



AIX-EN-PROVENCE

Ville d'eaux, ville d'arts

L'ANTIQUE AQUAE SEXTIAE EST AUJOURD'HUI LA VILLE PRÉFÉRÉE DES HAPPY BOOMERS !

Je suis la première ville où les Français veulent vivre, la 4^e pour la rentabilité immobilière. Je suis douce, avec un centre historique de 69 hectares (le premier si on oublie l'Île-de-France). Je paresse en douce dans un climat méditerranéen à mi-chemin entre mer et montagne. Je suis vivante, universitaire, active. Je bénéficie d'un aéroport international et d'une gare de TGV, sans entendre ni avions ni trains. J'aligne festivals et musées. Cézanne m'a choisie, les vignes me bordent, la Sainte-Victoire est en vue... Qui suis-je ?

Aix-en-Provence, première ville chérie des happy boomers, et qui a plus d'un tour dans son sac.

Le centre-ville piéton est le must « *de gens qui se rapprochent de la ville après avoir vendu leur maison dans les environs, au moment de la retraite* » constate Laurent Creuset-Beuchot, de l'agence ERA Comté d'Aix. « *Ils recherchent le confort du*

centre : les transports, la qualité de vie, qui s'apparentent à une petite ville très active. » Et une qualité de bâti indéniable.

Les gros hôtels particuliers du secteur préservé ou du quartier Mazarin alignent belles hauteurs sous plafond, sols de vieilles tomettes ou de malon (une pierre d'argile carrée souvent vernie, flammée, autrefois réservée aux parties service), volets intérieurs, belles cages d'escalier... Tout est classé, ce qui signifie pas d'ascenseur ou pas de garage. « *On peut trouver un bien avec un petit bout de jardin, voire une petite piscine et parfois un garage, mais c'est très exceptionnel* » précise Laurent Creuset. « *Et ça n'a pas de prix - alors que les prix au mètre carré tournent autour de 5 000 € / 5 500 € pour les autres biens du même quartier.* »

Donc, pour vivre toute l'année, pas question de dépasser les 200 mètres du centre-ville : musée Granet, rues Goyrand,

Mazarine, Roux-Alpheran, et surtout du 4-Septembre. Ici, une très belle bâtisse du XIX^e se négociera dans les 1,9 million € - avec tout à refaire ! « *Mais c'est tout sauf d'aplomb, rien n'est d'équerre !* » sourit l'architecte Frédéric Leclerc, du collectif createursdinterieur.com : « *Si on a des volumes extraordinaires, il n'est pas rare d'avoir 10 centimètres d'écart de plancher d'un bout à l'autre d'une même pièce !* »

L'HIVER, OU SEULEMENT L'ÉTÉ ?

Côté résidences secondaires, on verra plutôt des appartements de centre-ville haut de gamme, dans les nouvelles résidences construites avec services (entendez par là ascenseur, parking, et terrasse dans le meilleur des cas). On parle de récent situé dans le centre-ville historique, proche du « périphérique » : le

Dans le secteur préservé, même pour de petits aménagements intérieurs, il faut demander des autorisations à la mairie.
www.createursdinterieur.com

Centre-ville

Attention contraintes !

Être dans le quatrième centre-ville préservé de France, cela signifie quelques obligations !

- 1. Je suis propriétaire : je fais ce que je veux à l'intérieur !**
Oui, en dehors du centre-ville. Presque jamais à l'intérieur des anciennes murailles d'Aix, où vous aurez besoin de l'accord d'un architecte des Bâtiments de France.
- 2. Des travaux en économisant sur les impôts : le paradis !**
Certes, mais des travaux sous conditions drastiques.
- 3. Des travaux qui baissent mon revenu imposable : le rêve !** Erreur : en 2016, il s'agit d'une réduction d'impôt. Et donc s'ils dépassent votre impôt de l'année, la part qui dépasse est pour vous !
- 4. 30 % des travaux défiscalisés : quelle chance !** 30 % en Secteur Sauvegardé, mais on tombe à 22 % en Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain ou Paysager (ZPPAUP).
- 5. 300 000 € de travaux, ça fait donc 100 000 € de réduction d'impôt !** Non, car la réduction est plafonnée à 100 000 € de travaux. Mais cette somme s'entend par an et sur 3 ans. Donc 30 000 € de réduction d'impôt par an, c'est possible : pas plus !
- 6. Je peux multiplier les réductions d'impôt en donnant la nue-propriété à mes enfants !** Non, car qui dit démembrement, dit perte de l'avantage fiscal (sauf cas particulier du conjoint survivant).
- 7. Alors je me mets en SCI pour profiter de la défiscalisation !** À condition que la SCI ne soit pas soumise à l'impôt sur les sociétés ! Et que tous les membres restent associés pendant le temps de la défiscalisation.

tour de ville, autour de 7 000 €/m². Mais l'agent immobilier d'ajouter que la résidence secondaire typique, c'est plutôt une maison avec un terrain un peu en extérieur (entre 2 à 3 km du centre-ville), en pays d'Aix, Le Tholonet, Saint-Marc : des endroits recherchés car sur la route de Manosque, Sisteron, Gap. Sa préférence : Jaumegarde, très calme, verdoyant, à deux pas de la ville, avec les propriétés les plus belles et les plus chères. « *Ce qu'on appelle ici les châteaux se trouvent vers Puyricard - ce sont d'anciens domaines viticoles, des bastides ou de très gros mas* ». Compter de 10 à 20 millions d'euros, pour des domaines toujours petits : 2 à 3 hectares maximum. Mais la région est peu constructible : reste à acheter du vieillot, quitte à tout refaire ! On ne trouve ni grand terrain, ni beau site à construire. En général, « *on ajoute une piscine ou on redistribue un bien existant pour aménager des dépendances, une maison de gardien. On ne reconstruit pas, on agrandit,* » souligne l'agent immobilier. Et on profite de la douceur de vivre dans les violets de la montagne Sainte-Victoire.

Isabelle Martin-Anderson

Trop rares biens de qualité !

A 5 minutes à pied des forêts ou des garrigues...



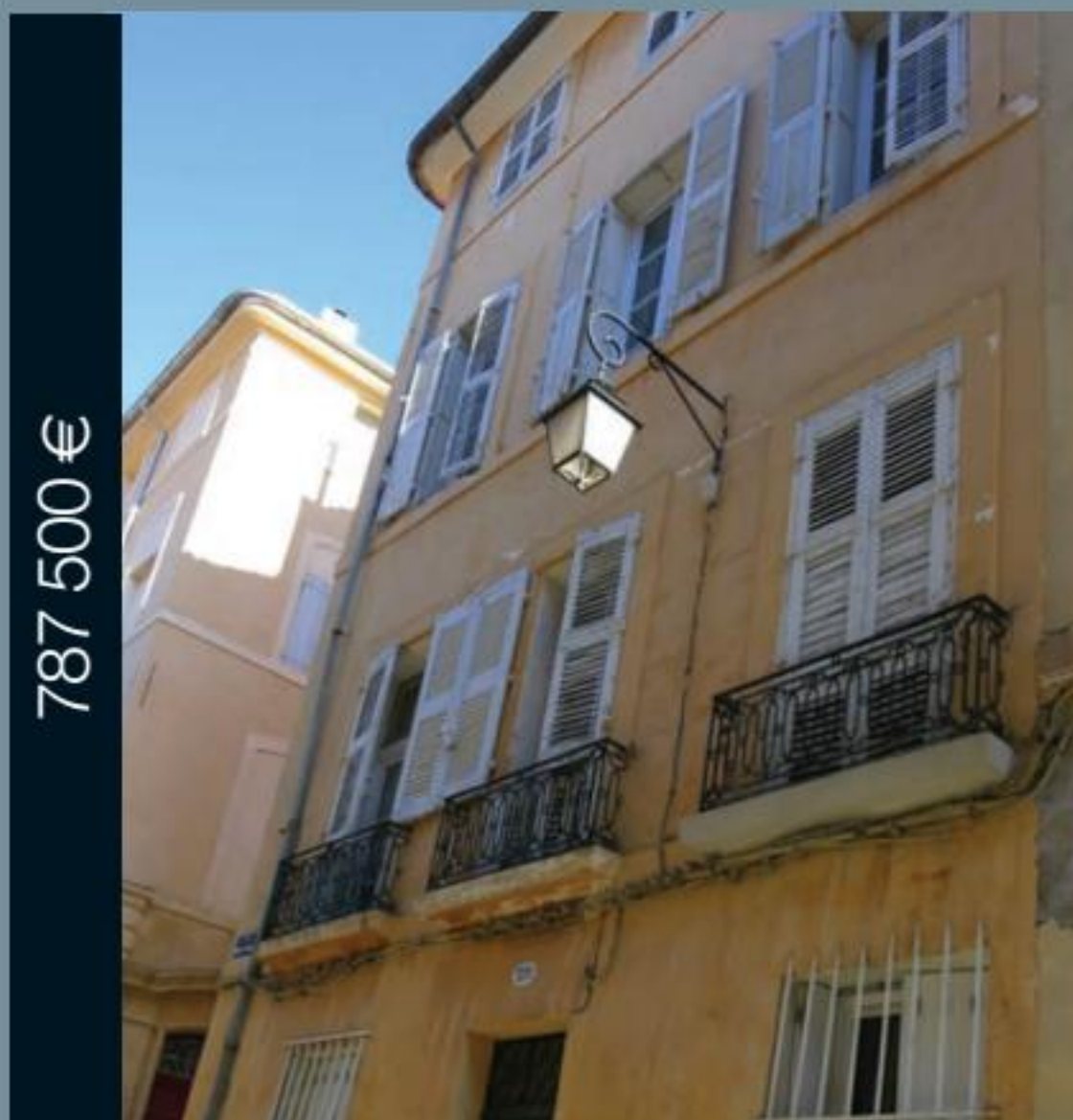
> 1 M€

Quartier La Torse - Aix-en-Provence > Maison de 210 m² sur un terrain de 935 m² - construction récente de 1994, piscine et belles prestations. www.era-aca.com



945 000 €

Puyricard > Maison de 240 m² sur un terrain de 10 000 m² - séjour de 60 m², 5 chambres - en campagne avec piscine et pinède. www.era-aca.com



787 500 €

Quartier Mazarin - Aix-en-Provence > Immeuble de 5 appartements pour investissement locatif - 3 T2 et 2 studios séparés. www.era-aca.com