

MARKETBEAT

BUREAUX | AIX-MARSEILLE

S1 2025

Better never settles



01

AIX-MARSEILLE



AIX-MARSEILLE



64 250 m²

Demande placée S1 2025



197 200 m²

Offre Immédiate fin T2 2025



300 €/m²/an

Valeur Top
(valeur la plus haute constatée sur la période -
surface > 1 000 m²)



3,01%

Taux de vacance

MARKETBEAT | BUREAUX AIX-MARSEILLE S1 2025

La nouvelle ère du « ni, ni » : ni récession ni inflation, vers une année blanche ?

Avec une économie sous perfusion, la menace d'un budget sous contrôle

La croissance est repartie à +0,2% au 2^{ème} trimestre, en très légère progression par rapport au 1^{er} trimestre 2025 (+0,1%).

Cette performance a reposé en partie sur la demande intérieure, encouragée par un retour de l'inflation à un niveau pré-crise proche de 1% (+0,8% estimée en juin). En parallèle, l'effet du ralentissement de la hausse des salaires et des retraites opérée en 2024 devrait contenir la progression du pouvoir d'achat des ménages et stabiliser la consommation à faible régime aux alentours de +0,2% sur le 2^{ème} trimestre et +0,7% pour l'année 2025.

La mise en place de la politique des droits de douane américaine pourrait coûter 0,4 pt de PIB d'ici 2027, et au moins 0,1 pt en 2025 pour conduire la croissance à frôler l'atonie avec sa plus faible performance de la décennie (hors crise sanitaire) soit +0,6% (+1,1% en 2024).

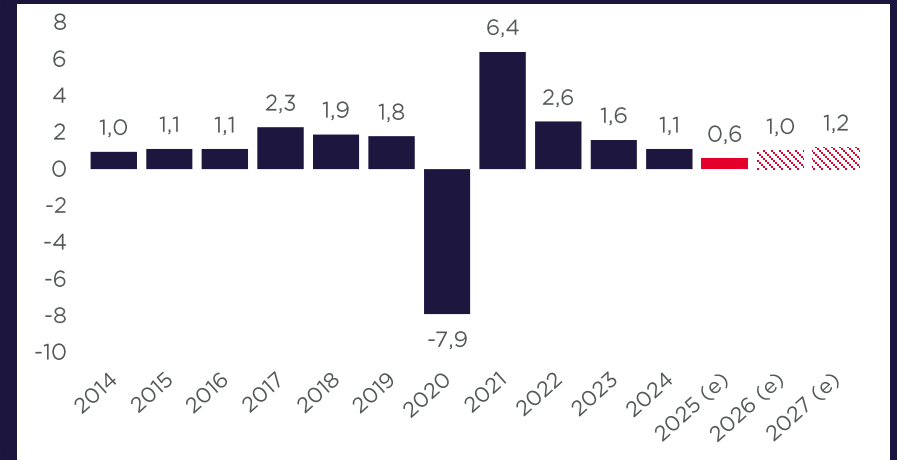
La confiance des ménages s'est érodée depuis le début de l'année (-3 pts vs T1 2025) et reste peu propice à la dépense, maintenant le taux d'épargne au-delà de 18%. En revanche, le climat des affaires s'est légèrement amélioré par rapport au 1^{er} trimestre (+0,3 pt), tout en restant encore en-dessous de son niveau de l'année dernière à la même époque (-3,3 pts vs T2 2024).

Cette légère embellie du moral des chefs d'entreprise ne s'est pas répercutée dans les chiffres du chômage : la faible croissance et l'instabilité économique et budgétaire ont contracté le marché de l'emploi au 1^{er} semestre. Avec 210 000 destructions d'emploi salarié prévues d'ici la fin de l'année et l'augmentation de la population active liée à la réforme des retraites, l'INSEE table sur un taux de chômage de 7,7% de la population active fin 2025, soit +0,4 pt sur douze mois.

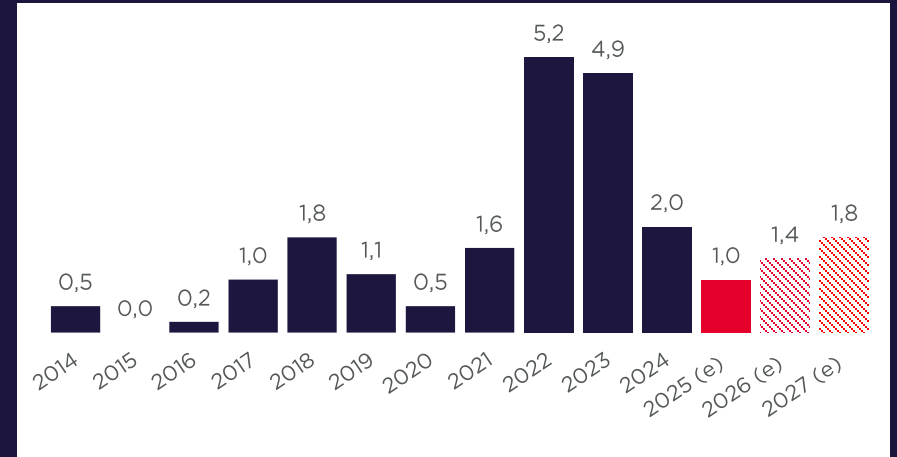
Compte-tenu de ces éléments, le défi des mois à venir est largement budgétaire. En effet, le déficit public s'accroît de jour en jour, rendant plus difficile l'équilibre des finances et la réalisation de l'objectif fixé en-deçà de 5,4% du PIB. Au vu de l'instabilité politique actuelle, l'élaboration d'un budget pour 2026 s'annonçait complexe, elle va relever désormais de l'exploit et intégrer d'inévitables et impopulaires coupes budgétaires qui pourraient impacter négativement la consommation.

De plus, avec la dette qui devrait atteindre plus de 113% du PIB en fin d'année, les intérêts s'accumulent à près de 100 milliards d'euros, exposant la France à la menace à court terme d'une mise sous tutelle du FMI. Cette décision pourrait affecter l'image du pays, réduire la marge de manœuvre budgétaire et freiner la croissance.

Croissance annuelle du PIB France (%)



Évolution taux d'inflation France (%)



Sources : INSEE, Banque de France

MARKETBEAT | BUREAUX AIX-MARSEILLE S1 2025

Aix repasse en tête

Un marché, ... deux dynamiques

Globalement sur l'agglomération Aix Marseille Provence, la demande placée progresse de +13%. Cependant la forte hausse du volume placé à Aix (+45% / S1 2024) compense le mauvais démarrage du marché marseillais qui enregistre un recul de -16% à date.

Malgré la progression du placement, on observe une baisse de -16% du nombre de transactions : 62 signatures à Marseille pour 84, et 71 à Aix pour 75, par rapport au S1 2024.

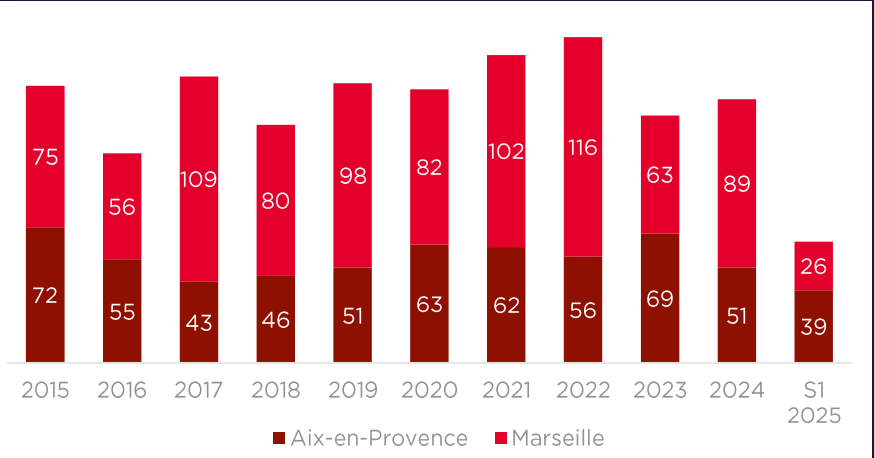
Sur l'ensemble de l'agglomération, le stock immédiat progresse de +4% en un semestre pour atteindre 197 200 m², dont seulement 20% de 1ère main.

Le taux de vacance s'y inscrit à 3,01% et le délai d'écoulement du stock à 16 mois. Ce taux de vacance toujours trop bas couplé avec un délai d'écoulement rapide, confirme la tension du marché à Marseille (3,3% ; 20 mois) comme à Aix (2,5% ; 10 mois).

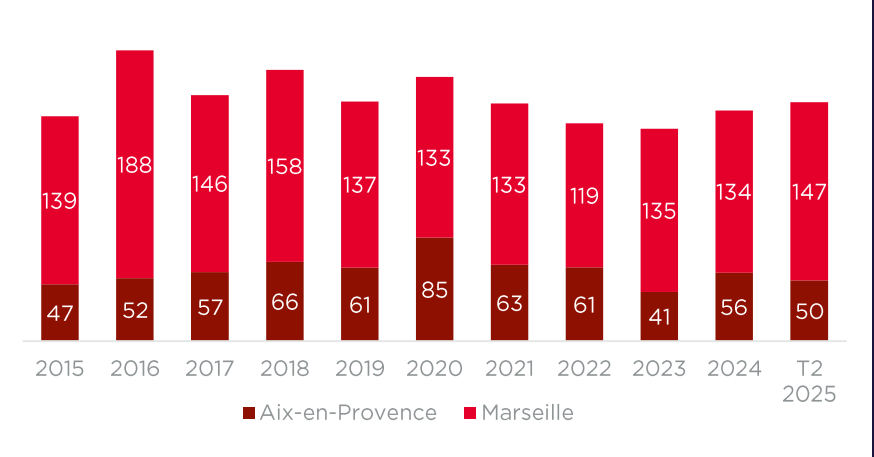
En un semestre l'offre immédiate de Marseille a progressé de +10% avec une faible part d'offres de 1ère main (15%).

A Aix, le dynamisme transactionnel permet au stock d'enregistrer un recul de -11% sur la même période. Ce dernier est constitué pour 32% d'offres de 1ère main.

Demande placée, en milliers de m²



Offre immédiate, en milliers de m²



Sources IMMOSTAT / Cushman & Wakefield

MARKETBEAT | BUREAUX AIX-MARSEILLE S1 2025

Top deals utilisateurs

PRENEUR	BÂTIMENT	COMMUNE	SURFACE M²	ETAT	TYPE DE CONTRAT
TECHNIC ATOME		AIX-EN-PROVENCE	4 000	1 ^{ère} main	Compte propre
SETEC		VITROLLES	4 000	1 ^{ère} main	Compte propre
AIRBUS		LES PENNES-MIRABEAU	3 900	2 ^{nde} main	Location
 OM	Av. du Prado	MARSEILLE (8)	3 328	2 ^{nde} main	Location
 SODEXO LIVE	LE MIRABEAU	MARSEILLE (2)	2 319	1 ^{ère} main	Location
IWG FRANCE MANAGEMENT	QUANTA	MARSEILLE (2)	1 957	2 ^{nde} main	Location
SHM		AUBAGNE	1 804	1 ^{ère} main	Location
HIPTOWN BUREAUX FLEXIBLES		MARSEILLE (5)	1 136	2 ^{nde} main	Vente





02

MARSEILLE

MARSEILLE



25 650 m²

Demande placée S1 2025



147 100 m²

Offre Immédiate fin T2 2025



300 €/m²/an

Valeur Top
(valeur la plus haute constatée sur la période –
surface > 1 000 m²)



3,26%

Taux de vacance

MARKETBEAT BUREAUX MARSEILLE S1 2025

Demande placée

Une première partie d'année difficile

Après une performance sur l'année 2024 proche de la moyenne décennale, le 1^{er} semestre 2025 se conclut par un recul de -16% de la demande placée (25 700 m²), avec une forte régression du volume placé au T2 2025 (10 900 m² ; -32% vs le T2 2024).

Cette contreperformance s'explique par une diminution de plus d'un quart du nombre de transactions sur le semestre, soit 62 pour 84 au S1 2024. A l'exception du segment 500 - 1 000 m² stable, les segments de surfaces < à 500 m² sont en baisse avec notamment un fort recul du nombre de transactions.

Le segment des surfaces > à 1 000 m² souffre quant à lui de l'absence d'offres qualitatives, mais également d'une moindre demande exprimée. Il est en retrait de -15% /T4 2024 en volume, et -29% en nombre de transactions.

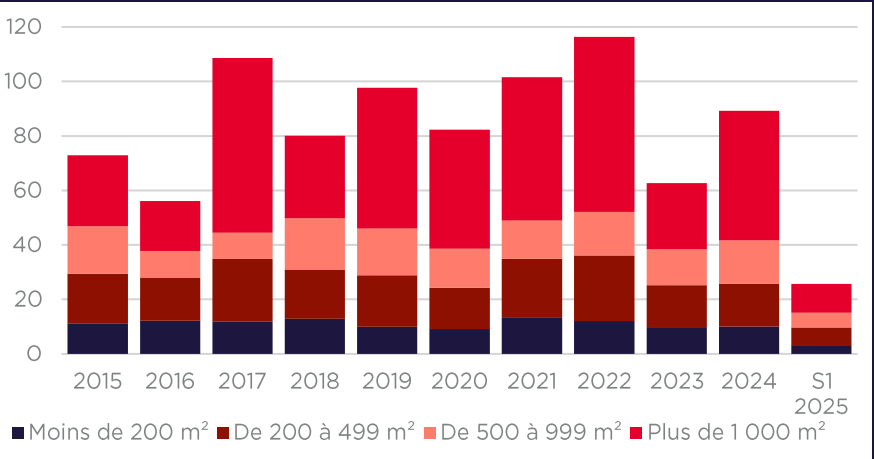
Seul point positif à retenir, la surface moyenne transactée est en augmentation (483 m² pour 359 m² au S1 2024).

Dans ce contexte, la part de 1^{ère} main dans le placement décroît, et le volume placé recule de -59% / S1 2024 avec à peine plus de 5 000 m² commercialisés.

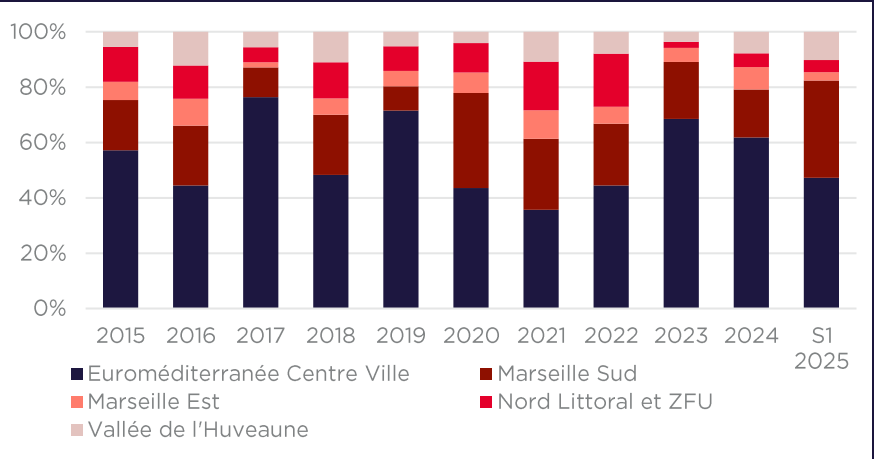
Dans ce marché en perte de repères, la recherche de centralité reste une constante. Ainsi, 47% des surfaces commercialisées (12 100 m²) ont été signées dans les secteurs Euroméditerranée¢re-ville, avec une prédominance des implantations (7 350 m², 61% du volume placé) dans Euroméditerranée qui demeure le secteur phare de l'agglomération.

La part des ventes représente 21% du nombre de transactions, mais seulement 12% du volume placé, avec la quasi-totalité des transactions qui ont porté sur des surfaces < à 500 m².

Demande placée, en milliers de m²



Demande placée, en milliers de m²



Sources : IMMOSTAT / Cushman & Wakefield

MARKETBEAT BUREAUX MARSEILLE S1 2025

Offre immédiate & future

Offre immédiate réduite, moins de 1^{ère} main, et peu de mises en chantier

147 100 m² sont disponibles à la fin du T2 2025, dont seulement 15% de surfaces de 1^{ère} main. Le stock progresse de 4% sur un trimestre. Force est de constater que l'offre peine à se régénérer. Son niveau est insuffisant pour permettre de fluidifier le marché qui affiche un taux de vacance très bas de 3,3% et un délai d'écoulement de 20 mois.

La progression de l'offre immédiate sur un trimestre a impacté principalement le segment 500 - 1 000 m² (+8%). Le segment des grandes surfaces > à 1 000 m² a augmenté de +5% pour atteindre 94 600 m². Une partie est en voie d'obsolescence avancée et ne trouve plus preneurs, même à des valeurs locatives « bradées ».

Sur un plan géographique, Euroméditerranée¢re-ville représente 41% de l'offre immédiate (60 800 m²) dont 42 100 m² dans Euroméditerranée essentiellement de 2^{nde} main, et propose ainsi une réponse positive à la recherche de centralité des utilisateurs.

En terme d'évolution, les stocks de Marseille Est et Marseille Sud enregistrent une décrue de -15%, et -8% / T1 2025. Ceux d'Euroméditerranée¢re-ville et Marseille Nord progressent de +9% et +10% sur la même période.

Les perspectives à court terme de renouvellement de l'offre sont limitées au regard du volume mis en chantier et du taux de pré-commercialisation pour les livraisons attendues au S2 2025, soit près de 16 200 m² précommercialisés sur 28 300 m² attendus.

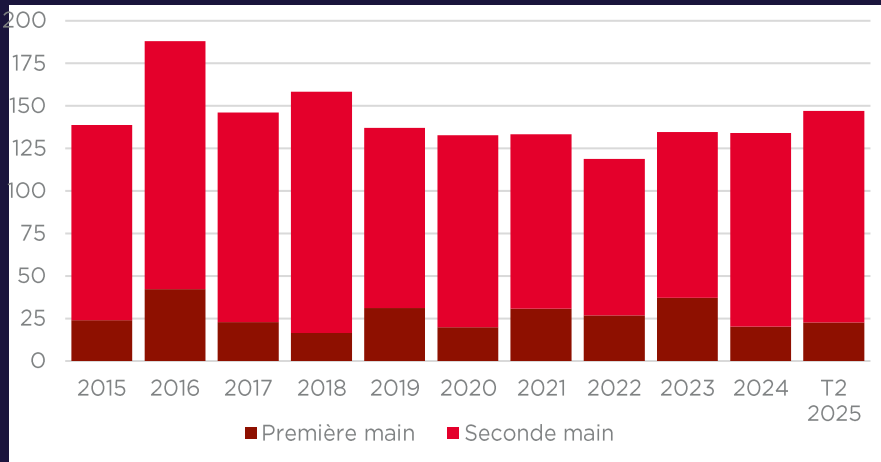
A horizon 2026 et 2027, encore peu d'offres futures en chantier (essentiellement NEWDELEC) ou bénéficiant d'un permis. Le volume attendu ne contribuera pas à soulager la tension sur l'offre d'autant que les taux de pré commercialisations sont élevés.

L'espoir de renouvellement et l'arrivée de nouveaux programmes sur le marché reposent essentiellement sur l'obtention de permis de construire, et la mise en chantier de projets dans les cartons, bien souvent soumis à pré commercialisation.

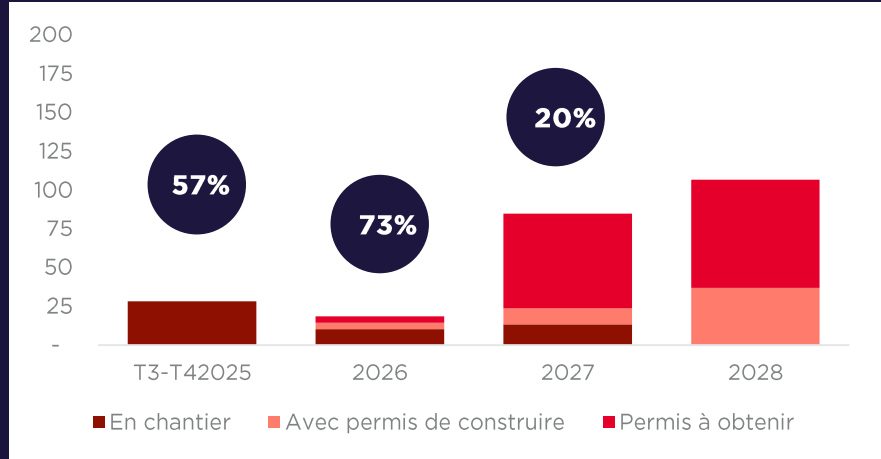
Les programmes avec permis de construire représentent 47 000 m² (31 200 m² sur le périmètre d'Euroméditerranée).

Les projets pouvant être potentiellement livrés au mieux entre 2027 et 2028 représentent 130 000 m² dont 30 000 m² situés à Euroméditerranée.

Offre immédiate, en milliers de m²



Offre future (en milliers de m²) / taux de pré-commercialisation sur les offres en chantier



Source : Cushman & Wakefield

MARKETBEAT BUREAUX MARSEILLE S1 2025

Valeurs locatives

Un prime en baisse mais ...

Les valeurs moyennes repartent à la hausse sur un semestre.

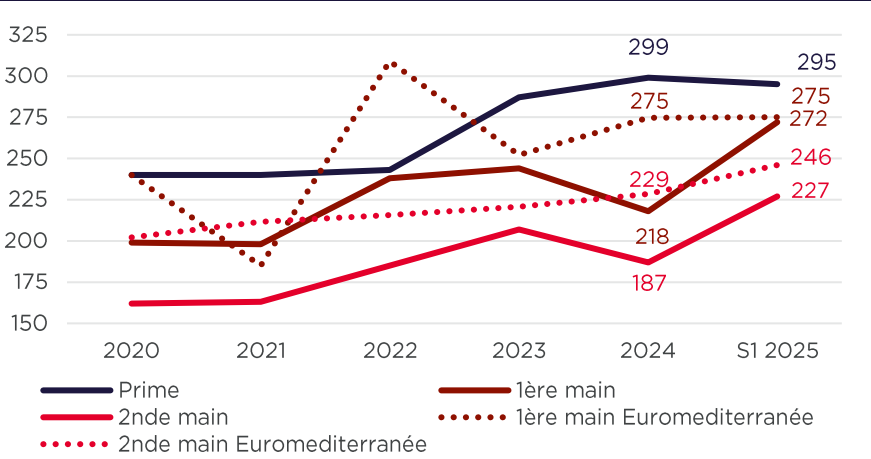
Cette progression est à relativiser sur la valeur de 1^{ère} main pour laquelle 2 transactions sont référencées. La moyenne de seconde main augmente fortement (+24%) pour atteindre 227 €/m².

La valeur *prime* de son côté est en faible recul et s'inscrit à 295 €/m², tandis que la référence du semestre (300 €/m²) est établie sur un immeuble de seconde main fortement rénové, avenue du Prado.

Loyer €/m² HT/HC (moyenne S1 2025)	1 ^{ère} main	2 ^{nde} main
Marseille	272	227
Marseille Centre /Euroméditerranée	272	232
Marseille Est	-	130
Marseille Nord	-	179
Marseille Sud	-	233
Vallée de l'Huveaune	-	180

Loyer €/m² HT/HC (moyenne S1 2025)	1 ^{ère} main	2 ^{nde} main
Marseille Centre /Euroméditerranée	272	232
Marseille Centre	250 *	195
Euroméditerranée 1	275 *	246
Euroméditerranée 2	-	-

Valeurs locatives moyennes, €/m²/an



Le loyer prime est calculé sur les 5 valeurs les plus élevées des derniers 24 mois, pour des transactions portant sur des surfaces > 1 000 m² de 1ère main.



TOP TRANSACTION

Valeur locative la plus élevée de l'année sur une transaction > 1 000 m²

300 €/m²

- 3 300 m²
- 2^{nde} main rénové
- Marseille Sud



03

AIX-EN-PROVENCE



AIX-EN-PROVENCE



38 600 m²

Demande placée S1 2025



50 100 m²

Offre Immédiate fin T2 2025



175 €/m²/an

Valeur Top

(valeur la plus haute constatée sur la période – surface > 500 m² de 1^{ère} main)



2,45%

Taux de vacance

MARKETBEAT BUREAUX AIX S1 2025

Demande placée

Démarrage en fanfare

Le marché d'Aix signe sa meilleure performance sur un 1^{er} semestre avec un volume placé de 38 600 m² en progression de +45% / S1 2024, et de +26% sur la moyenne quinquennale. Cette performance est réalisée avec un nombre de transactions en baisse de -5%, mais une surface moyenne placée passant de 356 à 543 m².

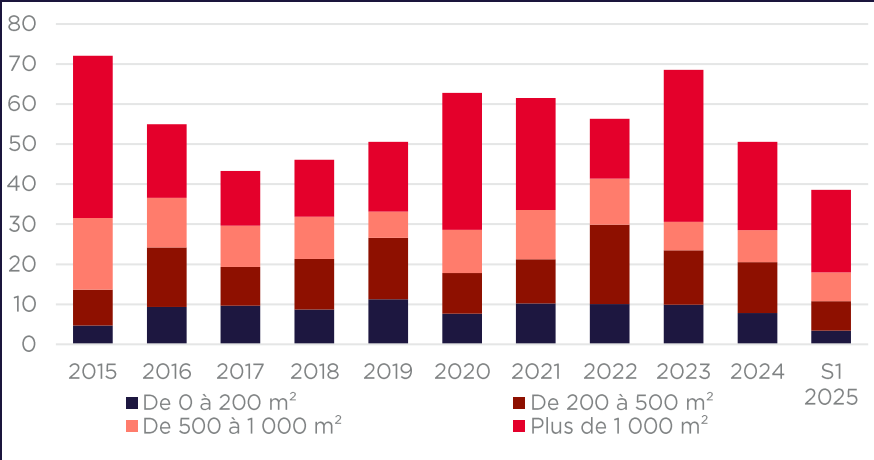
Ce sont les segments > à 500 m² qui progressent fortement avec 10 transactions entre 500 et 1 000 m² (7 200 m² au total), et 8 transactions de plus de 1 000 m² (20 600 m²).

Le secteur Pôle d'Activité garde son rôle de moteur du marché aixois, et compte un tiers du volume placé (16 900 m²), précédant le secteur Rives de l'Etang de Berre (22% du placement) qui performe grâce à un compte propre de 4 000 m² à Vitrolles (SETEC) et une prise à bail de 3 900 m² par AIRBUS aux Pennes-Mirabeau dans un immeuble rénové.

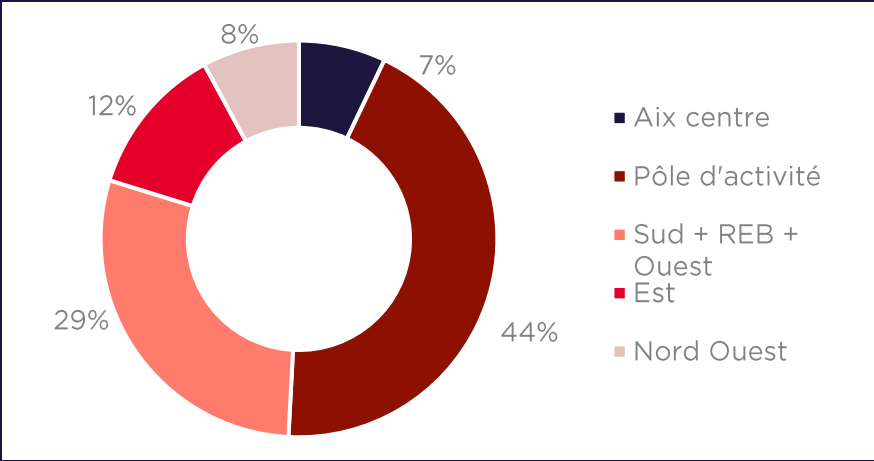
Les transactions de 1^{re} main toujours très représentatives du marché ont atteint 17 450 m² (+17%/ S1 2024), soit 44% du placement. De son côté, la 2^{de} main enregistre une hausse de +80%.

Le nombre de transactions locatives représente plus de 70 %, soit 23 700 m² (61% du volume placé).

Demande placée, en milliers de m²



Demande placée, en milliers de m²



Sources : IMMOSTAT / Cushman & Wakefield

MARKETBEAT BUREAUX

AIX S1 2025

Offre immédiate & future

Un volume d'offre immédiate en lien avec la demande placée

Avec un stock qui atteint 50 100 m², l'offre immédiate baisse de -5% sur sa moyenne décennale.

Le stock d'offres neuves fluctue entre nouvelles livraisons et commercialisations. Il représente un tiers de l'offre immédiate et est en recul de -28% sur sa moyenne décennale. De son côté l'offre de 2nde main augmente de +7% au regard de cette même moyenne.

Dans ce contexte, l'ensemble des segments > à 200 m² progresse sur un trimestre.

Sur un plan géographique, le secteur Pôle d'activité poursuit la reconstitution de son offre (+33% / T1 2025), et représente près de la moitié des disponibilités immédiates (24 600 m²) dont un quart de 1^{ère} main.

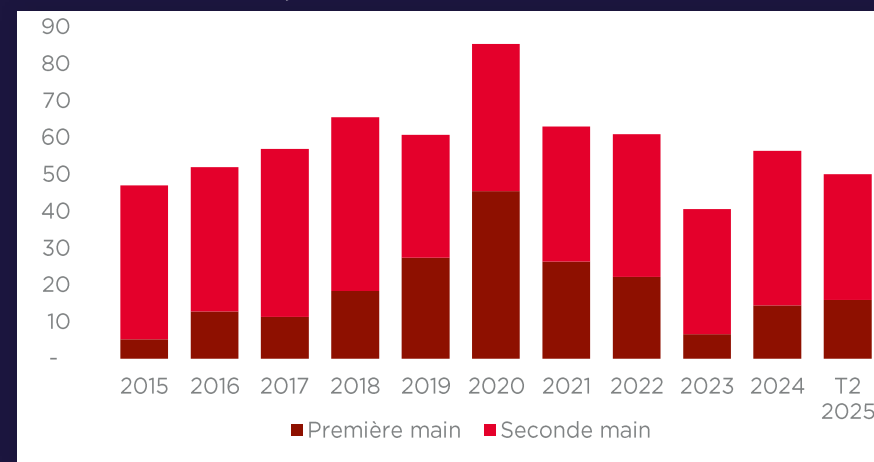
L'offre de centre-ville, très recherchée, souffre toujours d'un déficit, et reste stable (11 750 m², 23% du stock aixois).

Le peu de mises en chantier s'accompagnant de taux de pré commercialisations élevés ne permet pas d'espérer une reconstitution du stock à moyen terme.

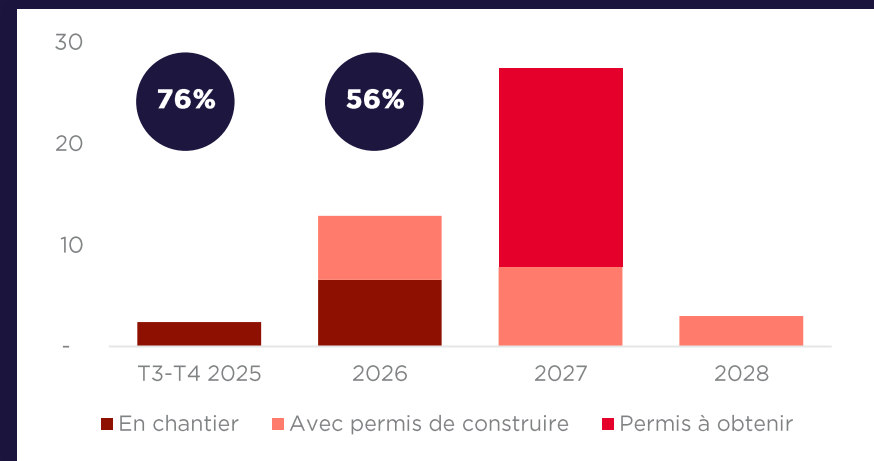
L'offre future certaine se révèle limitée avec près de 9 000 m² en chantier livrables entre fin 2025 et 2026, mais seulement 3 500 m² encore disponibles, constitués principalement de 2 900 m² à Aix Pôle d'activité.

Et, l'on dénombre un peu plus de 17 000 m² de projets avec permis de construire, et 19 600 m² avec permis à obtenir.

Offre immédiate, en milliers de m²



Offre future (en milliers de m²) / taux de pré-commercialisation sur les offres en chantier



Source : Cushman & Wakefield

MARKETBEAT BUREAUX

AIX S1 2025

Valeurs locatives

Baisse des valeurs, pause ou tendance durable ?

On observe que les valeurs locatives, de 1^{ère} comme de 2^{nde} main, sont toujours soutenues par les valeurs de transactions établies en centre-ville, à l'exemple de LCL qui a loué 377 m² (1^{ère} main) dans PATIO CEZANNE à 250 €/m², ou en 2^{nde} main, 5 transactions > à 200 €/m² portant sur des surfaces < à 500 m².

La valeur moyenne de 1^{ère} main s'inscrit à 183 €/m² et la valeur de 2^{nde} main à 161 €/m², toutes 2 en recul par rapport aux valeurs moyennes de 2024.

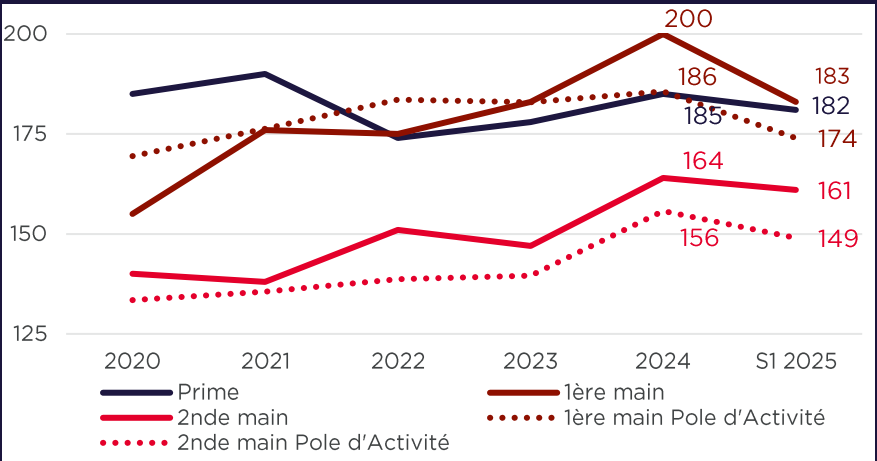
La valeur *prime* s'établit à 182 €/m² et se trouve moins décorrélée des valeurs marché, car constituée par des transactions réalisées essentiellement dans le secteur Pôle d'activité. La valeur top du 1^{er} semestre y a d'ailleurs été conclue.

Loyer €/m ² HT/HC (moyenne S1 2205)	1 ^{ère} main	2 ^{nde} main
Aix	183	161
Aix Centre /Pôle d'Activité	187	159
Aix Est	186	164
Aix Nord	-	187
REB	174	168

Loyer €/m ² HT/HC (moyenne S1 2025)	1 ^{ère} main	2 ^{nde} main
Aix Centre /Pôle d'activité	187	159
Aix Centre	250 *	213
Pôle d'Activité	175 *	149

* 1 ref.

Valeurs locatives moyennes, €/m²/an



Le loyer prime est calculé sur les 5 valeurs les plus élevées des derniers 24 mois, pour des transactions portant sur des surfaces > 500 m² de 1^{ère} main.



TOP TRANSACTION

Valeur locative la plus élevée de l'année sur une transaction de 1^{ère} main > 500 m²

175 €/m²

- Preneur : ENEDIS
- 1 920 m²
- 1^{ère} main
- Parc du Golf- Aix-en-Provence

Sources : IMMOSTAT / Cushman & Wakefield

MARKETBEAT | BUREAUX AIX-MARSEILLE S1 2025

Définitions et carte

DEMANDE PLACÉE : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les pré-commercialisations, les clés en main et les opérations pour compte-propre, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

OFFRE IMMÉDIATE : Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

LOYER MOYEN DE 1ERE MAIN : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de première main (surfaces neuves ou restructurées).

LOYER MOYEN DE 2NDE MAIN : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de seconde main (hors surfaces neuves ou restructurées).

LOYER PRIME : Le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

PRODUCTION NEUVE ET RETRUCTURÉE DE BUREAUX :

Ensemble des opérations à construire / à restructurer et en chantier, avec ou sans autorisations (PC et agréments) et non encore livrées.

DISPONIBILITÉ FUTURE CERTAINE DE BUREAUX :

Ensemble des surfaces neuves / restructurées mises en chantier à un instant T et non encore commercialisées.

DISPONIBILITÉ FUTURE PROBABLE DE BUREAUX :

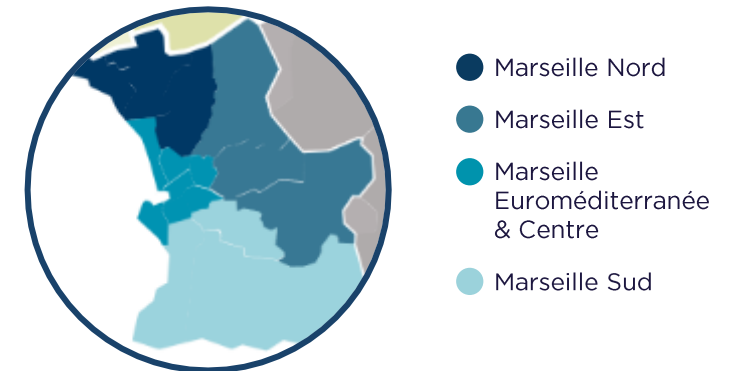
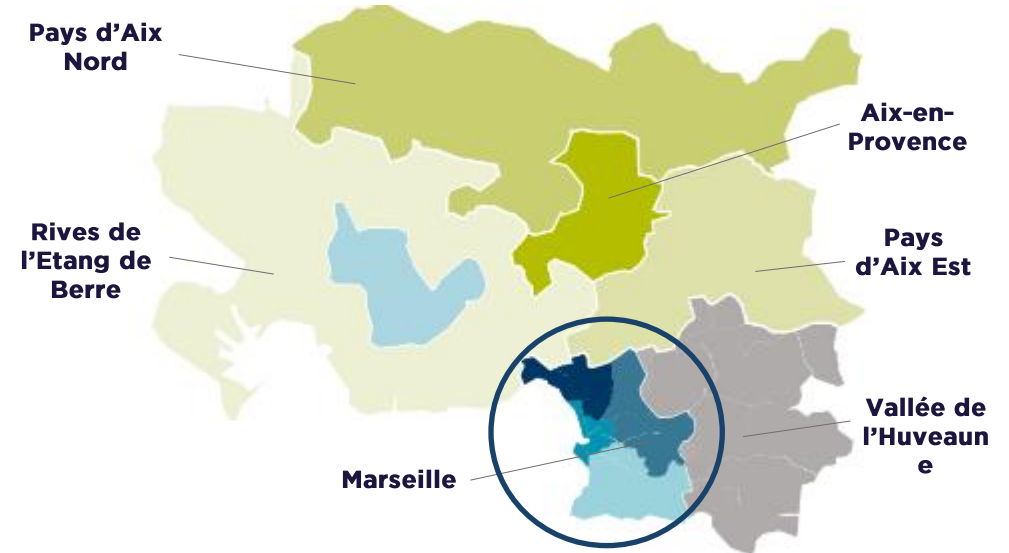
Ensemble des surfaces disponibles dans des opérations de construction / restructuration non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.

DISPONIBILITÉ FUTURE POTENTIELLE DE BUREAUX :

Ensemble des projets identifiés n'ayant pas encore obtenu d'agrément et/ou de permis de construire

TAUX DE VACANCE : Part de l'offre immédiatement disponible dans le parc de bureaux existant à un instant T

Sectorisation des marchés de la métropole Aix-Marseille



MARKETBEAT | BUREAUX AIX-MARSEILLE S1 2025

A propos de Cushman & Wakefield

Nos services

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières.

Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,4 milliards de dollars en 2024, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Animé par la conviction que l'excellence est une quête permanente et fidèle à son positionnement de marque « Better never settles », le Groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com

- Agency Leasing
- Asset Services
- Capital Markets
- Facility Services
- Global Occupier Services

- Investment & Asset Management
- Project & Development Services
- Tenant Representation
- Valuation & Advisory

CHIFFRES CLÉS

Dans le monde

400	60
bureaux	pays
52 000	\$9,4 Mds
collaborateurs	USD de CA en 2024

En France

12	+500
bureaux	collaborateurs



CONTACTS

BARBARA KORENIOUGUINE

CEO France

+33 (0)1 53 76 80 29

barbara.korenouguine@cushwake.com

LUCILE DE MALET

Directrice Bureaux Agence Aix-Marseille

+33 (0)4 91 25 43 49

lucile.demalet@cushwake.com

LAURENCE BOUARD

Directrice Recherche France

+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.

©2025 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

www.cushmanwakefield.com.

Better never settles