

NEWMARK



FOCUS SUR

AIX-EN-PROVENCE

LE MARCHÉ DES COMMERCES

AVRIL 2026



Sommaire

Cartographie	3
Chiffres clés	4
Présentation	5
Activité touristique	7
Marché des commerces	10
Transactions et valeurs locatives	16
Key plan des principales artères	19

Chiffres clés

Métropole Aix-Marseille-Provence

1^{er} pôle économique du Sud de la France

~ 8 mn

Nombre de touristes dans la métropole chaque année

353

Nombre total d'emplacements commerciaux sur les onze principales artères du centre-ville d'Aix-en-Provence

1 600 €/m²

Loyer prime de la rue Espariat, à fin 1T 2026 en €/m²/an Zone A

2,8 mds €

de retombées économiques du tourisme dans la métropole (par an)

64 %

Taux d'occupation de l'hôtellerie dans le Pays d'Aix en 2025 (vs 62 % en moyenne en France)

33 %

Part de la mode sur le nombre total d'emplacements commerciaux des onze principales artères du centre-ville d'Aix-en-Provence

2,50 %

Taux de vacance des onze principales artères du centre-ville d'Aix-en-Provence, à fin 1T 2026*





Capitale historique de la Provence, Aix-en-Provence fait partie de la Métropole Aix-Marseille-Provence, 1^{er} pôle économique de la région PACA et 2^e métropole la plus peuplée en France après Paris.

- Aix-en-Provence compte près de 150 000 habitants au cœur d'une métropole Aix-Marseille-Provence d'1,9 million d'habitants, ce qui en fait la deuxième la plus peuplée de France derrière Paris/IDF. Entre 2016 et 2022, la population de la ville d'Aix a progressé de + 0,6 % par an, soit **un rythme supérieur à la moyenne nationale** (+ 0,3 %). Cette croissance démographique se concentre principalement en périphérie.
- Le niveau de vie est sensiblement supérieur à la moyenne régionale, mais le pouvoir d'achat des Aixois est notamment contraint par **un coût du logement parmi les plus élevés de France** hors Paris/IDF (prix médian de 5 600 €/m²).
- Sur le front de l'emploi, le taux de chômage dans la zone d'emploi d'Aix-en-Provence atteignait 6,3 % au 4^e trimestre 2025, soit un niveau en légère hausse mais **nettement inférieur à la moyenne nationale** (7,9 %), ainsi qu'au taux de chômage de la zone d'emploi de Nice (7,3 %) et de Marseille (10,0 %).
- Aix-en-Provence accueille chaque année **près de 45 000 étudiants** et compte plusieurs campus importants dont ceux de l'IEP, de l'ENSAM ou de l'ESSCA.

■ Chaque année, la métropole Aix-Marseille-Provence accueille 8 millions de touristes générant 2,8 milliards d'euros sur le territoire. Dans le Pays d'Aix, la fréquentation touristique annuelle s'élève à **1,4 million de personnes** générant 7,5 millions de nuitées et plus de **420 millions d'euros de retombées économiques**.

■ La ville est par ailleurs bien desservie. Elle est située à 25 minutes en voiture de l'aéroport Marseille Provence, 2^e aéroport régional après celui de Nice, et dispose de deux gares ferroviaires, dont une gare TGV, permettant de rejoindre Paris en moins de trois heures.

■ Surnommée **la ville aux mille fontaines**, Aix-en-Provence est une ville d'eau et de culture qui s'est développée autour de son centre historique, ponctué de ruelles, de fontaines et d'hôtels particuliers datant des XVII^e et XVIII^e siècles.

■ Le parc hôtelier aixois compte 44 établissements et près de 2 500 chambres. **Le taux d'occupation y est de 72 % pour un prix moyen de 115 €**, contre 65 % et 73 € dans le reste du Pays d'Aix. **La tendance est à la montée en gamme** : l'Hôtel Saint Christophe (61 chambres) a rouvert après rénovation complète à l'été 2025, et l'Hôtel des Carmes (40 chambres et suites) est en chantier dans le centre historique pour une livraison prévue en 2027.

■ **Aix-en-Provence compte deux zones commerciales majeures** : Jas de Bouffan, implanté près du parc Saint-Mitre et Aix-la-Pioline au sein de la ZAC d'Aix Les Milles. Par ailleurs, Aix compte un centre commercial à ciel ouvert, « Les Allées Provençales » (16 000 m²), situé au sein de la ville, dans le prolongement du centre historique.

■ **La ville gravite autour du Cours Mirabeau**, véritable trait d'union entre le quartier Mazarin et le centre historique. Il s'agit d'une artère emblématique de la ville proposant une offre variée au même titre que la rue Espariat et la rue des Bagniers.

■ **Le cœur urbain concentre 68 % des 2 300 commerces** (dont les activités artisanales) **et 70 % des 850 bars et restaurants de la ville**. L'offre commerciale y est dominée par les commerces indépendants et quelques locomotives (Apple, Fnac, Sephora, H&M, etc.).

■ Parallèle au Cours Mirabeau, **la rue Espariat** est l'une des artères les plus dynamiques d'Aix, avec **une valeur locative prime atteignant 1 600 €/m²/an/ZA**, faisant office de référence pour la ville.

■ **Les rues Fabrot et Marius Reynaud affichent un positionnement plus haut de gamme**, orientées vers la mode premium et les accessoires, avec des valeurs comprises entre 1 000 et 1 400 € pour les meilleurs emplacements.

■ Réputée pour ses boutiques indépendantes et ses métiers de bouche (2/3 de l'offre), la rue d'Italie traverse le quartier Mazarin et rejoint le Cours Mirabeau.

■ De plus petites rues (Bagniers, Aude, Papassaudi, Clémenceau, Maréchal Foch et Méjanès) complètent l'offre commerciale, avec **une forte concentration d'enseignes d'équipement de la personne** (52%), contre 33 % en moyenne sur les 11 artères principales.

■ **La piétonnisation du centre-ville**, entamée en 2011, **se poursuit** avec la réhabilitation du quartier Faubourg, la requalification du Cours Sextius et la piétonnisation progressive des rues Célony, Tavan, Van Loo et Lisse des Cordeliers.

■ La préfecture des Bouches-du-Rhône a récemment autorisé le lancement des travaux d'aménagement de la **ZAC de la Constance**, futur écoquartier situé au sud du quartier Jas de Bouffan. Ce projet mixte réunira logements, bureaux, équipements publics, commerces et services, avec une livraison attendue à l'horizon 2030.

Activité touristique

FOCUS SUR AIX-EN-
PROVENCE



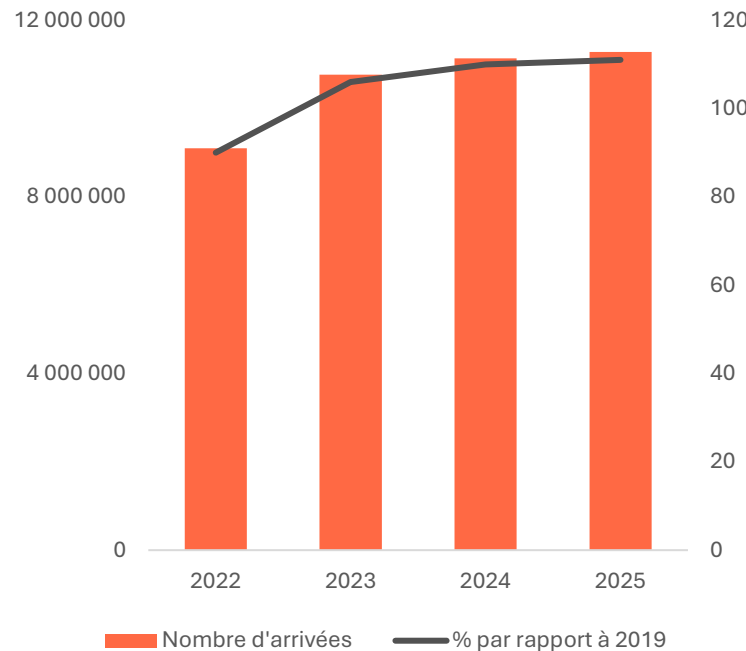
Tourisme : une activité bien orientée

■ **Deuxième aéroport régional derrière celui de Nice, l'aéroport de Marseille Provence a enregistré un record de fréquentation en 2025 avec près de 11,3 millions de passagers.** Pour la troisième année consécutive, les arrivées dépassent le niveau de 2019, portées par le dynamisme du trafic international (+ 3,9 % par rapport à 2024). Après la rénovation du Terminal 1, livré juste avant les JO de 2024, un programme d'investissement de 400 millions permettra notamment de moderniser le T2 d'ici 2031 et de mieux accueillir les futurs voyageurs.

■ **Le département des Bouches-du-Rhône reste avant tout une destination pour les Français.** Ceux-ci représentent les trois quarts des visiteurs et proviennent pour moitié de trois régions : PACA, IDF et Auvergne-Rhône-Alpes. Les visiteurs étrangers viennent principalement des États-Unis (16%), d'Italie (11%) et d'Allemagne (10%). Contrairement à la Métropole de Nice, l'activité touristique dans la Métropole AMP est **moins sujette aux pics saisonniers.**

Arrivées à l'aéroport de Marseille Provence

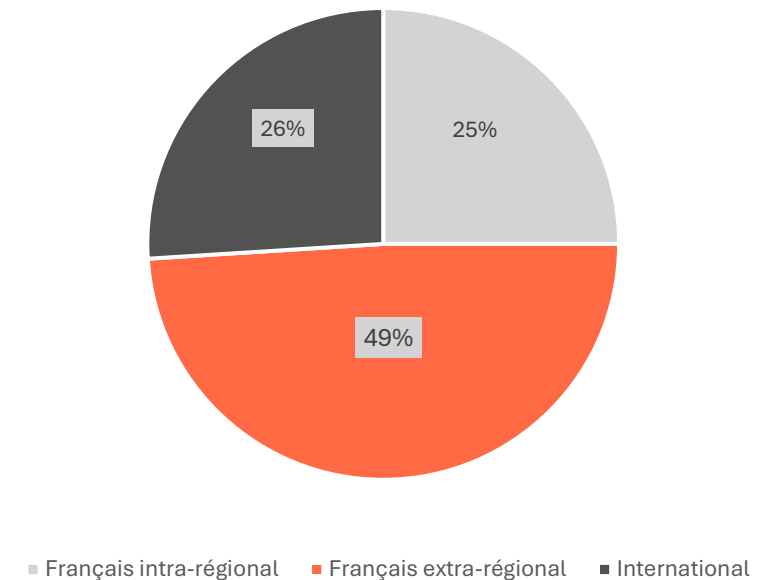
En nombre d'arrivées par année



Sources : UAF&FA / Provence Tourisme

Répartition par origine des visiteurs séjournant dans le département des Bouches-du-Rhône

En %, en 2025



Sources : OneProvence / Provence Tourisme

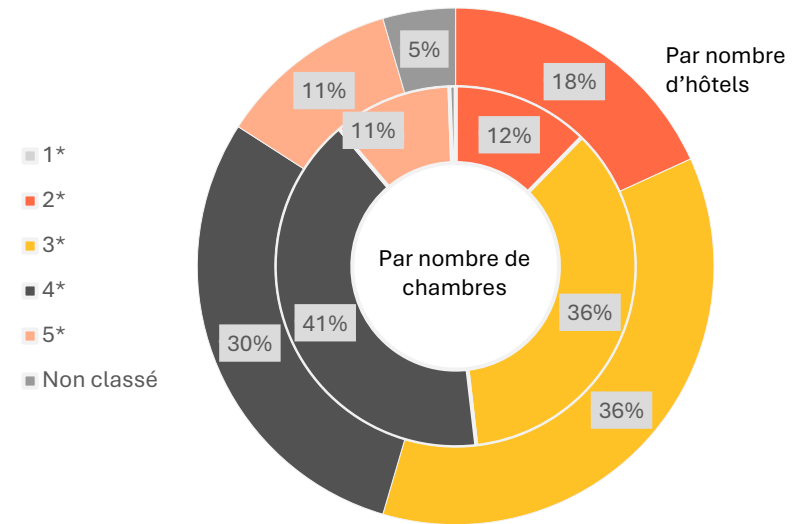
Des taux d'occupation élevés

■ Avec un taux d'occupation moyen de 64%, le Pays d'Aix (soit 36 communes) se situe dans la moyenne métropolitaine et **près de trois points au dessus de la moyenne régionale**. Aix-en-Provence est la deuxième ville du département, derrière Marseille, s'agissant de l'offre hôtelière (44 hôtels pour environ 2 500 chambres).

■ L'année 2025 a été marquée par la **rénovation de plusieurs hôtels** du centre-ville : Adagio Aix-en-Provence Centre, rue des Chartreux, hôtel Saint-Christophe, avenue Victor Hugo, Bastide de Paula, Cours Mirabeau, Hôtel Bellegarde by Viktor, place Bellegarde.

Répartition de l'offre hôtelière par catégorie

A Aix-en-Provence, en 2025



L'offre hôtelière à Aix-en-Provence

En 2025

44

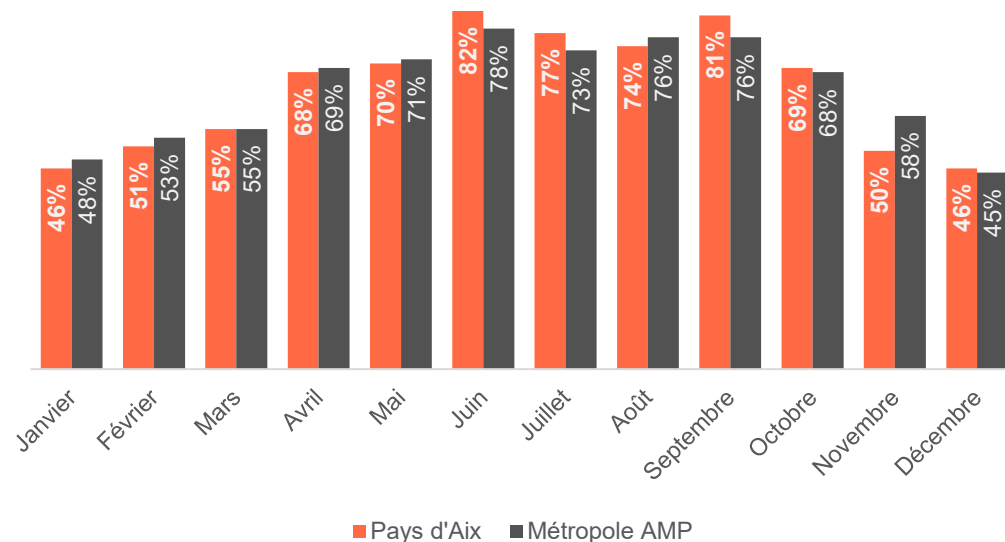
Nombre d'hôtels à Aix-en-Provence (soit 14 % de l'offre de la Métropole AMP)

15 %

de l'offre hôtelière de la Métropole AMP se trouve à Aix-en-Provence (en nombre de lits)

Taux d'occupation dans l'hôtellerie en 2025

Par mois, en %



Marché des commerces

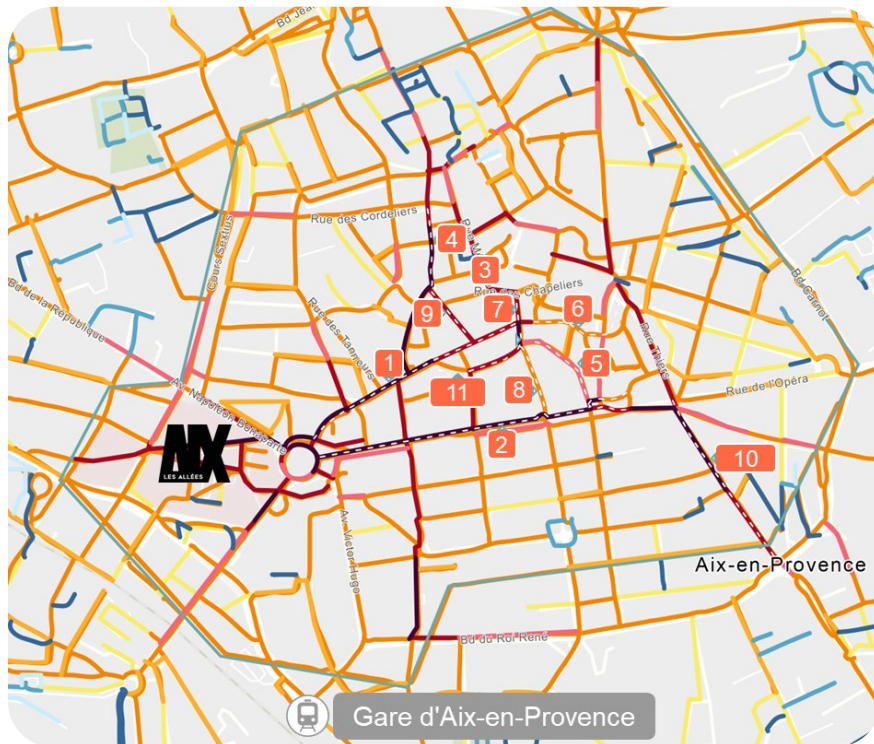
FOCUS SUR AIX-EN
PROVENCE



Fréquentation piétonne dans le centre-ville d'Aix-en-Provence

Importance des flux piétons par rue

En 2025



Source: Geoblink

Les principales artères d'Aix-en-Provence

- 1 Rue Espariat
- 2 Cours Mirabeau
- 3 Rue Méjanes
- 4 Rue du Maréchal Foch
- 5 Rue Fabrot
- 6 Rue Marius Raynaud
- 7 Rue des Bagniers
- 8 Rue Clémenceau
- 9 Rue Aude
- 10 Rue d'Italie
- 11 Rue Papassaudi



Samedi

Pic de visites dans le centre-ville (jour)

12h-13h

Pic de visites dans le centre-ville (heure)

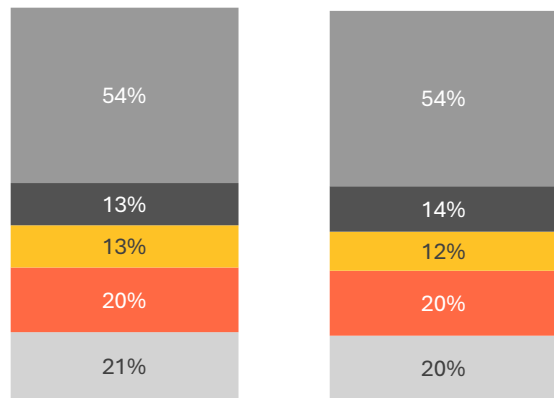
Évolution modérée de l'offre

■ L'offre commerciale du centre-ville d'Aix-en-Provence se concentre principalement dans le **domaine de l'habillement et le secteur CHR** (Café-Hôtel-Restaurant), qui totalisent à eux deux **près de 40 % du nombre total de points de vente**.

■ Entre 2020 et 2025, **les segments les plus dynamiques ont été les cadeaux-bijoux et les loisirs**, avec un nombre d'emplacements en hausse de 29 et 13 % . En revanche, ceux de l'équipement de la maison et de la chaussure-maroquinerie ont enregistré un recul de 11 et 7 %.

Évolution de l'offre commerciale dans le centre-ville d'Aix-en-Provence

Répartition du nombre total de magasins depuis 2020, en %



■ Habilleme...
■ Services
■ Autres

■ Café-Hôtel-Restaurant
■ Parfumerie-Beauté-Soins

Secteurs **les plus dynamiques** entre 2020 et le 1T 2025



Cadeaux-Bijoux
+ 29 %



Loisirs
+ 13 %

Secteurs **en déclin** entre 2020 et le 1T 2025



Equipement de la maison
- 11 %



Chauss. Maroquinerie
- 7 %

Exemples d'ouvertures récentes et à venir

Sur les principales artères d'Aix-en-Provence

havaianas® KOOKAÏ



GODOT & FILS
DEPUIS 1933

SEPHORA



Popelini



ERES



CONFISEUR
LÉONARD PARLI
AIX-EN-PROVENCE
DEPUIS 1923

Famille Mary
MIEL & BIEN-ÊTRE
depuis 1923

Source: Newmark / *En orange, nouvelles enseignes s'installant dans le centre-ville / Incluant les trans ferts

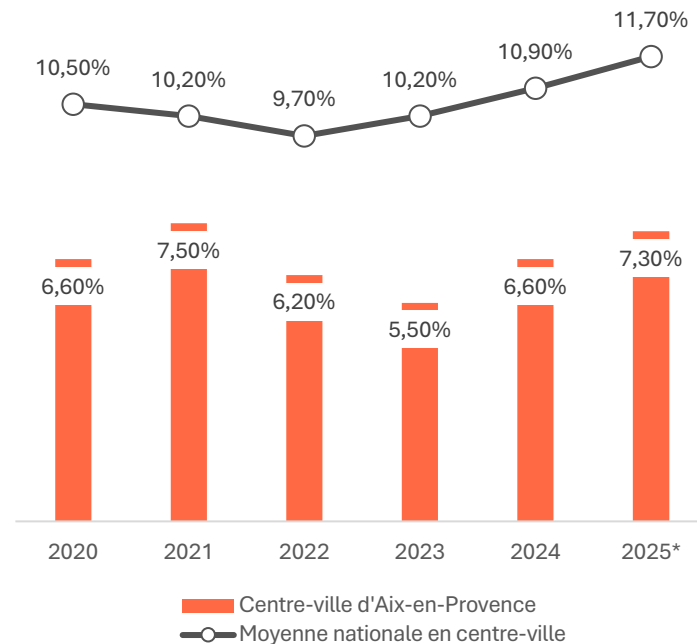
Un taux de vacance très limité

■ Le taux de vacance dans le centre ville d'Aix-en-Provence s'élève à 7,30 % et se situe donc **bien en deçà de la moyenne nationale** (11,70 %).

■ Avec **moins de 10 emplacements vacants** sur plus de 350 emplacements commerciaux identifiés, le taux de vacance des 11 principales artères du centre-ville est encore plus faible (2,50 %), témoignant de leur forte attractivité.

Taux de vacance

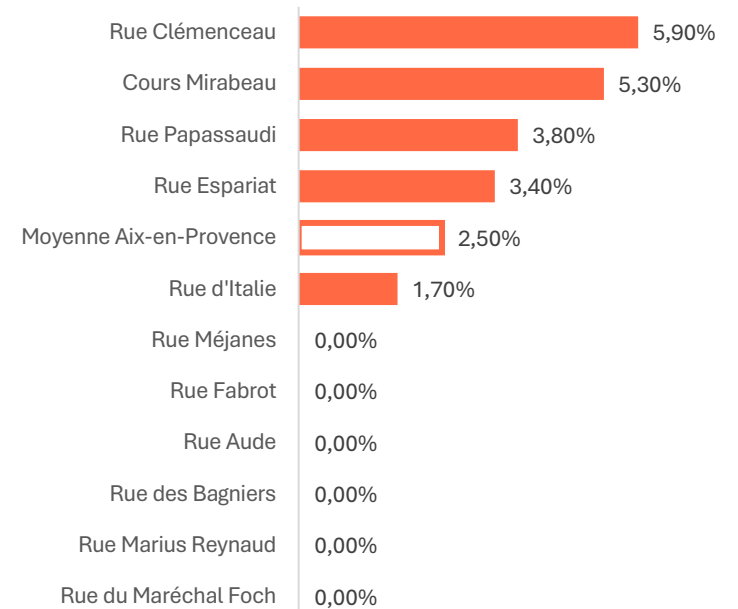
En %



Sources : Codata / Newmark / *2025 : Chiffres au 1T 2025

Taux de vacance sur les principales artères du centre-ville d'Aix-en-Provence

En %, à fin 1T 2026



Source : Newmark / *Taux de vacance moyen des onze artères prime étudiées

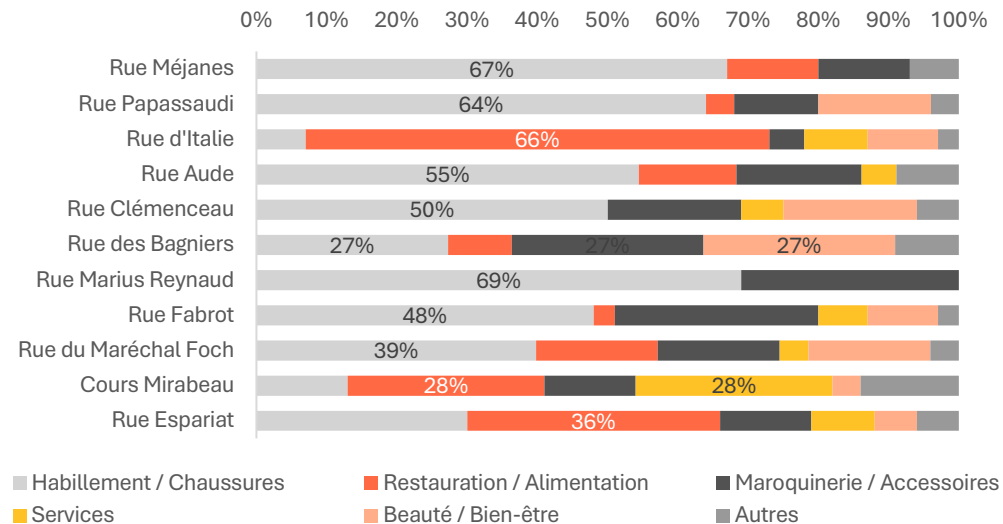
La mode continue de jouer un rôle moteur

■ Le centre-ville d'Aix-en-Provence est attractif pour des commerces de secteurs d'activité très variés. L'offre y est assez équilibrée, même si **la mode conserve un rôle moteur**. Celle-ci concentre un tiers du nombre total d'emplacements des 11 artères principales et continue de

soutenir l'activité locative, comme en témoigne la récente ouverture d'Eres. Les mouvements sont également **nombreux dans les secteurs de la restauration et de l'alimentation** (Leonard Parli, Popelini, Novettino, Famille Mary, etc.).

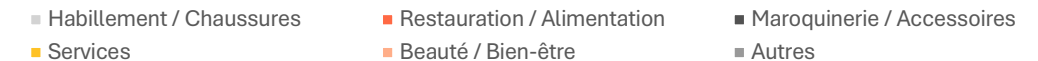
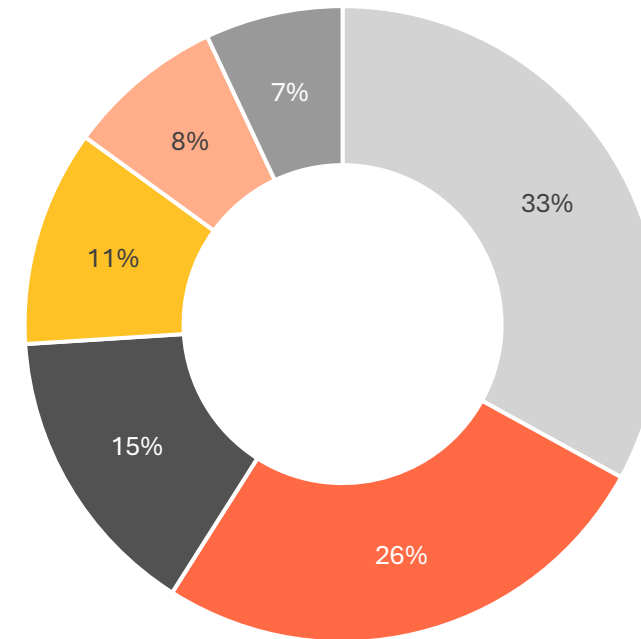
Répartition par secteur d'activité

Sur le nombre total de magasins de chacune des onze artères étudiées



Répartition par secteur d'activité

Sur le nombre total de magasins de l'ensemble des onze artères étudiées



Source: Newmark

Source: Newmark

Tableau de synthèse

Artères	Nombre de magasins	Catégorie dominante	Taux de vacance En %	Loyer prime En €/m ² /an ZA	Demande des enseignes	Principales enseignes
Rue Espariat	58		3,4%	1 300 – 1 600		Amorino, Eram, Kujten, L'Occitane, Léonard Parli , Solaris, Indépendant
Cours Mirabeau	77		5,3%	1 200 – 1 500		Grand Optical, IT Trattoria, Monoprix, Sostrene Green, Sarah Lavoine
Rue Fabrot	32		0,0%	1 200 – 1 400		Lancel, Max Mara, Montblanc, Zadig & Voltaire
Rue du Maréchal Foch	23		0,0%	1 200 – 1 400		Bocage, Claire's, Falconeri, Havaianas
Rue Clémenceau	17		5,9%	1 000 – 1 200		Aesop, Etam Lingerie, Sephora , Subdued, The North Face
Rue Méjanes	15		0,0%	1 000 – 1 200		Faguo, Hero Seven, Sud'Express
Rue Marius Raynaud	13		0,0%	1 000 – 1 200		APM Monaco, Iro, Maje, Mes Demoiselles, Seiko
Rue des Bagniers	11		0,0%	1 000 – 1 200		Cabaia, Caudalie, Kusmi Tea, Minelli, Solaris
Rue Aude	22		0,0%	1 000 – 1 100		American Vintage, Armor-Lux, L'Atelier d'Amaya, Repetto, Sœur
Rue d'Italie	60		1,7%	800 – 1 000		Le P'tit Breton, Nicolas, Indépendant
Rue Papassaudi	26		3,8%	800 – 1 000		K-Way, Maison 123, Ohmycream, Sézane, Sweet Pants

FAIBLE FORTE

Transactions et valeurs locatives

FOCUS SUR AIX-EN-PROVENCE



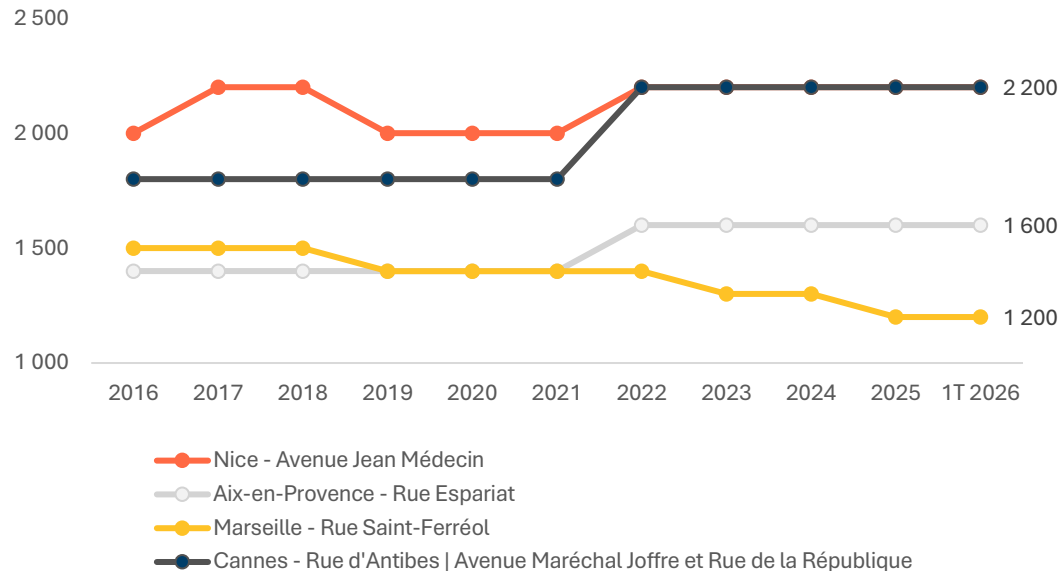
Stabilité des valeurs locatives prime

■ Entre 2016 et 2021, le loyer prime de la rue Espariat s'élevait à 1 400€/m²/an ZA. Sa valeur a **progressé depuis la fin de la crise sanitaire** et s'établit depuis 2022 à 1 600€/m²/an ZA. Elle est la plus élevée des rues du centre-ville d'Aix.

■ Ce niveau, inférieur aux valeurs locatives prime d'autres grands marchés de la région PACA, comme Nice et Cannes, se situe toutefois au-dessus de celui de la valeur locative prime de Marseille.

Évolution des valeurs locatives prime en région PACA

Principaux marchés, en €/m²/an Zone A



Source : Newmark

Valeurs locatives prime par rue à Aix-en-Provence

En €/m²/an ZA, à fin 1T 2026

Artère	Valeur locative prime En €/m ² /an ZA
Rue Espariat	1 300 – 1 600
Cours Mirabeau	1 200 – 1 500
Rue du Maréchal Foch	1 200 – 1 400
Rue Fabrot	1 200 – 1 400
Rue Marius Raynaud	1 000 – 1 200
Rue des Bagniers	1 000 – 1 200
Rue Méjanes	1 000 – 1 200
Rue Clémenceau	1 000 – 1 200
Rue Aude	1 000 – 1 100
Rue d'Italie	800 – 1 000
Rue Papassaudi	800 – 1 000

Source: Newmark

Exemples de transactions locatives

Année	Adresse	Enseigne	Surface	Loyer Annuel	Droit au bail	Loyer €/m ² /an	Loyer pondéré €/m ² /an
2025	15 place Saint-Honoré	MELLOW YELLOW	98	75 000	450 000	765	1 224
2025	3 rue Espariat	AGATHA PARIS	56	36 000	150 000	643	1 700
2025	2 rue des Chapeliers	PAIN DE SUCRE	22*	49 279	250 000	-	1 208
2025	1 rue Gaston de Saporta	LAURA TODD	66*	10 656	127 000	-	1 062
2025	8 rue Marius Reynaud	ERES	45	85 000	85 000	1 889	-
2025	17 rue du Maréchal Foch	HAVAIANAS	100	55 000	100 000	550	
2024	6 rue Nazareth	BAGELSTEIN	70	60 000	-	857	1 091
2024	19 rue Espariat	BLEU BLANC MONTRES	55	39 000	-	709	918
2024	6 rue Clémenceau	SUBDUED	77	70 600	-	917	974
2024	8bis rue des Bagniers	CABAIA	115	71 200	220 000	619	1 036
2024	14 rue Espariat	TRESSÉ	49	90 000	-	1 837	2 074
2024	15 place Saint-Honoré	ZIELINSKI & ROZEN	19	30 000	-	1 579	1 579
2023	2 rue de l'Opéra	BIOBURGER	50	45 000	450 000	900	-
2023	30 cours Mirabeau	MATY	300	100 000	400 000	333	654
2022	6 rue Nazareth	JANECIO	73	60 000	-	822	1 067
2022	15 rue du Maréchal Foch	AVRIL	132	48 000	400 000	364	978
2021	65 cours Mirabeau	SARAH LAVOINE	120	110 000	-	917	917
2021	44 cours Mirabeau	RAYNAL	216	158 000	-	731	958
2021	5 rue Fabrot	ZADIG & VOLTAIRE	175	190 000	450 000	1 088	1 345
2020	12 rue Nazareth	YSÉ	42	38 554	220 000	922	1 449
2019	3 rue Méjanes	FAGUO	47	32 400	-	689	1 455
2019	4 rue Papassaudi	REIKO	110	129 000	275 000	1 173	1 422
2019	21 rue Fabrot	DYPTIQUE	31	43 000	250 000	1 387	2 194
2019	24 rue Espariat	MAJESTIC FILATURES	52	36 000	270 000	699	1 223

Source : Newmark / * Surface pondérée

Key plan des principales artères

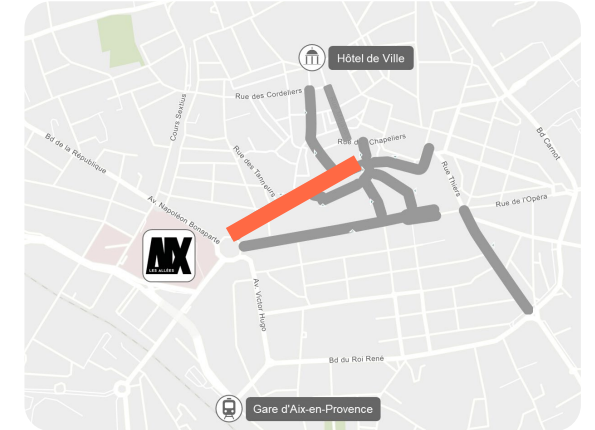
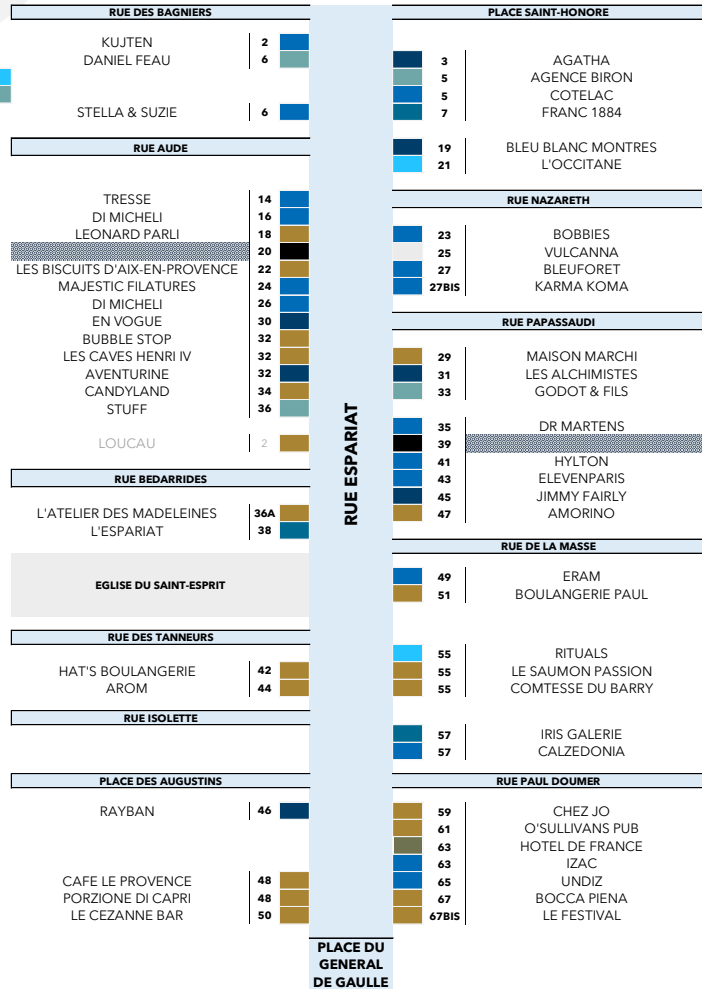
FOCUS SUR AIX-EN-PROVENCE



Rue Espariat

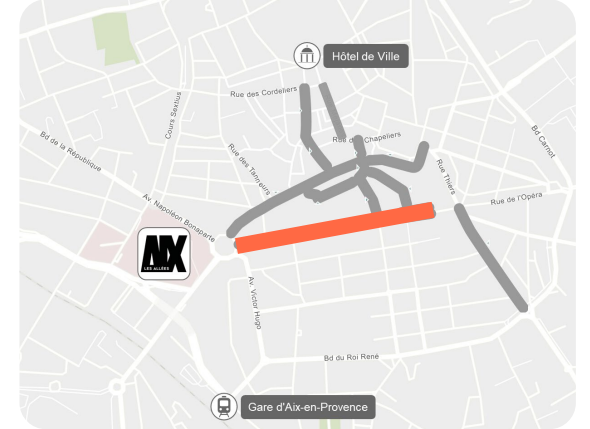
Entre Rue de la Liberté et Rue du Maréchal Joffre
À fin 1T 2026

AROMA-ZONE
VIVEZ LES ILES

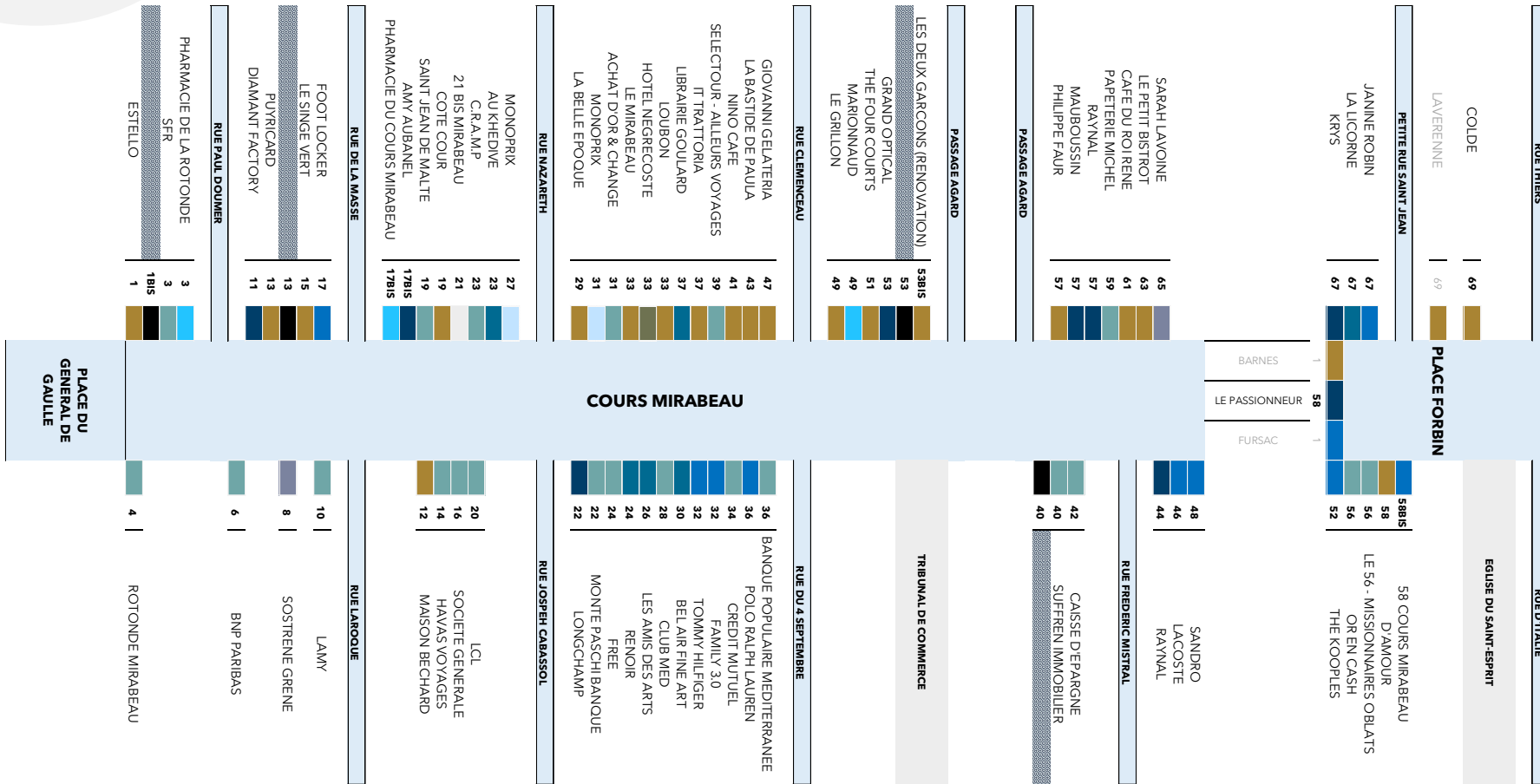


Cours Mirabeau

À fin 1T 2026

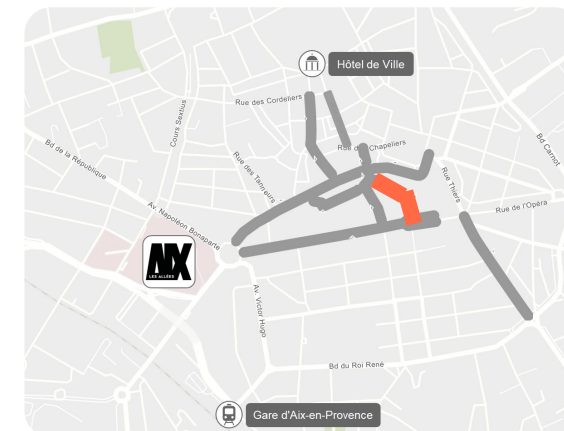
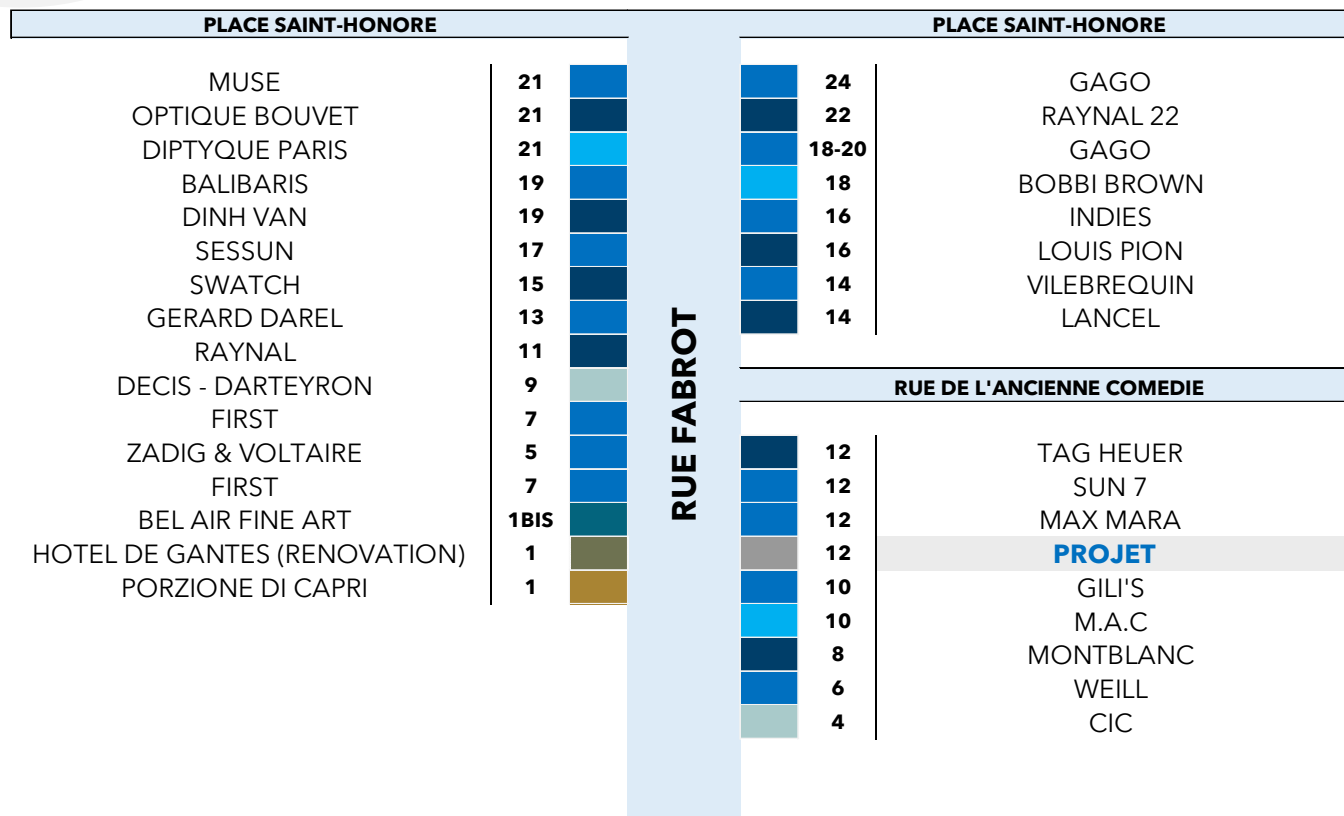


- Habillement-Chaussures
- Maroquinerie-Accessoires
- Restauration-Alimentation
- Services
- Equipement de la Maison-Décoration
- Culture-Cadeaux-Loisirs
- Beauté-Bien-être
- Autres
- Hôtel
- Centre commercial / Grand magasin
- Projet
- Vacant



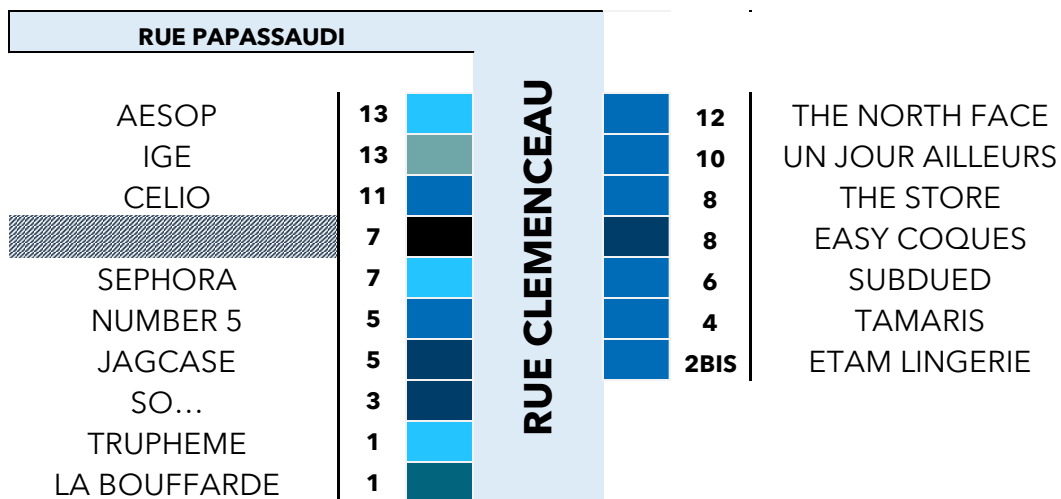
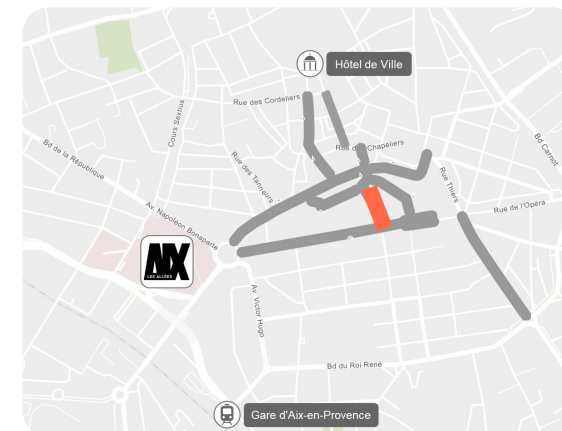
Rue Fabrot

À fin 1T 2026



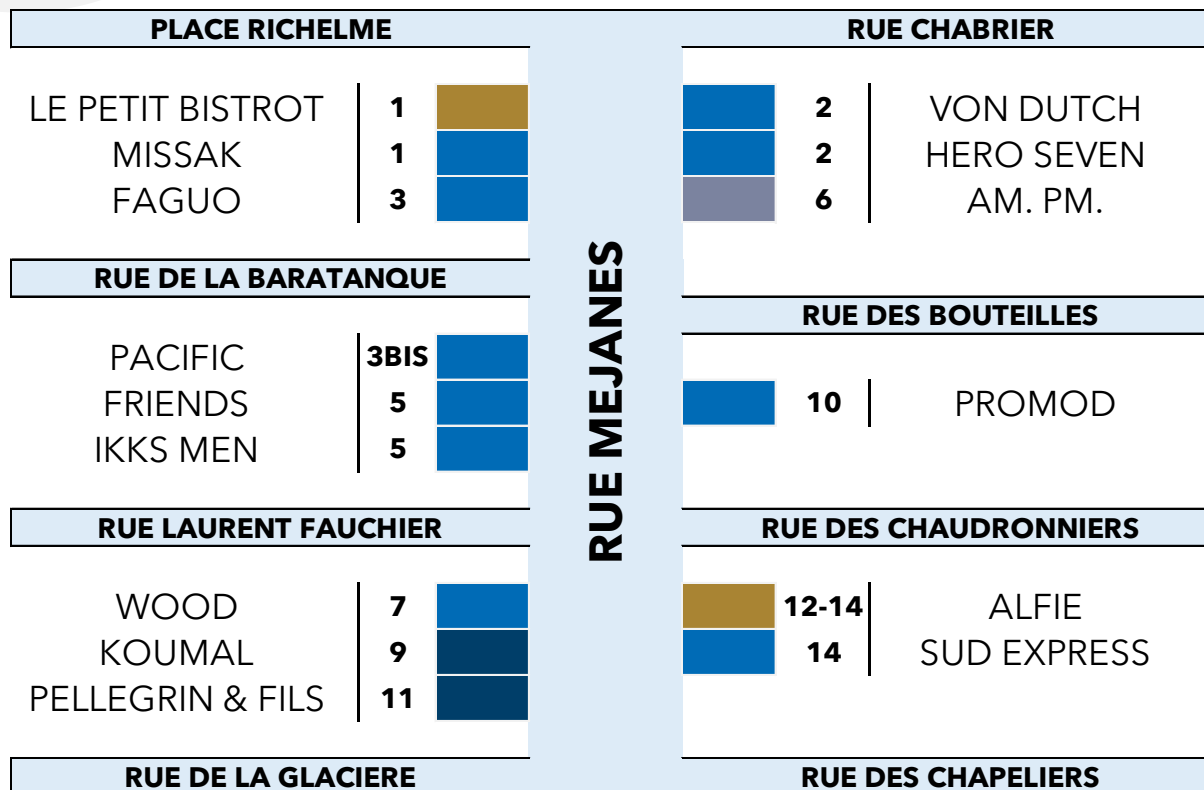
Rue Clémenceau

À fin 1T 2026

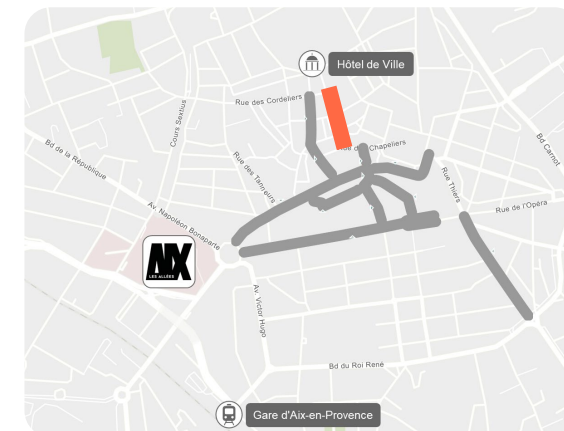


Rue Méjanes

À fin 1T 2026

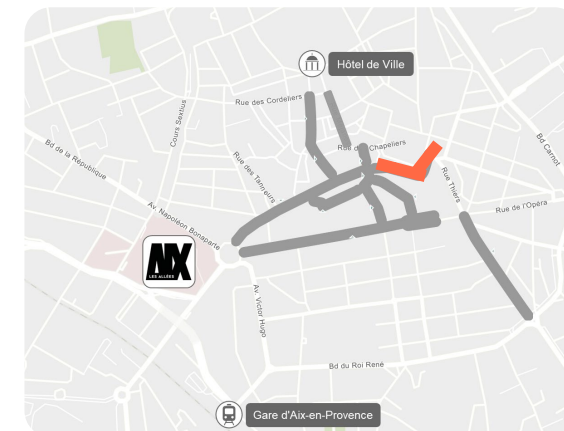
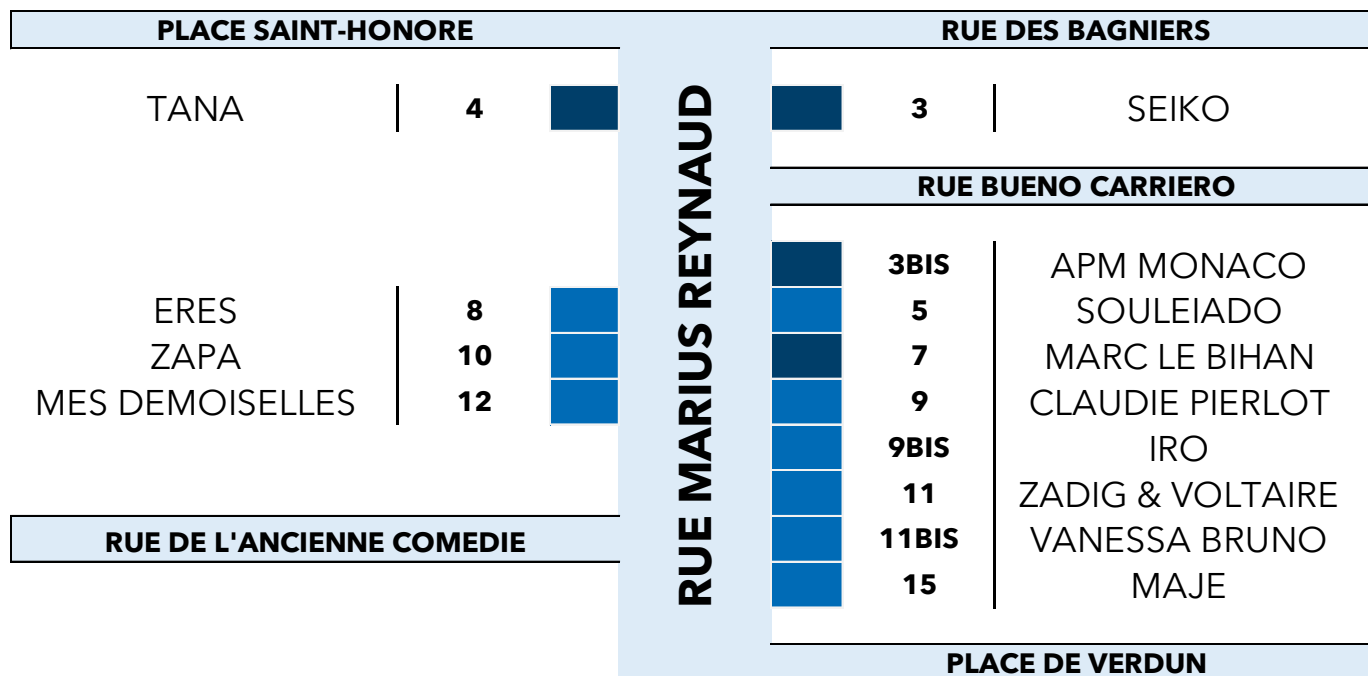


RUE MEJANES



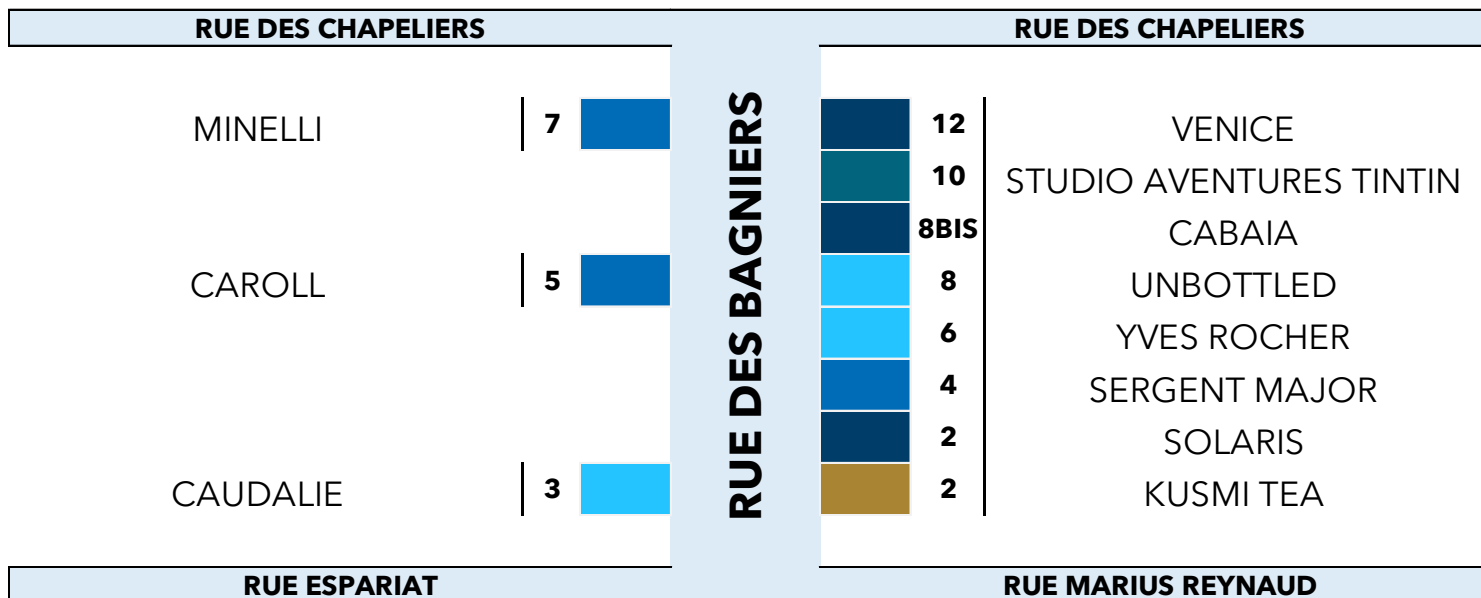
Rue Marius Reynaud

À fin 1T 2026



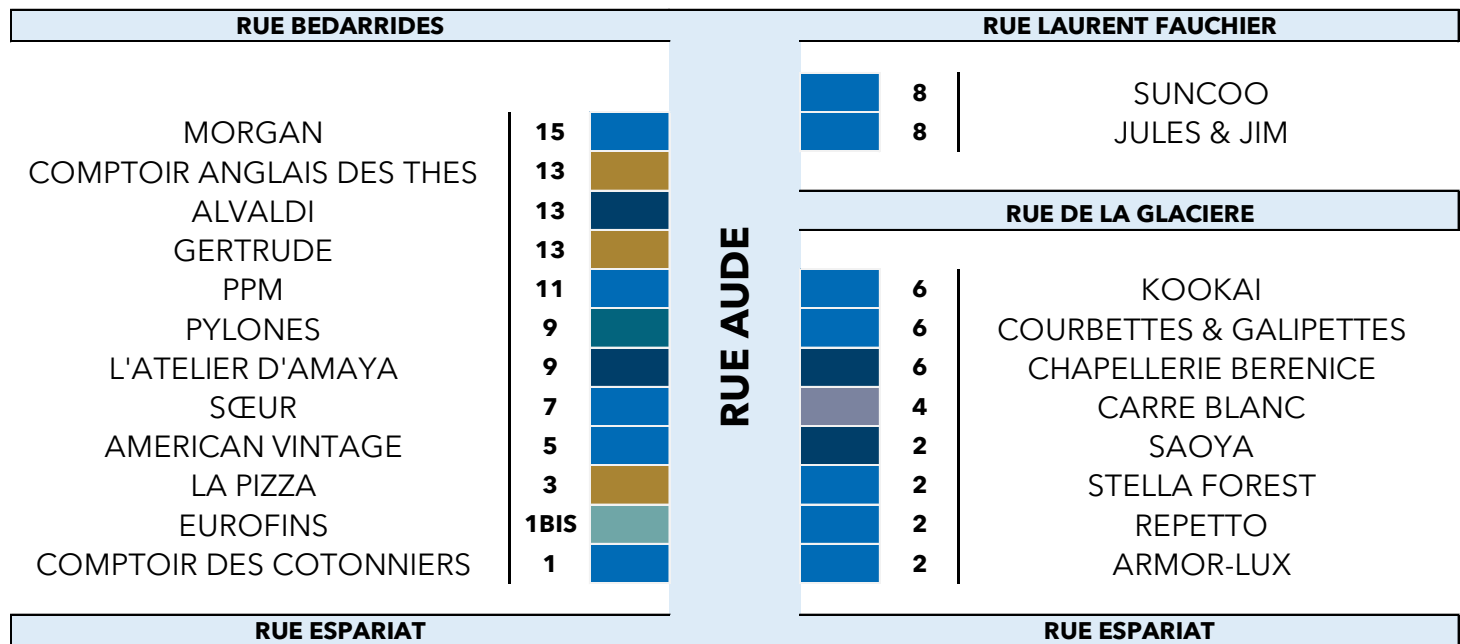
Rue des Bagniers

À fin 1T 2026



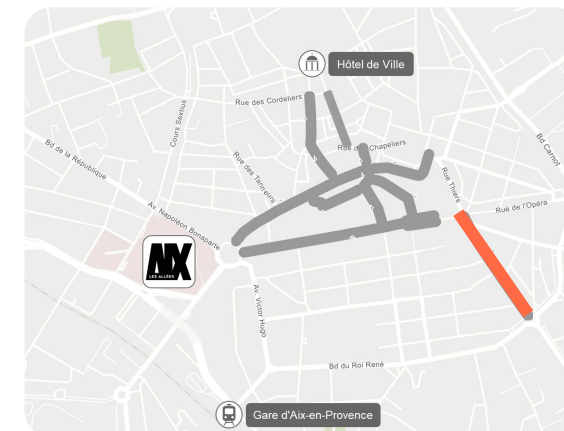
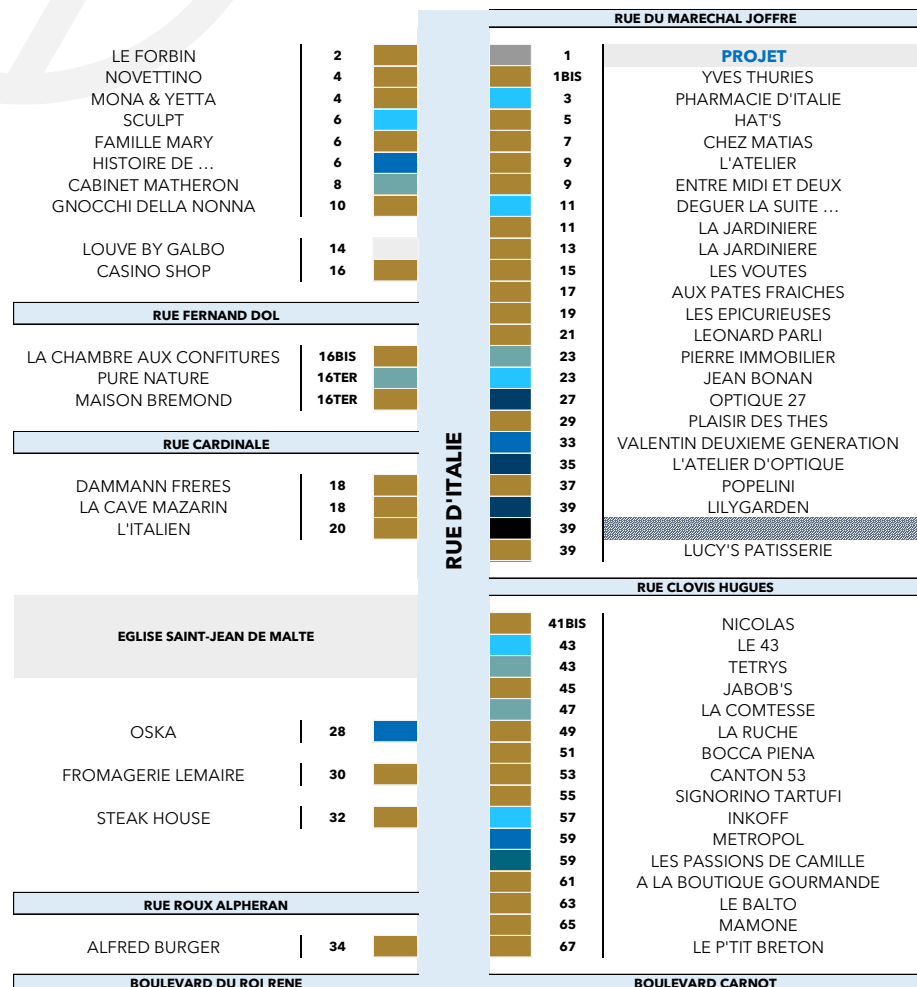
Rue Aude

À fin 1T 2026



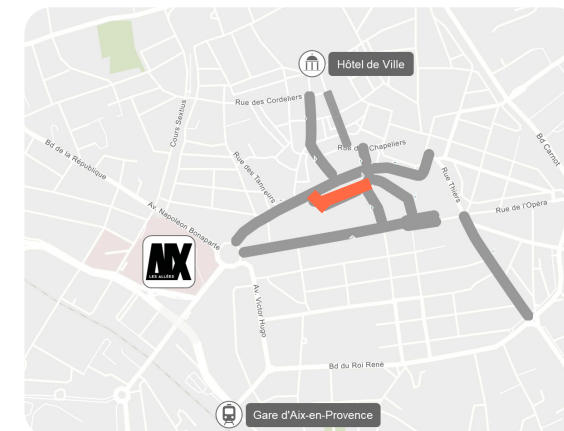
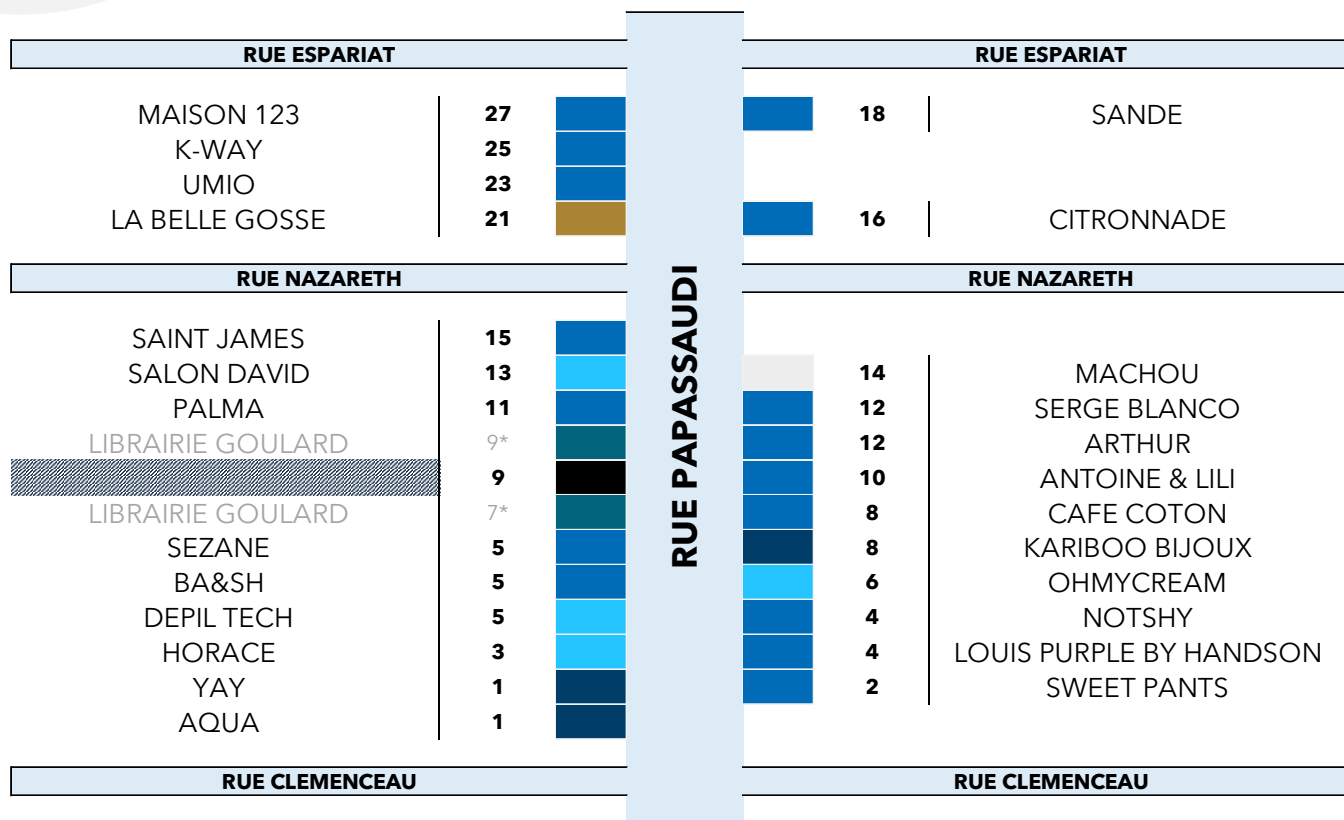
Rue d'Italie

À fin 1T 2026



Rue Papassaudi

À fin 1T 2026



Source : Newmark / *L'entrée principale se fait par le Cours Mirabeau

Construire *l'Excellence*TM



Antoine Salmon
*Co-Head of Retail Leasing
France*
t +33 6 09 17 81 76
antoine.salmon@nmrk.com



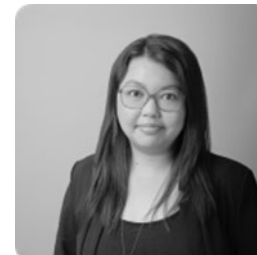
Vianney d'Ersu
*Co-Head of Retail Leasing
France*
t +33 6 75 26 03 96
vianney.dersu@nmrk.com



Pascal Karsenty
*Director, Retail Leasing
Région PACA*
T +33 6 10 20 82 28
pascal.karsenty@nmrk.com



David Bourla
Head of Research
t + 33 6 80 66 95 36
david.bourla@nmrk.com



Caroline Wong
Research analyst
caroline.wong@nmrk.com

NEWMARK

NMRK.COM