

CHIFFRES CLES

48 300 m²

Var
A/A

▼

Demande placée

233 800 m²

▲

Offre immédiate

3,6%

▲

Taux de vacance

277 €/m²

▼

Valeur prime

INDICATEURS ECONOMIQUES

	Evol.	Perspective
+0,3% PIB T2 2026	▲	▼
94 Climat des affaires (Juin 202-)	▼	▼
8,2% Chômage France (BIT T2 2026 France hors Mayotte)	▲	▲

Sources : Cushman & Wakefield, Immostat

LE DÉFI DE 2026 : ANTICIPER L'IMPRÉVISIBLE

L'économie française évolue dans un contexte particulièrement incertain, marqué par la poursuite des tensions géopolitiques, la hausse des prix de l'énergie et un affaiblissement de l'activité économique, conduisant à une révision à la baisse des prévisions de croissance. Malgré une inflation qui tend à se stabiliser, son impact continue de peser sur le pouvoir d'achat, limitant la reprise de la consommation et dégradant la confiance des ménages comme des entreprises. Parallèlement, le marché du travail montre des signes de détérioration avec une progression attendue du chômage, alors que les finances publiques se fragilisent à nouveau sous l'effet d'un déficit accru et d'une dette publique à un niveau historiquement élevé.

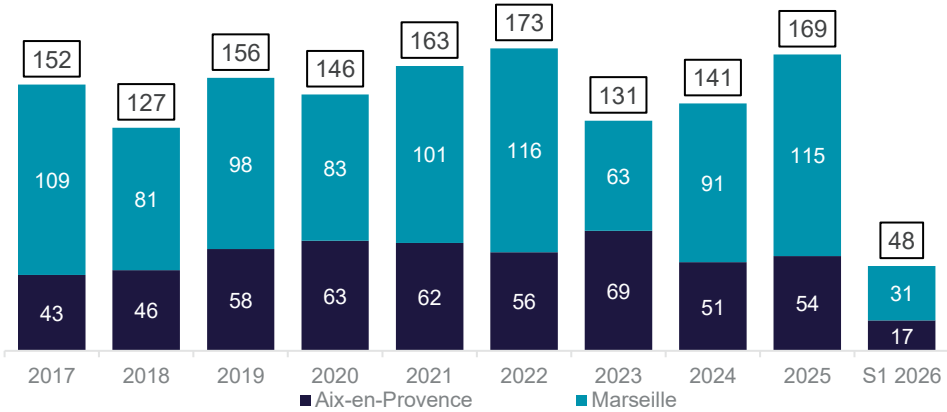
LE MARCHÉ CALE AU PREMIER SEMESTRE

Face à cette situation tendue, le marché de l'agglomération a marqué brutalement le pas. Absence de deals de 1^{ère} main et très peu de surfaces significatives en volume (> à 1 000 m²) transactées, les indicateurs de marché, tant à Aix qu'à Marseille, sont en fort recul. Le 1^{er} semestre se conclut ainsi sur une régression de -35 % du volume placé dans l'agglomération, son plus bas niveau depuis 5 ans.

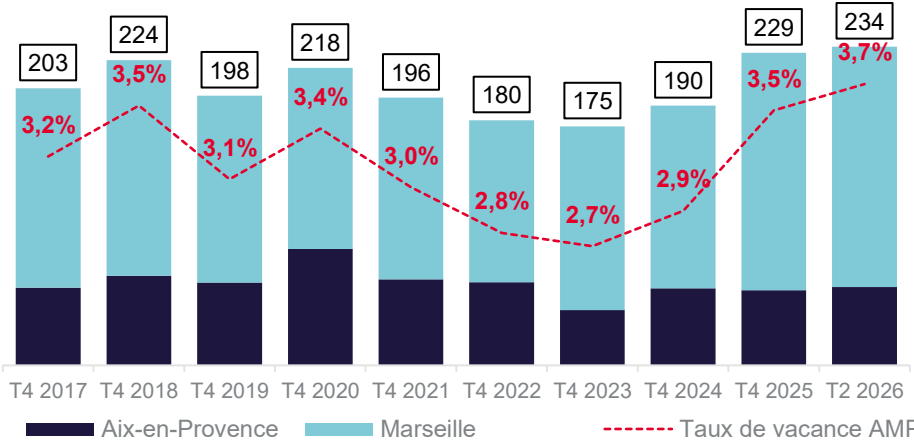
LE DÉFI PERSISTANT DE L'OFFRE

La hausse du volume d'offres immédiatement disponibles est alimentée uniquement par des libérations de 2^{nde} main. Une partie du stock, notamment à Marseille, devient obsolète et n'arrive plus à se commercialiser. Avec un taux de vacance qui reste bas, et un délai d'écoulement de 19 mois, le marché de la métropole demeure encore loin de retrouver la fluidité nécessaire pour satisfaire la demande. Ce sont les actifs *prime* localisés dans les secteurs les plus centraux ou dans les quartiers d'affaires établis qui font défaut. De son côté, l'offre future reste à l'état de projet dans l'attente de pré-commercialisations.

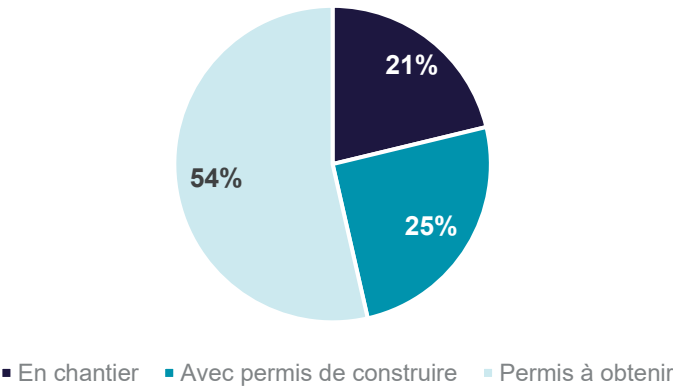
Demande placée (en milliers de m²)



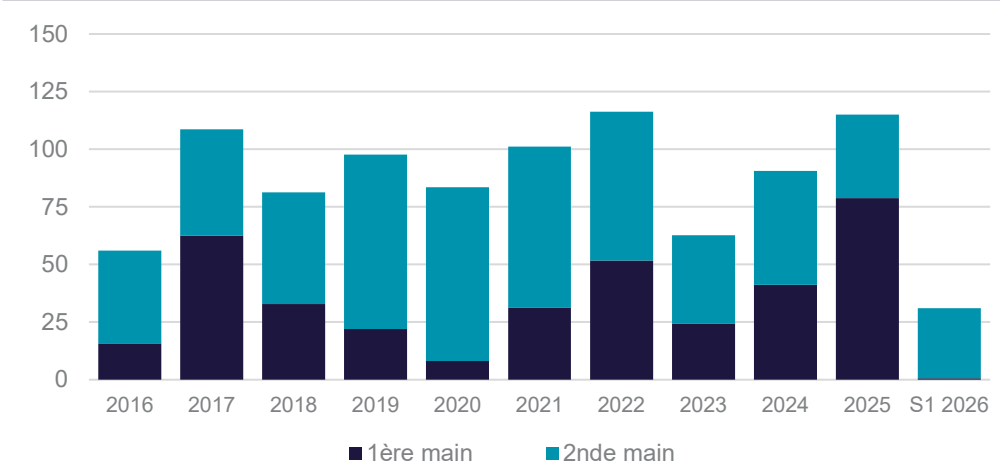
Offre immédiate (en milliers de m²)



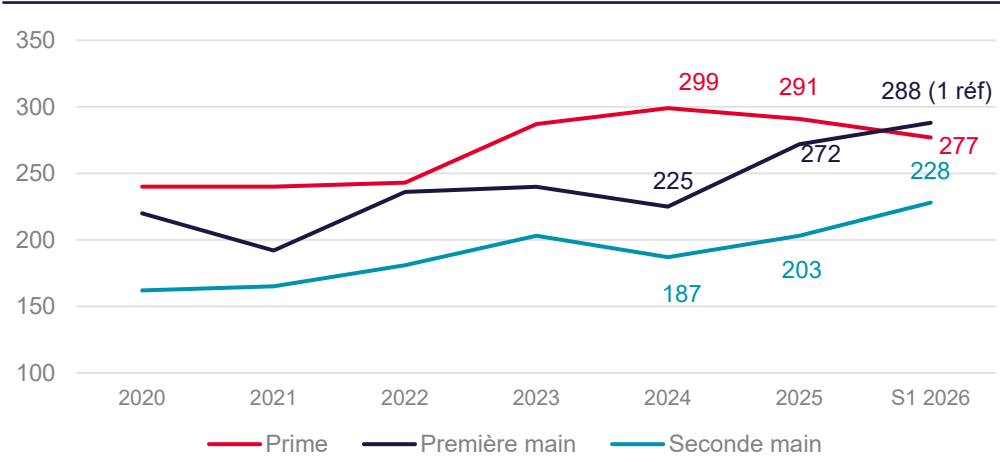
Offre future (341 700 m²)



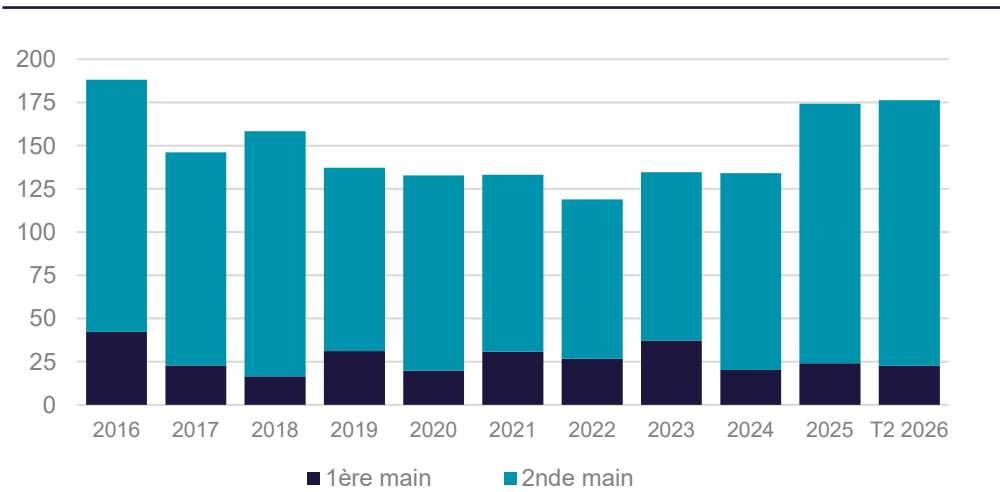
Demande placée (milliers de m²)



Valeurs locatives (€ HT HC /m²/an)



Offre immédiate (milliers de m²)



L'ACTIVITÉ RÉSISTE, LES VOLUMES DÉCROCHENT

Seules les très petites surfaces (< à 200 m²) affichent une progression de +11 % en volume. L'ensemble des autres segments recule fortement (-76 % pour les surfaces > à 1 000 m²). Dans ce contexte, malgré une progression de +14 % du nombre de transactions à date, la surface moyenne placée décroît de -23 %, passant de 550 m² à 425 m² en un an. Dans le même temps, seules 2 transactions, soit 551 m² ont porté sur des surfaces de 1^{ère} main (vs 9 au S1 2025). Enfin sur un plan géographique, 2 secteurs demeurent plébiscités : Marseille Centre & Euroméditerranée et Marseille Sud.

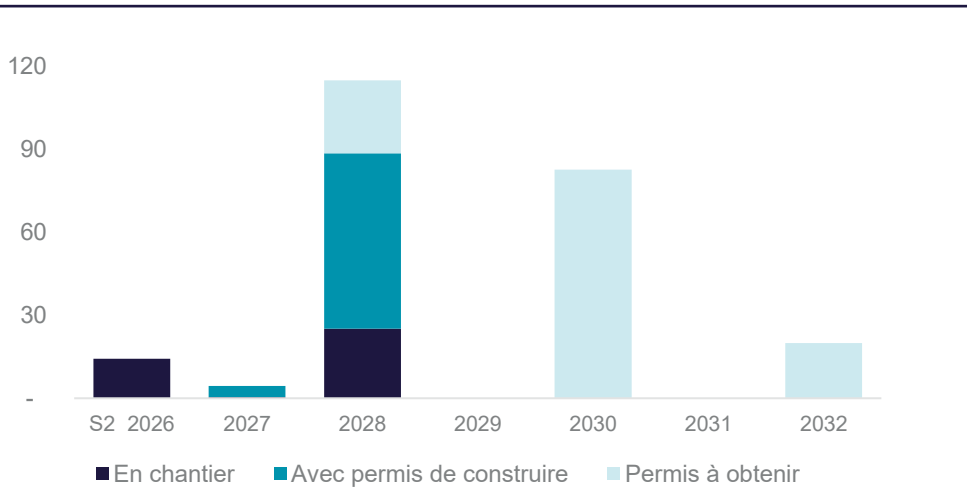
LE MANQUE DE RÉFÉRENCES PÈSE SUR LE PRIME

La progression observée des valeurs moyennes de 1^{ère} comme de 2^{nde} main s'explique à la fois par la rareté de l'offre premium (en termes de qualité et de localisation) et par la surface relativement modeste des *deals* conclus. En l'absence de transactions significatives et faute de renouvellement des actifs de référence, la valeur *prime* commence à baisser. Et, la dernière référence de valeur top a été établie en 2025 dans un immeuble restructuré.

UNE OFFRE DE QUALITÉ TOUJOURS TROP RARE

Le volume d'offre immédiate est en hausse de +20 % sur un an. La progression est plus marquée sur la 2^{nde} main (+24 %), qui se compose en partie d'offres ne répondant plus aux exigences actuelles. Le volume de 1^{ère} main reste stable et très insuffisant (près de 23 000 m²). L'offre disponible sur les projets en chantier représente de son côté près de 40 000 m², dont plus de la moitié livrables en 2028 (principalement THEODORA, secteur Nord Littoral pour près de 20 000 m²). Dans ce contexte, le marché marseillais continue d'être en tension, alors que nombre de projets ne seront lancés qu'à condition d'être précommercialisés.

Offre future disponible (milliers de m²)



CHIFFRES CLES

31 050 m²

Demande placée

176 300 m²

Offre immédiate

3,9%

Taux de vacance

300 €/m²

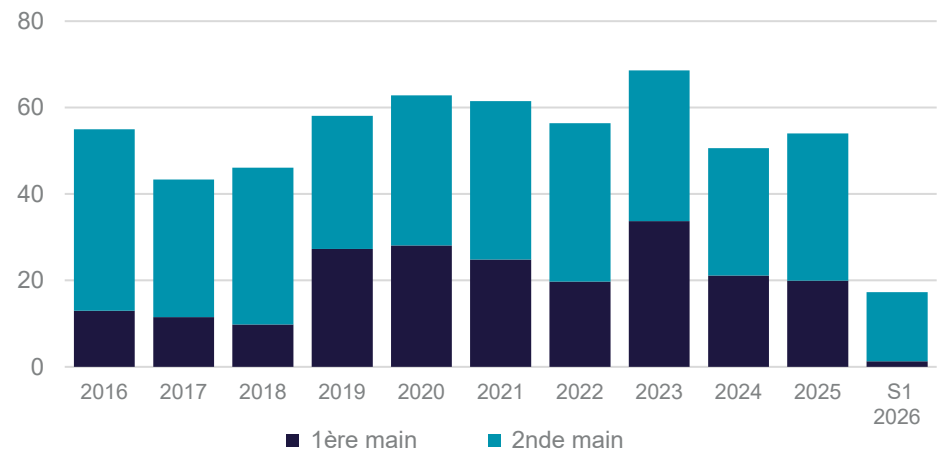
Valeur top*

Var

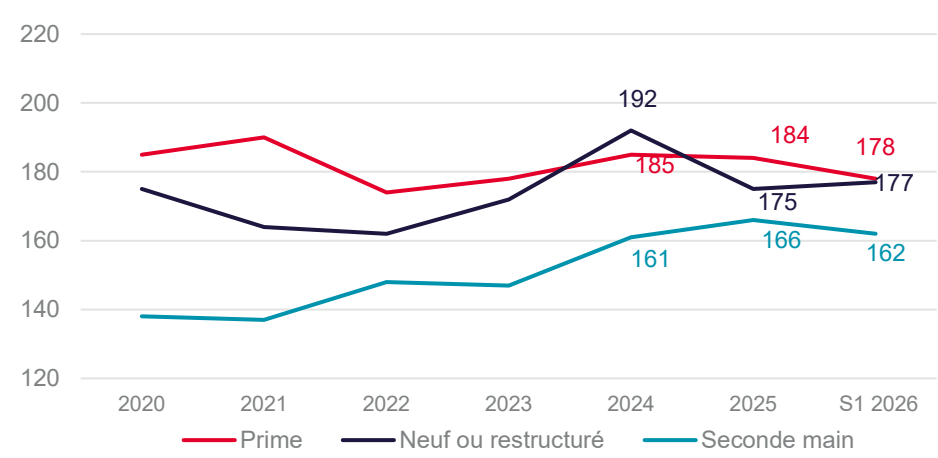
A/A

* Valeur la plus élevée (surface 1^{ère} main > à 500 m²), transaction réalisée en 2025

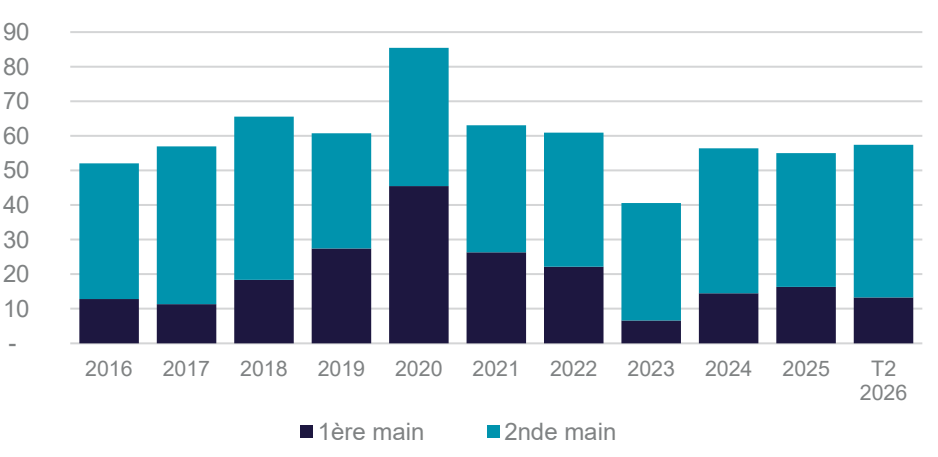
Demande placée (milliers de m²)



Valeurs locatives (€ HT HC /m²/an)



Offre immédiate (milliers de m²)



UN SEMESTRE HISTORIQUEMENT FAIBLE

Avec 17 250 m² placés, le 1^{er} semestre 2026 affiche la moins bonne performance de ces 10 dernières années, en recul de -56 % vs S1 2025. Le placement de 1^{ère} main, habituellement particulièrement dynamique sur ce marché (37% du volume placé en moyenne sur 10 ans), ne représente plus que 8 % des commercialisations ce semestre, enregistrant une baisse de -79 % à date. Dans le même temps, l’ensemble des segments de surfaces accuse un recul allant de -6 % pour les très petites surfaces, à -68 % pour le segment 500 - 1 000 m². Dans ce contexte, le secteur Pôle d’activité demeure moteur avec 67 % du volume placé.

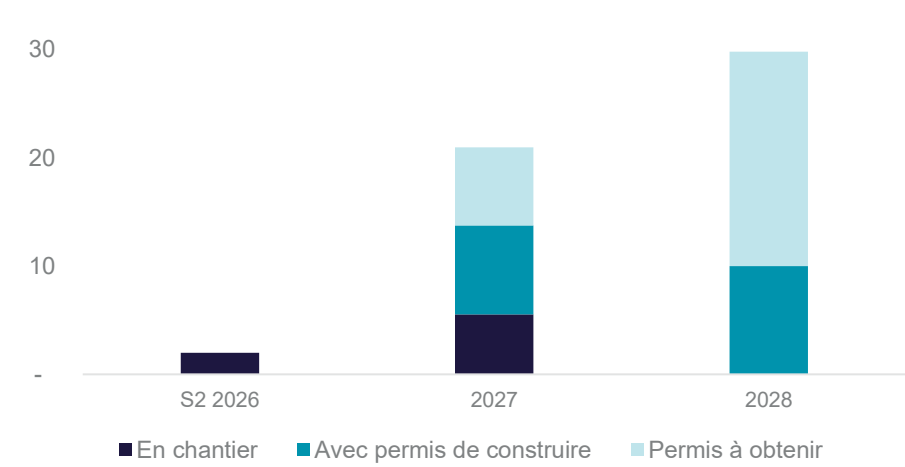
LES LOYERS TROUVENT LEUR POINT D’ÉQUILIBRE

Hors transactions de centre-ville, les valeurs se concentrent dans une fourchette de 175 et 185 €/m² pour la 1^{ère} main, dont le niveau n’évolue plus depuis quelques années. In fine la valeur *prime* entame un mouvement de décrue. Cette tendance s’observe également pour les valeurs de 2^{nde} main.

L’ILLUSION DU RENOUVELLEMENT DE L’OFFRE

En hausse de 14 % sur un an, le volume d’offre immédiatement disponible demeure toutefois inférieur à sa moyenne décennale (-4 %). Ce sont surtout surfaces de 1^{ère} main qui font défaut, en recul de -19 % sur un an. Elles ne représentent plus que 23 % des disponibilités dans un marché où la part moyenne des surfaces neuves atteint habituellement un tiers des disponibilités sur les dix dernières années. Le taux de vacance demeure très bas, et le délai d’écoulement est d’à peine plus d’un an. Près de 53 000 m² d’offres futures sont recensés, dont 14 % sont en chantier. Ces surfaces livrables entre fin 2026 et 2027 demeurent disponibles à ce jour.

Offre future disponible (milliers de m²)



CHIFFRES CLES



* Valeur la plus élevée (surface 1^{ère} main > à 500 m²), transaction réalisée en 2025

DONNEES DE MARCHÉ

SOUS MARCHES MARSEILLE	DEMANDE PLACEE (m²)	POIDS DANS LA DEMANDE PLACEE	OFFRE IMMEDIATE (m²)	POIDS DANS L’OFFRE IMMEDIATE	LOYER PRIME €/m²	LOYER MOYEN 1ère main €/m²	LOYER MOYEN 2ème main €/m²
Euroméditerranée	17 175	55%	40 600	23%	-	188 (1 réf)	254
Marseille centre	4 889	16%	30 622	17%	-	-	193
Marseille Sud	4 253	14%	28 825	16%	-	-	238
Marseille Est	2 343	8%	10 076	6%	-	-	157
Marseille Nord	600	2%	42 758	24%	-	-	164
Vallée de l’Huveaune	1 790	6%	23 443	13%	-	-	148
MARSEILLE	31 050		176 324		277	188 (1 réf)	228

SOUS MARCHES AIX-EN-PROVENCE	DEMANDE PLACEE (m²)	POIDS DANS LA DEMANDE PLACEE	OFFRE IMMEDIATE (m²)	POIDS DANS L’OFFRE IMMEDIATE	LOYER PRIME €/m²	LOYER MOYEN 1ère main €/m²	LOYER MOYEN 2ème main €/m²
Pole d’activité	2 249	13%	15 108	26%	-	177 (2 réf)	155
Centre ville	11 516	67%	32 812	57%	-	-	187
Aix Est	834	5%	1 883	3%	-	-	156
Aix Nord	912	10%	1 158	2%	-	-	168
Rives de l’Etang de Berre	1 770	5%	6 766	12%	-	-	177
AIX-EN-PROVENCE	17 281		57 727		178	177 (2 réf)	162

PRINCIPALES TRANSACTIONS

PRENEUR	IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	SECTEUR	ETAT	SURFACE m²	TYPE DE CONTRAT
EDF	COEUR MEDITERRANEE	MARSEILLE 2ème	Marseille	2nde main	4 779	LOCATION
AON FRANCE	LE CALYPSO	MARSEILLE 2ème	Marseille	2nde main	2 829	LOCATION
VINCI GENIE CIVIL FRANCE	TOTEM	MARSEILLE 2ème	Marseille	2nde main	2 552	LOCATION
DALKIA	PICHAURY P3	AIX-EN-PROVENCE	Aix	2nde main	2 351	LOCATION
SNCF	CAP AZUR	MARSEILLE 2ème	Marseille	2nde main	2 121	LOCATION

Sources : Cushman & Wakefield, Immostat



BARBARA KORENIOUGUINE

CEO France
+33 (0)1 53 76 80 29
barbara.koreniousguine@cushwake.com

LUCILE DE MALET

Directrice Bureaux Aix-Marseille
+33 (0)4 91 25 43 49
lucile.demalet@cushwake.com

LAURENCE BOUARD

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

PATRICIA VEVAUD

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

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.

www.cushmanwakefield.com