



Immobilier : Aix-en-Provence reste une ville très attractive



De nouveau attractive, la capitale des Bouches-du-Rhône, cossue et cotée, fait face à une clientèle toujours plus exigeante.

Qu'on se le dise, l'atout n°1 de la ville est sans conteste son climat méditerranéen, chaud et ensoleillé. En cela, la ville thermale est 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 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 velléités d'achat d'une clientèle aisée, retraités 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

[Visualiser l'article](#)

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 nouveau 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.