



SPÉCIAL IMMOBILIER



Incroyables maisons villas d'Aix-en-Provence

De nouveau attractive, la belle bourgeoise, cossue et raffinée, voisine de Marseille, fait face à une clientèle toujours plus exigeante.

Au-delà de ses célèbres calissons, la ville thermale est devenue la cible d'une clientèle majoritairement parisienne depuis plusieurs années. «Les Parisiens sont très attirés par Aix-en-Provence,

où le climat et la qualité de vie sont bien meilleurs que dans la capitale. Le paysage coloré et la quantité de lumière sont des arguments de poids», explique d'emblée Sabine Ruiz, consultante pour l'agence immobilière Barnes. Si le profil des

acheteurs reste varié, la ville de Paul Cézanne et d'Émile Zola, bien connue pour son patrimoine culturel prestigieux, reste très sollicitée par une clientèle haut de gamme, à fort pouvoir d'achat, désireuse d'un cadre de vie particulièrement confortable.

Pour ne rien gâcher, la ville occupe une place stratégique de choix dans la région, située à 30 minutes de la mer, à 1h30 des Alpes, et même à moins de 1 heure du musée d'Arles qui remporte un franc succès. «Ici, les gens s'installent car ils cumulent tous les avantages, ils se rapprochent de l'aéroport, du train. Ils vivent en province, mais bénéficient d'un accès

Des biens d'exception à négocier

Prix : 1.790.000 €



Spacieuse demeure d'architecte de 285 m² habitables, à 10 mn d'Aix-en-Provence, sur terrain de 7.000 m² agrémenté d'un bel espace piscine (13 x 5,5 m) avec *pool house*. Cave et garage double.

www.barnes-aixenprovence-littoral.com/fr

Prix : 2.520.000 €



À quelques minutes d'Aix-en-Provence, bastide d'exception de 400 m² dominant un parc de 13.700 m² agrémenté d'une piscine 15 x 8 m située plein sud, au calme avec une vue imprenable sur la campagne.

www.barnes-aixenprovence-littoral.com/fr

Prix : 1.680.000 €



Sur les hauteurs d'Aix-en-Provence, à quelques minutes du centre-ville, **villa contemporaine de 240 m²** sur 3 niveaux, sur terrain clos de 997 m². Vaste séjour ouvert avec accès à la terrasse extérieure.

www.barnes-aixenprovence-littoral.com/fr



très rapide à Paris, pour leurs affaires, notamment». D'ailleurs, le centre-ville historique connaît toujours un succès fou : «C'est pour le centre-ville et ses environs, comme le quartier de la Violette, que nous recevons le plus de demandes», précise Michel Capron, gérant de l'agence aixoise BEC Capron Immobilier.

Reprise en douceur

En dépit de cette vitrine alléchante, le marché de l'immobilier d'Aix-en-Provence et de ses communes avoisinantes sort de 3 années difficiles. Entre 2012 et 2014, le volume des transactions a ainsi fortement chuté. En cause ? Les mesures fiscales prises par le gouvernement, notamment l'alourdissement de la taxation des plus-values sur les cessions de logements secondaires, qui ont refroidi les vellétés d'achat d'une clientèle aisée, retraits en tête, souhaitant s'installer dans la région. Les petits villages alentours ont été les principales victimes de cette crise. Et si le début d'année 2015 marque une nette reprise, il est encore temps de réaliser de belles affaires. «Les transactions étaient gelées en raison de prix trop élevés dans un contexte économique difficile, peu favorable à la prise de risques. Le marché est relancé depuis le début d'année, même s'il reste assez lent», confirme Sabine Ruiz. Une lenteur qui s'explique par le fait que beaucoup d'acheteurs sont à la recherche de résidences secondaires et prennent le temps de la réflexion avant de faire leur

choix. L'hésitation se fait, la plupart du temps, entre Aix-en-Provence, le littoral et le Var. «Notre clientèle a généralement plus de 30 ans et les moyens d'attendre, de mûrir sa réflexion. Elle n'est pas dans l'urgence et préfère multiplier les visites avant de se décider».

Des prix attractifs

Si le prix du mètre carré reste toujours parmi les plus chers de France, entre 5.500 et 6.500 €, grimant même jusqu'à 8.000 € dans certains secteurs, ces 3 dernières années de ralentissement ont eu pour conséquence de faire sensiblement baisser le prix des villas, à commencer par celles avec piscine qui ont perdu 20% de leur valeur en quelques années. Et le stock de propriétés à plus de 700.000 € ne cesse d'augmenter ! «Les propriétaires qui appliquaient jusque-là des prix prohibitifs, largement au-dessus de ceux du marché, commencent à entendre raison et consentent à réviser leur prix à la baisse. Cette tendance, associée à des taux d'emprunt attractifs, entraîne ainsi une augmentation sensible des transactions», décrypte Guy Cohen, conseiller en immobilier OptimHome, qui confirme un budget moyen de 1,2 à 1,3 M€ pour une villa. Surtout, pour Michel Capron, c'est le moment d'investir ! «C'est le bon moment pour acheter, mais c'est aussi le bon moment pour vendre. Le marché se stabilise et les prix se lissent progressivement. Il est donc intéressant de revendre son bien... pour ensuite en acheter un nou-



Quel est le meilleur endroit pour acheter sa villa à Aix-en-Provence ?

Fabrice Truillet : Pour la plupart, les villas et les résidences pavillonnaires sont nichées en périphérie de la ville et dans la campagne aixoise à proximité. Et les plus prisés sont les villages avoisinants. Au nord, les communes telles que Puycard ou Venelles sont très demandées. Au sud, il faut se tourner vers les villages de Luynes, les Milles, Cabriès ou Calas.

Quels sont les prix pratiqués ?

ET : Aix est une petite ville, elle se traverse en 10 à 15 minutes à pieds, mais elle reste la 4^{ème} ville la plus chère de France. Il faut compter entre 800.000 € et 1 M€ pour une villa de 160 m² sur une parcelle de 2.000 à 4.000 m, et entre 350.000 et 400.000 € pour les pavillons en



Fabrice Truillet, codirigeant de l'agence aixoise Immobilière des Cardeurs

DK lotissement de 100 m² avec des parcelles de 300 à 400 m². Il existe également des parcelles de terrain constructibles de 400 à 800 m, dont les prix varient entre 230.000 et 350.000 €. Sur Saint-Marc et Vauvenargues, à l'est de la ville, là où il n'y a pratiquement pas de lotissements, les parcelles se négocient entre 480.000 et 800.000 € pour 4.000 m à 1 ha.

Quel est le profil de la clientèle ?

ET : La clientèle que nous drainons dispose d'un fort pouvoir d'achat. Elle se compose d'actifs à la recherche d'une résidence secondaire et de retraités qui revendent leurs biens pour venir couler une retraite plus douce dans la région. Enfin, il y a également la clientèle étrangère que la Provence fait rêver !

veau plus grand à un prix plus attractif». D'autant que le marché aixois reste une valeur sûre. «Aix-en-Provence fait partie du Top 5 des villes les plus onéreuses de France ! C'est un petit Paris, en termes de valeur. Son marché ressemble à celui de la capitale, avec une forte demande et une importante liquidité dans les ventes.

Souvent, les biens rares et chers ne restent pas... Cet été, nous avons ainsi vendu beaucoup de biens, notamment à une clientèle européenne, Belges, Suisses, Allemands et Russes», développe Michel Capron. Mais il reste encore des biens de qualité pour les Français qui sauraient les dénicher.

Thibault Girardet