

Étude de marché

Aix-les-Bains, ville thermale au bord du lac du Bourget, présente un marché immobilier attractif pour une clientèle variée. La demande est majoritairement portée par des acheteurs à la recherche de résidences principales, de résidences secondaires et d'investissements locatifs, en raison de la proximité de la ville avec Chambéry et Genève, ainsi que de son cadre de vie agréable.

La commune se décompose en plusieurs sous-secteurs, à savoir :

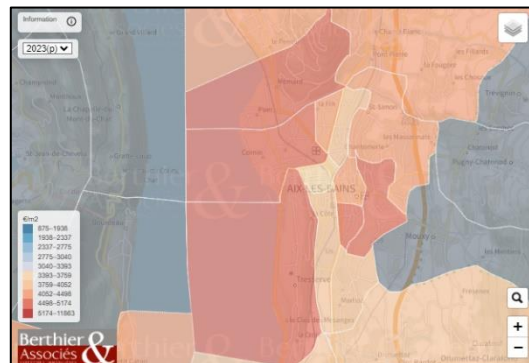
- Centre-ville : Ce quartier est particulièrement prisé pour ses commerces, ses services et sa proximité avec les transports en commun. On y trouve principalement des appartements en copropriété, notamment dans des immeubles anciens, rénovés ou des résidences plus récentes. La demande se concentre sur les petites surfaces (studios, T2), recherchées par les actifs et les investisseurs.

- Les bords du lac : Secteur résidentiel et touristique, ce quartier propose des logements haut de gamme, avec une majorité d'appartements en résidence sécurisée et des maisons de standing. Les acheteurs sont souvent des personnes cherchant une résidence secondaire ou un investissement locatif orienté vers le tourisme.

- Les Hauts d'Aix : Situé en périphérie immédiate de la ville, ce secteur est davantage résidentiel avec des maisons individuelles, souvent recherchées par les familles. Le cadre y est plus calme, et les biens y sont généralement de plus grande taille.

- Les quartiers historiques : Comme La Liberté ou Le Biollay, ces secteurs offrent des immeubles anciens et de belles demeures bourgeoises. Les biens rénovés attirent une clientèle locale ou des acquéreurs recherchant un bien de caractère.

Comme l'illustre le graphique ci-contre, il apparaît clairement que les secteurs situés en bordure du Lac du Bourget sont soumis à des prix immobiliers significativement plus élevés. Ce phénomène de valorisation accrue se retrouve également sur les hauteurs d'Aix-les-Bains, où les prix sont plus importants en raison du cadre exceptionnel qu'offre cette localisation, notamment avec des vues sur le lac et des panoramas dégagés sur la ville.



Le nombre de logements à Aix-les-Bains a augmenté au cours des dernières années, en raison d'une demande croissante et de la politique de densification urbaine visant à répondre à la pression immobilière.

Les principales opérations commerciales qui ont marqué le marché local sont :

- Résidence "Les Jardins du Lac" : Un projet d'envergure proposant des appartements de standing proche du lac, qui a attiré de nombreux acquéreurs cherchant des résidences secondaires.

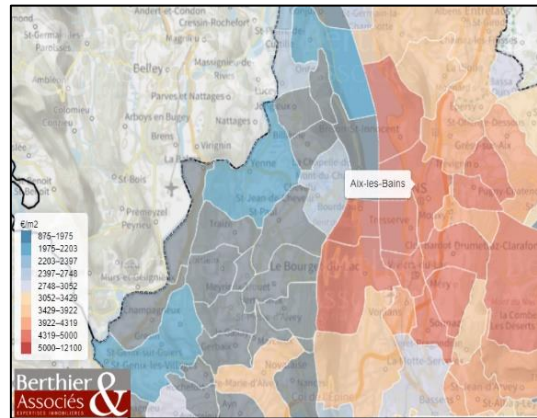
- Réhabilitation des anciens Thermes : Cette opération de transformation d'un bâtiment historique en résidences a permis de proposer des logements haut de gamme au cœur de la ville.

- Programme immobilier "Les Terrasses du Soleil" : Situé dans les hauteurs de la ville, ce programme résidentiel offre des appartements avec vue sur le lac, répondant à une demande de biens avec des prestations modernes.

- Nouveau quartier "Le Grand Port" : Ce réaménagement a permis de développer l'offre de logements dans un secteur proche du lac, en combinant des logements en résidences avec des commerces et services de proximité.

Ces opérations ont permis d'augmenter l'offre de logements tout en répondant à la demande croissante, notamment sur les segments de l'immobilier résidentiel haut de gamme et des résidences principales.

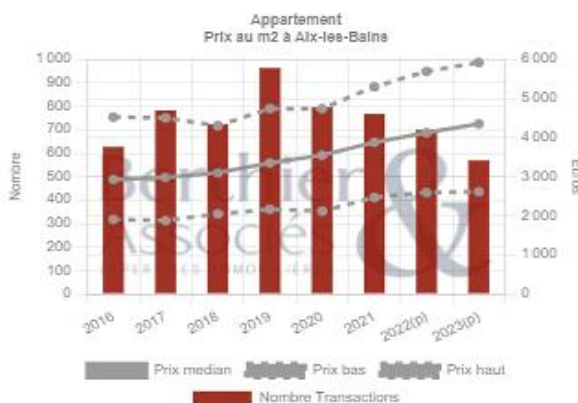
Le marché immobilier d'Aix-les-Bains connaît une dynamique soutenue, avec une évolution positive du nombre de transactions, aussi bien pour les appartements que pour les maisons.



- Appartements : La demande pour les appartements reste élevée, en particulier dans le centre-ville et les secteurs proches du lac. L'offre de logements y est significative, tandis que la demande, bien qu'existante, reste nettement inférieure. Cette situation entraîne un volume important de biens en cours de commercialisation, avec un stock estimé à plus d'un an (534 appartements vendus en 2023 pour 800 appartements en cours de commercialisation*).

Le nombre de transactions d'appartements a augmenté, surtout sur les petites surfaces qui sont recherchées par les investisseurs

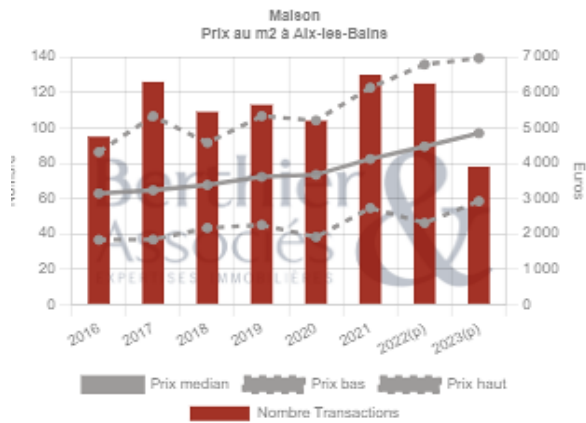
La valeur métrique moyenne pour un appartement à Aix-les-Bains est de 4 350 €, avec des variations selon les quartiers. Le prix médian fort atteint la part des 5 918 €/m², alors que le prix médian faible avoisine 2 615 €/m².



- Maisons : La demande pour les maisons individuelles reste stable, bien que le nombre de transactions soit moins élevé que celui des appartements. L'offre est quant à elle relativement importante avec un stock de deux ans (80 maisons vendues en 2023 pour 175 maisons en cours de commercialisation*).

Les maisons situées dans les hauteurs d'Aix-les-Bains ou à proximité immédiate du lac sont particulièrement prisées. Le prix moyen d'une maison oscille entre 500 000 et 800 000 €, en fonction de la localisation et des prestations offertes.

*Données extraites de Moteur.Immo et Immo.Notaires



En somme, le marché immobilier d'Aix-les-Bains se caractérise par une forte attractivité, avec une hausse continue des prix et un dynamisme alimenté par des projets récents visant à développer l'offre de logements. Le cadre de vie exceptionnel et la proximité de grandes métropoles comme Genève ou Lyon contribuent à maintenir la demande à un niveau élevé.