Better never settles

CUSHMAN & WAKEFIELD

KPI AIX-MARSEILLE

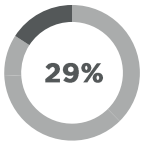
Indicateurs du marché locatif et vente bureaux

T1 2025

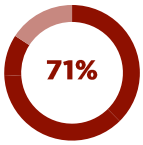
DEMANDE PLACÉE

32 400 m² PLACÉS
Stable vs T1 2024

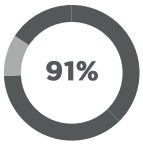
3 700 m²	6 200 m²	10 000 m²	12 500 m²
-23% vs T1 2024	-19% vs T1 2024	+78% vs T1 2024	-13% vs T1 2024
De 0 à 200 m²	De 200 à 500 m²	De 500 à 1 000 m²	Plus de 1 000 m²
38 Transactions	**18** Transactions	**14** Transactions	**5** Transactions



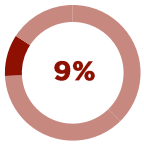
PREMIÈRE MAIN
9 500 m²
11 Transactions



SECONDE MAIN
22 900 m²
64 Transactions



LOCATION
29 500 m²
61 Transactions



VENTE
2 900 m²
14 Transactions

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

AIX

17 600 m²

-2% vs T1 2024
38 transactions

Dont
Aix-Centre & Pôle d'activité
5 400 m²

MARSEILLE

14 800 m²

+2% vs T1 2024
37 transactions

Dont
Euroméditerranée
5 100 m²

VALEURS LOCATIVES

De transactions, en € m²/an

	1ÈRE MAIN		2NDE MAIN	
Marseille	250 €	+15%	210 €	+12%
Dont Euromed	-	-	252 €	+10%
Aix	196 €	-2%	164 €	=
Dont Aix Centre	250 €	+20%	198 €	-15%
Dont Pôle d'activité	-	-	152 €	-2%

SOURCE : Cushman & Wakefield Research / IMMOSTAT
Moyennes de valeurs faciales constatées
Evolution vs moyenne 2024

Malgré un nombre de transactions (75) en baisse (- 11% vs T1 2024), le volume placé à Aix Marseille Métropole au T1 2025 demeure quasi stable, tant sur Marseille que sur Aix.

Les 2 marchés font pratiquement jeu égal avec un volume un peu plus élevé pour Aix, à nombre équivalent de transactions.

En terme de segmentation de surfaces, on note une forte progression du volume placé sur les moyennes surfaces (500 – 1 000 m²) et un doublement du nombre de transactions, quand les autres segments sont en recul.

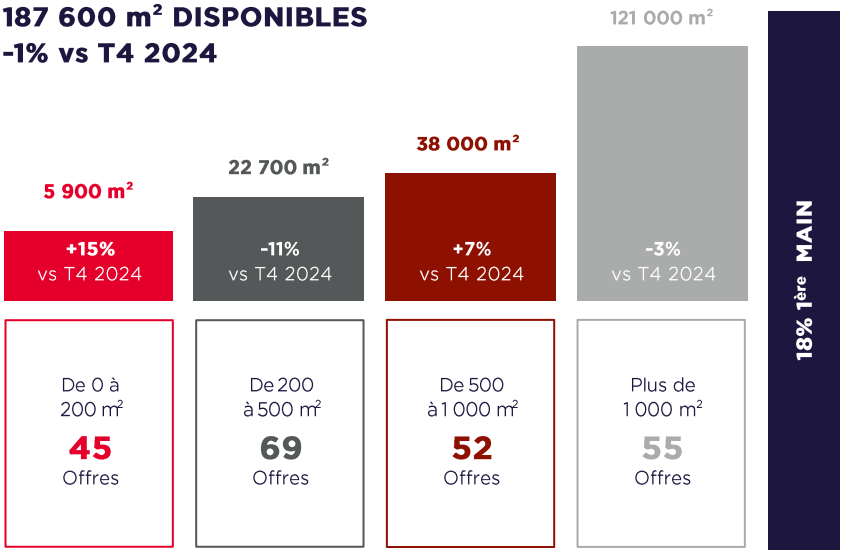
Les surfaces de 1ère main représentent moins d'1/3 des surfaces transactées sur l'ensemble du territoire, accusant un fort recul à date sur les 2 agglomérations (-56% à Aix et -42% à Marseille).

Quant au placement dans les secteurs centraux, il est toujours important et représente 52% du placement à Marseille, et 31% à Aix.

Les valeurs locatives évoluent plutôt à la hausse à Marseille tant en 1ère qu'en 2nde main et semblent se stabiliser à Aix. Ce constat est à relativiser compte tenu du nombre de transactions recensées et devra être réévalué à mi année pour confirmer les tendances.

OFFRE IMMÉDIATE

187 600 m² DISPONIBLES
-1% vs T4 2024



SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

AIX

46 600 m²

DONT 26% DE 1ÈRE MAIN

-17% vs T4 2024

MARSEILLE

141 000 m²

DONT 15% DE 1ÈRE MAIN

+5% vs T4 2024

OFFRE FUTURE (T2 2025 - 2028)

> 1 000 m²

185 900 m²
EN PROJET

61 800 m²
AVEC PERMIS

58 600 m²
EN CHANTIER

Dont **32 400 m² disponibles**

AIX

2 900 m² livrables en 2026

MARSEILLE

29 500 m² livrables entre 2025 entre 2027 (13 400 m² livrables en 2025)

SOURCE : Cushman & Wakefield Research

La reconstitution de l'offre immédiate n'est toujours pas actée.

A fin du T1 2025, on observe globalement un faible recul en volume qui cache des réalités différentes entre Aix (-17% /T4 2024) et Marseille (+5% / T4 2024).

L'une et l'autre affichent toujours des taux de vacance bas, respectivement de 2,28% et 3,13%.

L'adéquation de l'offre à la demande a de plus en plus de mal à se faire. La part d'offre de 1ère main dans l'agglomération est fortement en baisse (-21% sur un trimestre). Elle est particulièrement basse à Marseille, et ne représente que 15% de l'offre immédiate. Parallèlement, là aussi à Marseille, une partie de l'offre de 2nde main située dans des programmes en voie d'obsolescence subit une vacance prolongée.

Mais malgré ce contexte de raréfaction de l'offre de 1ère main et de vieillissement d'une partie du parc, les promoteurs continuent à faire montre de prudence, et attendent un taux élevé de pré commercialisation pour se lancer. Et les incertitudes sur l'économie et la géopolitique, ne vont pas dans le sens d'une fluidification des prises de décisions des entreprises ou des promoteurs.

Ainsi dans l'immédiat l'offre future ne viendra pas renouveler significativement le stock. En 2025, un seul programme à Marseille Euromed : NEWDELEC offre 13 400 m² disponibles.

Les programmes bénéficiant d'un permis de construire (ou en cours d'obtention) représentent près de 62 000 m². Enfin près de 186 000 m² de projets ont été identifiés.

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

© 2025 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

CONTACTS

PATRICIA VEVAUD
Chargée d'Etudes Logistique & Région
+33 (0)1 53 76 80 46
patricia.vevaud@cushwake.com

LUCILE DE MALET
Directrice Bureaux - Aix-Marseille
+33 (0)6 22 28 72 98
lucile.demalet@cushwake.com