

[Accueil](#) > [Actualités](#) > [Les vrais prix de l'immobilier](#) > Immobilier Aix-en-Provence : Près de 10% des ventes réalisées sont supérieures

Immobilier Aix-en-Provence : Près de 10% des ventes réalisées sont supérieures à 10 000 €/m²

Le marché aixois résiste à la baisse des prix amorcée au niveau national. Pour les maisons, le prix moyen des transactions affiche 6 800 euros le m², contre 6 700 euros au deuxième trimestre (+1,5%).



 Par **MySweetImmo**, le 28 septembre 2023, mis à jour le 1 octobre 2023

  0

▼ SOMMAIRE



Ecouter cet article

Immobilier Aix-en-Provence : Près de 10% des ventes réalisées sont supérieures 00:00

En cette fin du **3^e trimestre** 2023, le dynamisme du marché immobilier Aixois et de ses alentours ne se dément pas. 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 avec selon les experts de **[Lycaon Immo](#)**.

«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», souligne Didier Bertrand, Directeur de l'agence Immobilière Le Marquis et Président de la FNAIM Région Sud.

A Aix-en-Provence : transactions en baisse mais maintien, voire hausse des prix !

Les chiffres du 3^e trimestre 2023 vont à l'encontre des inquiétudes liées à la crise immobilière nationale. Dans la cité Aixoise, ville de 147 000 habitants, les prix se sont maintenus pour une partie des biens mis en vente sur le marché, et ont même augmenté pour certains. La loi de l'offre et de la demande ne semble pas faire exception et booste davantage les prix.

Ainsi, les studios ont représenté 15% des ventes durant les trois derniers mois avec un prix moyen dépassant les 6 260 euros le m², soit + 1 % par rapport au deuxième trimestre 2023. Pour les maisons, le prix moyen des transactions affiche 6 800 euros le m², contre 6 700 euros au deuxième trimestre (+1,5%).

«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 coeur 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», précise Stéphane Daumillare, cofondateur de Lycaon Immo.

A Aix-en-Provence, près de 10% des ventes réalisées sont supérieures à 10 000 €/m²

La baisse des prix dans l'immobilier en 2023 ne concerne pas du tout les biens les plus prisés à Aix-en-Provence. La preuve ? Près de 10% des ventes ont été réalisées à un prix supérieur à 10 000 € le m². Un phénomène qui prend de l'ampleur puisqu'en début d'année, 8,5% des transactions étaient concernées, et seulement 8% fin 2022. Les biens les mieux cotés sont à 82 % des maisons, et presque exclusivement des T4 pour les appartements.

Prix des studios et des maisons : une fourchette très large

Ces deux typologies de biens sont celles pour lesquelles on observe la plus grande amplitude de prix au mètre carré.

- Les trois quarts des maisons s'acquièrent entre 5 200 et 9 000 € le m².
- Les trois quarts des studios se vendent entre 4 600 et 7 900 € le m².

«Ces écarts sont en partie justifiés par l'emplacement géographique du bien, concernant les studios, l'hypercentre est favorisé pour sa proximité avec les établissements du supérieur, mais aussi par des critères intrinsèques ; en outre, les studios les plus lumineux, refaits à neuf et disposant d'un balcon souvent vendus dans la fourchette de prix la plus haute. Pour les maisons, les principales distinctions concernent l'extérieur (type et surface du terrain, qualité de la parcelle, présence d'une piscine). La typologie du bien et les possibilités d'agencement, ainsi que la qualité -donc le standing- du logis sont fortement appréciés», commente Stéphane Daumillare.

Aix-en-Provence, dans l'hypercentre, l'attractivité 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, 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 m², 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 m² supérieur à 8 450 euros le m². 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.

Un taux relativement faible de passoires thermiques

Côté DPE, la ville d'Aix-en-Provence fait figure d'élève modèle avec un taux relativement faible de passoires thermiques vendues sur les trois derniers mois (13%). Un chiffre inférieur par rapport aux grandes agglomérations voisines comme Marseille (24%) ou encore Paris où un bien vendu sur 2 était une passoire sur le troisième trimestre 2023.

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 », analyse Vincent Leroy, cofondateur de Lycaon Immo.

Source : Lycaon Immo