Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

Comment se porte le marché immobilier à Aix-en-Provence ?



Eric Bandenburg, conseiller immobilier à l'agence Emile Garcin d'Aix-en-Provence nous livre son ressenti : La complexité de 2022 ? Ce sera de trouver des biens !

Avant d'être dans l'immobilier ? Eric Brandenburg, natif d'Aix-en-Provence, travaillait au Figaro, dans la presse immobilière pour la partie Sud, avant de partir chez le publiciste Jean-Claude Decaux puis chez Publicis pour s'occuper de la communication de la SNCF, en particulier les mobiliers numériques installés dans toutes les gares de France. Puis un jour il a décidé de poser ses valises dans sa ville natale. Mission ? Débusquer de belles demeures pour faire face à une demande toujours croissante.

Aix-en-Provence ?
« Le marché immobilier y est, d'ordinaire, plutôt stable, voire haussier. Au fil du temps ? La ville a été de plus en plus recherchée. Sa particularité ? Elle reste une ville de résidences principales. Un effet boosté par le Covid qui a vu l'afflux de parisiens. Objectif ? Se trouver proche d'une gare TGV –qui se situe à 15 mn de la ville- pour pouvoir rejoindre Paris dans un temps relativement court puisqu'on parle de 3h pour rallier la capitale. »

Depuis le Covid ?
« Depuis mars 2020 le marché s'est accéléré. Alors que 2019 avait été une bonne année, 2020 et 2021 se

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026

sont révélées excellentes avec des résultats bien plus supérieurs à 2019. La tendance 2022 à Aix-en-Provence ? L'année sera différence parce que nous sommes face à une raréfaction des biens à vendre, sur un marché de vendeurs plutôt tendu. Conséquence ? Un appartement ou une demeure bien placée, au bon prix, partent très vite, ce qui induit qu'il n'y aura pas de négociation de prix. Ce que désirent les gens qu'ils soient actifs ou retraités ? Rester urbains, profiter de l'offre culturelle, rester attachés à une ville dynamique. »

Deux typologies de clientèle
« Il y a les 55-60 ans qui anticipent leur retraite et les 35-40 ans –de plus en plus nombreux- qui veulent, depuis le confinement, changer de vie. Ils se reconcentrent sur les liens familiaux, le bien-être, l'équilibre entre leur vie professionnelle et personnelle. Ils recherchent un point d'ancrage source d'épanouissement personnel. »

La hausse des prix
« Je confirme que les prix sont à la hausse d'environ 15% et plus. Pourquoi ? Parce que les vendeurs savent qu'ils sont en position de force. Ça peut freiner les acheteurs qui peuvent penser que le bien est surévalué. Il y a une valeur intrinsèque et une valeur de marché due à la raréfaction. »

Sommes-nous dans la consommation de l'épargne stockée ?
« On sent ce mouvement depuis le début de la guerre en Ukraine. J'ai des exemples de déblocage de fonds pour l'achat de biens se situant entre 2 et 5M€. Nous sommes là sur la valeur refuge, sécuritaire également pour faire face à un risque boursier et bancaire en temps de guerre. La guerre en Ukraine, de ce point de vue, joue en faveur de l'immobilier en France, particulièrement sur les biens de prestige. »

2022 ?
« J'ai commencé à ressentir la diminution de l'offre de biens par rapport à la demande depuis Octobre 2021. Les personnes âgées, les familles ne mettent pas leur bien en vente, par peur de revivre un confinement, ce qui participe à la raréfaction des biens.Nous sommes dans l'attentisme des vendeurs. »

Les étrangers
« Depuis la fin de l'année 2021 la clientèle anglaise, allemande et belge commence à revenir pour des biens en résidence secondaire tout en restant à proximité d'Aix-en-Provence et proche de l'aéroport de Marseille qui se situe à 20 minutes de la ville. Leur demande ? Elle se place autour des 2,5M€, voire beaucoup plus. Ils recherchent beaucoup de terre, plusieurs hectares, des grandes propriétés pourvues d'un charme certain, plutôt très anciennes, de belles bastides aixoises qui ont vocation à réunir la famille parfois disséminée dans plusieurs pays. »

S'il ne fallait retenir qu'une chose ?
«Je reste très positif sur la tendance du marché. La raréfaction des biens ne s'inscrira pas dans le temps et restera très dynamique pour satisfaire. Ce qui me fait dire cela ? Le cours de la vie.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 3 novembre 2026



Eric Brandenburg, Conseiller immobilier à Aix-en-Provence