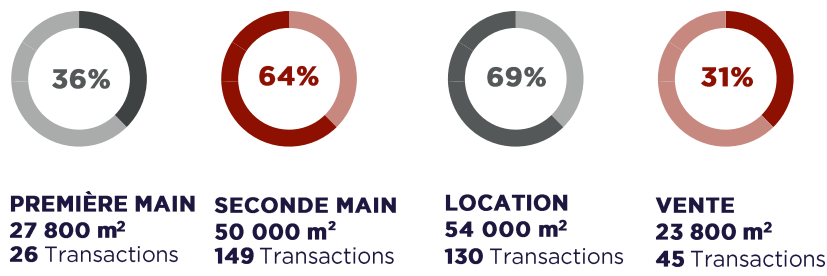
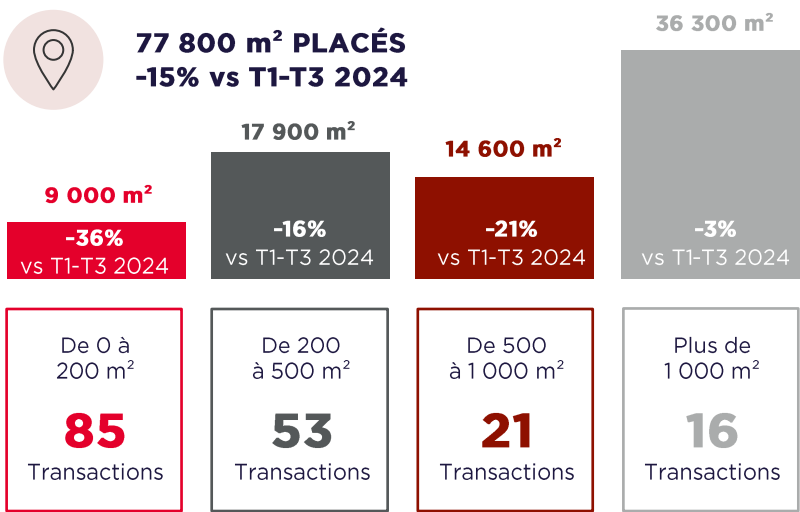


KPI AIX-MARSEILLE

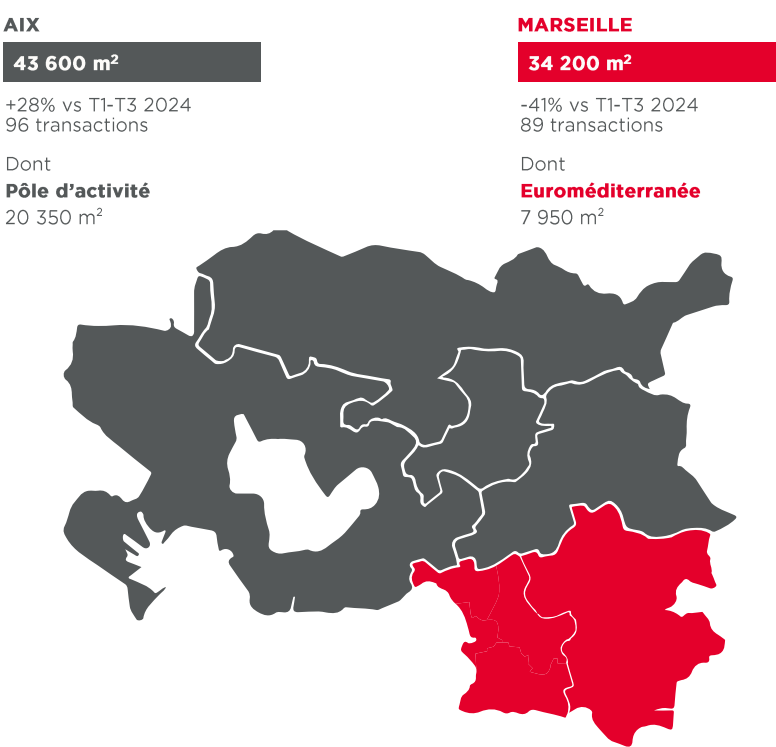
Indicateurs du marché locatif et vente bureaux

T1-T3 2025

DEMANDE PLACÉE



SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



VALEURS LOCATIVES

De transactions, en € m²/an

	1ÈRE MAIN		2NDE MAIN	
Marseille	289 €	+33%	200 €	+7%
Dont Euromed	275 € *	=	241 €	+5%
Aix	176 €	-12%	160 €	-2%
Dont Aix Centre	250 € *	+20%	219 €	-6%
Dont Pôle d'activité	175 €	-6%	154 €	-1%

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

* 1 réf

Après un bon 1^{er} semestre, le marché de la métropole Aix Marseille Provence marque fortement le pas au T3 avec 42 transactions représentant 13 500 m² placés, en recul de -47% et -61% /T3 2024.

A fin septembre, 77 800 m² ont été commercialisés dont seulement 44% sur le secteur de Marseille. Ce territoire enregistre un recul de -41% à date, alors que le marché aixois progresse de +28%.

L'ensemble des segments de surfaces sont en recul. Les surfaces > à 1 000 m² sont les moins impactées grâce à 9 transactions conclues à Aix. Le nombre de grandes transactions à Marseille est quant à lui en forte diminution (-42%).

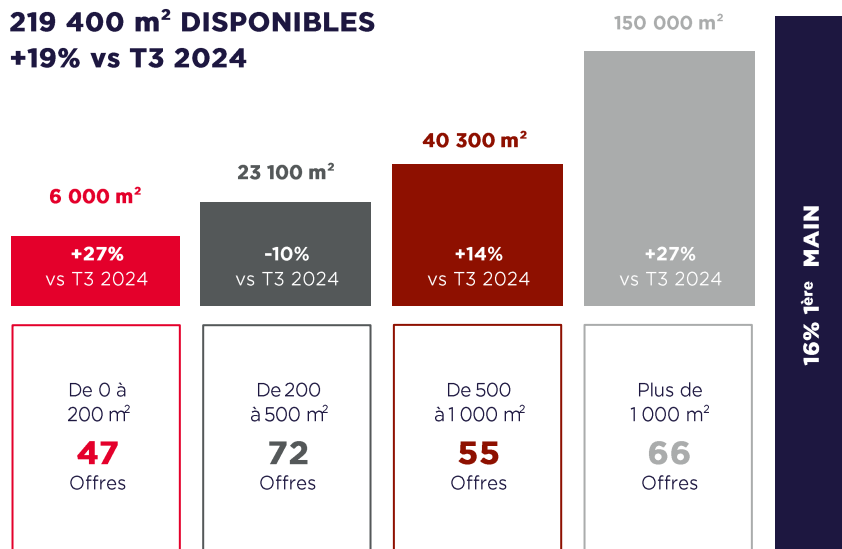
Les surfaces de 1^{ère} main représentent un peu plus d'1/3 des surfaces transactées sur l'ensemble du territoire. Elles accusent un fort recul à Marseille (-50% à date) tandis qu'elles progressent de +9% à Aix.

Les secteurs centraux sont toujours recherchés à Marseille (44% du placement). A Aix, ce sont Pôle d'activité et Rives de l'Etang de Berre qui captent 62% de la demande placée.

Sur 9 mois, les valeurs locatives demeurent orientées à la hausse à Marseille tant en 1^{ère} qu'en 2^{nde} main. Elles se stabilisent à Aix.

OFFRE IMMÉDIATE

219 400 m² DISPONIBLES
+19% vs T3 2024



SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

AIX

44 300 m²

DONT 26% DE 1^{ÈRE} MAIN

-22% vs T3 2024

MARSEILLE

175 100 m²

DONT 14% DE 1^{ÈRE} MAIN

+37% vs T3 2024



OFFRE FUTURE (T4 2025 - 2028)

> 1 000 m²



143 800 m²
EN PROJET



63 500 m²
EN CHANTIER

Dont **34 200 m² disponibles**



80 400 m²
AVEC PERMIS

AIX

14 500 m² livrables entre 2025 et 2027
(2 400 m² dont 575 m² disponibles en 2025)

MARSEILLE

49 000 m² livrables entre 2025 et 2027
(25 300 m² dont 14 500 m² disponibles en 2025)

SOURCE : Cushman & Wakefield Research

En un an, l'offre immédiate progresse de +19% dans la métropole Aix Marseille Provence, mais cette reconstitution du stock ne porte que sur Marseille (+37%). À Aix, le stock immédiat est en recul de -22%. Les taux de vacance affichés tant pour Marseille (3,9%) que pour Aix (2,2%) demeurent encore insuffisants pour permettre de fluidifier le marché. La part de l'offre de 1^{ère} main progresse globalement de +7% en un an. Elle reste particulièrement faible à Marseille, où elle ne représente que 14% de l'offre immédiate. Cette faible proportion contribue à accentuer l'inadéquation de l'offre à la demande alors qu'une partie du stock de 2^{nde} main située dans des immeubles en voie d'obsolescence subit une vacance prolongée.

Coté aixois, la bonne tenue de la demande placée ne permet pas à l'offre de se reconstituer durablement, notamment celle de 1^{ère} main (-24% / T3 2024).

Malgré la faible part de l'offre de 1^{ère} main et le vieillissement d'une partie du parc marseillais, les promoteurs font plus que jamais montre de prudence, et attendent pour lancer un chantier un taux élevé de pré-commercialisation. Dans le même temps, les incertitudes politico-économiques n'incitent pas les utilisateurs à prendre des décisions.

Ainsi, les projets bénéficiant d'un permis de construire sont principalement annoncés pour une livraison 2027/2028 sous réserve du démarrage des travaux. En parallèle nombre de projets sans permis sont d'ores et déjà décalés à horizon 2030.

Dans ce contexte, l'offre en chantier livrée au T4 2025 représentera 27 700 m², déjà précommercialisés à hauteur de 57%.

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 d'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

LUCILE DE MALET

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

LAURENCE BOUARD

Directrice Recherche France
+33 (0)1 40 69 72 83
laurence.bouard@cushwake.com

PATRICIA VEVAUD

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