



# Aix-en-Provence : Comment se porte le marché immobilier ?



[#Analyse](#) [#AnalyseEconomique](#) [#Economie](#) [#Immobilier](#) [#AixEnProvence](#)  
[#BouchesDuRhône](#) [#ProvenceAlpesCoteDAzur](#)



Fiona Urbain

Hier • Dernière mise à jour le Jeudi 26 Octobre 2023 à 09:50



**En cette fin du troisième trimestre 2023, le dynamisme du marché immobilier Aixois et de ses alentours ne se dément pas, selon les experts de Lycaon Immo. Les prix des biens vendus dans la ville du Roy René et dans les communes environnantes sont à la hausse, de l'ordre de 1 à 2 %. Les raisons ? Des studios et des maisons en forte demande alors que l'offre n'est pas là. Sans oublier l'attrait pour les T3 en centre-ville ou en légère périphérie... le bien-type aixois. Précisions.**

Pour Stéphane Daumillare, cofondateur de Lycaon Immo : « Avec 34 000 étudiants chaque année, la ville d'Aix-en-Provence est un lieu qui intéresse fortement les investisseurs qui recherchent et achètent avant tout de petites surfaces. Ils privilégient le cœur de la ville mais s'autorisent aussi à élargir leur recherche à proximité, dans les quartiers tels que Jas de Bouffan, Pont de l'Arc, Saint-Donat-Les-Platanes, le Val Saint André ou un peu plus éloigné encore, au sud-ouest, les Milles ou la Duranne. »

Selon Vincent Leroy, cofondateur de Lycaon Immo : « Nos analyses statistiques démontrent que les logements étiquetés D,E,F et G tendent à avoir un prix 9.37% inférieur par rapport à celui des bien dits énergétiquement efficaces (A,B et C) au sein d'Aix-en-Provence. Les derniers résultats que nous obtenons indiquent une baisse des prix de 8.67%, à Marseille et 5.03% à Paris.

On constate ainsi une interrelation entre le diagnostic de performance énergétique et les prix des logements, celle-ci est d'autant plus marquée sur le marché Aixois. Cela implique donc une tendance haussière pour les prix des logements basses consommation. Plus précisément, on obtient une augmentation de prix de 8.74% pour les maisons et appartements étiquetés A et B en cette fin d'année à Aix-en-Provence. »



Didier Bertrand, Directeur de l'agence Immobilière Le Marquis et Président de la FNAIM Région Sud analys : « Globalement le marché aixois résiste à la baisse des prix amorcée au niveau national. Un contre- exemple riche d'enseignements. Le rattrapage des prix commence à durer dans le temps, signe d'une résilience et d'un attrait croissant des acquéreurs éligibles pour acheter sur Aix-en-Provence et dans l'arrière pays provençal.

La typologie des biens les plus prisés n'a rien d'étonnant et n'est pas propre à Aix-en-Provence. Le manque de biens à vendre comme les studios et les maisons laisse place à d'autres surfaces comme les T3 et les T4. Avec 13% de biens énergivores (E, F et G) vendus ces trois derniers mois, la ville d'Aix-en-provence fait figure d'exception aussi si on la compare à Paris où une vente sur deux était une passoire énergétique. Sur les trois derniers mois, seulement 2% de biens G ont été vendus sur Aix-en-Provence. »



Pour **Didier Monnet, Directeur Général Adjoint** de la plateforme d'annonces immobilières **Bien'ici** : « Il est opportun d'acheter car même si les taux sont 3 fois plus élevés qu'il y a 10 mois, ils seront toujours plus faibles que ceux de demain... Ce qui est certain c'est que l'inflation n'est pas l'alliée de l'épargne. L'argent qui vous permettra d'acheter un appartement ou une maison aujourd'hui ne vous permettra pas d'acheter la même superficie demain. Acheter un bien immobilier aux taux actuels du marché est un pari gagnant. »

## Dans l'hypercentre l'activité perdue

En ce troisième trimestre, l'évolution des prix reste positive (+2%) même si inférieure à celle du trimestre précédent (+3,8%). L'immobilier dans l'hypercentre d'Aix-en-Provence est très prisé de par son charme historique, sa proximité avec les commodités, les universités et les sites culturels de la ville.

La forte demande qui se concentre dans le centre ville justifie à elle seule la tension du marché immobilier actuel. La pénurie de biens de petites surfaces à la vente oriente malgré eux les investisseurs vers de plus grandes superficies. Des T3 et T4 qui se destinent facilement à de la colocation étudiante.

Quant aux biens immobiliers de qualité supérieure, estimés au bon prix, Aix-en-Provence, dans l'hypercentre, l'attractivité perdue ils peuvent se vendre rapidement et les acheteurs doivent parfois faire face à des offres concurrentes. Dans ce secteur très prisé du centre ville, la moyenne dépasse la barre des 6 500 euros le m<sup>2</sup>, qui n'était pas encore franchie au T2 2023.

Une preuve supplémentaire de la forte attractivité du centre d'Aix-en-Provence, où 10% des appartements affichent un prix au m<sup>2</sup> supérieur à 8 45 euros le m<sup>2</sup>. Dans ce secteur, des travaux supérieurs à 30 000 euros sont prévus par les acquéreurs dans 8% des transactions, une proportion relativement faible qui témoigne de la bonne qualité générale du parc immobilier aixois.



## Mais qui peut encore acheter sur Aix et ses environs ?

Seuls 20% des ménages aixois peuvent encore acheter le bien-type sur Aix-en-Provence et ses environs. Ceux qui peuvent accéder à ce type de bien, ce sont les ménages qui contractent un crédit avec apport ou qui autofinancent leurs acquisitions suite à une vente en amont. Pour acheter un T3 de 68 m<sup>2</sup> d'une valeur de 447 000 € en moyenne, il faut gagner au moins 5 600 euros net mensuel.

Or, seuls 20% des ménages d'Aix-en-Provence et des alentours peuvent candidater. Les marseillais constituent la deuxième population qui acquiert le plus de biens à Aix-en-Provence (après les aixois) et qu'une petite part d'entre eux (8%) peut également se positionner sur ce type de bien.

©Photo : Lycaon Immo – Prix immobiliers au m<sup>2</sup> Centre ville Aix-en-Provence – Entre juin et septembre 2023