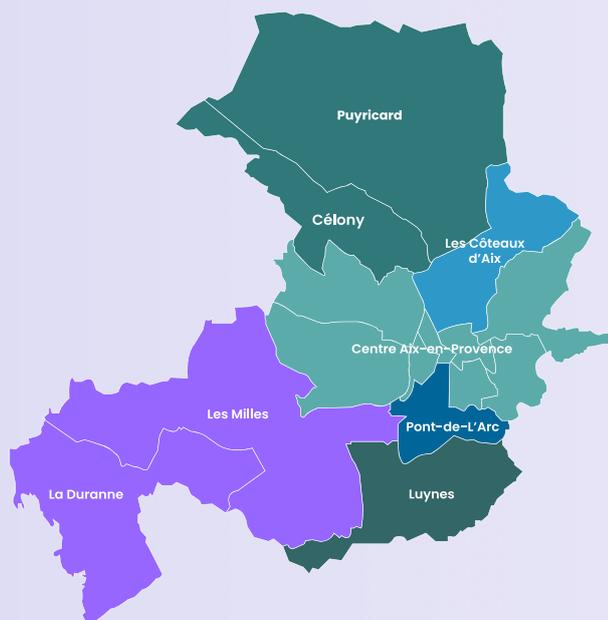


Enquête exclusive Lycaon Immo

Immobilier Aix-en-Provence & alentours : Focus prix et DPE.

Qui peut encore acheter ? Quels types de biens ? Où ?



©Lycaon Immo

En cette fin du troisième trimestre 2023, le dynamisme du marché immobilier Aixois et de ses alentours ne se dément pas, selon les experts de Lycaon Immo. 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.

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

Les chiffres du troisième 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.»

- Stéphane Daumillare, cofondateur de Lycaon Immo.

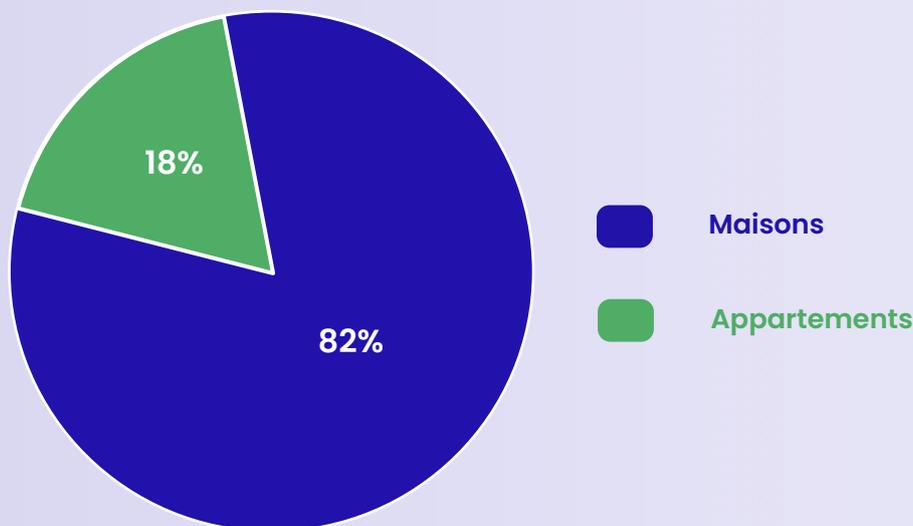


A Aix-en-Provence, près de 10% des ventes réalisées sont supérieures à 10 000 €/m²

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.

Les types de biens vendus au-delà de 10.000€ par m² à Aix-en-Provence entre juin et septembre 2023



©Lycaon Immo - Les types de biens vendus au-delà de 10.000€ par m² à Aix-en-Provence entre juin et septembre 2023

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 neufs 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.»

- Stéphane Daumillare, cofondateur de Lycaon Immo.

Fourchette des prix/m² pour les studios et maisons à Aix-en-Provence entre juin et septembre 2023



Studios Aix-en-Provence

Entre 4 600€ et 7 900€ le m²

Maisons Aix-en-Provence

Entre 5 000€ et 9 000€ le m²



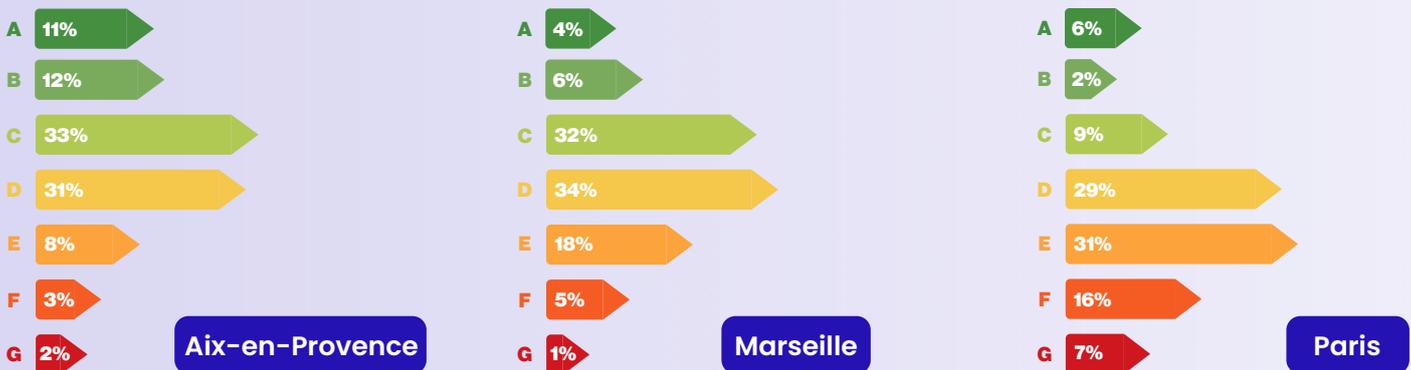
©Lycaon Immo - Fourchette des prix au m² studios & maison à Aix-en-Provence entre juin et septembre 2023

DPE

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.

Répartition des DPE à Aix-en-Provence, Marseille et Paris entre juin et septembre 2023



©Lycaon Immo - Répartition des DPE Aix-en-Provence, Marseille, Paris - Entre juin et septembre 2023
Source : Observatoire National du Bâtiment, Données Lycaon Immo

«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.»

- Vincent Leroy, cofondateur 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.»



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

Aix-en-Provence, dans l'hypercentre, l'attractivité perdue

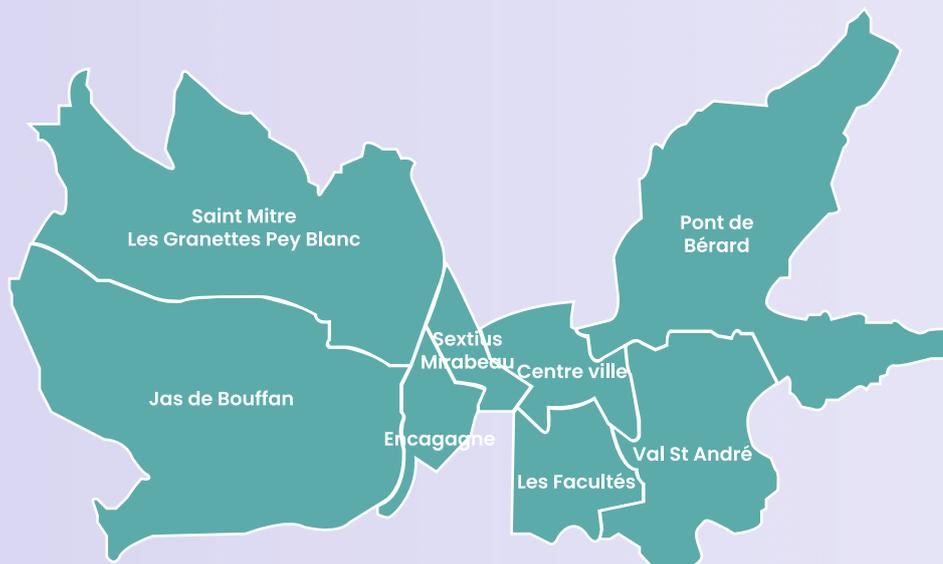
En ce troisième trimestre, l'évolution des prix reste positive (+2%) même si inférieure à celle du trimestre précédent (+3,8%). L'immobilier dans l'hypercentre d'Aix-en-Provence est très prisé de par son charme historique, sa proximité avec les commodités, les universités et les sites culturels de la 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 45 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.

Centre ville Aix-en-Provence : prix au m²



Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
5 250 €	6 500 €	7 380 €	8 650 €
+1,8%	+2%	+2%	+2,2%

 Hausse supérieure à 1%

©Lycaon Immo - Prix immobiliers au m² Centre ville Aix-en-Provence - Entre juin et septembre 2023

Studios et maisons : en surchauffe depuis la rentrée

À Aix-en-Provence, l'été est traditionnellement chaud pour le marché immobilier. Les achats, ventes et locations de studios se multiplient dès l'annonce de la rentrée scolaire.

N'oublions pas qu'il faut loger les 35 000 étudiants, soit un quart de la population.

Les logements s'arrachent et ce dès le début du mois de juin. En parallèle, les transactions de maisons familiales s'accroissent aussi, avec les déménagements en raison des nombreuses mutations et évolutions professionnelles.

Un « bien-type » légèrement plus petit mais toujours accessible

Plus globalement, pour l'ensemble du pays aixois, la transaction-type réalisée lors de ces trois derniers mois est un appartement T3 de 68m², au prix de 447 000 euros. Moins de mètres carrés qu'au premier trimestre (-2m²) mais similaire au T2, une baisse à relativiser

avec la poursuite de la hausse des taux d'intérêts (autour de 4% en septembre) et les restrictions grandissantes d'accès au crédit, même si le taux d'usure est passé, en août, à 5,33% pour les prêts à taux fixe de 20 ans et plus.

La transaction-type réalisée à Aix-en-Provence entre juin et septembre 2023



Appartement

T3

Prix moyen 447 000 €

Sans extérieur

68m²

©Lycaon Immo - Transaction-type réalisée à Aix-en-Provence entre juin et septembre 2023

«Il est fréquent de constater ailleurs en France que les studios et les petites surfaces sont des biens dont l'offre s'est limitée fortement à la vente et à la location. Concernant la surface achetée sur Aix-en-Provence, plus petite de 2 m², c'est l'impact immédiat de la réduction des enveloppes budgétaires et des financements accordés. Après la pandémie, les acquéreurs voyaient plus grand mais la conjoncture les contraint malgré eux à rogner sur l'espace habitable, un des critères de choix dans l'acquisition d'un bien.»

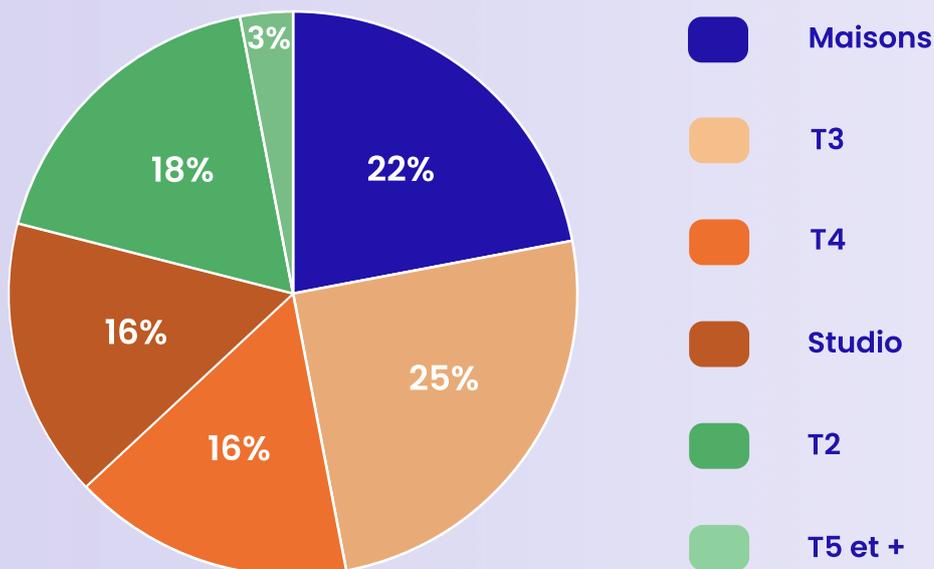
- Stéphane Daumillare, cofondateur de Lycaon Immo.



Les T3 sur le marché, d'une surface comprise entre 60 et 75m², représentent 25% du parc immobilier disponible sur Aix-en-Provence. Une offre assez large alors que l'on constate une réelle tension autour des studios et maisons familiales.

Particularité de ce « bien-type » : l'absence d'extérieur. En effet, seuls 20% des transactions en ont un, proportion ramenée à 10% dans l'hypercentre.

Typologie des biens à Aix-en-Provence entre juin et septembre 2023



©Lycaon Immo - Typologie des biens à Aix-en-Provence entre juin et septembre 2023

Mais qui peut encore acheter sur Aix et ses environs ?

Seuls 20% des ménages aixois peuvent encore acheter le bien-type sur Aix-en-Provence et ses environs

Ceux qui peuvent accéder à ce type de bien, ce sont les ménages qui contractent un crédit avec apport ou qui autofinancent leurs acquisitions suite à une vente en amont. Pour acheter un T3 de 68 m² d'une valeur de 447 000 € en moyenne, il faut gagner au moins 5 600 euros net mensuel. Or, seuls 20% des ménages d'Aix-en-Provence et des alentours peuvent candidater.

Les marseillais constituent la deuxième population qui acquiert le plus de biens à Aix-en-Provence (après les aixois) et qu'une petite part d'entre eux (8%) peut également se positionner sur ce type de bien.

Pourquoi est-ce le bon moment pour acheter ?

Tous les professionnels du marché, les syndicats et les plateformes d'annonces immobilières sont alignés et incitent les porteurs de projet et les indécis à concrétiser

avant que les conditions se durcissent. Didier Monnet, Directeur Général Adjoint du site d'annonces Bien Ici dans une vision très pragmatique l'explique.

«Il est opportun d'acheter car même si les taux sont 3 fois plus élevés qu'il y a 10 mois, ils seront toujours plus faibles que ceux de demain... Ce qui est certain c'est que l'inflation n'est pas l'alliée de l'épargne. L'argent qui vous permettra d'acheter un appartement ou une maison aujourd'hui ne vous permettra pas d'acheter la même superficie demain. Acheter un bien immobilier aux taux actuels du marché est un pari gagnant.»

- Didier Monnet, Directeur Général Adjoint, Bien Ici.



A Puyricard-Célony, les prix progressent

Globalement à Aix-en-Provence, les prix des studios et des maisons continuent de progresser (+1,4% au troisième trimestre contre +2,8% au second). Une augmentation qui s'accroît davantage lorsque ces biens sont situés à Puyricard-Célony (+1,5% au troisième trimestre contre +3,5% au deuxième). Deux villes au profil d'habitants plutôt aisés qui apprécient la tranquillité des lieux et le cadre de vie privilégié.

«Une preuve supplémentaire de l'attractivité de la commune auprès des hauts-revenus ! Une raison de plus pour les particuliers d'acquiescer ces biens à très fort potentiel de revente puisque les prix grimpent de façon quasi-automatique, et ce même en période de crise. Une opportunité d'achat réservée à une cible d'acquéreurs à fort pouvoir d'achat.»

- Stéphane Daumillare, le cofondateur de Lycaon Immo.

Puyricard-Célony : prix au m²



Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
5 800€	6 700€	7 380€	8 650€
+1,3%	+1,4%	+1,2%	+1,5%

Hausse supérieure à 1%

©Lycaon Immo - Prix immobiliers au m² Puyricard-Célony - Troisième trimestre 2023

Les quartiers récents, deux extensions d'Aix-en-Provence :

Les Milles et La Duranne

Les Milles et La Duranne, deux quartiers récents font figure d'exception quant à l'augmentation des prix constatée sur ce troisième trimestre. Moins élevés que dans l'hypercentre, les prix des logements situés aux Milles et à La Duranne enregistrent néanmoins une augmentation (1% en moyenne). Deux quartiers récents, un peu plus pour La Duranne qui bénéficie ces dernières années d'un développement en termes d'infrastructures et de logements relativement important. Plus

de 10 000 habitants sont attendus d'ici 2025 et près de 1 000 logements nouveaux sortiront de terre. De très belles opportunités à l'achat puisque la moyenne faible se situe à 4 175 euros le m² (+0,8%) et la moyenne à 4 800 euros le m² (+1%). On observe que les biens les plus chers s'échangent à partir de 6 000 euros le m² (+1,1%) et sont systématiquement des maisons, avec en moyenne 155m² de surface habitable et un espace extérieur souvent supérieur à 600m².

Les Milles et La Duranne : prix au m²

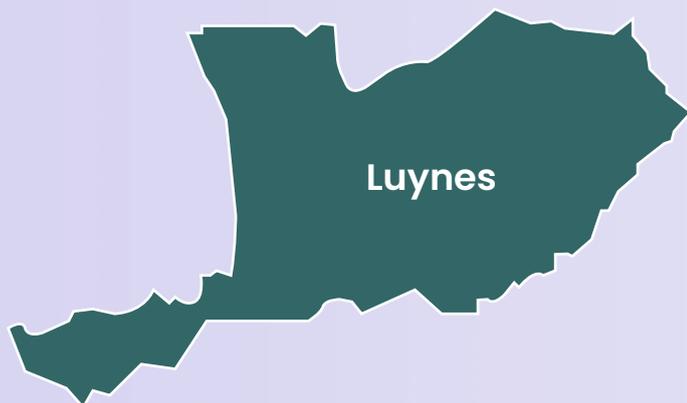


Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
4 175€	4 800€	5 450€	6 000€
+0,8%	+1%	+1%	+1,1%

 Hausse inférieure à 1%
 Hausse supérieure à 1%

©Lycaon Immo - Prix immobiliers au m² Les Milles-La Duranne - Troisième trimestre 2023

Luynes : prix au m² des maisons



Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
5 330€	6 000€	6 330€	6 700€
+1,1%	+0,8%	+1%	+0,9%
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px;">Hausse inférieure à 1%</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Hausse supérieure à 1%</div>			

©Lycaon Immo - Prix immobiliers au m² des maisons Luynes - Entre juin et septembre 2023

Pont-de-L'Arc : prix au m² des appartements



Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
4 280€	4 800€	5 300€	6 050€
+1,2%	+1,4%	+1,2%	+1,4%
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px;">Hausse inférieure à 1%</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Hausse supérieure à 1%</div>			

©Lycaon Immo - Prix immobiliers au m² des appartements - Pont-de-L'Arc - Entre juin et septembre 2023

Les Côteaux d'Aix : prix au m² des appartements



Moyenne « basse »	Moyenne	Moyenne « haute »	Top 10%
4 750€	5 740€	6 500€	7 530€
+0,7%	+1%	+1%	+1,2%
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 2px;">Hausse inférieure à 1%</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Hausse supérieure à 1%</div>			

©Lycaon Immo - Prix immobiliers au m² des appartements - Les Côteaux d'Aix - Entre juin et septembre 2023

A propos de Lycaon Immo

Lycaon Immo est LA première plateforme immobilière prédictive au monde. Rapide, gratuite et sans inscription, elle apporte un nouveau regard sur le marché de l'immobilier en permettant, tout simplement, d'estimer le potentiel d'un bien immobilier sur les 10 prochaines années. Un outil de simulation unique pour dénicher le bien ayant le plus fort potentiel de revente, et donc pour investir de façon plus rationnelle.

Petit rappel : l'estimation d'un bien c'est l'agglomération de tous les paramètres qui composent ce bien. Avec Lycaon Immo, l'algorithme analyse également chacun des critères « annexes » pour chaque bien : cave, parking, box, taille des extérieurs, proximité des services, commerces... De manière à définir le prix spécifique du bien en question et non pas un prix moyen/m² sur une ville !



Le modèle statistique mis en œuvre pour créer cet outil de simulation unique, combine des outils économétriques, des systèmes de prédiction hédoniques (couramment utilisés en recherche), et les propres variables et calculs de l'équipe de Data analystes. Quand les mathématiques, les statistiques et les analyses d'experts...permettent de prouver le potentiel d'un bien immobilier.

Contact presse

Séverine AMATE, Présidente & Fondatrice
de AMATE RESEAUNANCE
Téléphone : +33 (0)6 08 03 63 13
Email : amate.reseanance@gmail.com



Où nous retrouver

Site web : <https://lycaon-immo.com/>

Réseaux sociaux



Etude réalisée sur 980 biens vendus ou en vente à Aix-en-Provence & alentours, maisons et appartements sur la période entre juin et septembre 2023. comparée à la période janvier-mai 2023 - Données Lycaon Immo et données publiques (Notaires, INSEE) - Observatoire National du Bâtiment, Données Lycaon Immo