

À Aix-en-Provence, un marché immobilier au beau fixe

Les transactions sont en retrait, mais la ville d'art et d'histoire conserve des prix fermes. Et son attractivité ne s'est jamais démentie.



Dans la zone commerciale des Allées provençales, un 55 m² avec terrasse s'est vendu 530 000 euros (9 635 €/m²). © Jonathan BELIN/REA

Quand l'immobilier national s'enrhume, [Aix-en-Provence](#) renifle à peine. « Ici, la crise reste aux abonnés absents, assure Gaël Geneviev, directeur d'Espaces atypiques. Centre-ville, périphérie, villages plus lointains... pas assez de biens face à une très forte demande. » Sur un an, les prix ont gagné 0,9 %, à 5 423 €/m² en appartements anciens, et 6 157/m² côté maisons (hors neuf). Dans le centre historique, un box fermé est proposé à 200 000 euros ! Le mètre carré peut y dépasser 10 000, voire 12 000 euros, dans le quartier Mazarin ou dans certains villages, tels Éguilles ou Sainte-Réparate. « Après deux années exceptionnelles, le marché revient à la normale de 2018, indique Adrian Pestel, directeur d'Orpi à Venelles. Davantage d'échanges depuis fin décembre, grâce à l'érosion des taux et des prix, notamment ceux des biens affichés longtemps en vitrine. »

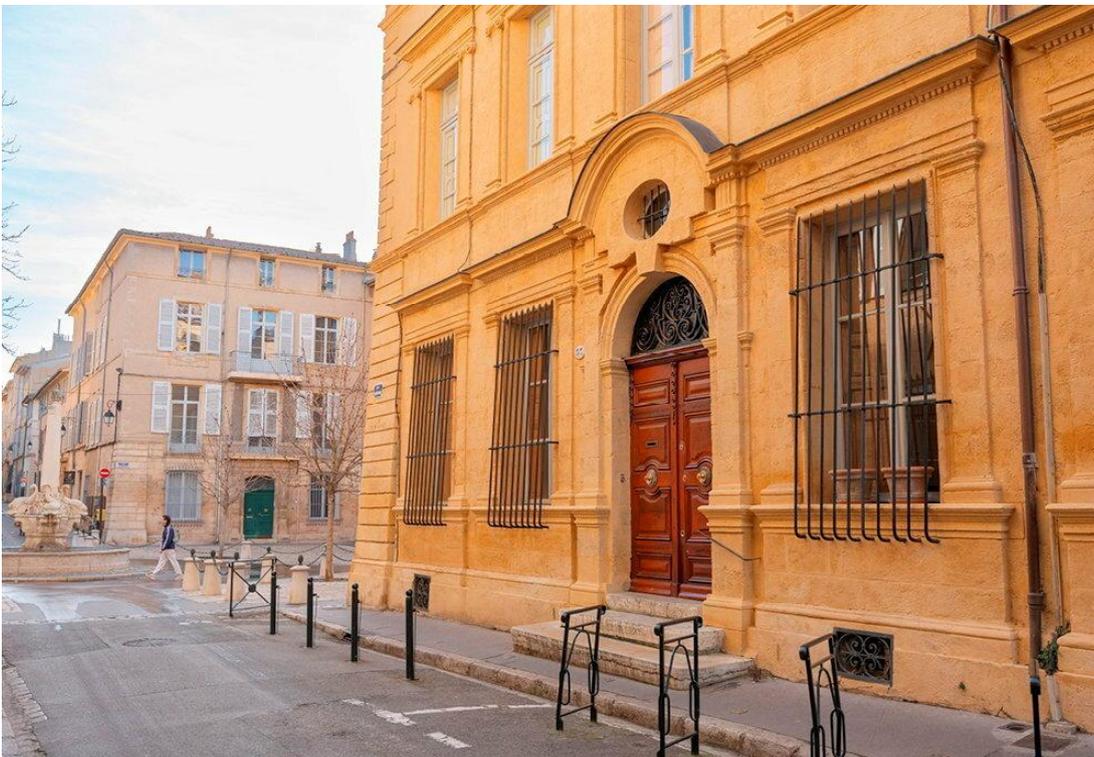
+ 0,9 % : C'est l'augmentation annuelle des prix de l'ancien, en appartements et maisons.

Point d'équilibre

Malgré des transactions en retrait d'au moins 20 % et une offre de biens parcimonieuse, « le marché est un peu plus à la main d'acheteurs reprenant un peu de pouvoir de négociation », observe David Coquillaud, chez Meilleurtaux. « Le rapport de force devient plus équilibré, plutôt en faveur de l'acheteur s'il paie comptant. Les vendeurs commencent à accepter de baisser leurs prix », expose Nicolas Ginon, chez Daniel Féau. Qui a vendu 5,3 millions d'euros un hôtel particulier de 450 m² sans travaux, avec terrasse, jardin et garage. Malgré des propositions plus agressives des acheteurs, les rabais ne dépassent jamais 10 %, même pour des biens restés longtemps sur le marché. Le très haut de gamme n'est pas touché par les négociations. En

revanche, certaines grandes maisons au mauvais DPE ne partent pas. « *Le marché est proche de son point d'équilibre. Des vendeurs l'ont compris et sont plus prompts à la négociation, tandis que d'autres préfèrent attendre, sûrs d'être sur un marché qui attire certains clients du monde entier* », insiste Sandrine Di Ruscio, de Barnes International. *Les acheteurs doivent se décider vite si deux ou trois critères essentiels sont remplis, sous peine de rater la vente.* » Le marché locatif reste tendu. « *Il y a encore beaucoup de demandes pour peu d'offres, tant pour des cadres actifs et leurs familles en quête de biens de qualité que pour des étudiants* », expose Pierre-André Scandolera, de Sotheby's Realty. *Le centre aixois est détenu par des familles assises sur un capital qui préfèrent louer leurs biens plutôt que de les vendre.* » Asséchant le marché de la revente en dépit d'une rentabilité locative pas si élevée, au vu du coûteux prix d'achat des petites surfaces §

La cote par quartiers



Prisé.

Des hôtels particuliers, la fontaine des Quatre-Dauphins... : la carte postale du quartier Mazarin. © Jonathan BELIN/REA

Centre historique/Sextius/Mirabeau

Carte postale aixoise, l'hypercentre et les hôtels particuliers du quartier Mazarin abritent beaucoup de séniors et peu de commerces. « *Les riches étrangers en raffolent* », note Sandrine Di Ruscio chez Barnes. Aucun mou sur les prix : de 8 000 à 12 000 €/m² pour les biens d'exception. « *Comptez 6 000 € à quelques centaines de mètres de là et de l'Opéra* », précise Adrian Pestel chez Orpi. Étage haut avec ascenseur, terrasse de 16 m² ... Place Coimbra, un 80-m² exposé sud avec travaux

a atteint 495 000 €. Rue Granet, un studio de 22 m², idéal pour une location étudiante, s'est vendu 145 000 €. Plus coûteux, ce 55-m² avec terrasse et parking, parti à 530 000 € aux Allées provençales, en bas du cours Mirabeau.

Puyricard

Ce village, dont la cote tutoie celle de l'hypercentre, offre davantage de maisons et d'espace aux familles avec enfants, à quelques minutes du cœur de ville ! Et le voisinage culturel du Château La Coste aime la clientèle étrangère. Au centre, à la population jeune et aisée, une bastide (XVIII^e siècle) de 400 m² clés en main, sur 1 050 m² clos de murs (piscine, garage, terrain de pétanque), s'est vendue 1,790 M€. Route d'Avignon, une maison de 150 m² sur 1 400 m² de terrain avec piscine a coûté 840 000 €.



Résidentiel.

Une clientèle familiale de cadres aisés cible les maisons avec jardins de Puyricard. © Jonathan BELIN/REA

Saint-Marc-Jaumegarde/Le Tholonet/Vauvenargues

Bienvenue dans le triangle d'or aixois ! « *Et les superbes paysages à la Cézanne de ces villages au pied de la montagne Sainte-Victoire* », complète Pierre-André Scandolera chez Sotheby's IR. L'éventail de prix ? De 5 000 à 10 000 €/m². « *Vastes propriétés, grands terrains, ces micromarchés ne se démodent pas et ne se dévaluent pas* », note Gaël Genevier, d'Espaces atypiques. Au-dessus du Tholonet, au pied de Vauvenargues, une villa de 300 m² avec parc de 6 000 m² et vue

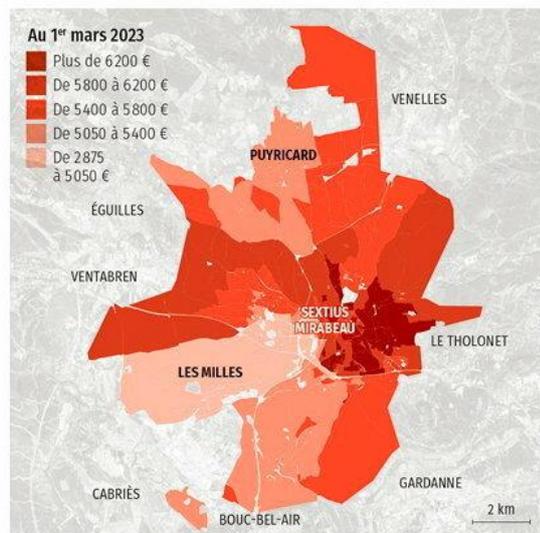
imprenable sur Sainte-Victoire est partie à 2,650 M€. Une autre demeure de 230 m² sur deux niveaux et 4 000 m² de terrain (terrasse, piscine) s'est vendue 2,55 M€.

Meyreuil/Châteauneuf-le-Rouge/Luynes

Ces communes satellites des faubourgs aixois sont des marchés de report pour ceux qui ne peuvent plus acheter en ville, faute de moyens ou par besoin d'espace. La proximité de l'école internationale de Luynes et celle de la zone d'activité de Rousset, vers l'est, justifient aussi des prix qui tutoient 7 000 €/m². Dans un récent immeuble de Luynes, un 37-m² (balcon, box) s'est vendu 198 000 €. Mais les centres de ces villages offrent peu d'animation et moins d'intérêt architectural. Dans les campagnes environnantes, comptez plus de 7 500/m² pour une grande demeure traditionnelle ou contemporaine, à l'abri des regards.

La cote par quartiers

Prix au mètre carré à Aix-en-Provence



Infographie : Hervé Bouilly.
Source : Meilleurs Agents.



Venelles/Pinchinats/Pey Blanc

Tablez nettement au-dessus de 7 000/m² si vous ciblez ces communes ou quartiers de l'axe nord d'Aix-en-Provence, en particulier aux Pinchinats, où ils peuvent frôler 10 000 €/m², et au Pey Blanc. Au choix, maisons ou appartements dans de belles résidences prisées des jeunes actifs aisés, avec ou sans enfants, en quête de calme et de verdure pas trop loin du centre. Au Puy-Sainte-Réparate, une maison d'architecte de 300 m² de plain-pied avec dépendance de 100 m², sur 6 800 m² de terrain (piscine, triple garage) a coûté 3,9 M€. Au Pey Blanc, un studio de 27 m² s'est vendu 145 000 € rue Adanson, et un 50 m² n'a chiffré que 238 000 € avenue Philippe-Solari, malgré balcon et parking. Dans la même zone, une maison de 140 m

2 avec véranda sur un terrain de 2 000 m² s'est négociée à 950 000 €. Le versant ouest de cet axe est jugé moins attrayant car plus populaire, sauf vers Saint-Mitre et ses petits pavillons.

Couronne/Facultés/Val Saint-André/La Torse

Cette ceinture périphérique abrite des quartiers de plus en plus prisés, tels la Torse ou Val Saint-André, aux prix souvent supérieurs à 7 000 €/m². « *Ils ont flambé en dix ans* », note Adrian Pestel. La proximité des universités explique la présence de petites surfaces plutôt rentables pour les investisseurs locatifs. On y trouve aussi de plus grands appartements à moindre coût. Chemin des Granges, au dernier étage d'une récente copropriété, un 62-m² à rénover, exposé sud, s'est vendu 239 000 €. Plus loin, les prix grimpent avenue Louis-Coirard : 860 000 € pour ce 95-m² avec terrasse de 60 m². Ils retombent allée d'Estienne-d'Orves (près du Jas-de-Bouffan, considéré comme difficile en raison de ses cités sociales), où un 49-m² s'est vendu 241 500 €.

Lambesc/Ventabren/Éguilles

En seconde couronne nord-ouest, ces villages et communes aux ruelles ombragées ont su préserver leur ADN provençal et leurs somptueux paysages. À Lambesc, une villa de 160 m² (grande terrasse, piscine, garage) sur 3 600 m² de terrain a coûté 700 000 €. À Éguilles, très chic village, une maisonnette de 66 m² (terrasse, parking) sur 500 m² de terrain s'est vendue 447 000 €. Certains biens frôlent les 10 000 €/m². Comme au coeur d'Aix-en-Provence, distant d'une quinzaine de minutes ! Dans ce même village, un mas provençal de 200 m², avec parc arboré de 4 400 m² et piscine, s'est vendu 2,040 M€.

Les Milles

Dans cette zone longtemps boudée car jugée populaire et trop proche de Marseille, les prix grimpent doucement mais sûrement à mesure qu'Aix y étend ses zones d'activité. La proximité de l'aéroport de Marignane et de la gare TGV explique aussi l'attrait de ce riche bassin d'emploi, aux accès routiers moins embouteillés que ceux de Rousset, son pendant oriental. Il reste encore de vastes propriétés. À Cabriès, une villa contemporaine de 237 m² sur deux étages (terrasse de 160 m², piscine, pool house, double garage) sur 2 500 m² de jardin clos a coûté 1,950 M€ §

Ce qui s'y est vendu

Centre historique

- Rue des Chaudronniers, 48 m², 265 000 €.
- Rue Van Loo, 70 m², travaux, 270 000 €.
- Av. de Grenade, 5 e ét., 70 m², terrasse, garage, 426 000 €.

- Bd du Roi-René, 70 m², terrasse, box, 445 000 €.
- Bd de la République, 105 m², asc., terrasse, parking, 660 000 €.
- Résidence, gardien, tennis, piscine, duplex, 125 m², travaux, terrasse 83 m², 1,170 M€.
- Maison de ville, années 1950, 170 m², terrasse, cave, terrain arboré 500 m², piscine, garage, 1,750 M€.
- Quartier Mazarin, 3 e ét., imm. 1800, duplex, 178 m², 2,3 M€.
- Bastide contemporaine, 278 m², parc boisé 1 700 m², cave à vin, piscine, double garage, 2,890 M€.

--

Venelles Les Pinchinats Pey Blanc

- Rue de la Fontaine, studio 32 m², 177 000 €.
- Venelles, 38 m², 2 pièces, garage, 232 000 €.
- Route d'Éguilles, maison 90 m², terrain 700 m², terrasse, garage, 590 000 €.
- Résidence Les Hauts de Provence, 100 m², 4 pièces, travaux, balcon, cave, 400 000 €.
- Résidence Parc Mozart, 140 m², 5 pièces, 780 000 €.
- La Violette, maison 225 m², 3 niveaux, piscine sur le toit, terrain 750 m², parking, 2,770 M€.

Quoi de neuf ?

Coup d'arrêt. La promotion immobilière tourne au ralenti.

•



Centre-ville ou campagne ? Dans le centre d'Aix, sur le cours Gambetta, Icade Promotion livrera, début 2026, quatre bâtiments de 80 logements, dont 16 sociaux...



... À la Torse (Pont-de-l'Arc), le Domaine des arts (Bouygues Immobilier et Quartus) proposera 84 appartements, maisons et terrains à bâtir d'ici à fin 2024.

Même les miracles ont leurs limites. Si l'immobilier ancien résiste bien à Aix-en-Provence, le neuf dévisse. « *Le marché a fléchi pour la première fois, avec un tiers de mises en vente en moins sur les trois premiers trimestres 2023, et des transactions divisées par deux, soit 400 logements* », note Anaïs Cloteau, directrice régionale Paca et Corse du cabinet Adéquation qui scrute les données de la construction. Son homologue Olivier Ferroni, directeur de l'agence Bouygues Immobilier de Provence et Alpes du Sud, évoque « *des réservations en baisse de 40 %, des désistements en hausse de 60 %, surtout à cause de refus de crédit bancaire à des primo-accédants* ». Qui, lorsqu'ils sécurisent un financement, n'ont d'autre choix, pour trouver un toit, que de s'éloigner toujours plus loin des lumières aixoises. Les flambées des taux d'intérêt, des prix et des cours des matériaux n'expliquent pas à eux seuls ce coup d'arrêt de la construction. « *Beaucoup de programmes en voie d'achèvement ont été étalonnés avant 2023 à des conditions très favorables*, indique Pierre-Laurent Figuière, président du groupe du même nom. *Entre-temps, le marché s'est retourné et complètement grippé.* » Certaines opérations sont abandonnées ou bradées à prix coûtant à des bailleurs sociaux. « *Nous n'avons encore reçu aucune réservation pour notre seul programme en cours, lancé en juillet dernier : un lotissement de neuf maisons de 90 à 120 m², vendues sur plans entre 600 000 et 850 000 €* », s'inquiète Pierre-Laurent Figuière.

+60 %

C'est la hausse du nombre de désistements, notamment en raison de crédits bancaires refusés.

Projets

Le dernier PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) des 36 communes du Pays d'Aix met l'accent sur la préservation « *de sa grande campagne, de ses espaces naturels agricoles qui représentent les trois quarts de son territoire à travers un développement urbain moins consommateur d'espace* » pour tendre « *vers une densification raisonnée des zones déjà urbanisées* », comme l'indique un dossier sur les grands travaux de la mairie d'Aix. En ville, la rénovation de la place d'Albertas et de sa fontaine tout comme la consolidation de l'église de la Madeleine se poursuivent, avec des livraisons de chantiers prévues en septembre prochain et en 2025. Mais les regards se tournent d'abord vers le réaménagement du quartier du Faubourg, programmé jusqu'en 2029, et, surtout, sur la réhabilitation d'Encagnane. Pour ses 60 ans, ce secteur recevra 424 nouveaux logements, dont 102 sociaux, sur le site des Phares et Balises, quand 486 autres appartements des résidences Le Zodiaque et L'Iliade seront rénovés par Pays d'Aix Habitat. À La Duranne, autre quartier de cités, sept programmes, soit 300 logements, sont prévus, en sus d'un grand jardin central. Sans oublier au Jas-de-Bouffan, la rénovation de l'Atelier de Cézanne et la construction d'un bâtiment d'accueil et de conférences jusqu'en 2026. À proximité, Médicis Immobilier propose La Résidence neuve, du 2 au 5-pièces, à partir de 359 000 €, livrable au printemps 2025. Dans le centre, rue Philippe-Solari, Sud Accession (Pays d'Aix Habitat) prévoit 14 logements en BRS (bail réel solidaire) à 3 300 €/m², parking compris. De son côté, Icade Promotion investit le cours Gambetta, où seront plantés d'ici au premier trimestre 2026, quatre bâtiments avec 80 logements, dont 16 sociaux, du studio au 5-pièces, à partir de 249 000 € pour 30 m². Et à la Torse (Pont-de-l'Arc), Bouygues Immobilier et Quartus livreront fin 2024 le Domaine des arts : 84 appartements, maisons, et terrains à bâtir.



« Sur les trois premiers trimestres 2023, les transactions ont été divisées par deux. »

Anaïs Cloteau, directrice régionale Paca et Corse du cabinet Adéquation.