



Sud-Méditerranée

SPÉCIAL IMMOBILIER

Aix-en-Provence

Les Parisiens pèsent toujours sur le marché

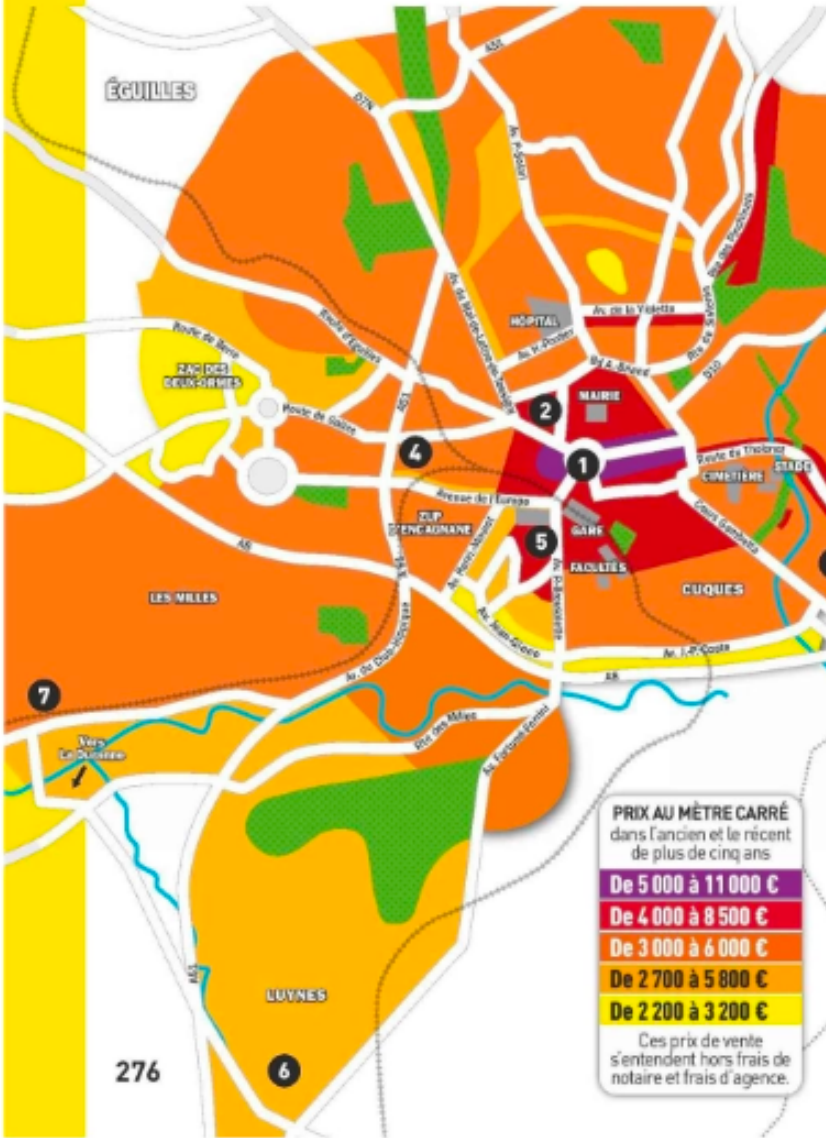
NOS PRÉVISIONS 2026
+2% pour les appartements
0% pour les maisons

Pas d'emballement, pas de repli non plus, le marché immobilier reste stable à Aix-en-Provence, même si le volume de transactions s'est restreint d'environ 10% sur douze mois. «Les négociations ne sont pas excessives», résume Karine Jacques, de Janssens Immobilier. Sur ce marché de résidence principale où l'offre est insuffisante, les locaux ciblent des appartements familiaux ou des maisons de la

proche périphérie, qu'ils disputent à une clientèle internationale et parisienne, les résidences secondaires représentant près de 20% des transactions. Dans le centre historique, les prix des appartements en bon état construits entre le XVII^e siècle et le début du XX^e commencent à 5 800 euros le mètre carré. Place de la Rotonde, ce 60 mètres carrés en bon état avec un balcon, situé au troisième étage d'un immeuble doté d'un ascenseur, mais sans parking, a changé de mains pour 392 000 euros. Le confort des années après 2000 et le combo gagnant ascenseur-terrasse-parking se paient au prix fort. Ce deux-pièces de 55 mètres carrés du

cours Mirabeau s'est ainsi négocié à 470 000 euros. A proximité du cours Sextius, les appartements des années 1970 avec parking et ascenseur s'échangent autour de 6 000 euros le mètre carré. A proximité du centre-ville, le quartier coté de Pignonnet propose des maisons à partir de 6 000 euros le mètre carré. Le ticket d'entrée pour une villa familiale avec un grand terrain reste cependant élevé. Dans les quartiers de Célony et de Puyricard, au nord, il faut compter entre 950 000 euros et 1,4 million d'euros pour une bâtisse des années 2000, d'une superficie de 150 mètres carrés et pourvue d'un terrain d'au minimum 1 000 mètres carrés. A Pont-de-l'Arc, au sud de l'AB, les récentes opérations

d'aménagement paysager et les ouvertures d'écoles attirent de jeunes ménages. Les maisons des années 2010 de 90 à 120 mètres carrés avec un jardin de 500 mètres carrés se monnaient entre 480 000 et 620 000 euros. Un peu plus bas, Luynes, à vingt minutes en voiture du centre-ville, poursuit son développement résidentiel. Les tarifs y sont plus abordables. Cette maison en bon état des années 1980 de 120 mètres carrés, flanquée d'un terrain de 500 mètres carrés et dotée d'un garage, s'est négociée autour de 400 000 euros. Fabienne Berthet Les professionnels qui ont participé à notre enquête: Janssens Immobilier, Archik, Fnaim.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Transactions récentes hors frais de notaire et d'agence
1. CENTRE-VILLE		
Immeuble années 2010	8 600 euros (+5%)	• Cours Mirabeau, immeuble 2010, 55 m², 2 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, terrasse et parking, DPE B, très bon état : 470 000 € (8 545 €/m²).
Immeuble années 1970	6 200 euros (0%)	• Place Colimbra, immeuble 1970, 80 m², 3 pièces, 6 ^e étage, ascenseur, terrasse 16 m², parking, DPE D, état moyen : 495 000 € (6 185 €/m²).
2. SEXTIUS		
Immeuble années 1970	6 100 euros (-2%)	• Cours Sextius, immeuble 1970, 85 m², 5 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, terrasse, parking, DPE D, bon état : 515 000 € (6 060 €/m²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	5 800 euros (0%)	• Proche rue des Cordeliers, immeuble fin XIX ^e siècle, 70 m², 3 pièces, 2 ^e étage, sans ascenseur, balcon, DPE D, bon état : 406 000 € (5 800 €/m²).
3. VAL-SAINT-ANDRÉ		
Immeuble années 1980	5 700 euros (-1%)	• Avenue du Val-Saint-André, immeuble 1980, 74 m², 3 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, balcon, terrasse, cave, parking, DPE C, bon état : 420 000 € (5 675 €/m²).
Immeuble années 1990	5 200 euros (0%)	• Proche avenue du Val-Saint-André, immeuble 1990, 43 m², 2 pièces, rez-de-chaussée, terrasse, cave, parking, DPE D, état moyen : 225 000 € (5 230 €/m²).
4. JAS-DE-BOUFFAN		
Immeuble années 1990	4 800 euros (+2%)	• Proche avenue de l'Europe, immeuble 1990, 45 m², 2 pièces, rez-de-chaussée, jardin privatif 37 m², parking, DPE C, très bon état : 212 000 € (4 710 €/m²).
Immeuble années 1980	4 200 euros (0%)	• Avenue du Jas-de-Bouffan, immeuble 1980, 55 m², 3 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, balcon, parking, DPE C, bon état : 228 000 € (4 145 €/m²).
5. PIGONNET		
Maison années 1980	7 100 euros (-2%)	• Avenue du Pignonnet, maison 1980, 165 m², 6 pièces, terrasse, jardin 400 m², garage, bon état général, DPE D : 1,16 M€ (7 045 €/m²).
Maison années 1970	6 500 euros (+2%)	• Proche avenue Louis-Coirard, maison 1970, 73 m², 3 pièces, rez-de-chaussée, terrasse, parking, DPE D, bon état : 479 000 € (6 560 €/m²).
6. LUYNES		
Immeuble années 2000	3 000 euros (-2%)	• Proche route de Gardanne, immeuble 2000, 68 m², 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, terrasse, vue dégagée, DPE B, très bon état : 198 000 € (2 910 €/m²).
Immeuble années 1980	2 900 euros (+2%)	• Proche avenue Robert-Dauguey, immeuble 1980, 86 m², 4 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, balcon, parking, DPE C, bon état : 250 000 € (2 905 €/m²).
7. LA DURANNE		
Immeuble années 2000	5 300 euros (-3%)	• Proche rue du Vallon-de-la-Vierge, immeuble 2000, 50 m², 2 pièces, rez-de-chaussée, double balcon, parking, DPE C, bon état : 264 000 € (5 280 €/m²).



AURORE KERVORN/GETTY IMAGES



Sud-Méditerranée

SPÉCIAL IMMOBILIER

Marseille

La vue sur la mer ou l'accès à la plage continuent de faire la différence

NOS PRÉVISIONS 2026
+ 2% pour les appartements
+ 1% pour les maisons

Depuis le début de 2025, les prix de l'ancien restent globalement stables dans la cité phocéenne. Les hausses comme les baisses sont contenues autour

de 3%, et les transactions au prix se multiplient. «Le volume des ventes s'est réduit, sans pour autant entraîner une décrue généralisée des tarifs. Ce paradoxe illustre une phase de bascule d'un marché vendeur à un marché acheteur, où les acquéreurs, plus rares mais mieux informés, ont la main et prennent leur temps», commente Jean-Sébastien Duracher, ancien

président de la chambre des notaires des Bouches-du-Rhône. Les acquéreurs se montrent donc exigeants, et les délais de vente s'allongent pour les appartements et les maisons affichées à plus de 1 million d'euros, ce qui entraîne des décotes. Dans le VIII^e arrondissement, arpenté par les actifs aisés, cette bâtisse bourgeoise de 190 mètres carrés du début du

XX^e siècle et flanquée d'un jardin, près du boulevard Périer, était proposée à 1,5 million d'euros depuis septembre 2024. Elle a trouvé preneur au printemps, à 1,28 million, après six mois de négociation. Les VIII^e et VI^e arrondissements, qui concentrent sur leurs territoires les plages du sud de Marseille, sont l'objet de toutes les convoitises.



Les délais de vente s'allongent pour les biens estimés à plus de 1 million d'euros, qui finissent par partir avec de belles décotes.

OLENA ZNAK - STOCK.ADOBE.COM

Sud-Méditerranée

SPÉCIAL IMMOBILIER

Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Transactions récentes hors frais de notaire et d'agence
1. PRÉFECTURE		
Immeuble années 1920	4 800 euros (- 1%)	• Rue Sylvabelle, immeuble 1920, 150 m², 5 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, balcon, pas de parking, DPE D, état moyen : 705 000 € (4 700 €/m²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	3 600 euros (- 3%)	• Rue Saint-Jacques, immeuble fin XIX ^e siècle, 182 m², 6 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, double balcon, cave, pas de parking, DPE C, état moyen : 639 000 € (3 510 €/m²).
2. LA JOLIETTE		
Immeuble années 1980	3 500 euros (0%)	• Rue Montolieu, immeuble 1980, 60 m², 2 pièces, 3 ^e étage sur 4, ascenseur, balcon, parking, DPE C, bon état : 210 000 € (3 500 €/m²).
Immeuble années 1900	3 100 euros (+ 2%)	• Rue de la Joliette, immeuble début XX ^e siècle, 69 m², 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, pas de parking, DPE C, bon état : 209 000 € (3 030 €/m²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	3 000 euros (0%)	• Rue de la République, immeuble fin XIX ^e siècle, 100 m², 4 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, cave, pas de parking, DPE E, état moyen : 300 000 € (3 000 €/m²).
3. RÉFORMÉS		
Immeuble fin XIX ^e siècle	3 500 euros (+ 2%)	• Rue Consolat, immeuble fin XIX ^e , 80 m², 3 pièces, 2 ^e étage sans ascenseur, pas de parking, DPE C, état moyen : 280 000 € (3 500 €/m²).
Immeuble années 1900	3 500 euros (+ 2%)	• Proche église des Réformés, immeuble début XX ^e , 89 m², 3 pièces, 4 ^e étage sur 5, ascenseur, balcon, sans parking, cave, DPE C, bon état : 310 000 € (3 485 €/m²).
Immeuble années 1970	2 700 euros (+ 2%)	• Boulevard de la Libération, résidence 1970, 53 m², 3 pièces, 4 ^e étage, ascenseur, balcon 6 m², vue dégagée, parking, DPE C, bon état : 138 000 € (2 605 €/m²).
4. NOTRE-DAME-DU-MONT		
Immeuble fin XIX ^e siècle	4 200 euros (+ 3%)	• Rue de la Loubière, immeuble fin XIX ^e siècle, 80 m², 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, double balcon, cave, pas de parking, DPE C, bon état : 335 000 € (4 185 €/m²).
Immeuble années 1900	3 000 euros (+ 3%)	• Proche cours Julien, immeuble début XX ^e siècle, 147 m², 4 pièces, 2 ^e étage, sans ascenseur, balcon, pas de parking, DPE C, très bon état : 430 000 € (2 925 €/m²).
5. CAMAS		
Immeuble années 1900	5 100 euros (+ 3%)	• Boulevard Eugène-Pierre, immeuble début XX ^e siècle, 70 m², 3 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, balcon, pas de parking, DPE D, état moyen : 350 000 € (5 000 €/m²).
Immeuble fin XIX ^e siècle	4 300 euros (+ 3%)	• Rue Saint-Savournin, immeuble fin XIX ^e siècle, 21 m², 1 pièce, 3 ^e étage sur 4, sans ascenseur, DPE E, bon état : 90 000 € (4 285 €/m²).

Marseille (suite)

A l'extrême sud du I^{er} arrondissement, la Pointe-Rouge et Montredon aimantent une clientèle aisée. Les villas offrant une vue sur la mer ou un accès facile à la plage, quand bien même elles nécessitent des travaux, s'arrachent et dépassent facilement le million d'euros.

En retrait de la plage, les prix sont plus mesurés. Près de l'avenue de Montredon, à moins de 300 mètres de la mer, cette bâtisse de 100 mètres carrés des années 1930, avec vue sur la Méditerranée, une terrasse et un jardin de plus de 300 mètres carrés, est partie à 785 000 euros. Dans le VII^e arrondissement, les quartiers d'Endoume, de Bompard et du Roucas-Blanc ne peuvent satisfaire toutes les demandes. Le ticket d'entrée pour installer ses pénates dans un appartement avec vue sur la Grande Bleue est de 6 500 euros le mètre carré. A proximité du vallon des Auffes, petit port de pêche très prisé des touristes, ce



ALEXANDER SPATARI / GETTY IMAGES

A Marseille (ici, le quartier du Panier), les hausses comme les baisses sont contenues autour de 3%, et les ventes au prix du marché se multiplient.



PRIX AU MÈTRE CARRÉ
dans l'ancien et le récent
de plus de cinq ans

De 3 500 à 11 000 €
De 2 600 à 7 300 €
De 1 700 à 3 600 €
De 1 200 à 2 600 €
De 1 000 à 2 000 €

Ces prix de vente
s'entendent hors frais de
notaire et frais d'agence.

Sud-Méditerranée

SPÉCIAL IMMOBILIER

Marseille (suite)

trois-pièces en excellent état de 85 mètres carrés, situé au rez-de-chaussée d'un immeuble des années 1930, et bénéficiant d'une cour, s'est arraché en moins de deux semaines à 595 000 euros, soit 7 000 euros le mètre carré. C'est au-dessus des tarifs du secteur, la vue sur la mer justifiant la différence.

A quinze minutes en voiture du Vieux-Port, le quartier Vauban, dans le VI^e arrondissement, avec ses ruelles escarpées et ses maisons à flanc de colline, attire une clientèle de cadres supérieurs et de Parisiens, qui se disputent les demeures avec du cachet. Les bâtisses des années 1930 offrant l'agrément d'un jardin ou d'une terrasse partent sans difficulté autour de 5 200 euros le mètre carré. Pour un appartement en bon état, la note est moins salée, comptez entre 4 500 et 5 100 euros le mètre carré. Rue du Docteur-

Près de la corniche du Président-John-Fitzgerald-Kennedy, le ticket d'entrée d'un appartement avec vue est de 6 500 euros le mètre carré.



Type de bien	Prix moyen du mètre carré (évol. sur 1 an)	Transactions récentes hors frais de notaire et d'agence
6. SAINT-BARNABE, SAINT-JULIEN		
Maison années 1930	6 900 euros (- 4%)	• Boulevard du Léman, maison 1930, 150 m², 5 pièces, jardin, garage, DPE D, bon état : 1,04 M€ (6 935 €/m²).
Maison années 1950	6 500 euros (0%)	• Boulevard des Alpes, maison 1950, 120 m², 4 pièces, jardin, terrasse, garage, DPE E, état moyen : 780 000 € (6 500 €/m²).
Maison années 1960	5 500 euros (- 2%)	• Proche avenue de la Petite-Suisse, maison 1960, 130 m², 4 pièces, jardin 300 m², terrasse, cave, garage, DPE F, état moyen : 715 000 € (5 500 €/m²).
7. SAINT-JEAN-DU-DÉSERT		
Maison années 1960	5 000 euros (+ 2%)	• Rue Saint-Jean-du-Désert, maison 1960, 130 m², 5 pièces, jardin 350 m², garage, DPE D, état moyen : 645 000 € (4 960 €/m²).
Maison années 1970	4 900 euros (+ 2%)	• Proche rue Saint-Jean-du-Désert, maison 1970, 54 m², 3 pièces, terrasse avec vue dégagée, 2 garages, DPE C, bon état : 269 000 € (4 980 €/m²).
8. VAUBAN		
Résidence années 2010	5 100 euros (+ 2%)	• Boulevard Vauban, résidence 2010, 42 m², 2 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, balcon, parking, DPE C, bon état : 210 000 € (5 000 €/m²).
Immeuble années 1900	4 700 euros (- 2%)	• Rue du Docteur-Escat, immeuble début XX ^e siècle, 138 m², 5 pièces, 1 ^{er} et 2 ^e étages en duplex, terrasse, pas de parking, DPE C, bon état : 640 000 € (4 635 €/m²).
9. ROUCAS-BLANC, ENDOUME		
Résidence années 2010	6 500 euros (+ 2%)	• Proche place du Terrail, résidence 2010, 70 m², 3 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, terrasse 12 m², vue, parking, DPE B, très bon état : 450 000 € (6 430 €/m²).
Immeuble années 1900	6 000 euros (+ 1%)	• Rue d'Endoume, immeuble début XX ^e siècle, 35 m², 2 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, balcon, pas de parking, DPE C, bon état : 210 000 € (6 000 €/m²).
Résidence années 2000	5 600 euros (- 1%)	• Proche rue d'Endoume, résidence 2000, 48 m², 2 pièces, 3 ^e étage, ascenseur, balcon, parking, DPE B, bon état : 265 000 € (5 520 €/m²).
10. CARRÉ-D'OR, RUE PARADIS		
Immeuble années 1980	4 800 euros (+ 2%)	• Rue Paradis, immeuble 1980, 94 m², 4 pièces, 2 ^e étage, ascenseur, 2 balcons, cave, parking, DPE C, bon état : 430 000 € (4 575 €/m²).
11. MONTREDON, LA MADRAGUE		
Maison années 1930	7 900 euros (+ 1%)	• Proche avenue de Montredon, maison 1930, 100 m², 4 pièces, jardin 360 m², terrasse 20 m², vue mer, parking, DPE D, bon état : 785 000 € (7 850 €/m²).
Immeuble années 2000	5 500 euros (- 1%)	• Avenue de la Madrague, immeuble 2000, 100 m², 4 pièces, 1 ^{er} étage, ascenseur, balcon, terrasse, box, DPE C, bon état : 550 000 € (5 500 €/m²).

PRIX AU MÈTRE CARRÉ dans l'ancien et le récent de plus de cinq ans

De 3 500 à 11 000 €

De 2 600 à 7 300 €

De 1 700 à 3 600 €

De 1 200 à 2 600 €

De 1 000 à 2 000 €

Ces prix de vente s'entendent hors frais de notaire et frais d'agence.

Sud-Méditerranée
SPÉCIAL IMMOBILIER



Autour de la Grande Bleue, les prix atteignent des sommets, à plus de 10 000 euros le mètre carré.

SAIKO3P/GETTY IMAGES

Marseille (suite)

Escat, dans un immeuble du début du XX^e siècle, ce cinq-pièces de 138 mètres carrés en duplex, nanti d'une terrasse et en bon état, a ainsi été cédé à 640 000 euros.
Camas, dans le V^e arrondissement, près du centre-ville, est apprécié pour son ambiance de village, ses écoles, sa vie commerçante. Près de l'animé boulevard Chave,

cet appartement de 104 mètres carrés, au rez-de-chaussée d'un immeuble des années 1930, en excellent état, nanti d'une terrasse de 30 mètres carrés, est parti en quelques visites, à 535 000 euros, soit un peu plus de 5 100 euros le mètre carré. «Un peu cher pour le marché», note Amandine Coquerel, de l'agence Archik.

Plus à l'est, le XII^e arrondissement fait valoir le calme de ses quartiers résidentiels, comme Saint-Barnabé, Montolivet ou Saint-Julien. La desserte des transports en commun et les espaces verts séduisent les familles. Dans une impasse proche de la station de métro Saint-Barnabé, cette maison des années 1980 de 160 mètres

carrés en bon état, bénéficiant d'un jardin, a trouvé preneur à 890 000 euros, soit plus de 5 500 euros le mètre carré, après trois mois de commercialisation.
Fabienne Berthet
Les professionnels qui ont participé à notre enquête:
Archik, MAM, Fnaim, chambre des notaires.