

Aix-en-Provence (13100)

4 818 €/m²

Prix moyen réel — transactions DVF (appartements, Immovrai)

Ville de Cézanne, du cours Mirabeau et de ses fontaines, université historique et capitale culturelle de la Provence, Aix-en-Provence affiche le marché le plus cher de ce panel de villes hors Paris et Bordeaux — porté par une clientèle de cadres, de familles et de résidents secondaires.

×1,4

d'écart entre secteurs
d'Arbois à Mazarin

18 €/m²

loyer moyen
SeLogger, janv. 2026 (11 – 28 €)

4,5 %

rendement brut estimé
exemple T2

Ce rapport en bref

5 pages de données : prix au m² par quartier et évolution, une page dédiée au marché locatif (loyers et rendement), et une lecture pour les professionnels. Mis à disposition librement.

Prochaine parution : à définir

DONNÉES DE MARCHÉ — VENTE

Le marché de Aix-en-Provence en 2025-2026

4 818 €/m² Appartements réel (DVF) Immovrai, 2026	5 882 €/m² Maisons réel (DVF) Immovrai, 2026	4 998 €/m² Prix moyen PAP.fr, 1er oct. 2026	5 758 €/m² Prix moyen estimé RealAdvisor, oct. 2026
---	--	---	---

Aix-en-Provence concentre un marché de prestige à la fois urbain (hôtels particuliers du Mazarin, cours Mirabeau) et résidentiel (bastides et villas de Puyricard et du pays d'Aix). Les maisons se vendent en moyenne près de 22 % plus cher que les appartements (5 882 € contre 4 818 €/m²), et la fourchette communale est l'une des plus larges de ce panel (2 509 à 13 538 €/m²).

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Les sources DVF et agences convergent sur les appartements (4 706 à 4 998 €/m²) ; l'écart avec RealAdvisor (5 758 €/m²) s'explique par le poids des maisons et des biens d'exception dans l'estimation « tous types ».

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
Immovrai (DVF)	Appartements, réel	4 818 €	●●●
Immo-data.fr	Appartements, oct. 2026	4 706 €	●●○
Cabinet Leroy Immobilier	Appartements, 2026	4 904 €	●●○
PAP.fr (DVF+PAP)	Moyen, 1er oct. 2026	4 998 €	●●○
RealAdvisor	Tous types, oct. 2026	5 758 €	●●○

●●● = prix réels notariés (DVF) · ●●○ = mixte transactions/annonces · ●○● = annonces ou échantillon restreint. Relevé octobre 2026.

ÉVOLUTION

PÉRIODE	ÉVOLUTION	SOURCE
Fourchette PAP	4 308 – 8 397 €/m²	PAP.fr
Fourchette RealAdvisor	2 509 – 13 538 €/m²	RealAdvisor
Maisons (réel DVF)	5 882 €/m²	Immovrai

Aucune série d'évolution à 1 an ou 5 ans fiable n'a pu être confirmée pour Aix-en-Provence lors de cette édition. Les données DVF officielles disponibles datent de la mise à jour d'avril 2026 ; la série sera complétée avec la prochaine publication DVF d'octobre 2026.

ANALYSE PAR QUARTIER — VENTE

Du Mazarin à Arbois, un marché de prestige à plusieurs échelles

Mazarin – Opéra – Bellegarde hôtels particuliers, cours Sextius, centre ancien		5 859 – 6 709 €/m²
Puyricard Village village provençal, bastides, hauteurs		5 891 – 5 966 €/m²
Pont de l'Arc – La Parade résidentiel, proche centre, projets neufs		4 873 – 6 855 €/m²
Arbois (partie ouest) périphérie ouest, proche gare TGV		4 798 – 5 206 €/m²
Ensemble ville fourchette PAP, tous secteurs		4 308 – 8 397 €/m²

Sources : PAP.fr (prix par quartier, 1er oct. 2026), RealAdvisor (Mazarin 6 360 €/m², 2 771 – 14 952 €), SeLogger (Cours Sextius : 5 858 €/m², janv. 2026). Fourchettes indicatives. Les valeurs hautes correspondent à des biens d'exception (hôtels particuliers, derniers étages).

Ce que cela signifie — et ce qu'il faut surveiller

- **Le Mazarin, adresse de référence.** Au sud du cours Mirabeau, hôtels particuliers et appartements de caractère : le cœur patrimonial et le plus coté du centre ancien.
- **Puyricard, l'alternative résidentielle.** Village provençal sur les hauteurs, bastides et villas : prix de maison élevés, cadre rural à quelques kilomètres du centre.
- **Pont de l'Arc – La Parade, large éventail.** Écart de 4 873 à 6 855 €/m² selon la rue et la qualité du bien : le prix de rue prime sur le prix de quartier.
- **À surveiller — fiscalité et DPE.** Taxe sur les logements vacants et obligations de rénovation énergétique s'appliquent aux biens anciens du centre.

MARCHÉ LOCATIF · SOURCE SELOGER, JANVIER 2026

18 €/m² Loyer moyen SeLoger, janv. 2026	11 – 28 €/m² Fourchette de loyers SeLoger, selon localisation	4 818 €/m² Prix d'achat appartement Immovrai (DVF)	×1,4 Écart entre secteurs PAP.fr
---	---	--	---

Source : SeLoger (janvier 2026). Aix-en-Provence ne dispose pas d'un observatoire des loyers grand public dans les sources consultées ; les chiffres reposent sur les portails d'annonces et varient de 11 à 28 €/m² selon la surface et le quartier.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Aix-en-Provence : un marché étudiant et cadre

La première ville universitaire de Provence (plus de 40 000 étudiants) et un important pôle d'emplois (Pays d'Aix, Technopole de l'Arbois, Marseille à 30 minutes) soutiennent une demande locative solide, mais à des prix d'achat qui compriment le rendement.

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE (45 M²)

Prix d'achat (45 m ² à 4 818 €/m ²)	217 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 18 €/m ²)	810 €/mois
Loyer annuel	9 720 €/an
Rendement brut	4,5 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	2,9 %

Un rendement **modéré** à Aix-en-Provence : on y achète d'abord pour la valeur patrimoniale et la demande structurelle. Pour une surface étudiante (loyers jusqu'à 28 €/m²), le rendement brut dépasse 7 %.

Pôle universitaire majeur Plus de 40 000 étudiants : demande locative pour les petites surfaces.	Marché patrimonial Rendement ≈ 4,5 % brut : la valeur se construit à la revente.	Prestige provençal Mazarin, Puyricard : une clientèle de résidents principaux et secondaires.
--	--	---

ÉCHANGE ENTRE PROFESSIONNELS

Cet observatoire est fait pour être partagé.

Cet observatoire est mis à disposition des professionnels de l'immobilier comme outil d'analyse partagé, sans engagement ni démarche commerciale.

LE RÉSEAU HEXAGONE

Appartement Aix-en-Provence fait partie du réseau Hexagone, un ensemble de sites dédiés à l'immobilier de villes françaises, ville par ville.

Pau appartement-pau.com	Belfort appartement-belfort.com	Bordeaux appartement-bordeaux.com
Roubaix appartement-roubaix.com	Dunkerque appartement-dunkerque.com	Mulhouse appartement-mulhouse.com
Albi appartement-albi.com	Poitiers appartement-poitiers.com	Sète appartement-sete.com
Toulon appartement-toulon.com	Brest appartement-brest.com	Aix-en-Provence CE SITE appartement-aix-en-provence.com

UN OUTIL À PARTAGER ENTRE PROFESSIONNELS

Mise à disposition libre Partager ce rapport avec vos clients, prospects et équipes — librement et sans condition.	Contribution éditoriale Apporter votre regard de terrain à la prochaine édition.	Possibilité de partenariat Explorer ensemble comment le réseau peut accompagner votre visibilité.
--	--	---

SOURCES

Sources : Immovrai (DVF) · Immo-data.fr · Cabinet Leroy Immobilier · PAP.fr · RealAdvisor · SeLogger · data.gouv.fr (DVF, mise à jour avril 2026).