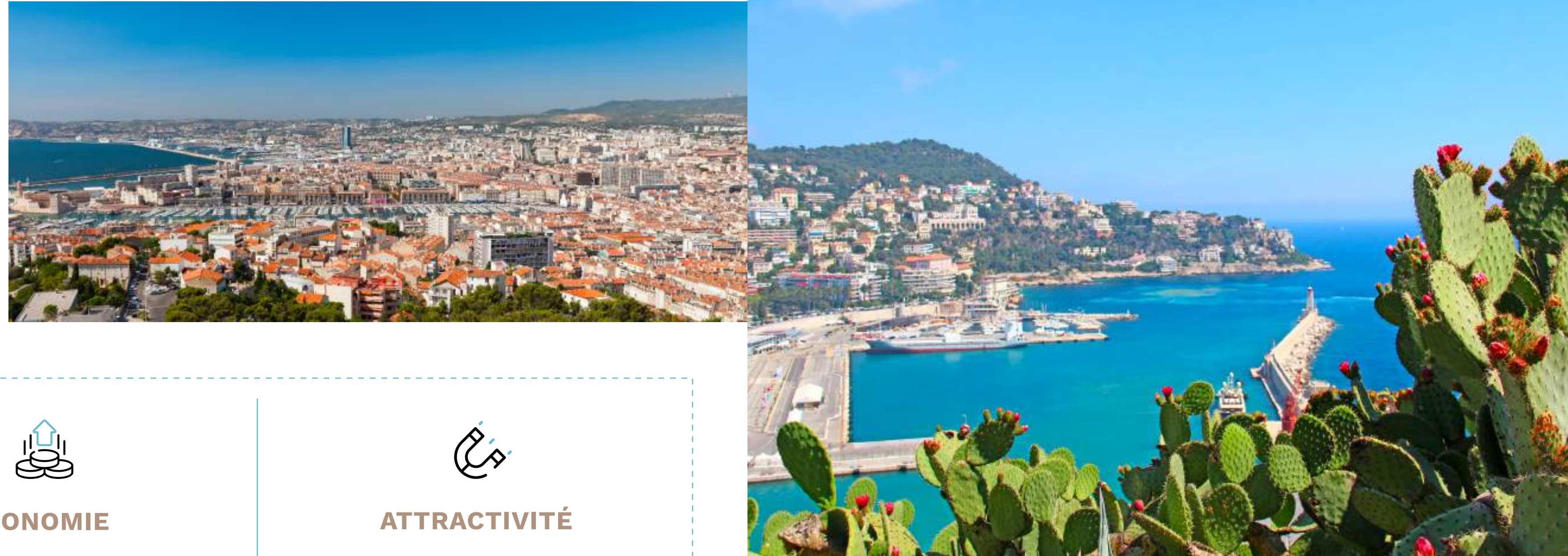
— **+ de 7 millions de touristes par an**



5

# Métropole Aix-Marseille-Provence

Marseille fait partie de la métropole Aix-Marseille-Provence, plus vaste métropole française. Réunissant 92 communes et 3 départements, cette situation lui confère un accès privilégié aux territoires agricoles, urbains et industriels. C'est une métropole de premier plan, attractive et dynamique, grâce à son réseau de transport très développé.



# Un authentique paysage méditerranéen

## Marseille tire résolument son histoire de la Grande Bleue.

C'est par la Mer Méditerranée que les premiers habitants sont arrivés et qui par la suite, ont construit le port de Marseille afin de favoriser les échanges commerciaux. La façade maritime s'est développée au fil des siècles du fait de sa place forte du commerce méditerranée, mais également par son littoral parsemé de parcs et de sites naturels, comme les calanques ou les îles d'If et Frioul.

Connu dans le monde entier pour ses paysages grandioses de falaises calcaires plongeant dans la mer, le site des Calanques abrite une biodiversité et des espaces naturels uniques.

Entre terre et mer, la ville offre un large éventail d'activités et d'escapades possibles.

« Là, sur des bords couronnés d'oliviers. On voit les tours de Marseille l'antique. Beau monument d'un vieux peuple ionique. »

Voltaire

300 jours de soleil par an



## TERRITOIRE

**2ème**  
métropole de France  
**92**  
communes  
**3 148 km<sup>2</sup>**  
**1er parc**  
péri-urbain de l'Europe :  
Le Parc National des Calanques  
**1 800 000**  
habitants  
**255km**  
de littoral  
**4 parcs**  
régionaux



## ÉCONOMIE

**1er pôle économique**  
du Sud de la France  
**2ème pôle**  
en microélectronique de France  
**N°3 Mondial**  
du Transport maritime  
**1ère zone exportatrice**  
vers la Méditerranée  
**150 000**  
établissements privés et publics  
**743 000**  
emplois



## ATTRACTIVITÉ

**2ème région**  
touristique de France  
**7 millions**  
de touristes par an  
**1er port**  
touristique de France (TOP15 mondial)  
**1,6 million**  
de croisiéristes  
**200 lieux**  
culturels et de spectacles  
**Stade Orange Vélodrome**  
1er stade de Provence avec  
+ de 67 000 places

# Marseille & ses milles merveilles

## Un riche patrimoine culturel

Dotée d'un patrimoine culturel généreux, Marseille est riche d'édifices remarquables tels que Notre-Dame de La Garde. Cette église surplombant la cité phocéenne depuis plus de 800 ans veille sur la ville, ses marins et ses pêcheurs. Du haut de la colline, un panorama spectaculaire sur la ville et la Mer Méditerranée s'offre aux visiteurs de la Bonne-Mère.

Marseille abrite également un bâtiment inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco depuis 2016 : La Cité Radieuse par l'architecte Le Corbusier, immeuble innovant et moderne construit en 1952.

Les forts Saint Nicolas et Saint Jean montent la garde à l'entrée du Vieux-Port, et se visitent tout au long de l'année.



**Marseille constitue au quotidien, un appel à la découverte.**



Parc Borély

**18 000**  
logements neufs

**270 000m<sup>2</sup>**  
de commerces

**40 000**  
nouveaux habitants



MUCEM\*



# Marseille, cité tournée vers l'avenir

## Le projet Euroméditerranée

Depuis 1995, Marseille est dans une dynamique de construction sans précédent. Le projet de la ville est d'entreprendre un réaménagement urbain et porte donc un double objectif :

- 01** Diversifier les activités économiques et développer le pôle tertiaire.
- Fidéliser les habitants par la construction d'équipements structurels, transports, espaces publics et culturels.
- 02**

Marseille deviendrait alors un véritable pôle européen d'échanges, tout en mettant en valeur le littoral par la réhabilitation d'un quartier d'affaires, et par un programme immobilier de logements neufs.

## Les projets environnementaux

### Reforestation

D'ici 2021, 1 million d'arbres seront plantés.

### Protection environnementale

Mise en place d'une semaine de sensibilisation à la réduction des déchets.

### Réduction de la pollution

Grâce au plan « Escapes 0 fumée », en branchant électriquement les navires à quai, la ville vise une diminution de 10% de la pollution atmosphérique.

## Les projets urbains

### Développement des espaces verts

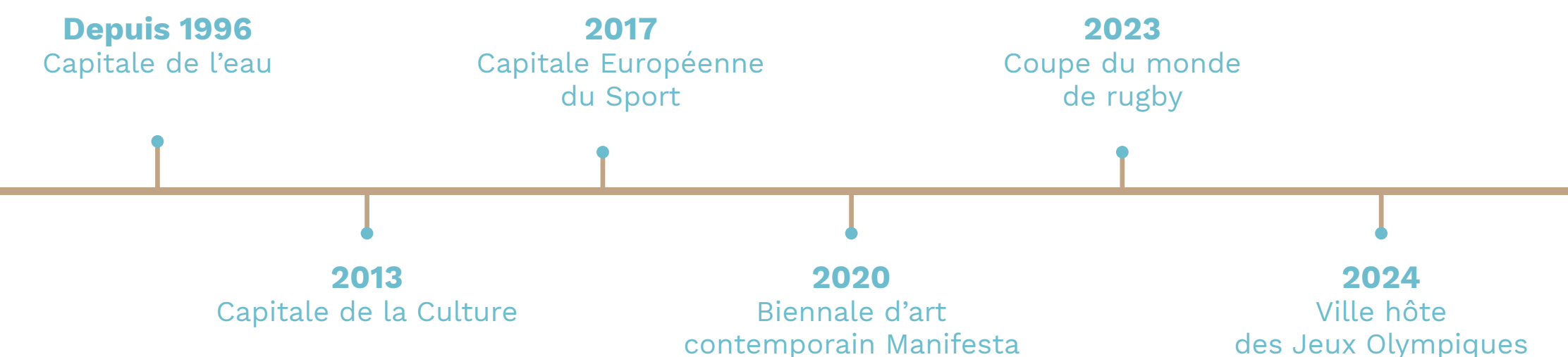
Extension du Parc Borély auquel s'ajouteraient 22 hectares aux 18 déjà existants.

### Rénovation

La corniche Kennedy, le quartier des Catalans et le marché aux puces sont en cours de rénovation.

### Infrastructure

Ouverture d'une cité scolaire internationale pour la rentrée 2024.

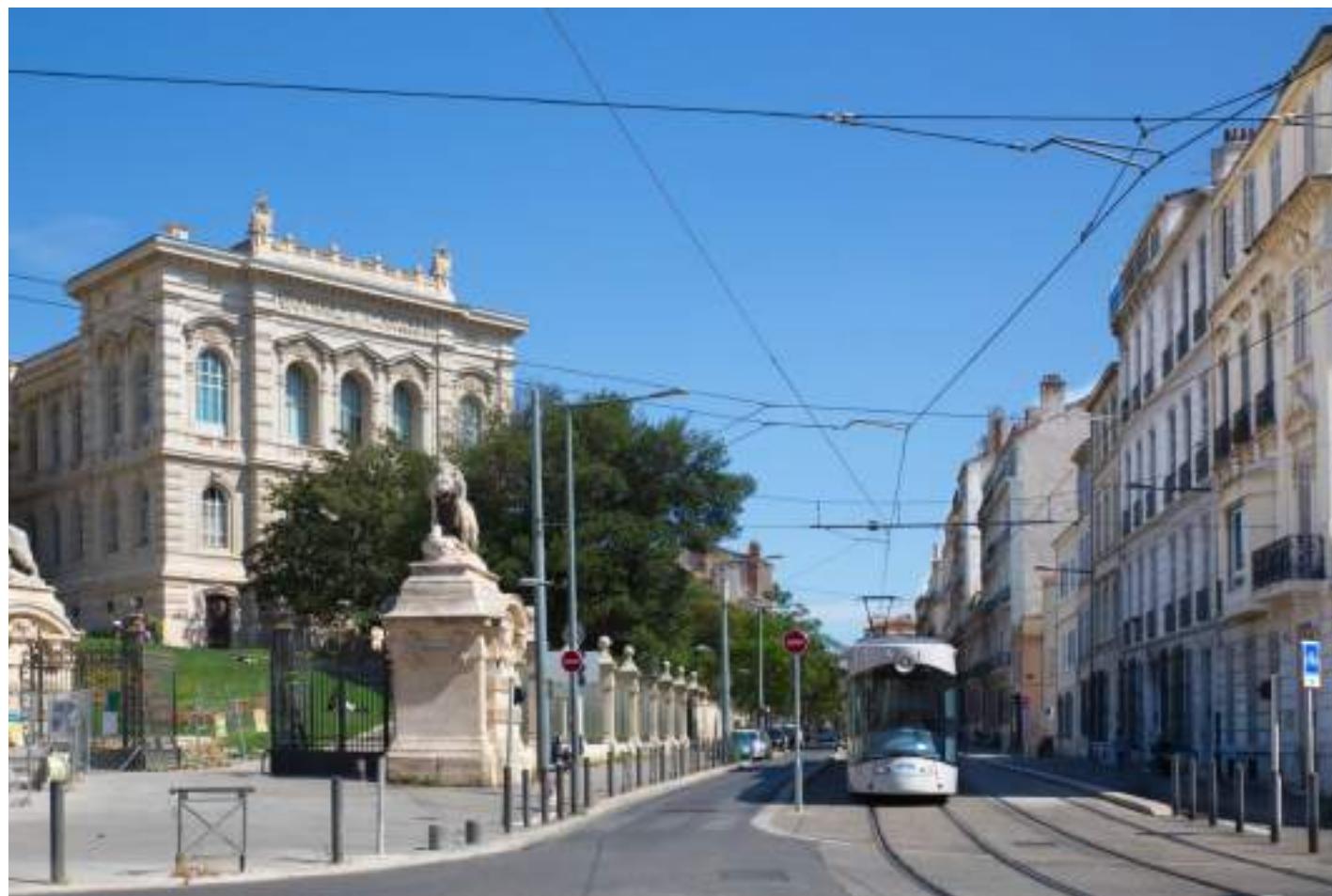


\* Musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée

# Les Balcons de Massalia

En plein cœur du centre-ville de Marseille, Les Balcons de Massalia sont situés sur le boulevard séparant deux quartiers phares de la Marseille : Les Cinq-Avenues et Saint-Charles.

## Les Cinq-Avenues



Chic et traditionnel, le quartier s'étendant de la place Sébastopol au Palais Longchamp, séduit par la multiplicité des commerces, la beauté des immeubles mais aussi et surtout par un cadre de vie agréable où tout est à portée de main.

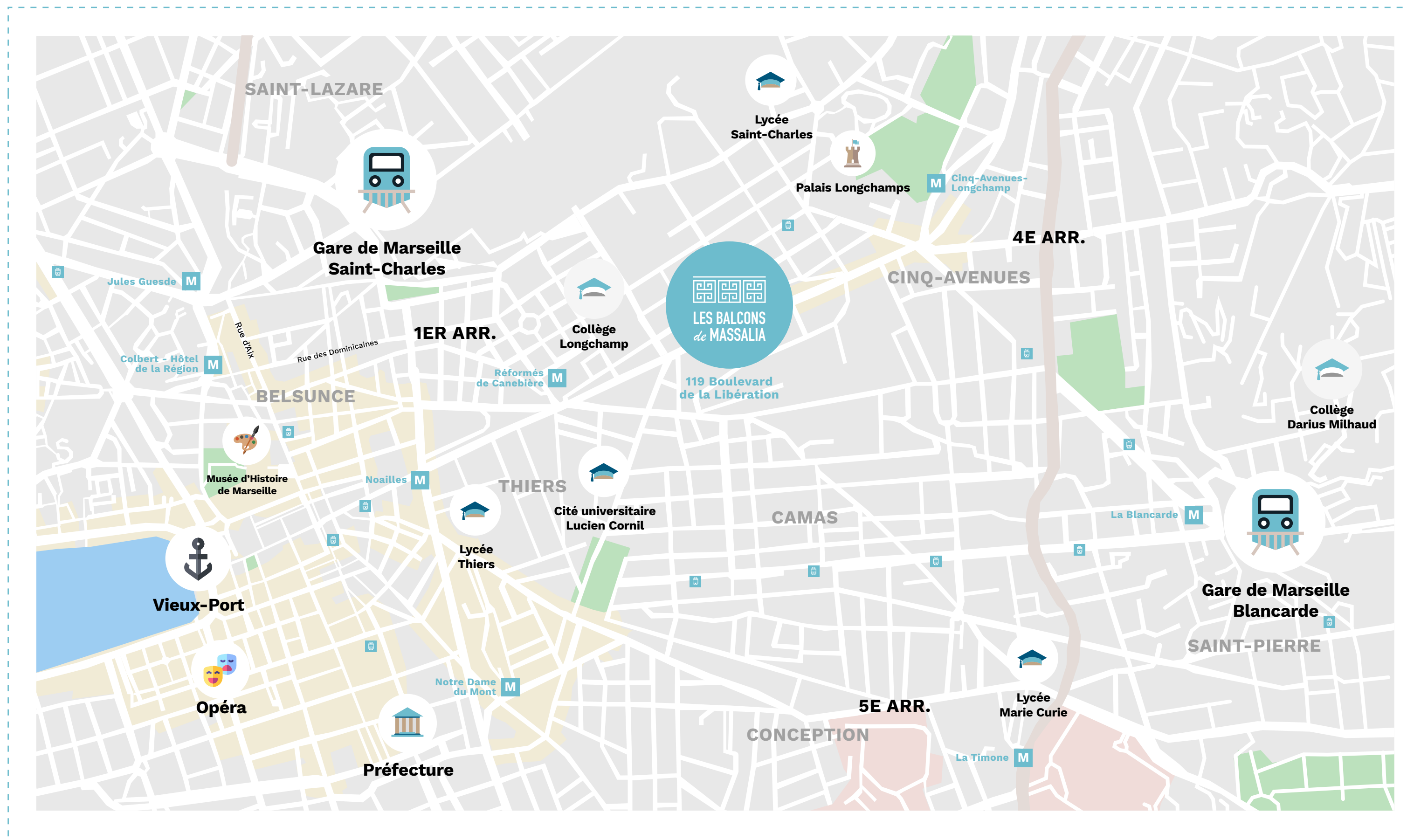
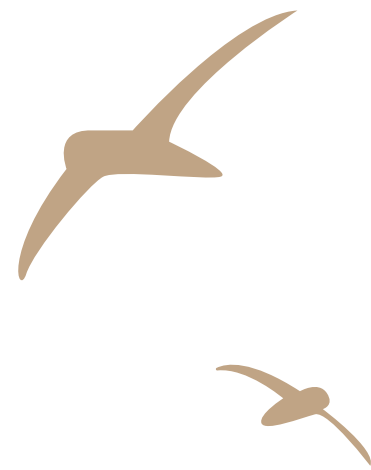
Bien desservi par le tram, le quartier Les Cinq-Avenues oscille entre le calme du Palais Longchamp, monument grandiose, et une vie dense à la croisée des 6 grandes artères de la ville.

## Saint-Charles



Célèbre pour abriter la ligne TGV Saint-Charles, la gare surplombe la ville avec son grand escalier monumental, classé Monument Historique. Les Balcons de Massalia ne se trouvent qu'à 15 minutes à pied de cette importante gare.

**Relie Paris en 3h**  
**Relie Nice en 2h30**  
**Relie Lyon en 1h45**



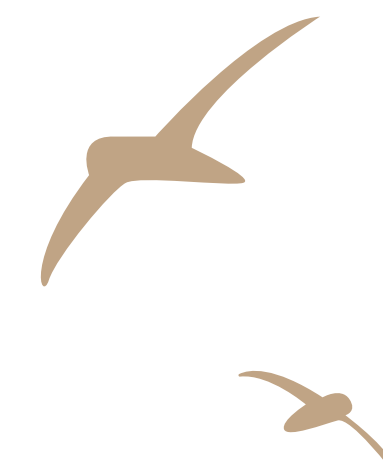
# Le projet



Histoire & Patrimoine vous invite à découvrir Les Balcons de Massalia, un immeuble de caractère offrant 34 logements éligibles au Démembrement.

Le projet de réhabilitation vise à rénover les façades et ses menuiseries, la toiture, l'aménagement de jardins privatifs et la création de logements neufs du studio au 3 pièces. Des appartements 4 pièces seront également proposés en l'état.

De nombreux appartements bénéficieront d'un espace extérieur : 3 rez-de-jardin et des balcons permettront aux occupants des biens en question de bénéficier d'une bulle d'air et de nature dans cet hyper-centre marseillais.

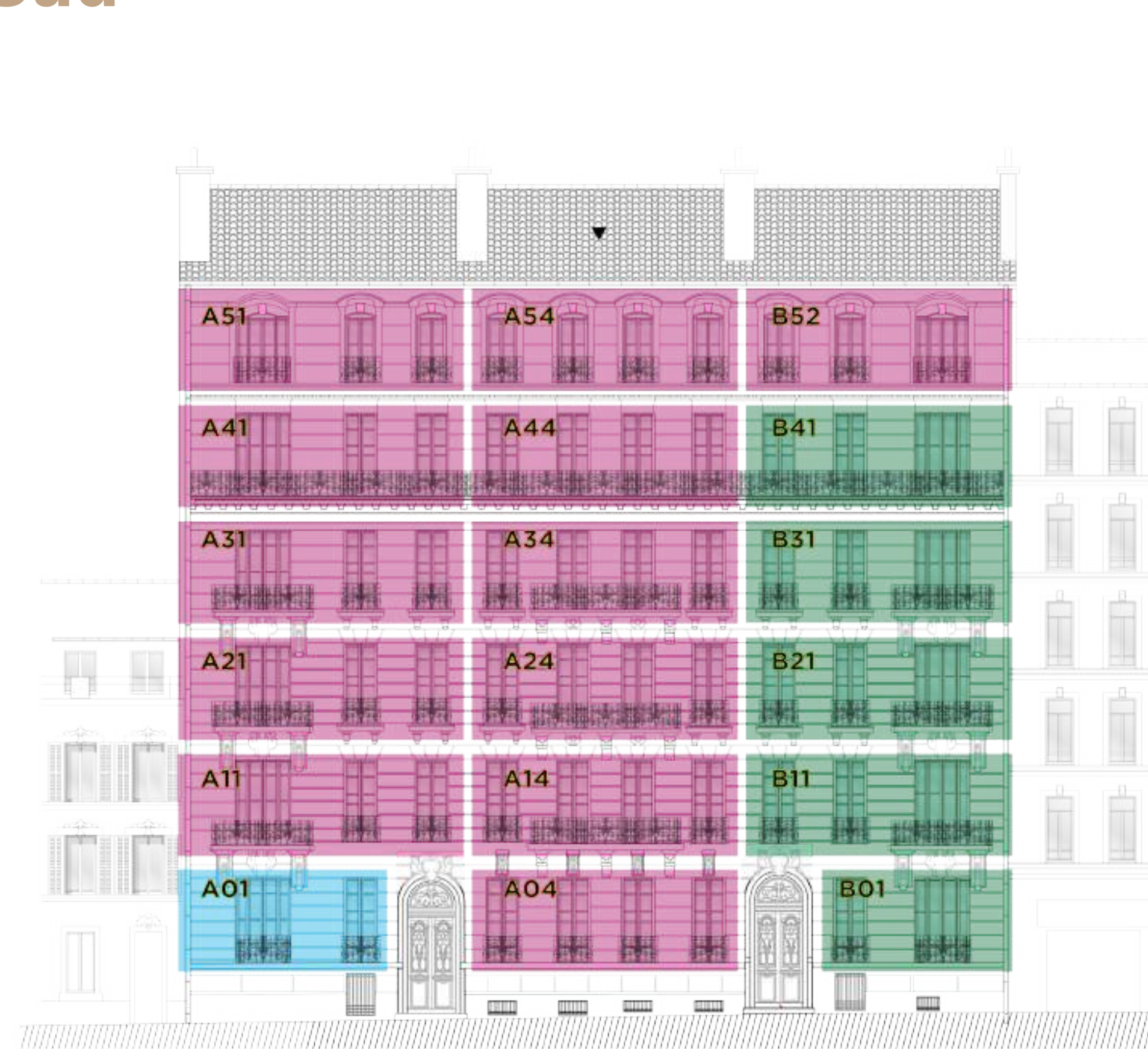


**34 appartements du studio au 4 pièces. Espace extérieur pour la majorité des logements.**



# Les plans

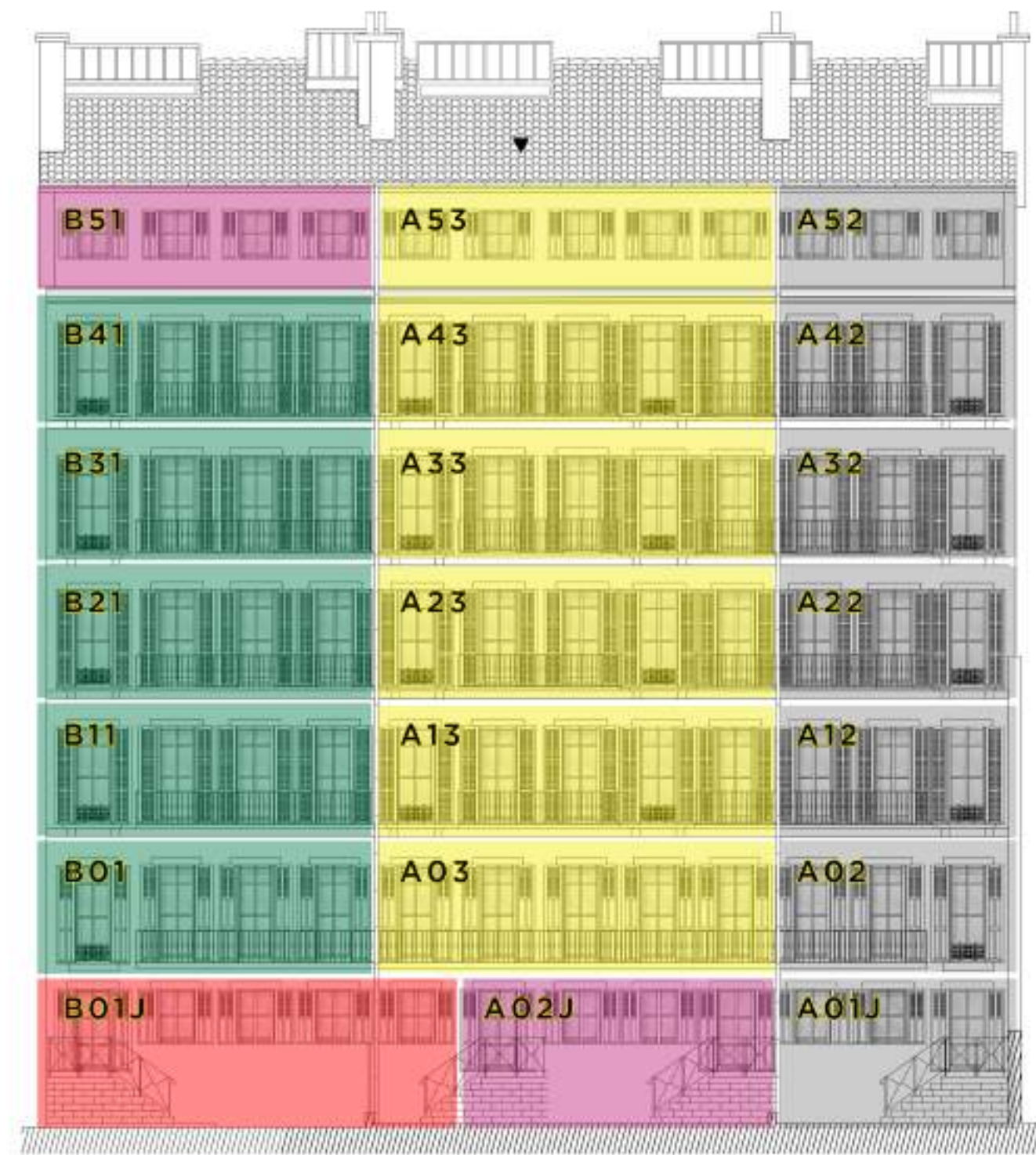
## Façade Sud



- T1 Bis
- T2
- T4

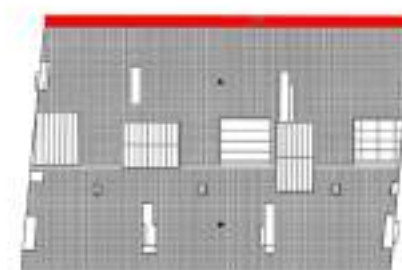


# Façade Nord



16

Boulevard de la Libération



# Rez-de-jardin



17

Boulevard de la Libération

- T1
- T2
- T2 Bis
- T3
- T4

- T1
- T1 Bis
- T2
- T2 Bis
- T3
- T4

# Rez-de-chaussée



- T1
- T1 Bis
- T2
- T3
- T4

18

Boulevard de la Libération

# 1er étage



- T1
- T1 Bis
- T2
- T3
- T4

19

Boulevard de la Libération

## 2ème étage



- T1
- T1 Bis
- T2
- T3
- T4

20

Boulevard de la Libération

## 3ème étage



- T1
- T1 Bis
- T2
- T3
- T4

21

Boulevard de la Libération

# 4ème étage



- T1
- T1 Bis
- T2
- T3
- T4

22

Boulevard de la Libération

# 5ème étage



- T1
- T1 Bis
- T2
- T3
- T4

23

Boulevard de la Libération



## Histoire & Patrimoine, Opérateur immobilier de référence

Découvrez l'ensemble des services que nous mettons à votre disposition pour sécuriser votre investissement et garantir votre tranquillité.

En investissant chez Histoire & Patrimoine, le spécialiste de la Belle Pierre, vous faites fructifier votre propre patrimoine tout en participant à la sauvegarde du Patrimoine français.

Cette mission d'intérêt général est collective mais votre investissement est individuel : vous pouvez être fier d'entrer dans le cercle restreint de ceux qui détiennent un bien immobilier d'exception, que cela soit à travers la reconversion de patrimoine religieux, administratif ou militaire ou à travers la rénovation de bâtiments classés, inscrits aux Monuments Historiques ou situés dans des sites patrimoniaux remarquables en loi Malraux.

Mais un investissement d'exception oblige à des garanties et des services d'exception. C'est pourquoi nous avons créé notre charte « Patrimoine Confiance » qui rassemble toute notre expertise, pour votre sérénité et votre sécurité.

Avec Histoire & Patrimoine, vous verrez la différence d'un accompagnement sur-mesure.

Nos Demeures sont Uniques, vous l'êtes aussi.

### LE SENS DE LA RELATION CLIENT

Parce que vous êtes au cœur de notre stratégie et de nos valeurs



Parce que nous nous engageons à vos côtés dans votre projet



Parce que nous souhaitons avoir une relation de proximité avec vous

### NOS GARANTIES PATRIMOINE CONFIANCE

Garantie décennale des entreprises contractantes



Délai garanti de la durée des travaux



Assistance fiscale et juridique



NOTRE SERVICE RELATION CLIENT



Vous connaître



Vous accompagner



Vous informer

[vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr](mailto:vous-et-nous@histoire-patrimoine.fr)

# Le démembrement



L'opération consiste en un démembrement de la propriété des logements et de leurs locaux annexes. Ce démembrement est calqué sur un schéma de co-financement, pris en compte par les Pouvoirs publics à l'occasion de diverses dispositions législatives, notamment la loi portant sur l'Engagement National pour le Logement du 13/07/2006.

Dans cette configuration, l'usufruit des logements de l'opération sera cédé à un Bailleur institutionnel qui assurera ensuite leur gestion, avec des loyers modérés et pour une période de 17 ans.

Ce Bailleur institutionnel bénéficiera d'un financement établi sur la base de prêts locatifs sociaux. Ce schéma permet le maintien parallèle de plusieurs Locataires de l'immeuble, qui pourront bénéficier – s'ils le souhaitent – d'améliorations matérielles au regard de leurs besoins en matière d'habitation, indépendamment de leur capacité financière.



## LES BALCONS de MASSALIA

### Ce qu'il faut retenir

#### Une localisation idéale

À 1 km de la Gare Marseille - Saint-Charles  
Quartier dynamique  
À 2,3 km du Vieux-Port

#### Des logements agréables à vivre

3 rez-de-jardin  
Balcon pour une grande majorité d'appartements  
Beaux volumes

117/119 boulevard de la Libération  
13001 Marseille



Histoire & Patrimoine - SAS au capital de 769 800 € - RCS Nanterre B 480 309 731 - Document non contractuel - Crédit Photos : Unsplash : Frank Eiffert ; Elisa Schmidt ; Christophe Finot ; Rvalette ; Alexmar983 / Adobe Stock - Perspectives : Illusio - Graphisme et plans : Maryne Gauchon - Illustrations à caractère d'ambiance non contractuelles, laissées à la libre interprétation de l'artiste et susceptibles d'évolutions de chantier ou pour raisons administratives. La représentation des prestations extérieures et intérieures est choisie uniquement à titre indicatif - 06/2020