05

Focus région : les marchés de l'habitation et du commerce aixois

- Maître Caroline PLA-CHEVALIER, notaire au Tholonet

  Madame Audrey FELICETTI, responsable des délégués de région CNEJI, expert près la Cour d'appel d'Aix-en-Provence

CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

BASSIN D'AIX-EN-PROVENCE

Appartements, maisons, ventes d'exception et profil des acquéreurs

Chiffres médians par secteur — sources professionnelles et recoupement DVF / indices notariaux

PROGRAMME

Sommaire

01 **Aix dans le département**
Poids et positionnement

02 **Appartements anciens**
Prix médians, tailles, secteurs

03 **Appartements neufs**
Une dynamique soutenue

04 **Maisons anciennes**
Prix, secteurs et communes

05 **Terrains & ventes d'exception**
Segments spécifiques

06 **Acquéreurs, synthèse & attractivité**
Profils et conclusion

POSITIONNEMENT

Aix dans les Bouches-du-Rhône

8 %

des ventes du département (Aix) — 4 % pour le bassin

≈ +40 %

au-dessus de la moyenne départementale (appart. ancien)

5e

commune du département pour l'appartement ancien

Une place à part. Aix-en-Provence se distingue par un niveau de prix élevé, une réelle stabilité et une certaine sélectivité de ses habitants — ce qui en fait une place privilégiée du département.

Pour l'appartement ancien, Aix se classe 5e commune du département, derrière le quatuor du littoral (Cassis, Carry, Sausset, La Ciotat). Sa force : un caractère premium, patrimonial et étudiant à la fois, dans un marché résilient.

Source : chiffres notariaux du bassin d'Aix-en-Provence (millésime 2026).

APPARTEMENTS ANCIENS — PAR TAILLE

Le prix selon la surface

Type	Prix médian	Surface	€/m²	Part des ventes
Studio	129 500 €	23 m²	**≈ 5 630 €**	40 % (centre)
Deux-pièces	225 000 €	41 m²	**≈ 5 490 €**	—
Trois-pièces	354 000 €	65 m²	**≈ 5 450 €**	—
4 pièces + (centre)	559 000 €	95 m²	**≈ 5 880 €**	< 10 %
4 pièces + (couronne)	433 000 €	86 m²	**≈ 5 035 €**	—

À retenir

Le studio de centre-ville, très demandé (≈ 140 000 €), tire le prix au m². Les grandes surfaces (4 pièces +) sont rares (< 10 % des ventes) et plus chères au centre. En couronne, la part des T2–T4 grimpe, avec des prix plus stables — effet de la demande étudiante et des investisseurs locatifs.

Source : chiffres notariaux — secteur centre-ville étendu à la couronne.

APPARTEMENTS ANCIENS — DYNAMIQUE

Une stabilité confirmée par secteur

EST & NORD

+4 à +5 %

Secteurs les plus dynamiques sur un an.

PUYRICARD

−3,1 %

Léger repli, seul secteur en baisse notable.

VENELLES

−14,5 %

Sur 32 ventes seulement : peu représentatif.

Peut-on parler de stabilité confirmée ? Oui : hors Venelles, aucune variation ne dépasse 6 % à la hausse comme à la baisse. Le marché ancien aixois se distingue par sa résilience, avec un prix au m² qui reste le plus élevé en centre-ville.

Source : chiffres notariaux, variations annuelles par secteur (appartements anciens).

APPARTEMENTS NEUFS — BASSIN D'AIX

Une dynamique soutenue

6 780 € +5,7 %

Bassin d'Aix — médian /m²

5 330 €

Moyenne départementale /m²

> 7 500 €

Programmes Sud & Est /m²

Le neuf le plus cher du département. À 6 780 €/m² médian (+5,7 %), Aix affiche le tarif le plus élevé des bassins du département et la plus forte hausse — loin devant Marseille (≈ 5 600 €/m²). Les programmes se concentrent en périphérie, culminant au-delà de 7 500 €/m² au Sud et à l'Est.

Volumes. Le marché se déplace vers le bassin (103 ventes contre 58 l'an dernier) au détriment d'Aix intra-muros (166 contre 228, à relativiser vu les faibles volumes). Un marché porté par les cadres et les ménages en quête de confort et de performance énergétique ; les investisseurs en petite surface reculent avec la fin des incitations fiscales.

Source : chiffres notariaux, appartements neufs — médianes et volumes.

MAISONS ANCIENNES — COMMUNES DU BASSIN

Des corrections après de fortes variations

Commune	Variation an	Lecture
La Roque d'Anthéron	**+12,6 %**	2e hausse d'affilée (après +9,9 %) ; davantage de grandes surfaces vendues.
Éguilles, Saint-Cannat, Coudoux, Charleval, Lambesc	**+6 à +15 %**	Rebond après une forte baisse l'an dernier.
Peyrolles	**−10 %**	Correction après +16 % l'année précédente.
Jouques	**−15,7 %**	Baisse prolongée, liée à des ventes de plus petites surfaces.
Puyricard	**hausse**	Tendance haussière ; volume en progression (284 → 308).

Le bassin aixois perd un peu de volume (−50 ventes, 658 au total) mais l'essentiel des communes corrige des variations extrêmes de l'an dernier ; la tendance générale reste haussière.

Source : chiffres notariaux, maisons anciennes — communes du bassin d'Aix.

SEGMENTS SPÉCIFIQUES

Terrains & ventes d'exception

TERRAINS À BÂTIR

88 ventes

Un segment peu significatif, exclusivement sur le bassin. Prix médian de 190 400 € (−16 %), mais avec des tailles de terrains qui diminuent (650 → 500 m²).

Il s'agit donc davantage d'une baisse de surface que d'une baisse de prix.

VENTES D'EXCEPTION

Appartements — 6 des 10 plus grosses ventes du département sont signées à Aix, dont les deux records à **4,9 M€ et 3,6 M€.**

Maisons — Aix place 4 des 10 plus belles ventes du département (dont deux proches de 5 M€), aux côtés de Cassis, Marseille et Saint-Rémy-de-Provence.

Un positionnement patrimonial haut de gamme confirmé.

Source : chiffres notariaux — terrains et échantillon de ventes d'exception 2025-2026.

PROFIL DES ACQUÉREURS

Qui achète à Aix-en-Provence ?

21,5 %
Acquéreurs de plus de 60 ans

15 %
Acquéreurs de moins de 30 ans

5,6 %
Franciliens

2,4 %
Acheteurs étrangers

Une clientèle mature et locale. Le marché aixois est porté par une clientèle plutôt mature : les plus de 60 ans (21,5 %) devancent les moins de 30 ans (15 %). Plus on approche du centre historique, plus l'âge moyen du propriétaire augmente.

Environ 92 % des acquéreurs sont des ménages locaux ou régionaux : la part des Franciliens (5,6 %) et des étrangers (2,4 %) reste limitée. Les familles s'installent surtout en 1re et 2e couronne, à la recherche de prix plus abordables ; le centre reste partagé entre propriétaires établis, étudiants et investisseurs.

Source : chiffres notariaux — profil des acquéreurs, Aix-en-Provence.

SYNTHÈSE

Les chiffres clés à retenir

4 770 €/m²

Appartement ancien, Aix (+0,8 %)

6 780 €/m²

Appartement neuf, bassin (+5,7 %)

700 000 €

Maison ancienne, Aix (+7,7 %)

8 %

des ventes du département

92 %

acquéreurs locaux / régionaux

4,9 M€

transaction la plus élevée du panel

En résumé : un marché stable sur l'ancien, une forte tension sur le neuf et les maisons, et une demande qui reste très majoritairement locale. Aix confirme son attractivité en 2026.

CE QUI FAIT L'ATTRACTIVITÉ

Patrimoine & culture

Un fort patrimoine historique et culturel, reconnu localement, en France et à l'international.

Position centrale

Au cœur du département, proche des accès routiers, ferroviaires et de l'aéroport (axe des Milles réaménagé).

Cadre de vie

Un bien-vivre reconnu et une sécurité stable.

Ville étudiante

Une ville historique et étudiante : un attrait pour les habitants comme pour les investisseurs.

Un marché attractif, stable et résilient — mais sélectif : son caractère premium fait sa force, sa périphérie ouvre l'accès aux marchés plus jeunes.

MÉTHODOLOGIE

Sources & vérification des chiffres

Données présentées. Prix médians par secteur, quartier et typologie, volumes de ventes et échantillon de ventes d'exception, issus des chiffres professionnels du marché aixois (millésime 2026).

Recoupement indépendant (2026). RealAdvisor (indice DVF / data.gouv.fr) : 4 971 à 5 561 €/m² selon secteur postal d'Aix-en-Provence (juillet 2026). Les ordres de grandeur se confirment d'une source à l'autre (fourchette 4 700 – 5 700 €/m² pour l'ancien).

Lecture des écarts. Les écarts habituels tiennent à la période de calcul (médiane annuelle vs instantané mensuel) et au découpage géographique (ville entière, code postal, quartier).

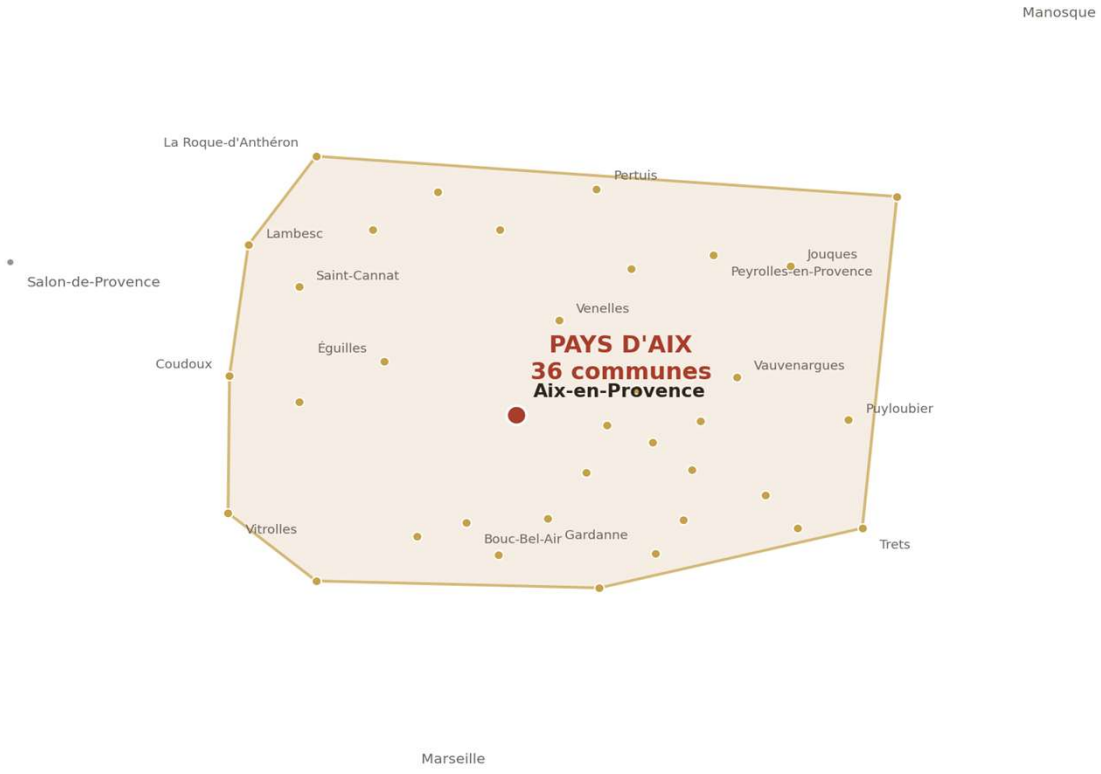
Recoupement : RealAdvisor / DVF (data.gouv.fr), juillet 2026.

Stabilité de l'ancien, tension sur le neuf et les maisons, demande majoritairement locale : Aix-en-Provence confirme son attractivité en 2026.

Merci de votre attention

TERRITOIRE

Aix-en-Provence et son bassin



LE PAYS D'AIX

36 communes

Aix-en-Provence constitue la commune-centre du territoire. Le Pays d'Aix correspond au périmètre de 36 communes couvert par le PLUi.

Cœur	Aix-en-Provence
Nord / Est	Venelles · Meyrargues · Peyrolles · Jouques
Sud / Ouest	Éguilles · Coudoux · Ventabren · Vitrolles
Sud / Est	Gardanne · Fuveau · Rousset · Trets

Source : Métropole Aix-Marseille-Provence, PLUi du Pays d'Aix — périmètre officiel de 36 communes. Carte : schéma de localisation simplifié, non opposable.

PÉRIMÈTRE

Un bassin structuré autour d’Aix

Le périmètre retenu pour le Pays d’Aix comprend 36 communes. Pour la lecture du marché immobilier, la présentation distingue Aix-en-Provence du bassin,

Aix-en-Provence	Gréasque	Mimet	Saint-Estève-Janson
Beaurecueil	Jouques	Pertuis	Saint-Marc-Jaumegarde
Bouc-Bel-Air	Lambesc	Peynier	Saint-Paul-lès-Durance
Cabriès	La Roque-d’Anthéron	Peyrolles-en-Provence	Simiane-Collongue
Châteauneuf-le-Rouge	Le Puy-Sainte-Réparade	Puyloubier	Trets
Coudoux	Le Tholonet	Rognes	Vauvenargues
Éguilles	Les Pennes-Mirabeau	Rousset	Venelles
Fuveau	Meyrargues	Saint-Antonin-sur-Bayon	Ventabren
Gardanne	Meyreuil	Saint-Cannat	Vitrolles

Lecture du marché Aix concentre le cœur du marché ; le bassin élargit l’analyse aux communes périphériques.

Repères géographiques Nord / Est : Venelles, Meyrargues, Peyrolles, Jouques. Sud / Est : Gardanne, Fuveau, Rousset, Trets.

Point de méthode Les frontières du bassin sont ici celles du Pays d’Aix / PLUi, et non celles d’un simple rayon autour d’Aix.

Source : Métropole Aix-Marseille-Provence — Pays d’Aix / PLUi, périmètre officiel de 36 communes (version en vigueur consultée en septembre 2026).

ÉTUDE DE VALEURS LOCATIVES COMMERCIALES

Loyers du commerce en centre-ville d'Aix-en-Provence

Analyse des valeurs au m² utile pondéré — par catégorie de bail, par secteur, par surface et par activité

29 références • **8 secteurs** • **de 658 à 1 923 €/m²p**

Support de présentation — données anonymisées | CNEJI UA 2026 Aix-en-Provence - Audrey Felicetti

CADRE DE L'ÉTUDE

Contexte & méthode

Objectif. Objectiver le niveau des loyers commerciaux du centre-ville d'Aix-en-Provence à partir de références de marché réelles.

Indicateur retenu. Le loyer exprimé en euros par m² utile pondéré et par an (€/m²p/an).

29

RÉFÉRENCES DE MARCHÉ
Réparties en 3 catégories de baux : loyers en cours, renouvellements amiables et judiciaires.

€/m²p

BASE HOMOGÈNE
Surface utile pondérée : toutes les valeurs ramenées au m²p pour être comparables.

Anonyme

DIFFUSION MAÎTRISÉE
Sans numéros de voirie ni noms d'enseignes : rue, activité et montants.

VUE D'ENSEMBLE

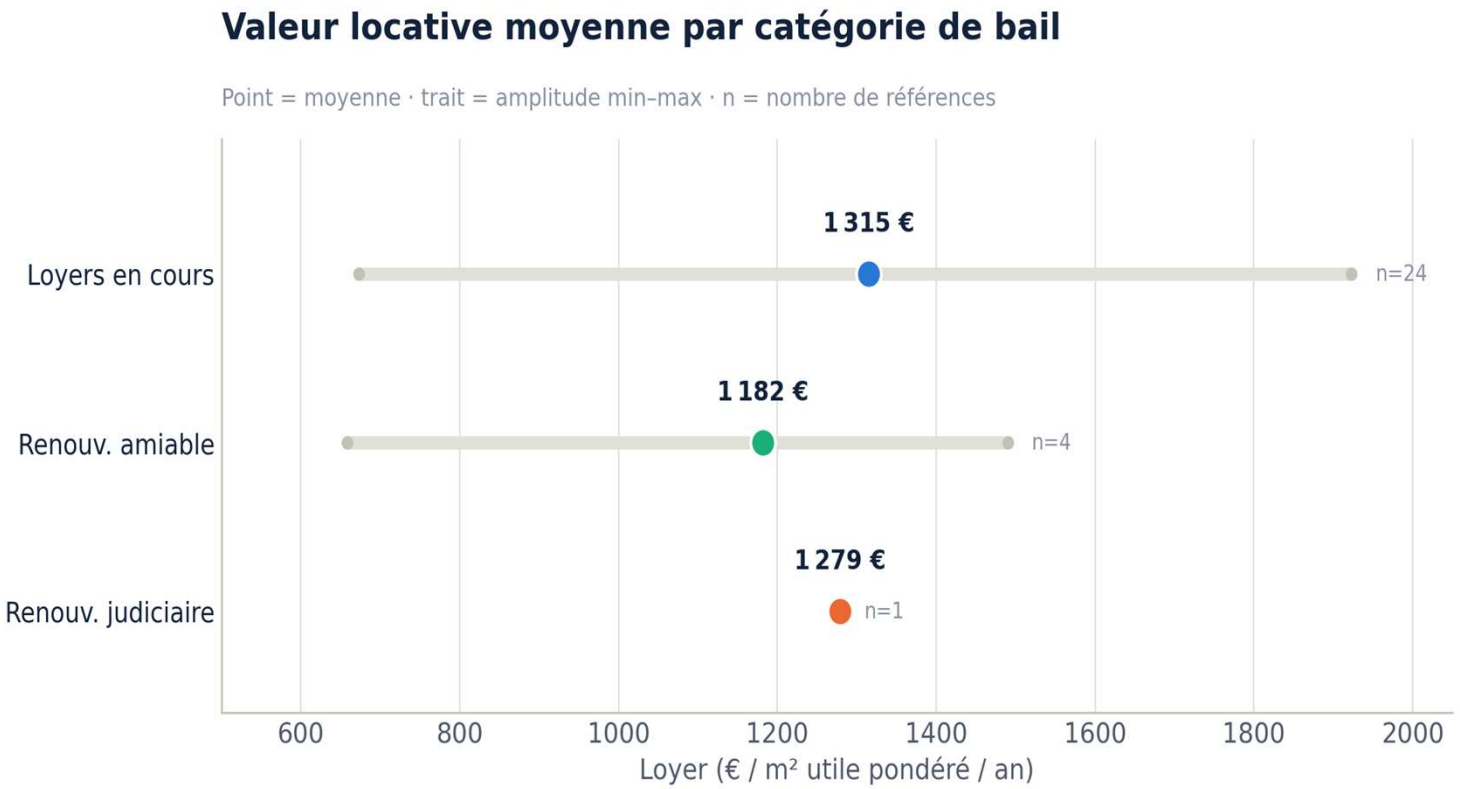
Les chiffres clés

29 RÉFÉRENCES ANALYSÉES	**8** RUES / SECTEURS	**3** CATÉGORIES DE BAUX
1 295 € LOYER MOYEN /M²P/AN	**1 294 €** LOYER MÉDIAN /M²P/AN	**658€–1 923€** FOURCHETTE €/M²P/AN

Loyer moyen et médian quasi identiques : le marché est structuré autour d'une valeur centrale nette, autour de laquelle se creusent les écarts par secteur, surface et activité.

ANALYSE PAR CATÉGORIE

Valeurs locatives par catégorie de bail



À RETENIR

Les loyers en cours donnent le ton

Les baux en cours (≈ 1 345 €/m²p) forment l'essentiel des références et couvrent une large amplitude. Les renouvellements amiables ressortent plus bas (≈ 1 182 €), signe d'une négociation à la baisse. Le judiciaire ne compte qu'une référence : à manier avec prudence.

ANALYSE PAR CATÉGORIE

Synthèse chiffrée par catégorie

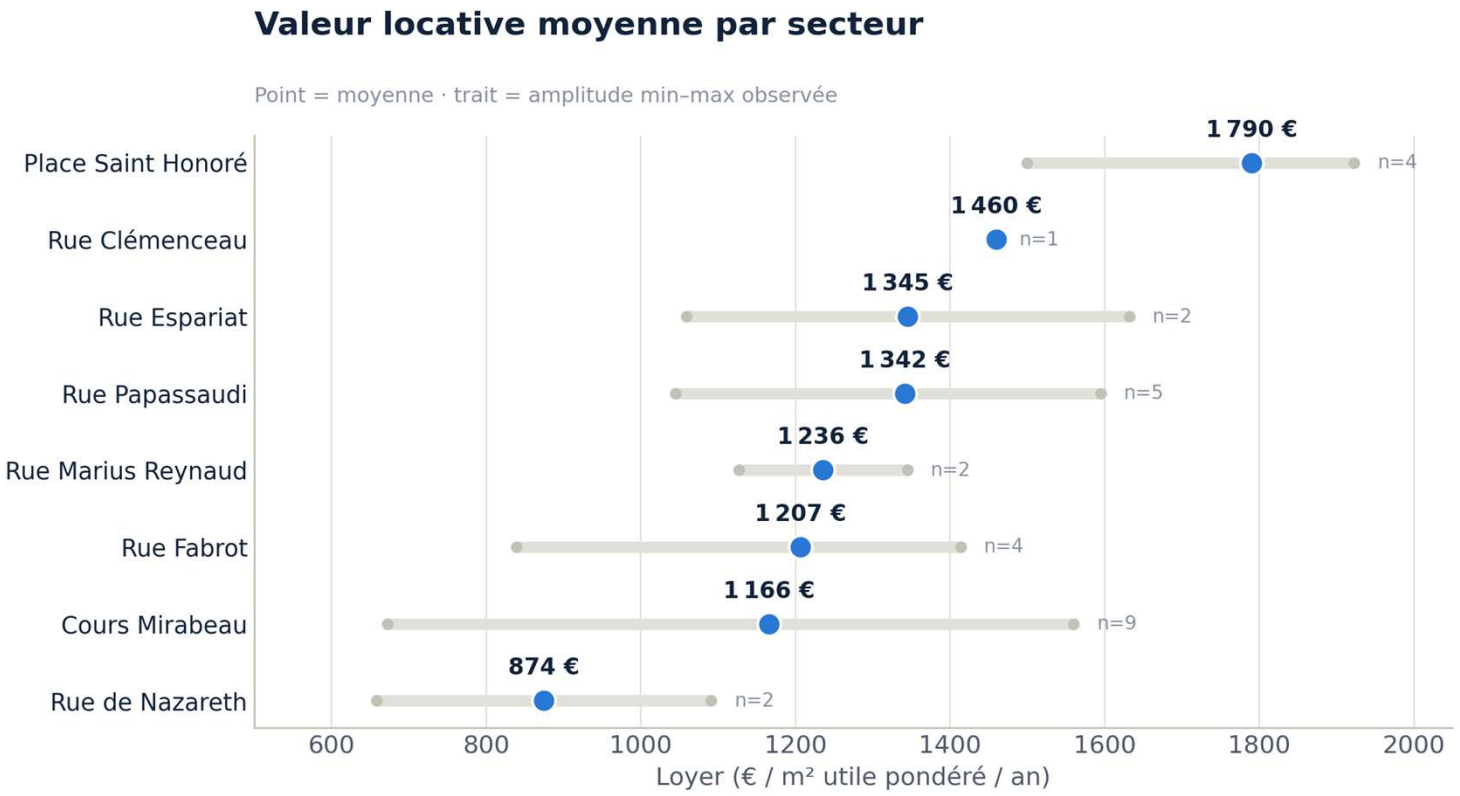
Catégorie	Réf.	Min	Moyenne	Max
Loyers en cours	24	673 €	**1 315 €**	1 923 €
Renouv. amiable	4	658 €	**1 182 €**	1 490 €
Renouv. judiciaire	1	1 279 €	**1 279 €**	1 279 €

Lecture

Les **loyers en cours** reflètent le marché actuel ; les **renouvellements amiables** marquent l'espace de négociation. La catégorie judiciaire (1 réf.) est indicative.

ANALYSE GÉOGRAPHIQUE

Valeurs locatives par secteur



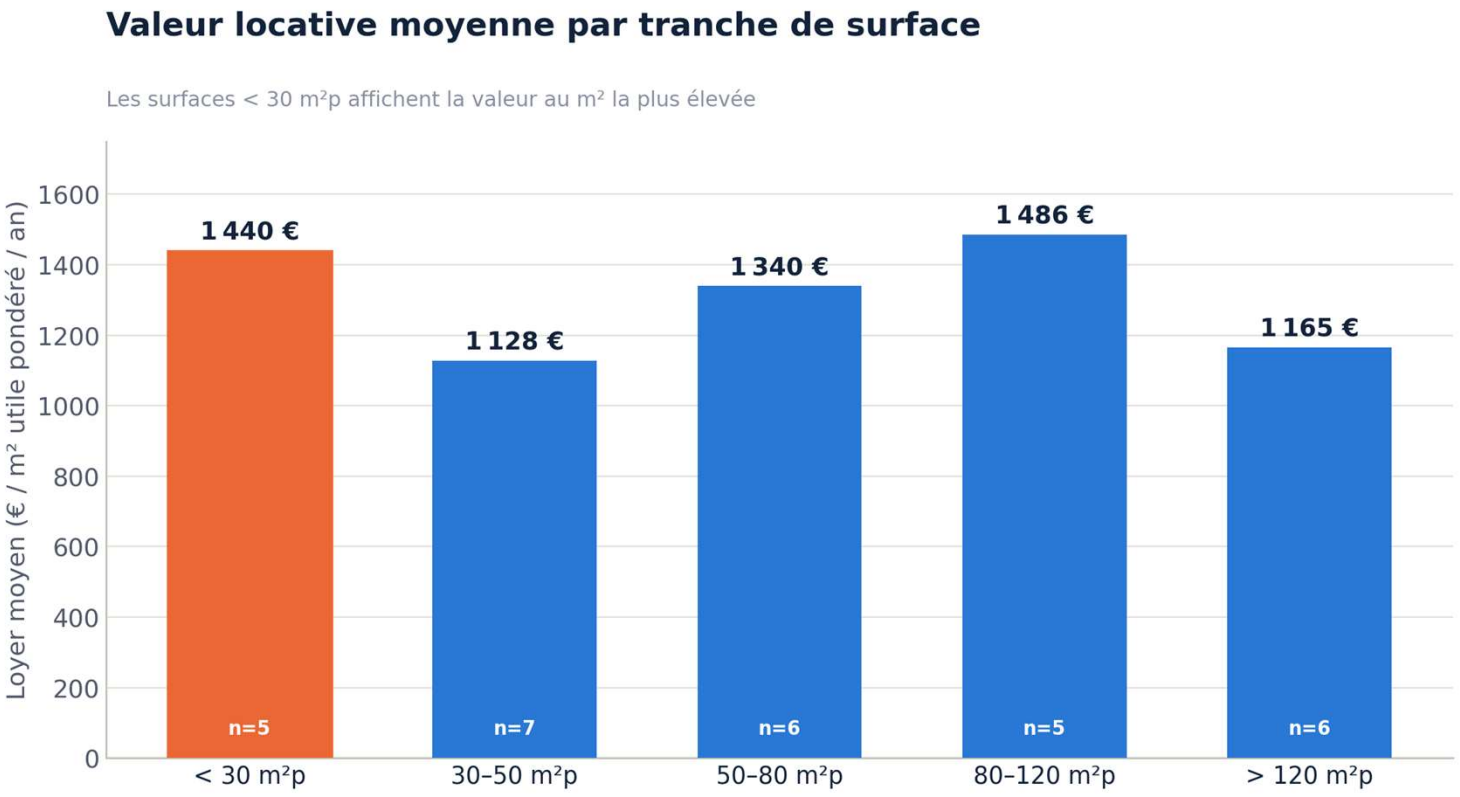
À RETENIR

L'emplacement, premier facteur

La Place Saint Honoré et les rues de l'hypercentre dominent ; la rue de Nazareth ferme la marche. Le Cours Mirabeau, très étendu, couvre à lui seul presque toute la fourchette de étude.

ANALYSE PAR SURFACE

La valeur au m² selon la surface



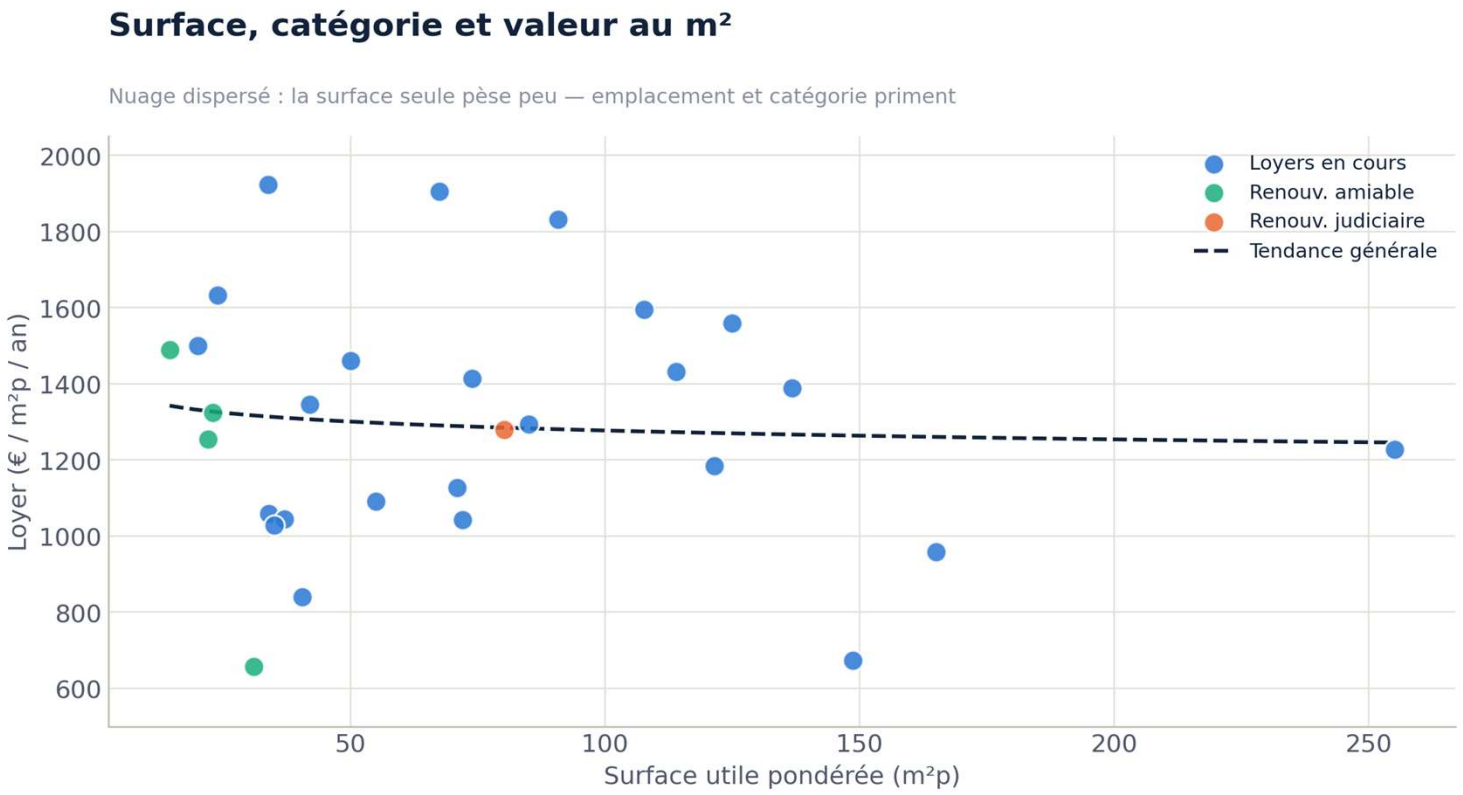
À RETENIR

Les petits locaux se paient plus cher au m²

Sous 30 m²p, la valeur moyenne culmine (≈ 1 440 €/m²p) : une petite boutique très visible se loue proportionnellement plus cher. Au-delà, les moyennes se tassent, sans dégressivité parfaitement régulière.

ANALYSE PAR SURFACE

Surface, catégorie et valeur au m²



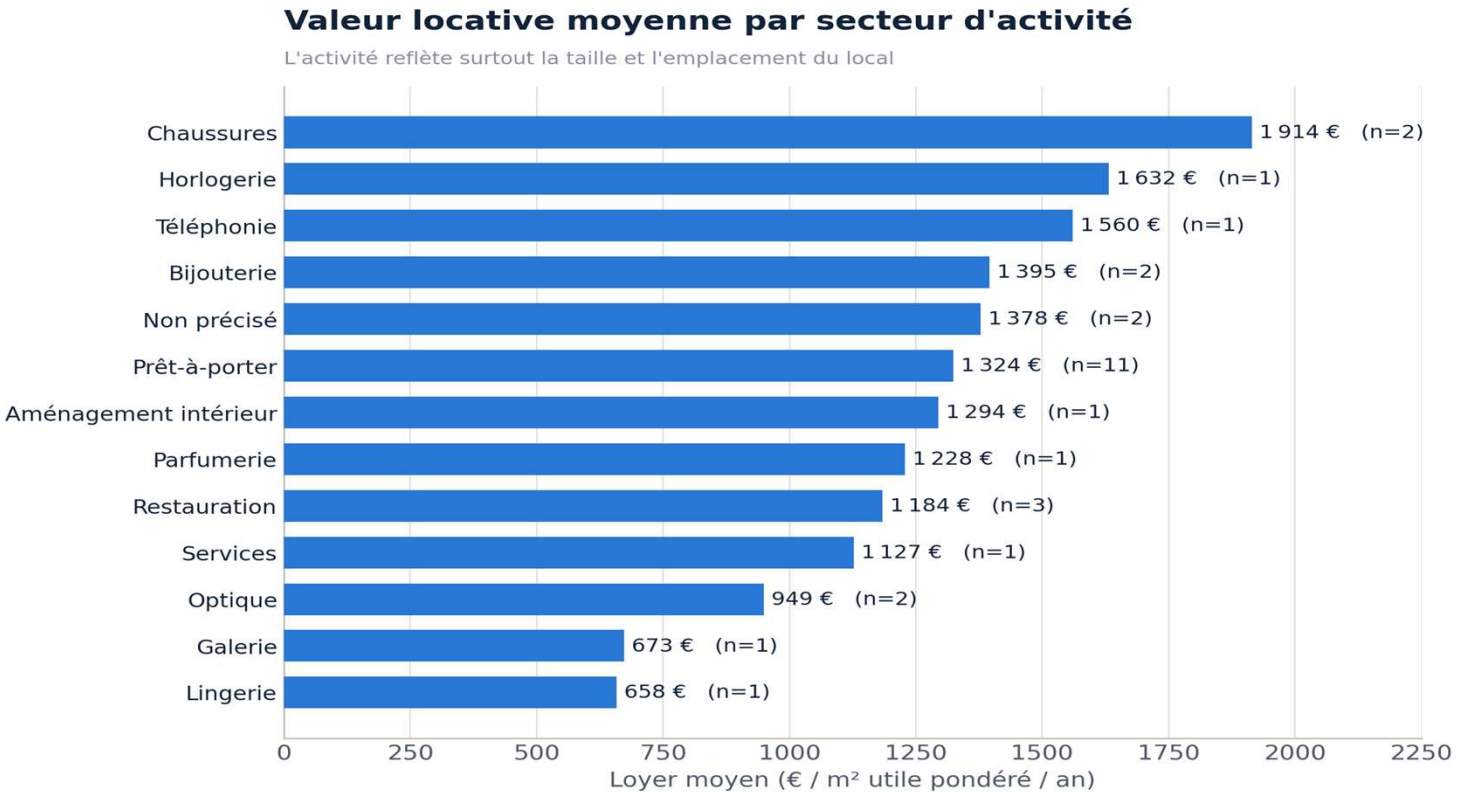
À RETENIR

La surface ne fait pas tout

Le nuage est dispersé et la tendance générale reste modérée : à surface égale, les loyers varient fortement. L'emplacement et la nature du bail pèsent autant que la taille du local.

ANALYSE PAR ACTIVITÉ

Valeurs locatives par secteur d'activité



À RETENIR

L'activité, reflet de l'emplacement

Chaussures et horlogerie occupent le haut du classement, car installées dans de petites cellules premium de l'hypercentre. Bijouterie de report et lingerie tirent les moyennes vers le bas. L'activité est souvent un proxy de la taille et de la situation.

LECTURE DE MARCHÉ

Trois dynamiques de centre-ville

Hypercentre premium

PLACE SAINT HONORÉ, RUES FABROT & ESPARIAT

Petites cellules, forte visibilité, flux piéton dense. Valeurs les plus hautes et rotation soutenue des enseignes.

Cours Mirabeau

L'ARTÈRE DE PRESTIGE

Grandes surfaces, adresses de renom. Valeurs au m² plus contenues (effet taille) mais loyers annuels élevés et droits d'entrée fréquents.

Secteur Nord-Est

NAZARETH, MARIUS REYNAUD…

Commercialité jugée en repli par les commerçants ; valeurs plus basses et plus dispersées. Vigilance au renouvellement.

LECTURE DE MARCHÉ

Attractivité du centre-ville : les moteurs

Flux piéton

122 700

passages/jour en moyenne dans le centre historique (2023, MyTraffic), majoritairement à pied — pics vendredi & Samedi et Jeudi (Jours de Marché). Avec une augmentation significative à chaque évenement .

Piétonnisation

38 %

du centre en zone piétonne ou de rencontre (41 ha, 20 km/h) : continuité renforcée vers le Cours.

3 places réhabilitées

9 000 m²

Verdun, Prêcheurs & Madeleine requalifiés (2016-2019) ; effet de débordement direct sur le Cours (< 300 m).

Transports

≈ 100 M€

BHNS Aixpress (2019) desservant la Rotonde ; ~10 000 places de parking ; 14,7 M passagers bus/an. Diablines dans le centre-historique

Montée en gamme

+16 %

d'établissements en hypercentre (2015-2020) ; premiumisation du Cours : ↓ De la part des indépendants et locaux (77% - 74 %) ↗ des franchisés + 28% en CV)

Générateurs de flux

66 %→ 72 %

occupation hôtelière (2016-2025) en hausse ; nouveau Tribunal judiciaire (9 000 m²), marchés quotidiens, patrimoine.

L'impact de la crise Sanitaire (2020-2021) a favorisé une recomposition du tissu commercial au profit d'enseignes nationales et internationales

Sources : BHNS (Bus à haut niveau de Service) , Ville d'Aix — Guide pratique 2025 · MyTraffic 2023 · Métropole Aix-Marseille-Provence · INSEE-SIRENE · AUPA.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Synthèse

1

Un cœur de marché autour de 1 295 €/m²p

Moyenne et médiane très proches : une valeur pivot solide pour se repérer.

2

Les loyers en cours au-dessus des renouvellements amiables

Le marché actuel se signe plus haut ; l'amiable ouvre l'espace de négociation.

3

L'emplacement d'abord

Du simple au double entre le Nord-Est et l'hypercentre premium ; la rue prime.

4

La taille compte

Les petites surfaces (< 30 m²p) se paient nettement plus cher au m².

PRÉCAUTIONS D'USAGE

Méthodologie & avertissement

Périmètre. 29 références de loyers commerciaux du centre-ville d'Aix-en-Provence, réparties en 3 catégories : loyers en cours (baux en vigueur et références de marché du voisinage), renouvellements amiables et renouvellements judiciaires.

Unité. Loyers exprimés en €/m² utile pondéré/an (m²p), retenus hors droit au bail (base homogène). Coefficients de pondération de la Charte de l'expertise immobilière.

Anonymisation. Numéros de voirie et noms d'enseignes retirés ; seuls la rue/secteur, l'activité et les montants sont conservés.

Portée. Document de synthèse à visée d'aide à la décision. Il ne se substitue pas à une expertise contradictoire propre à un local donné ; la catégorie comptant peu de références (judiciaire) est indicative.