

Les loyers plus stables à Aix, à géométrie variable autour

Après les hausses de ces dernières années, le marché connaît une accalmie dans la ville centre, selon une étude. Dans le pays d'Aix, des tendances diverses se dessinent

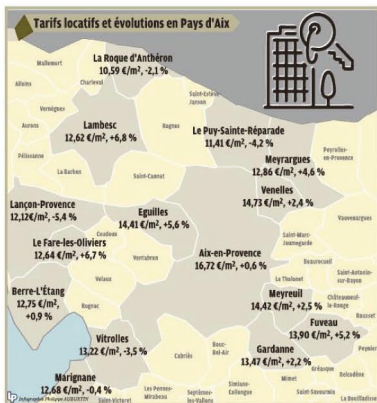
Aix-en-Provence n'est pas réputée pour proposer des loyers très abordables. Pour autant, si la ville se place toujours dans le peloton de tête des plus onéreuses en France, les prix ne semblent plus connaître les tendances stratosphériques atteintes ces dernières années...

Le réseau SeLoger a publié en octobre une enquête sur le marché immobilier locatif de la ville centre et de sa périphérie, à partir des logements mis en location sur son site.

Sans surprise, Aix arrive en tête sur son territoire, avec des loyers qui augmentent au fur et à mesure qu'on s'approche de l'hypercentre. SeLoger établit un prix moyen au m² de 16,72 € alors que la moyenne nationale est de 13,20 €. Une très légère hausse par rapport à l'an dernier, qui s'explique, selon des professionnels aixois de l'immobilier interrogés par *La Provence*, par un juste rééquilibrage du marché: "Les loyers étaient bien trop chers, donc depuis trois ans ils sont revenus à la baisse", indique-t-on chez Damerio Immobilier. Une relative stabilité qui s'explique aussi, selon Alain Colein (agence Autour d'Aix), par une demande plus timorée: "On a des délocalisations d'entreprises qui viennent de Paris qui préfèrent y retourner. Elles n'arrivent plus à loger leur personnel, les salariés demandent une augmentation pour payer leur loyer sinon ils menacent de démissionner".

Le marché locatif, qui cible encore beaucoup des étudiants et les cadres célibataires, est constitué de 70% de studios et de deux pièces. Damerio Immobilier rappelle que plus un logement est petit, plus son prix au m² sera élevé: en 2016 il était de 20, 20 € pour un T1 dans le centre. Les surfaces s'agrandissent lorsqu'on s'éloigne du centre-ville; SeLoger établit que 54% des habitations sont des T3 ou T4. Des petites surfaces impliquent un *turn over* important. Aix possède en effet la plus large part d'offre locative: 48% sur l'année en cours selon SeLoger (et 44% en 2016 selon Damerio Immobilier).

Et le pays d'Aix? Il connaît des variations importantes selon les



communes (voir ci-dessous), qui s'expliquent notamment par le type de logements sur le marché; ainsi, Venelles a la deuxième plus grosse part d'offre locative, avec 34 %, tandis qu'à Rognes seulement 9 % des logements sont à louer. **A.-M.B.**

OÙ ÇA BAISSÉ

La Roque, commune la plus accessible au m²

Toujours selon SeLoger, La Roque d'Anthéron est la commune où le prix au m² est le plus accessible (10,59 €). Explication d'Imogroup: l'éloignement avec Aix, ville-centre, car La Roque d'Anthéron se situe à 30 kilomètres.

Le prix aurait en plus légèrement diminué cette année (-2,1 %) : "La location tient compte d'une baisse qui a eu lieu antérieurement: les prix immobiliers ont baissé, il y a un peu plus d'un an pour se conformer au marché actuel. Le prix locatif est lié au prix de vente, il y a simplement un délai d'ajustement, pas une vraie diminution des prix locatifs".

Deux autres villes sont au bas du classement: Le Puy-Sainte-Réparate (11,41 €/m²) et Lançon-de-Provence (12,12 €/m²).

Cette dernière connaît la plus forte diminution de prix: -5,4 %.

Pour SeLoger, cela tient à son éloignement d'Aix et à la présence de l'autoroute A7 qui coupe la commune en deux.

Alain Colein (de l'agence Autour d'Aix) explique ce phénomène de périphérie moins chère: "Les gens qui voulaient acheter ne le font plus à Aix car les prix sont gonflés artificiellement par les propriétaires. La majeure partie des ventes se fait à des prix surestimés. On a récemment estimé un appartement à 190 000 €, vendu à 300 000 €. Les nouveaux arrivants trouvent les prix chers par rapport à l'idée qu'ils se faisaient

du marché. Du coup ils privilégient la périphérie, notamment au Puy-Sainte-Réparate."

Et d'ajouter: "Les jeunes couples n'ont pas la capacité d'investir dans la ville du Roy René et préfèrent s'installer dans les communes alentour, quitte à faire jusqu'à 40 minutes de trajet par jour pour se rendre sur leur lieu de travail. Avec l'augmentation de la demande dans la périphérie, on voit les prix diminuer. Et pour cause: dès que la demande augmente au Puy, des terrains se libèrent, ce qui fa-

"La location tient compte d'une baisse antérieure: les prix immobiliers ont baissé, il y a un peu plus d'un an pour se conformer au marché actuel."

vorise un ajustement des prix." Et comme un effet boule de neige, "les prix des loyers étant plus bas, cela attire de nouveaux locataires, poursuit ce spécialiste. C'est ce que l'on constate à Manosque: on peut se loger à prix très compétitifs où l'offre dans le neuf est conséquente. À titre d'exemple, un appartement dont le loyer de départ est fixé à 800 € se loue autour des 600 €, avec encore la possibilité de négocier."

OÙ ÇA MONTE

Des prix en hausse à Lambesc, La Fare, Eguilles

Sur le podium des villes les plus chères du territoire, Venelles arrive en deuxième position après Aix, avec un prix à la location de 14,73 € le m². Elle est suivie de près par Meyreuil qui arrive à 14,42 € le m². Selon SeLoger, la ville qui connaît la plus forte augmentation sur son un an est Lambesc, avec une évolution de +6,8 %. SeLoger justifie cette augmentation par la montée en puissance de la zone d'activités de Berthoire. L'Agence des Trinitaires expose une autre raison: "Les vendeurs sont trop gourmands, les biens sont surévalués. On a des biens trop chers qui n'arrivent pas à vendre, qui restent stockés parce qu'ils sont au-dessus du marché. Après il faut avoir en tête que le prix de vente est très souvent inférieur au prix affiché, les prix sont toujours discutés. La zone d'activités joue aussi. Beaucoup de logements vont être créés mais les projets ne sont pas encore sortis donc pour l'instant ça n'a rien à voir avec la hausse des prix: certaines personnes préfèrent acheter dans du neuf, les jeunes par exemple, parce que c'est plus intéressant pour elles au niveau fiscal".

La Fare-Les-Oliviers enregistre aussi une forte hausse avec +6,7 %.

À Eguilles, les prix ont augmenté de +5,6%. Pour Alain Colein, de Autour d'Aix, "le marché locatif est confronté au problème de la région aixoise: les prix sont exorbitants. On a beaucoup de mal à vendre, le marché est fait par les Aixois et non par les agents. À Eguilles les prix ne bougent pas voire augmentent parce qu'il n'y a plus de construction, les produits sont rares donc chers. Quand des gens quittent Eguilles c'est pour aller sur Aix, et comme les propriétaires ont acheté au-dessus du prix réel, ils vendent et louent au-dessus. Les logements trouvent des acheteurs donc les prix sont maintenus trop élevés. Le prix ne se fait pas par l'offre et la demande mais par le prix du marché. On regarde combien le voisin loue ou a vendu son appartement et on veut faire pareil".



Le centre de la commune de Lambesc, en pays d'Aix. La commune connaît la plus forte augmentation de prix. /PHOTO A. F.-P.