



# VALEURS LOCATIVES & STATIONS DE MÉTRO / TRAM MARSEILLE

ÉDITION 2025 - 2026



## A RETENIR

## Valeurs des lignes de métro / tramway

(**valeur top**/valeur moyenne - évolution sur 1 an)

M1	↘ 221 €		= 179 €
M2	↘ 295 €		↗ 204 €
T1	221 €		199 €
T2	= 320 €		= 236 €
T3	↗ 320 €		↗ 231 €

## Top des stations

Le climat d'incertitudes tant politique qu'économique impacte le marché. **Prudence et attentisme freinent la demande placée**, tandis que l'offre, notamment de seconde main, enregistre une progression significative dans un marché historiquement sous offreur. Dans ce contexte, **les valeurs locatives de présentation entament une phase de stabilisation particulièrement en seconde main, et la quasi-absence d'offres neuves ou restructurées limite la progression globale des valeurs.**

Le faible renouvellement de l'offre existante et un positionnement hors secteurs premium des derniers programmes livrés conduisent à observer, in fine, une plus forte valorisation de certains immeubles de seconde main offrant des prestations qualitatives et bien desservis par les transports en commun.

Les valeurs les plus élevées (215-295 €/m<sup>2</sup>) et la valeur top de l'agglomération (320 €/m<sup>2</sup> - Tour la Marseillaise) se trouvent dans les quartiers les plus ciblés par la demande grâce à des immeubles comme Grand Large, Astrolabe ou Castel Office situés à Euroméditerranée. Ainsi les stations desservant ce quartier : Arenc le Silo, Euromed Gantes et Joliette présentent des valeurs moyennes > à 250 €/m<sup>2</sup>. Ces valeurs élevées se retrouvent également dans des quartiers disposant d'immeubles offrant des prestations de qualité : secteur Sud de Marseille, station Rond Point du Prado, ou centre-ville, notamment autour de la station République Dames, qui affichent des valeurs moyennes proches des 240 €/m<sup>2</sup> alors que les autres stations se situent toutes en-deçà des 200 €/m<sup>2</sup>.



Source : Cushman & Wakefield

Valeurs locatives de l'offre > à 200 m<sup>2</sup> Novembre 2025

● **VALEUR TOP** = valeur relevée la plus élevée

Ces valeurs s'entendent hors charges et hors taxes.

Méthodologie affinée par calcul de pondération par les surfaces et par corrections à dire d'expert.

Les valeurs sont référencées par les offres définies à un instant T sur le marché.

Rayon d'échantillonnage de 600 mètres autour des stations.



# VALEURS LOCATIVES & STATIONS DE MÉTRO / TRAM MARSEILLE

*Avertissement : Ce document diffuse des informations à caractère général. Les informations et images utilisées ne sont pas contractuelles. Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité des auteurs et / ou de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Cette publication est la propriété de Cushman & Wakefield. 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, 185 av. Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine



CONTACT :

**LUCILE  
DE MALET**

**Directrice Département  
Bureaux - Marseille**

+ 33 6 22 28 72 98

[lucile.demalet@cushwake.com](mailto:lucile.demalet@cushwake.com)