

Tension En raison d'une demande excédant l'offre, les prix dans le centre-ville ont augmenté de 9 % au cours des douze derniers mois.

AIX-EN-PROVENCE

UN MARCHÉ TRÈS DYNAMIQUE

L'IMMOBILIER AIXOIS A LE VENT EN POUPE. LE CENTRE-VILLE EST PRIS D'ASSAUT ET LES PRIX SONT À LA HAUSSE. EN PÉRIPHÉRIE, LES MAISONS NEUVES SONT TRÈS CONVOITÉES.

Les affaires vont bon train dans l'ancienne capitale de la Provence. « L'année immobilière 2016 a été excellente », se félicite Thibaut Maurel, gérant des agences Orpi d'Aix. « Le nombre des ventes du premier semestre 2017 a été supérieur à celui enregistré l'année dernière à la même période », surenchérit Marie-Aude Li Calzi, négociatrice d'Aix-La Duranne Immobilier. « Convoitées par les primo-accédants, les petites surfaces partent comme des petits pains », constate de son côté Cédric Fardiola, gérant du groupe Carnot-Drugeon. A l'unisson de ses collègues, il s'étonne que les élections présidentielle et législatives n'aient pas provoqué un ralentissement significatif des transactions : « En période électorale, les candidats à l'achat suspendent habi-

M^e Yves Valois,

notaire à Gardanne, dans le pays d'Aix

L'Express Comment le marché immobilier a-t-il évolué à Aix-en-Provence et dans sa périphérie ?

Yves Valois Jusqu'à la fin de 2015, le marché tournait au ralenti. Au printemps 2016, les volumes de transactions ont commencé à augmenter de façon significative. Cette croissance n'a pas cessé depuis. Le premier semestre 2017 a été une excellente période, au point que l'on enregistre déjà une tension sur les tarifs des biens les plus convoités, ceux du centre-ville aixois notamment. Dans l'ancien, la hausse des prix s'y élève déjà à 9 % sur douze mois glissants. Le prix moyen d'un 2-pièces ancien

- produit certes rare et recherché - y culmine à 4 400 € le mètre carré. En périphérie aixoise, ce même type de bien se négocie autour de 3 400 € le mètre carré. Du côté de la ZAC Vasarely, on trouve de l'ancien en bon état autour de 2 700 € le mètre carré.

L'Express Comment expliquez-vous ce regain d'activité ?

Y. V. Dans le neuf et l'ancien à réhabiliter, la loi Pinel et le PTZ [NDLR : prêt à taux zéro à destination des primo-accédants] ont eu des impacts indéniablement positifs. Le tassement des prix et la persistance de taux d'intérêt bas - bien que l'on annonce sans

cesse leur remontée imminente - ont également leur part dans l'embellie immobilière. La bonne santé de l'emploi dans l'ensemble du pays d'Aix y est aussi pour quelque chose : depuis douze mois, la demande de cadres et d'ingénieurs est en nette hausse.

L'Express Quelles sont les perspectives à moyen terme ?

Y. V. Je les crois favorables. Notamment parce que, dans cette période post-électorale, la Banque centrale européenne n'a aucun intérêt à augmenter ses taux. Actuellement, tous les clignotants économiques et financiers sont au vert. C'est le moment d'en profiter...

Propos recueillis par J.-F. P.

tuellement leur décision en attendant de savoir à quelle sauce fiscale ils vont être mangés; cela n'a pas été le cas cette année. Du moins, pour le moment...», remarque-t-il.

Comme expliquer cette vitalité ? « La conjoncture n'a jamais été aussi favorable à l'achat, répond M^e Yves Valois, notaire à Gardanne. La loi de défiscalisation Pinel à destination des investisseurs et le prêt à taux zéro réservé aux primo-accédants sont hyper incitatifs. » Quant aux taux d'intérêt d'emprunt, « quoi que les médias en disent, ils demeurent obstinément bas », sourit le notaire. S'ajoute le dynamisme économique de la région aixoise : « Il ne se dément pas », se réjouit Delphine Raspus, de Century 21 à Trets. Même écho du côté de Valérie Claquin, codirectrice de Nordaix Immobilier, une agence située à Venelle : « Chez Airbus Helicopters, au centre d'études de Cadarache ou dans les bassins d'emplois des Milles, de Rousset, de La Duranne ou de Vitrolles, la demande de logements émanant des techniciens,

ingénieurs et cadres augmente d'année en année », indique-t-elle.

Le regain de l'activité n'est pas sans susciter des effets pervers : « On constate un léger fléchissement du marché de la location », indique Thibaut Maurel à l'attention des investisseurs. Lui-même évalue « entre 10 et 15 % la part des locataires aspirés par marché de la vente », car « il devient plus avantageux d'acheter un studio que de le louer ». Autre conséquence fâcheuse : « Les prix grimpent sous la pression d'une demande qui excède l'offre », prévient M^e Valois. Dans le centre aixois, ils ont déjà augmenté de 9 %

sur les douze derniers mois, la moyenne tarifaire des biens anciens sans défaut franchissant de plus en plus souvent la barre des 4 500 € le mètre carré. Plus chers encore sont les produits d'exception, comme ce 40-m² avec terrasse perché au dernier étage d'un immeuble des Allées Provençales, parti tout récemment à 8 600 € le mètre carré ! Dans le quar-

tier de la Torse, un 2-pièces niché dans une résidence avec parc et piscine n'a eu, quant à lui, aucun mal à trouver preneur à 6 200 € le mètre carré.

« En périphérie aixoise, le stock des maisons en bon état proposées entre 300 000 et 400 000 € est en train de fondre », s'inquiète par ailleurs Thibaut Morel. Il en va de même pour les appartements neufs ou récents. Les vendeurs ont de quoi s'en réjouir : « Leur marge de négociation sur les prix s'est resserrée », note Delphine Raspus. A Rousset, dans une résidence sécurisée de moins de 10 ans, un T3 affiché à 199 000 € est parti tout récem-

ment à 186 000 €, soit une baisse de seulement 6,5 % par rapport au prix initial. « On est loin des 10 à 15 % de ristournes pratiquées quasi automatiquement sur les produits mis en vente il y a encore six mois », souffle un agent. C'est peut-être le moment de hâter son achat, avant que les vendeurs ne prennent définitivement la main. ■

4 500 €

Le prix bas du mètre carré pour les biens anciens dans le centre aixois.