

CHIFFRES CLES

	Var A/A
168 600 m²	▲
Demande placée	
229 300 m²	▲
Offre immédiate	
3,50%	▲
Taux de vacance	
300 €/m²	▼
Valeur top*	

INDICATEURS ECONOMIQUES

	Var A/A
+0,9%	▼
PIB 2025	
96,4	▲
Climat des affaires (Moy 2025)	
7,6%	▲
Chômage France (BIT 2025)	

Sources : Cushman & Wakefield, Immostat

* Valeur de transaction la plus élevée (surface 1^{ère} main > à 500 m²)

UNE EMBELLIE TIMIDE DE L'ÉCONOMIE NATIONALE

La croissance 2025 est révisée à la hausse à 0,9% conjointement par l'INSEE et la Banque de France, mais reste inférieure à celle de la zone euro (1,4%). L'activité économique est surtout portée par la consommation publique, tandis que la consommation des ménages progresse à peine malgré une inflation qui retombe autour de 1%.

D'après les enquêtes de conjoncture de l'INSEE, la situation s'est légèrement améliorée du côté des entreprises. En décembre, l'indicateur de climat des affaires se situe à 98,7, au-dessus de son niveau estival, mais plus de 3 points en-dessous de sa moyenne décennale (102,3) avec un décrochage depuis juillet 2024 suite à la dissolution de l'Assemblée Nationale. Ce timide regain d'optimisme en fin d'année chez les chefs d'entreprise contraste avec le moral des ménages (indice 90 en décembre), en berne depuis fin 2024 (près de 5 points en-dessous de sa moyenne 10 ans).

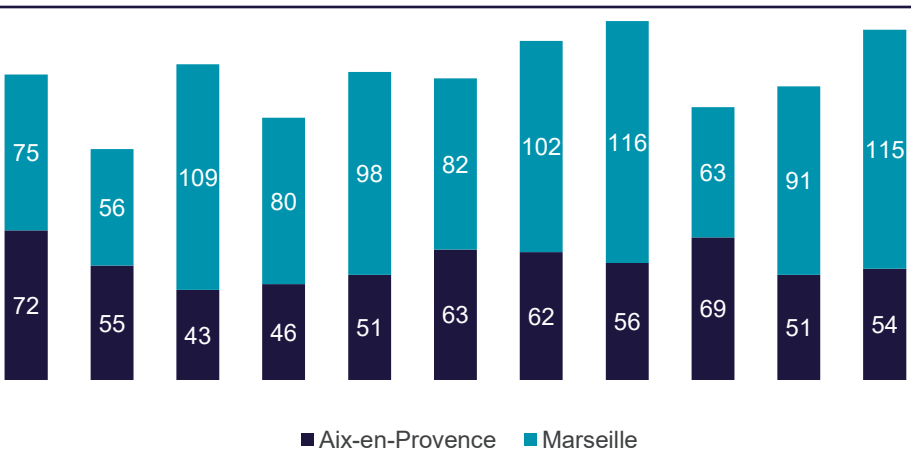
UNE DEMANDE PLACÉE EN PROGRESSION, LA REMONTADA MARSEILLAISE

La performance réalisée au dernier trimestre, soit un volume commercialisé de 81 300 m² (+68% / T4 2024) n'avait jamais été atteinte au cours des 10 dernières années. La conclusion à Marseille de grandes transactions initiées depuis plusieurs mois/années a ainsi permis au marché de la métropole Aix Marseille Provence de clore l'année sur un résultat positif (+19% / 2024), malgré un nombre global annuel de transactions nettement en baisse (226 pour 325 en 2024). Dans ce contexte, le volume placé est majoritairement situé à Marseille, tandis que le marché d'Aix plus constant se maintient au niveau de sa moyenne décennale.

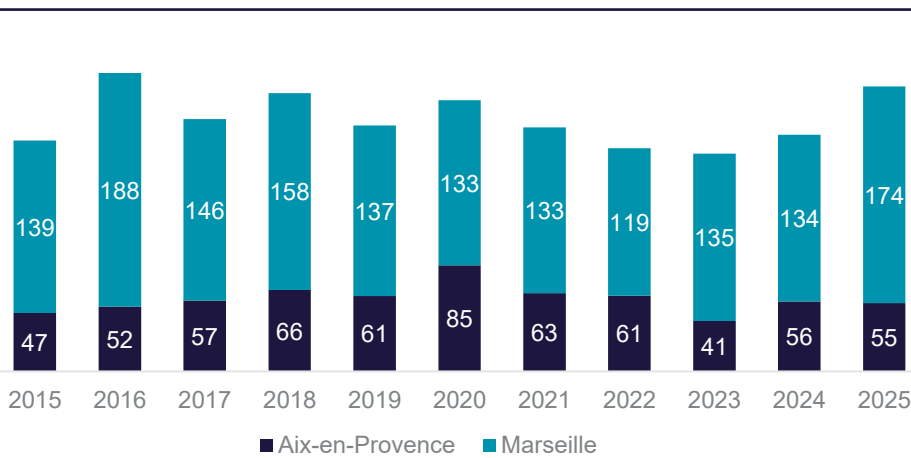
UNE OFFRE IMMÉDIATE TOUJOURS INSUFFISANTE ET UNE OFFRE FUTURE DEMEURANT À L'ÉTAT DE PROJET

Malgré la hausse du volume d'offres disponibles immédiatement, le taux de vacance de la métropole reste bas. Avec un délai d'écoulement de 18 mois, le marché est encore loin de retrouver la fluidité nécessaire pour satisfaire la demande. Ce sont les surfaces premium localisées dans les secteurs les plus prisés qui font défaut, tandis que l'offre future reste à l'état de projet dans l'attente de pré-commercialisations. Freinés par le manque de renouvellement de l'offre, face à la prudence des acteurs tant utilisateurs qu'investisseurs / promoteurs et à l'allongement des délais de prises de décision, les bons résultats de 2025 pourraient être difficiles à réitérer dans les années à venir.

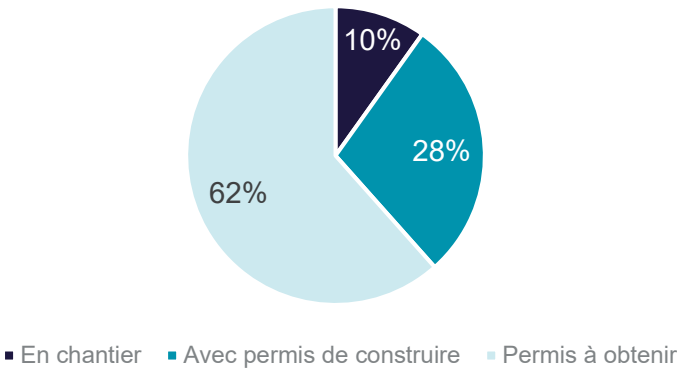
Demande placée (en milliers de m²)



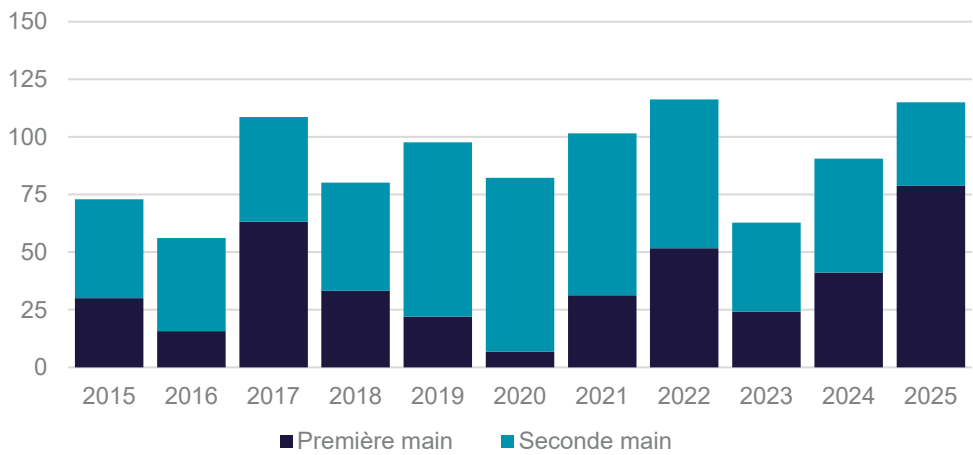
Offre immédiate (en milliers de m²)



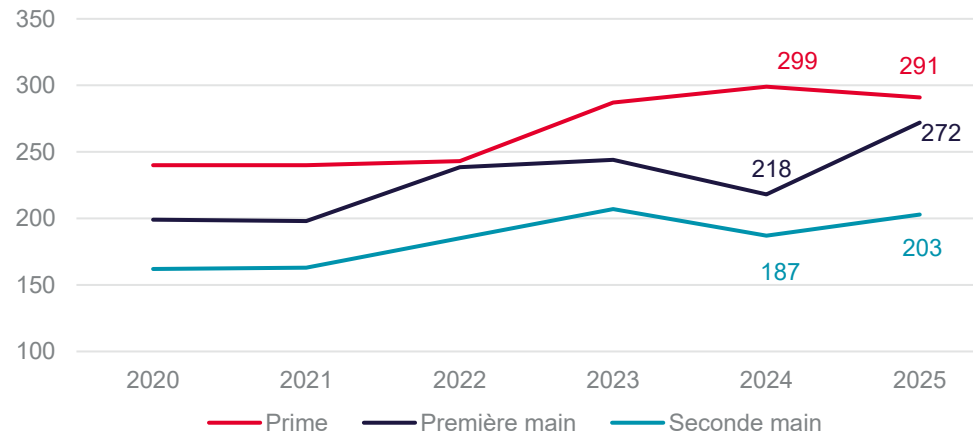
Offre future (281 100 m²)



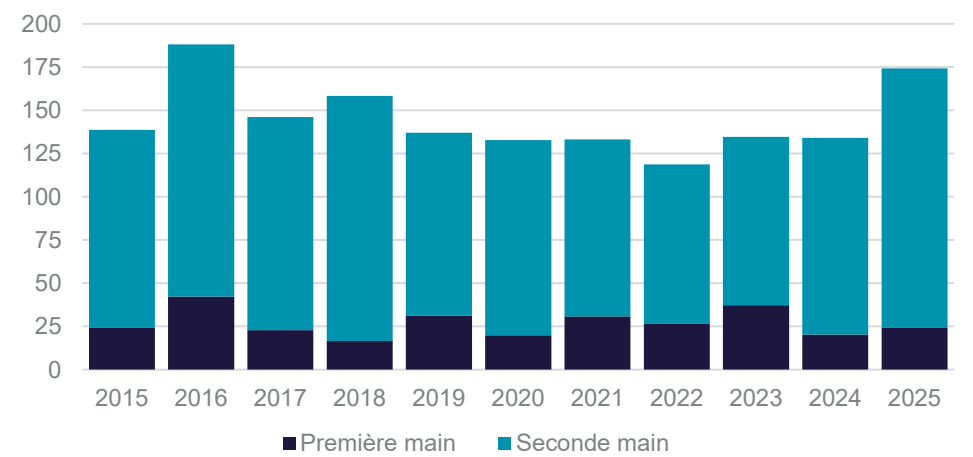
Demande placée (milliers de m²)



Valeurs locatives (€ HT HC /m²/an)



Offre immédiate (milliers de m²)



UN VOLUME PLACÉ FORTEMENT BOOSTÉ PAR 2 GRANDES TRANSACTIONS

Le T4 2025 (71 300 m²), avec notamment la conclusion de 2 transactions représentant à elles seules près de 45 000 m² auxquels s’ajoutent les 9 000 m² du compte propre SARTORIUS, permet d’atteindre une progression du volume placé de +27% / 2024. La part de 1^{ère} main n’a jamais été aussi élevée en 10 ans (68% du volume placé), ainsi 7 des plus importantes transactions ont porté sur des surfaces de 1^{ère} main. Dans ce contexte particulier, le segment de surfaces > à 1 000 m² est plus de 200% au-dessus de sa moyenne décennale ! Ces résultats exceptionnels ne doivent cependant pas faire oublier que sur un an, le nombre de transactions est en recul de -26%, le volume placé de 2^{nde} main en régression de -27%, et les volumes commercialisés sur les segments de surfaces < à 1 000 m² en baisse de -29%.

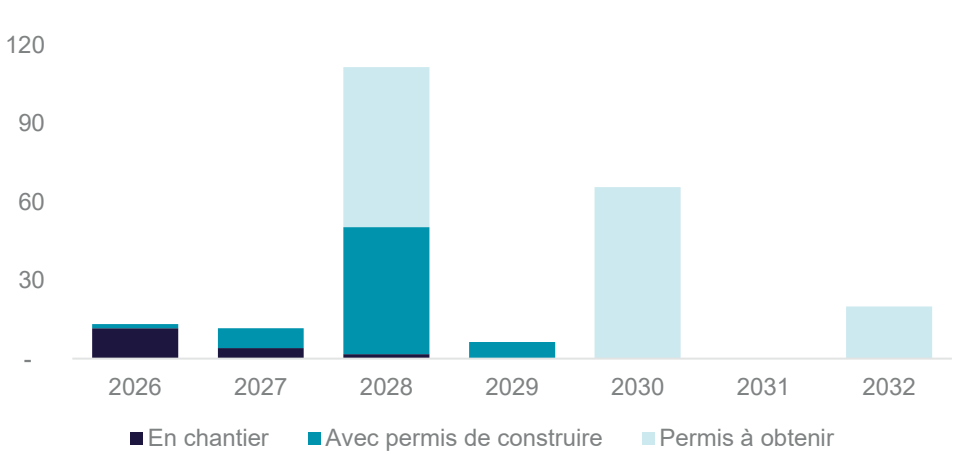
DES VALEURS LOCATIVES QUI PROGRESSENT MAIS UN PRIME QUI STAGNE

Si l’on observe une progression marquée entre 2024 et 2025 à la fois des valeurs de 1^{ère} main (+25%) et des valeurs de 2^{nde} main (+9%), la valeur top constatée a été établie par une transaction portant sur une prise à bail dans un immeuble restructuré (300 €/m²). Cette valeur baisse comparé à 2024, tout comme le loyer *prime*.

UNE OFFRE QUI SE RECONSTITUE LENTEMENT

Le volume d’offre immédiate est en hausse de +30% sur un an. La progression est plus marquée sur la 2^{nde} main (+32%) que sur la 1^{ère} main (+19%). Le volume de cette dernière reste très faible (près de 25 000 m²), et l’offre disponible sur les projets en chantier ne représente de son côté qu’un peu plus de 17 000 m². En conséquence, alors que le lancement des nouveaux programmes est décalé dans le temps et en attente de pré-commercialisations, le marché marseillais continue d’être en tension .

Offre future disponible (milliers de m²)

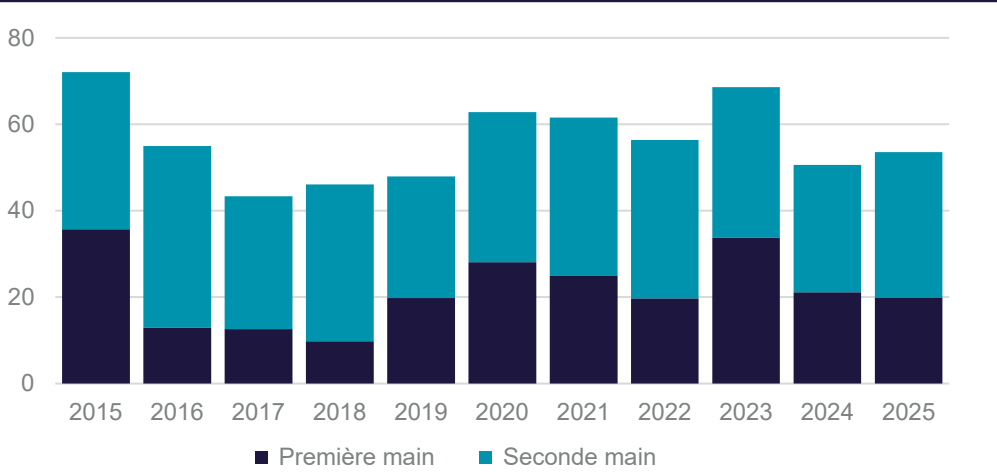


CHIFFRES CLES

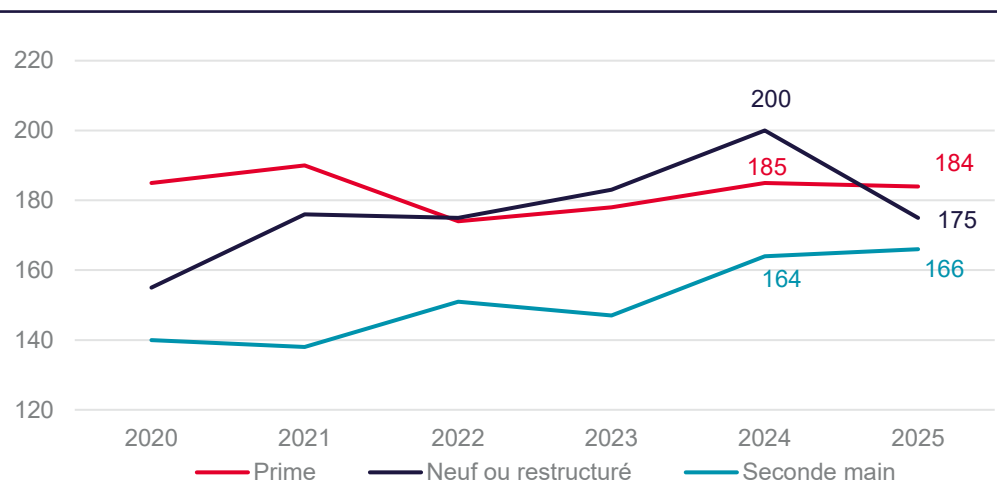
	Var
	A/A
115 000 m²	▲
Demande placée	
174 300 m²	▲
Offre immédiate	
3,86%	▲
Taux de vacance	
300 €/m²	▼
Valeur top*	

* Valeur de transaction la plus élevée (surface 1^{ère} main > à 500 m²)

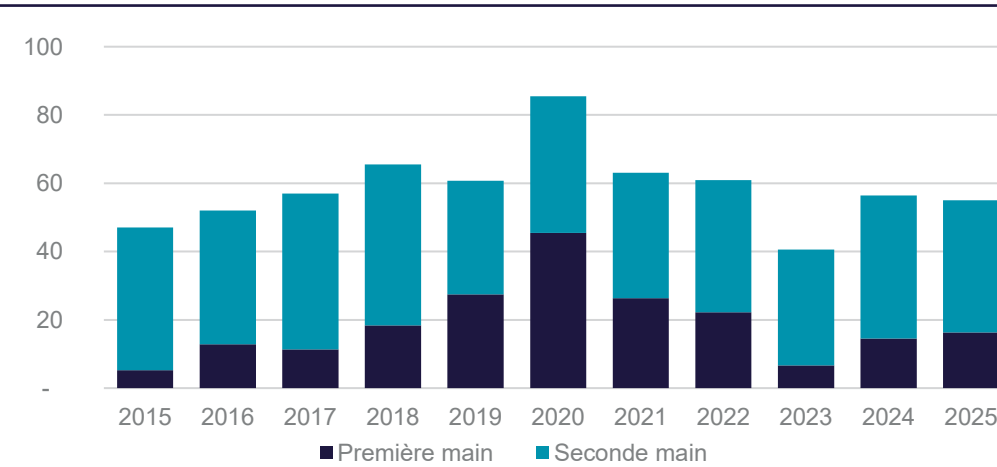
Demande placée (milliers de m²)



Valeurs locatives (€ HT HC /m²/an)



Offre immédiate (milliers de m²)



UNE DEMANDE PLACÉE DANS LA MOYENNE QUINQUENNALE

Avec 53 600 m² placés, l’année 2025 enregistre une progression de +6% / 2024 et demeure proche de la performance quinquennale du marché (56 400 m²), malgré la baisse du nombre de transactions sur un an (-7%). Les segments de surfaces > à 500 m² ont été dynamiques, tandis que le recul sur les segments inférieurs est limité. Dans ce contexte, on note que la part de 1^{ère} main (37%) est en recul sur celles enregistrées les 2 dernières années. Sur un plan géographique, le Pôle d’activité reste leader avec près de 25 000 m² placés. Le secteur Rives de l’Etang de Berre enregistre une forte évolution grâce à la conclusion d’un compte propre à Vitrolles (SETEC, 4 000 m²) et d’une location aux Pennes-Mirabeau (AIRBUS, 3 900 m²).

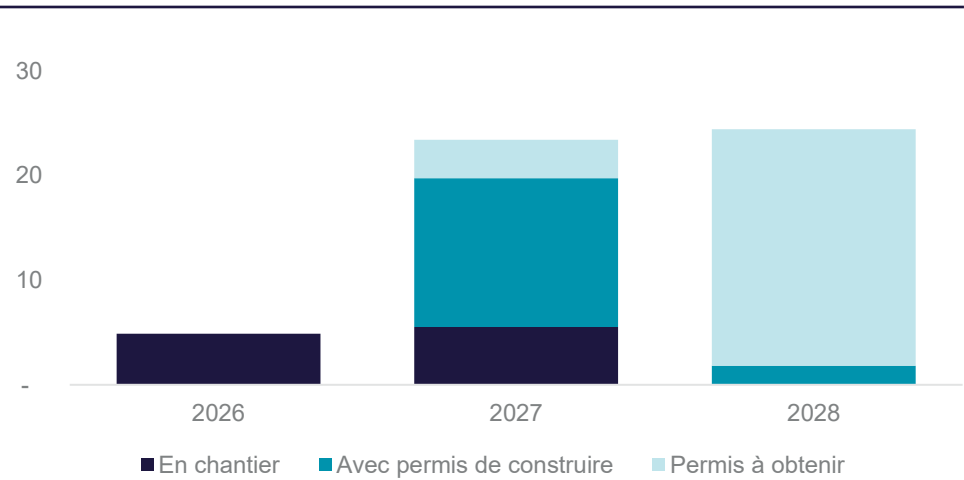
DES VALEURS LOCATIVES QUI TENDENT À SE STABILISER

La progression de la valeur moyenne de 1^{ère} main observée en 2024 était exceptionnelle, car portée par des transactions réalisées en centre-ville. Les valeurs de 1^{ère} main se situent plutôt entre 175 et 185 €/m² et émanent essentiellement de transactions conclues sur des immeubles localisés dans le Pôle d’activité. Les valeurs de 2^{nde} main de leur côté progressent à minima (+2 €/m² en moyenne).

UN RENOUVELLEMENT DE L’OFFRE TOUT EN PARCIMONIE

En recul de -2% sur un an, le volume d’offre immédiatement disponible est également en-deçà de sa moyenne décennale (-5%). Le taux de vacance est toujours très bas, et le délai d’écoulement égal à 11 mois. Un peu plus de 56 000 m² d’offres futures sont recensés, dont un quart sont en chantier. Ces surfaces en chantier livrables entre 2026 et 2027 sont pré-commercialisées à hauteur de 26%. Le marché semble cependant s’accommoder de ces fondamentaux depuis plusieurs années.

Offre future disponible (milliers de m²)



CHIFFRES CLES

	Var A/A
53 600 m² Demande placée	▲
55 000 m² Offre immédiate	▼
2,69% Taux de vacance	▼
185 €/m² Valeur top*	▼

* Valeur de transaction la plus élevée (surface 1^{ère} main > à 500 m²)

DONNEES DE MARCHE

SOUS MARCHES MARSEILLE	DEMANDE PLACEE (m²)	POIDS DANS LA DEMANDE PLACEE	OFFRE IMMEDIATE (m²)	POIDS DANS L’OFFRE IMMEDIATE	OFFRE DISPONIBLE EN CHANTIER > 1 000 m² (m²)	TAUX DE PRECOMMERCIALI- SATION DES PROJETS EN CHANTIER	LOYER PRIME	LOYER MOYEN 1ère main	LOYER MOYEN 2ème main
Euroméditerranée	34 554	30%	52 444	30%	4 054	84%		266 €/m²	236 €/m²
Marseille centre	15 239	13%	25 218	14%	-	-		250 €/m² *	186 €/m²
Marseille Sud	46 071	40%	20 132	12%	10 493	28%		300 €/m² *	184 €/m²
Marseille Est	3 201	3%	8 171	5%	-	-		-	159 €/m²
Marseille Nord	1 485	1%	41 726	24%	-	-		195 €/m² *	155 €/m²
Vallée de l'Huveaune	14 562	13%	26 624	15%	2 797	57%		170 €/m² *	157 €/m²
MARSEILLE	115 033		174 316		17 344	66%	291 €/m²	272 €/m²	203 €/m²

SOUS MARCHES AIX-EN-PROVENCE	DEMANDE PLACEE (m²)	POIDS DANS LA DEMANDE PLACEE	OFFRE IMMEDIATE (m²)	POIDS DANS L’OFFRE IMMEDIATE	OFFRE DISPONIBLE EN CHANTIER > 1 000 m² (m²)	TAUX DE PRECOMMERCIALI- SATION DES PROJETS EN CHANTIER	LOYER PRIME	LOYER MOYEN 1ère main	LOYER MOYEN 2ème main
Pole d’activité	24 487	46%	30 748	56%	8 408	30%		172 €/m²	153 €/m²
Centre ville	6 557	12%	13 116	24%	-	-		222 €/m²	225 €/m²
Aix Est	6 333	12%	3 951	7%	2 002	0%		178 €/m²	171 €/m²
Aix Nord	3 771	7%	690	1%	-	-		170 €/m²	187 €/m²
Rives de l’Etang de Berre	12 397	23%	6 496	12%	-	-		171 €/m²	152 €/m²
AIX-EN-PROVENCE	53 345		55 000		12 410	26%	184 €/m²	175 €/m²	166 €/m²

PRINCIPALES TRANSACTIONS

PRENEUR	IMMEUBLE / ADRESSE	COMMUNE	SECTEUR	ETAT	SURFACE	TYPE DE CONTRAT
Confidentiel		MARSEILLE 08	Marseille	1ère main	30 707	Location
LA PLATEFORME	CAMPUS LA PLATEFORME	MARSEILLE 15	Marseille	1ère main	13 847	Location
SARTORIUS		AUBAGNE	Marseille	1ère main	9 000	Compte propre
ARS	NEWDELEC	MARSEILLE 03	Marseille	1ère main	6 929	Vente
Confidentiel		MARSEILLE 09	Marseille	1ère main	4 103	Compte propre
TECHNIC ATOME	TECHNICATOME	AIX-EN-PROVENCE	Aix-en-Provence	1ère main	4 000	Compte propre
SETEC	Route de Cabries	VITROLLES	Aix-en-Provence	1ère main	4 000	Location

Sources : Cushman & Wakefield, Immostat
* Moyenne calculée sur moins de 3 références

316 M€
Volume bureaux Marseille

90 %
Poids dans l'investissement

5,90 %
Taux prime bureaux

Tendance

▲

▲

▶

3,59 %
OAT 10 ans
Au 31/12/2025

2,03 %
Euribor 3M
Au 31/12/2025

EN 2025, UN MARCHÉ ACTIF ET EN PROGRESSION

Le marché de l'investissement en bureaux à Marseille clôture l'année en hausse de 9% avec des volumes à 315,9M€. Mais ces chiffres cachent des dynamiques contrastées, avec une activité globalement tirée par un bond du secteur de Marseille Sud, dont les volumes passent de 27,6 M€ à 159,6 M€, faisant de cette zone le principal moteur de l'année. À l'inverse, le centre-ville de Marseille, historiquement contributeur, enregistre un net repli en passant de 139 M€ en 2024 à 77 M€ en 2025. Dans le même temps, Marseille Est, longtemps inactif, montre des signes de réactivation mais sur des volumes encore limités, tandis que d'autres secteurs demeurent totalement atones, notamment Marseille Nord et la Vallée de l'Huveaune, confirmant une certaine polarisation du marché marseillais autour de quelques zones réellement liquides. Le secteur d'Aix-en-Provence est en recul de 22% avec des volumes clôturés à 70,9 M€ (vs 91,4 M€ en 2024).

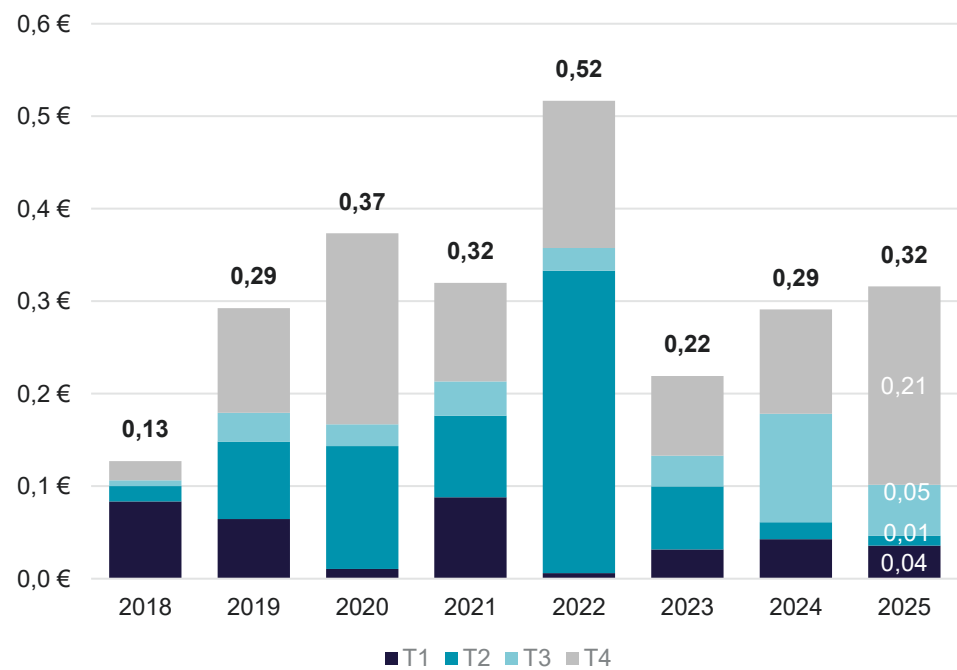
VOLUMES D'INVESTISSEMENTS BUREAUX – PAR SECTEUR

Marché	2024 (M€)	2025 (M€)	2025 (%)	Evol. 2024 - 2025 (%)
Marseille Centre	138,9 M€	76,5 M€	24%	-45%
Marseille Sud	27,6 M€	159,6 M€	51%	x5,8
Marseille Est	0 M€	4,9 M€	2%	Secteur réactivé
Marseille Nord	26,8 M€	0 M€	0%	Secteur inactif
Aix en Provence	91,4 M€	70,9 M€	22%	-22%
Pays d'Aix Nord	0 M€	0 M€	0%	Secteur inactif
Pays d'Aix Est	0,5 M€	1,0 M€	0%	+100%
Bouches du Rhône Ouest	0 M€	0 M€	0%	Secteur inactif
Rives de l'Etang de Berre	5,9 M€	3,1 M€	1%	-47%
Vallée de l'Huveaune	0 M€	0 M€	0%	Secteur inactif
Total	291,1 M€	315,9 M€	100%	+9%

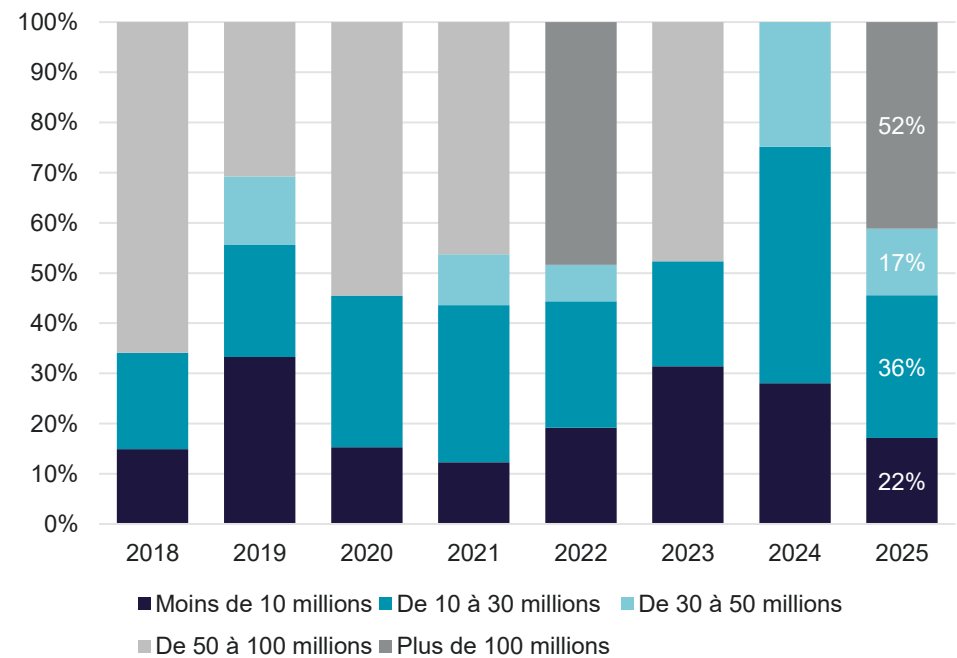
TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T4 2025	MISTRAL	Transaction confidentielle	Transaction confidentielle	Transaction confidentielle	>100 Millions	Transaction confidentielle
T4 2025	LE BALTHAZAR	Transaction confidentielle	Transaction confidentielle	Transaction confidentielle	Entre 30 et 50 Millions	Transaction confidentielle
T1 2025	480 PRADO	Marseille 8	CEPAC	FINAMAS	Entre 10 et 30 Millions	3 300 m²
T4 2025	4S	Marseille 2	ICADE	SOFIDY	Entre 10 et 30 Millions	5 900 m²
T3 2025	PARC CEZANNE I	Aix-en-Provence	AEW	Non Communiqué	Entre 10 et 30 Millions	10 700 m²

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES INVESTIS PAR TAILLE DE TRANSACTIONS, EN M€





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

GAUTIER CHAPART

Directeur Opérations Bureaux & Activités
ventes investisseurs
+33 (0)4 87 91 57 38
gautier.chapart@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