



Lire le journal

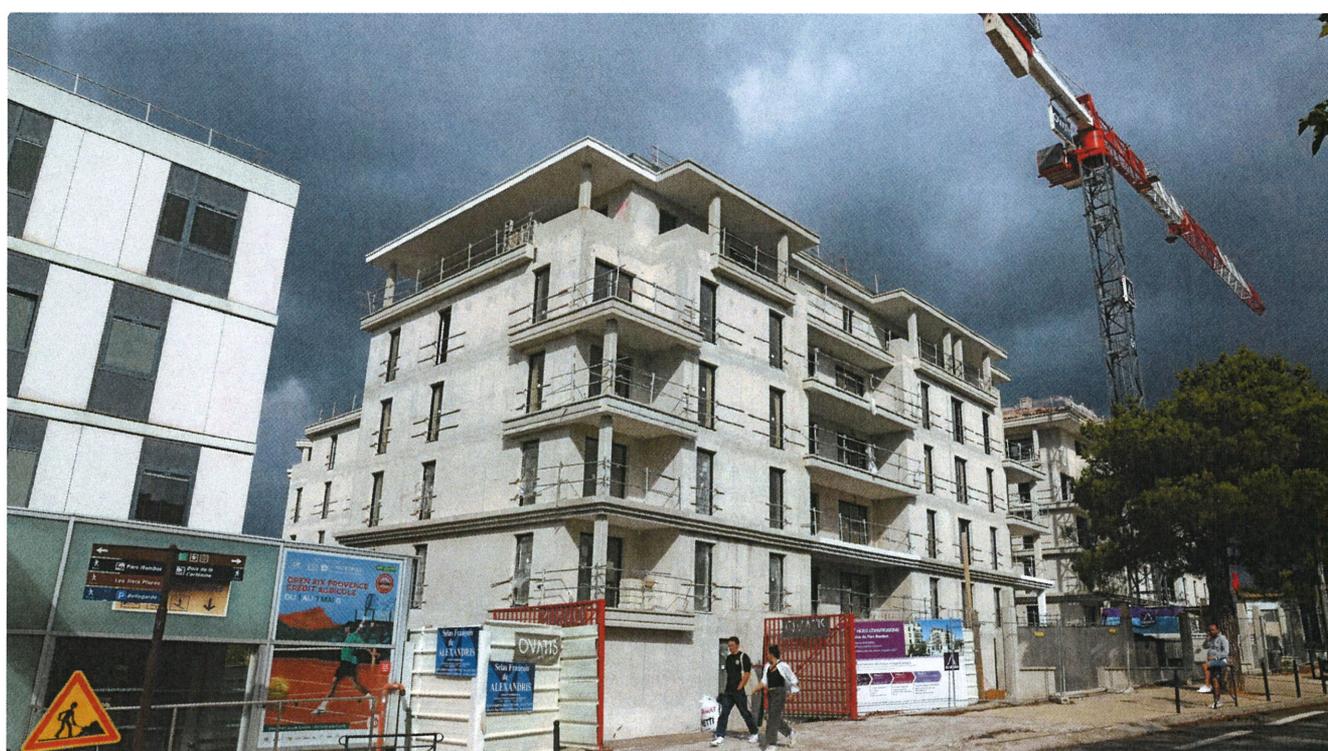
LaProvence.

Mon compte

Avec les Estivales Logement d'Aix, les professionnels espèrent une sortie de crise à l'horizon 2025

Par **Alexandra Marill**

Publié le 11/09/24 à 20:22



Alors que le volume d'annonces de biens à la vente augmente, celui des locations baisse considérablement, selon Bien'ici.

C.S.

Commenter

Partager

Aix-en-Provence

À l'occasion du forum des Estivales Logement, organisé ce week-end par la Semepa, les professionnels du secteur décryptent les tendances de cette fin d'année.



"Un frémissement" de **l'activité immobilière** au niveau national et régional. C'est ce qu'ont constaté les experts de ce domaine à la veille de ce dernier trimestre 2024, après trois années chaotiques de crise où les offres, les intentions d'achat des acquéreurs et le volume de transactions se sont effondrés. *"On a touché le fond de la piscine. À présent, on ne peut que remonter vers la surface"*, estimait le directeur général adjoint du portail d'annonces Bien ici, Didier Monnet. *"On a commencé à voir une tendance positive se dessiner sur les cinq derniers mois."* En effet, la dernière analyse immobilière fournie par plateforme révèle une forte hausse (+60 %) du nombre d'annonces de biens en vente dans les Bouches-du-Rhône par rapport à 2019.

À mesure que les annonces de ventes se multiplient, le prix des biens, lui, commence à baisser. Le **prix au mètre carré à Marseille** a décliné de *"l'ordre de 5 %"* entre 2023 et 2024. Même chose à Aix centre-ville, où le mètre carré est à 6 000 euros : les T3, dont le prix médian était fixé à 400 000 euros en 2023, gravitent désormais autour de 365 000 euros. Une baisse attendue depuis la crise sanitaire quand les prix avaient grimpé de l'ordre de plus de 1 000 à 1500 le m² dans la cité du roi René.

"On est en train de retrouver, peu à peu, un environnement favorable à la réalisation de projets immobiliers. Les taux d'emprunt se sont stabilisés à environ 3,5 %, soit 0,5 % de moins qu'en 2023", rassure Didier Monnet. *"Il ne faut pas que les gens s'attendent à ce qu'ils redescendent à 1 % comme en 2021. Les taux n'avaient jamais été aussi bas depuis 20 ans et c'était une anomalie qui a certes, entraîné une euphorie des acquéreurs. Mais à 3,5 %, ces taux restent corrects. Rappelons qu'ils avaient atteint les 5 % en 2009"*, modère le professionnel.

À lire aussi : Aix-en-Provence est-elle réellement dans le top 10 des "pires villes pour faire la fête" ?

Sur son portail d'annonces, le directeur général de Bien'ici a en effet constaté un *"regain d'intérêt"* de la part des clients et une hausse des intentions d'achat sur le territoire de la métropole de +1,5 point par rapport aux deux dernières années. Une donnée encourageante qui devrait dissiper la morosité des acquéreurs, qui s'étaient raréfiés à Aix l'année dernière.

Manque criant de biens à la location

Le **marché locatif aixois**, quant à lui, est plutôt sous perfusion. "C'est très tendu en ce moment. Très peu de biens sont disponibles", constate Didier Bertrand, président Paca de la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM). Une tendance qui s'explique, selon lui, par la pullulation des locations courte durée dans le centre-ville (Airbnb), qui prennent la place des baux d'un an pour les étudiants.

"De nombreux jeunes renoncent à faire leurs études à Aix pour des questions de logement. Les propriétaires, eux, préfèrent à ces contrats, les locations saisonnières qui constituent une niche fiscale plus intéressante. Ils deviennent aussi plus frileux, demandent plus de garanties par peur des impayés. Une crainte souvent fantasmée, il faut le dire", reconnaît Didier Bertrand. La loi climat et résilience de 2021, selon ce dernier, a également précipité les propriétaires dans l'impasse. *"Il leur sera interdit de louer leur appartement s'il est classé G au diagnostic de performance énergétique (DPE). Les bailleurs qui n'ont pas les moyens de réaliser ces travaux d'isolation, préfèrent vendre. Donc, les logements en location se raréfient."*

Le forum immobilier des Estivales logement, qui s'installera ce vendredi aux Allées provençales, est d'ailleurs susceptible d'apporter des solutions de logement à ceux qui cherchent encore un toit.



Des programmes immobiliers régionaux seront présentés. C.S.