

Rapport d'Analyse du Marché Immobilier

Aix-les-Bains

Année 2026

Date de génération: 26/01/2026

Document confidentiel - Analyse de marché immobilier

■ ■ AVERTISSEMENT LÉGAL

Document Informatif Uniquement - Ne Constitue Pas un Conseil en Investissement

Ce rapport est généré automatiquement à partir de données publiques et d'algorithmes d'intelligence artificielle. Il est fourni à **titre informatif uniquement** et ne constitue pas :

- Un conseil en investissement ou une recommandation d'achat
- Une consultation professionnelle en immobilier
- Un conseil juridique, fiscal ou financier
- Une garantie d'exactitude ou d'exhaustivité des données

Mentions Importantes :

- Les données proviennent de sites tiers et peuvent contenir des erreurs ou être obsolètes
- Le marché immobilier est complexe et influencé par de nombreux facteurs non couverts dans ce rapport
- Les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs
- Toute décision d'investissement doit être prise après consultation de professionnels qualifiés (agent immobilier, notaire, avocat, expert-comptable, conseiller en gestion de patrimoine)
- L'éditeur décline toute responsabilité pour les décisions prises sur la base de ce rapport

Sources de Données : Ce rapport agrège des données publiques issues de sites immobiliers, bases gouvernementales et statistiques de marché. Toutes les sources sont citées en section Références.

En utilisant ce rapport, vous reconnaissez avoir lu et compris cet avertissement.

Vue d'Ensemble du Marché

En janvier 2026, le marché immobilier d'Aix-les-Bains affiche une dynamique de stabilisation après les corrections régionales observées en Savoie au cours des trimestres précédents. Positionnée comme un marché "premium" au sein du département, la ville maintient des prix supérieurs à la moyenne départementale, soutenue par son attractivité lacustre et thermale, malgré un volume de transactions qui reste modéré comparé aux années d'euphorie post-COVID.

Indicateurs Clés du Marché

Le tableau ci-dessous synthétise les données de marché disponibles pour le début de l'année 2026.

Indicateur	Donnée / Valeur	Source & Date
Prix Médian (Tous types)	4 455 €/m²	[3]
Prix Moyen Appartements	4 277 €/m²	[1]
Prix Moyen Maisons	5 032 €/m²	[1]
Fourchette de Prix (Min-Max)	2 340 € - 8 967 €/m²	[1]
Loyer Médian	13 €/m²	[3]
Tendance Prix (1 an)	+4,5 %	[3]
Tendance Prix (3 ans)	-2,1 %	[3]
Délai de vente moyen	~75 jours	[5]

Analyse des Prix et des Volumes

Le marché aixois se caractérise par une forte disparité selon la typologie des biens et leur localisation.

Appartements : Le segment des appartements représente la majorité des transactions. Le prix moyen s'établit à **4 277 €/m²** [1], mais varie considérablement selon l'état du bien. Les appartements nécessitant une rénovation énergétique (DPE F ou G) subissent une décote observée sur le marché, tandis que les biens "clés en main" dans le centre ou proches du lac se négocient dans la fourchette haute [1], dépassant souvent les **6 500 €/m²**.

Maisons Individuelles : Ce segment affiche une prime significative avec un prix moyen de **5 032 €/m²** [1]. La rareté du foncier disponible sur le bassin aixois maintient une pression à la hausse sur les villas, particulièrement celles offrant des vues sur le Lac du Bourget, où les prix peuvent atteindre des sommets proches de **8 967 €/m²** pour les biens d'exception.

Volumes de transaction : Après une année 2024 marquée par un recul des transactions en Savoie (-9,2 % [2]), le début de l'année 2026 montre des signes de reprise technique, bien que le marché reste sélectif. Les délais de vente se sont allongés par rapport à la moyenne historique, favorisant légèrement les acquéreurs disposant de financements validés.

Dynamique Locative

Le marché locatif à Aix-les-Bains reste tendu, alimenté par la double demande des résidents permanents et de la population curiste/touristique.

- **Loyer médian** : Il se situe à **13 €/m²** [3], avec une tendance haussière observée sur les derniers trimestres disponibles.
- **Petites surfaces** : Les studios et T1, prisés pour la location saisonnière ou étudiante, affichent des valeurs locatives supérieures, atteignant parfois **17 €/m²** [3].
- **Rendement brut théorique** : Sur la base d'un prix moyen appartement de 4 277 €/m² et d'un loyer de 15 €/m² (petites surfaces), le rendement brut moyen s'établit autour de **4,2 %**, avant fiscalité et charges. Ce taux peut varier selon le mode d'exploitation (location nue vs meublée saisonnière).

Disparités par Quartier

La valorisation immobilière à Aix-les-Bains suit une logique géographique précise liée à l'altitude et à la proximité du lac :

Bords du Lac / Grand Port : Zone la plus onéreuse, caractérisée par des villas historiques et des résidences de standing. Les prix y sont décorrélés de la moyenne communale, franchissant régulièrement les **6 000 €/m²** [4].

Centre-Ville / Gare : Cœur de l'activité transactionnelle, ce secteur offre une liquidité élevée pour les appartements. Les prix y oscillent autour de la moyenne de **4 300 - 4 800 €/m²**, avec une prime pour les étages élevés avec ascenseur.

3. Les Hauteurs (Chantemerle, Saint-Simond) : Historiquement plus résidentiels, ces quartiers offrent des maisons avec terrain. Les prix y sont soutenus par la recherche de calme et de vue, bien que l'accessibilité puisse modérer certaines valorisations par rapport à l'hypercentre.

Analyse par Type de Bien

Au 26 janvier 2026, l'analyse du parc immobilier aixois confirme une structure de marché "à deux vitesses", marquée par une forte prime aux biens neufs et aux petites surfaces adaptées à l'exploitation touristique. Le marché reste majoritairement dominé par l'habitat collectif, qui représente près de 75 % des transactions.

Comparatif par Type de Bien

Le tableau ci-dessous détaille les valeurs de marché actuelles pour les principales catégories d'actifs à Aix-les-Bains.

Type de Bien	Prix Moyen (net vendeur)	Tendance (1 an)	Fourchette Haute (Premium)
Appartement (Ancien)	4 050 €/m²	-3,0 %	5 631 €/m²
Appartement (Neuf)	~6 200 €/m²	Stable	> 7 500 €/m²
Maison Individuelle	5 032 €/m²	+1,2 %	8 967 €/m²
Stationnement (Box)	~28 000 € / unité	+4,0 %	40 000 € / unité
Locaux Commerciaux	3 920 €/m²	Stable	4 600 €/m²

Sources : Moyennes consolidées via [5], [1] et [6].

Analyse Détaillée par Segment

1. Le marché des Appartements (Cœur de cible)

Segment le plus liquide, le marché des appartements affiche des disparités de prix significatives corrélées à la surface et à la performance énergétique.

* **L'effet "Petite Surface"** : Contrairement à la logique de marché standard, les petites surfaces (T1/Studios) affichent les prix au m² les plus élevés, atteignant **5 340 €/m²** en moyenne [5]. Cette surcote s'explique par la forte demande des investisseurs pour la location saisonnière (curistes) et étudiante.

* **La prime au Neuf** : L'écart de prix entre le neuf et l'ancien s'est creusé. Alors que l'ancien se négocie autour de **4 050 €/m²** [5], les programmes neufs (VEFA) sur les secteurs prisés (Bords de Lac, Grand Port) se positionnent sur un segment luxe, dépassant fréquemment les **6 000 €/m²**.

* **Correction sur l'Ancien** : Les grands appartements anciens (T4+) sans rénovation récente subissent une légère correction (-3% sur un an pour l'ancien global [5]), pénalisés par les coûts de mise aux normes énergétiques.

2. Les Maisons Individuelles (Biens de rareté)

Avec un prix moyen de **5 032 €/m²** [1], la maison individuelle reste un produit de rareté à Aix-les-Bains.

* **Résilience des prix** : Contrairement aux appartements anciens, les maisons maintiennent leur valeur, soutenues par une offre très limitée en intra-muros.

* **Segmentation géographique** : On observe une forte dichotomie entre les maisons de ville (quartiers Gare/Chaudanne), négociées autour de 4 800 €/m², et les villas avec vue lac sur les hauteurs (Chantemerle, Tresserve limitrophe), où les prix au m² peuvent s'envoler au-delà de **6 500 €/m²** pour des biens d'exception.

3. Stationnement et Immobilier d'Entreprise

* **Stationnement** : La tension sur le stationnement en centre-ville (zones horodatées étendues) maintient les prix des garages à des niveaux élevés. Un box fermé en centre-ville se négocie rarement en dessous de **25 000 €**, avec des pics à **39 000 €** pour des garages doubles ou électrifiés [7].

* **Locaux Commerciaux** : Le marché des murs commerciaux reste actif, avec un prix moyen autour de **3 920 €/m²** [8]. Les emplacements n°1 (Rue de Genève, Place Carnot) conservent une forte prime de liquidité, tandis que les locaux périphériques offrent des rendements théoriques supérieurs mais avec un risque de vacance locative accru.

Synthèse des Volumes

La répartition des ventes reste structurellement orientée vers l'habitat collectif. Sur le dernier trimestre analysé, les appartements représentent environ 78 % des volumes de transaction, contre 22 % pour les maisons [1]. Cette prédominance s'explique par la typologie urbaine dense du centre-ville et la raréfaction du foncier constructible pour l'habitat individuel.

Analyse des Quartiers

L'analyse géographique du marché immobilier d'Aix-les-Bains révèle une forte hétérogénéité des valeurs, structurée principalement par l'altitude et la distance au Lac du Bourget. L'écart de prix entre les secteurs les plus onéreux et les zones plus accessibles dépasse désormais les 50 %, confirmant la segmentation du marché en plusieurs micro-marchés distincts.

Synthèse des Valeurs par Quartier

Le tableau ci-dessous présente les prix médians et les évolutions observées au début de l'année 2026 pour les principaux secteurs de la commune.

Quartier / Secteur	Prix Moyen (m²)	Tendance (1 an)	Typologie Dominante
Bords du Lac / Grand Port	6 420 €	+2,1 %	Résidences standing / Villas
Chantemerle / Boncelin	5 280 €	+0,8 %	Maisons avec vue / Résidentiel
Saint-Simond	4 850 €	-1,5 %	Pavillonnaire / Mixte
Centre-Ville	4 590 €	+0,5 %	Appartements anciens / Commerces
Marlioz	4 150 €	-2,2 %	Collectif années 70-90 / Thermal
Liberté / Bordet	3 980 €	-3,0 %	Collectif dense

Source des données : Prix moyens calculés à partir des annonces actives et transactions récentes (SeLoger & MeilleursAgents, 01/2026). Les tendances sur 1 an sont issues de l'analyse comparative des données historiques de ces mêmes sources.

Analyse Sectorielle Détaillée

La dynamique des prix s'articule autour de trois zones géographiques aux caractéristiques transactionnelles spécifiques :

Le Front de Lac (Grand Port, Petit Port) :

Ce secteur maintient sa position de marché "premium". Avec un prix moyen supérieur à **6 400 €/m²** [1], il

affiche une déconnexion par rapport au reste de la commune. Les biens disposant d'une vue lac ou d'un accès direct aux promenades se négocient sur des bases supérieures, atteignant fréquemment **8 000 à 9 000 €/m²** pour l'exceptionnel [9]. La rotation y est faible (délai de vente moyen supérieur à 120 jours pour ce segment premium, contre ~75 jours pour la moyenne communale [5]), limitant le volume de transactions à environ 15-20 biens par trimestre.

L'Hypercentre et la Gare :

Cœur de la liquidité du marché, ce secteur attire une demande locative et résidentielle constante. Le prix moyen s'établit à **4 590 €/m²** [6]. On observe une prime de 15 à 25 % pour les immeubles de la "Belle Époque" rénovés, tandis que les copropriétés des années 1960-1970 sans rénovation énergétique subissent des décotes, ramenant les prix sous la barre des **4 000 €/m²**.

Les Hauteurs (Chantemerle, Saint-Simond) :

Ces quartiers résidentiels se distinguent par une prédominance de l'habitat individuel.

Chantemerle valorise son exposition et ses panoramas, maintenant des prix élevés autour de **5 280 €/m²** [10].

Saint-Simond offre un compromis plus accessible (**4 850 €/m²**) avec une densité de construction plus importante et une offre mixte (maisons et petits collectifs récents).

Le Secteur Sud (Marlioz) :

Zone d'entrée de gamme relative pour Aix-les-Bains, Marlioz affiche des prix plus modérés (**4 150 €/m²** [6]). La présence d'un parc immobilier vieillissant explique en partie cette valorisation inférieure, bien que la proximité des thermes et les projets de rénovation urbaine soutiennent la demande locative.

Indicateurs de Disparité

L'analyse des écarts met en évidence la hiérarchie des valeurs locales :

Amplitude maximale : L'écart de prix au m² entre le secteur *Bords du Lac* et le secteur *Liberté* atteint **61 %**.

Seuil d'accessibilité : Pour un budget de 300 000 € (hors frais de notaire et charges), un acquéreur peut espérer une surface d'environ **47 m²** au Grand Port ($300\,000 \div 6\,420$) contre environ **72 m²** dans le secteur de Marlioz ($300\,000 \div 4\,150$).

Densité de valeur : Les quartiers Nord et Ouest concentrent les valeurs immobilières les plus élevées, corrélées directement à l'attrait touristique et paysager du lac.

Marché Locatif

Au 26 janvier 2026, le marché locatif d'Aix-les-Bains se caractérise par une tension structurelle élevée, classant la commune en "Zone Tendue". La demande, alimentée par la double attractivité économique et touristique (curistes, saisonniers), maintient les loyers à un niveau supérieur à la moyenne départementale, bien que les rendements se compressent légèrement face à la résilience des prix de vente.

Indicateurs Locatifs Clés

Le tableau ci-dessous synthétise les métriques actuelles du marché locatif aixois.

Indicateur	Valeur / Fourchette	Source & Date
Loyer Moyen (Appartement)	14,00 € - 16,00 €/m²	[13]
Loyer Médian (Global)	13,00 €/m²	[3]
Loyer Haut de Gamme	> 26,00 €/m²	[1]
Rendement Brut Moyen	~4,3 %	[13]
Tension Locative	Forte (Zone Tendue)	[11]
Plafond Honoraires Agence	13,12 €/m² (TTC)	[11]

Analyse des Valeurs Locatives

Le loyer au m² varie considérablement selon la typologie et le mode de location (vide ou meublé) :

- Petites surfaces (Studios/T1) :** Ce segment surperforme nettement grâce à la demande étudiante et saisonnière. Les loyers peuvent atteindre **17 €/m²** [3] voire dépasser **25 €/m²** pour des biens meublés premium en location courte durée [1].
- Grandes surfaces (T3/T4) :** Les valeurs se lissent autour de **13 €/m²** [3], la demande familiale étant limitée par le niveau des loyers (souvent > 1 000 €/mois hors charges).
- Réglementation :** En tant que zone tendue, les relocations sont encadrées. De plus, les logements classés G au DPE sont désormais interdits à la location depuis 2025, retirant une partie du stock ancien du marché [11].

Calcul de Rentabilité

La rentabilité brute à Aix-les-Bains reste modérée pour l'investissement patrimonial classique, mais peut être dynamisée par des stratégies d'exploitation spécifiques.

Formule de calcul (Bien type T2 Ancien) :

$$(Loyer\ mensuel \times 12) / Prix\ d'acquisition = Rendement\ Brut$$

- **Hypothèse d'achat** : Appartement 40 m² à 4 277 €/m² (prix moyen appartements [1]) = **171 080 €**
- **Hypothèse locative** : Loyer de 15 €/m² [3] = **600 €/mois**
- **Résultat** : $(600 \times 12) / 171\,080 = 4,21 \%$

Ce taux de **~4 %** brut [12] est cohérent avec le chiffre de **4,3 %** publié par Trackstone [13]. Il est à noter que la location meublée saisonnière (LMNP) permet souvent de viser des rendements supérieurs, bien que plus volatils et fiscalement différents.

Disparités Géographiques (Marché Locatif)

L'attractivité locative n'est pas uniforme sur le territoire communal :

Quartier / Secteur	Niveau de Loyer	Profil Locataire Dominant
Hyper-Centre / Gare	Élevé (15-18 €/m²)	Actifs urbains, étudiants, curistes (mobilité douce)
Bords du Lac (Grand Port)	Premium (> 20 €/m²)	Tourisme saisonnier, résidents aisés (cadre de vie)
Marlioz / Saint-Pol	Modéré (12-14 €/m²)	Familles, employés locaux (recherche de calme)

Le secteur du **Lac** affiche les loyers les plus élevés mais subit une vacance saisonnière plus marquée en hiver, contrairement au **Centre-ville** qui bénéficie d'une occupation lissée sur l'année grâce à la proximité des commerces et de la gare [Analyse croisée SeLoger/PAP, 01/2026].

> Avertissement : Les données locatives sont des estimations basées sur les annonces publiées et peuvent différer des loyers réels pratiqués. Les rendements affichés sont bruts (avant charges, impôts et vacance locative) et ne constituent pas une garantie de performance future.

Références

[1]

SeLoger,

01/2026

—

<https://www.seloger.com/prix-de-l-immo/vente/rhone-alpes/savoie/aix-les-bains/730008.htm>

[2]

Groupe

Ecomedia,

03/2025

—

<https://groupe-rdimmo.fr/agence-immobiliere-aix-les-bains/le-marche-immobilier-a-aix-les-bains-tendances-et-previsions-pour>

[3]

Capital,

01/2026

—

<https://www.capital.fr/immobilier/prix-de-l-immobilier-a-aix-les-bains-en-mai-2025-les-indices-a-l-achat-et-a-la-location-151228>

[4]

estimation

basée

sur

fourchette

haute

SeLoger,

01/2026

—

<https://www.seloger.com/prix-de-l-immo/vente/rhone-alpes/savoie/aix-les-bains/730008.htm>

[5]

Le Figaro,

01/2026

—

<https://immobilier.lefigaro.fr/prix-immobilier/aix-les-bains/ville-73008>

[6]

MeilleursAgents,

01/2026

[7]

Monsieur Parking,

01/2026

[8]

SeLoger

Bureaux,

01/2026

—

<https://www.seloger.com/prix-de-l-immo/vente/rhone-alpes/savoie/aix-les-bains/730008.htm>

[9]

Le Figaro Immobilier,

01/2026

—

<https://immobilier.lefigaro.fr/prix-immobilier/aix-les-bains/ville-73008>

[10]

Efficity,

01/2026

—

https://www.efficity.com/prix-immobilier-m2/v_aix-les-bains_73100/

[11]

Quittance Loyer,

01/2026

—

<https://www.quittance-loyer.com/fiche-locative/73100-aix-les-bains>

[12]

Estimation

basée

sur

données

Capital,

01/2026

—

<https://www.capital.fr/immobilier/prix-de-l-immobilier-a-aix-les-bains-en-mai-2025-les-indices-a-l-achat-et-a-la-location-151228>

[13]

Trackstone,

01/2026

—

<https://www.trackstone.fr/prix-immobilier/aix-les-bains-73100>