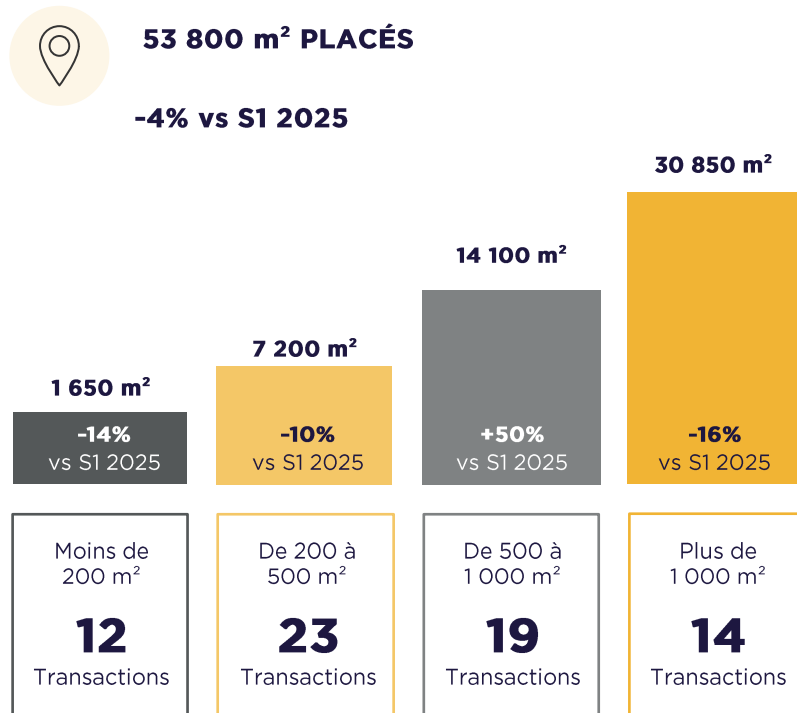


# KPI BOUCHES-DU-RHÔNE

Indicateurs du marché locatif et vente locaux d'activités

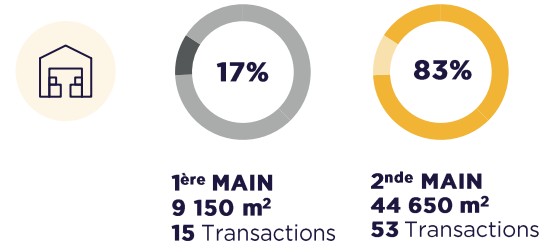
S1 2026

## DEMANDE PLACÉE



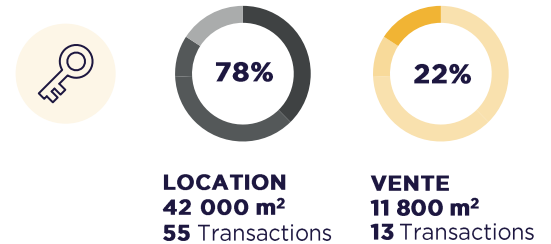
### ETAT

% du volume placé



### NATURE DU CONTRAT

% du volume placé



## SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

### PAYS SALONNAIS

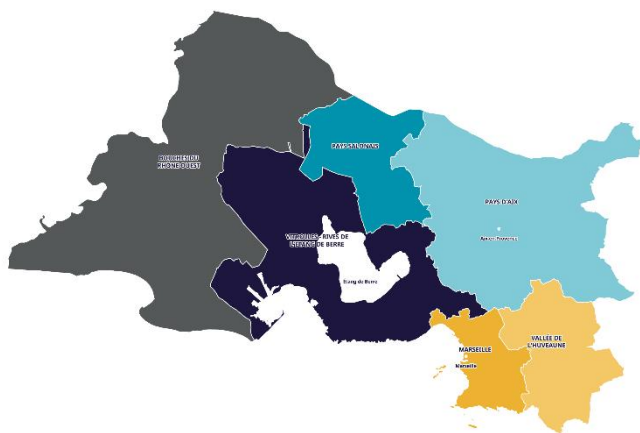
**0 m<sup>2</sup>**  
-100% vs S1 2025  
0 transaction

### PAYS D'AIX

**18 000 m<sup>2</sup>**  
+53% vs S1 2025  
23 transactions

### MARSEILLE

**5 300 m<sup>2</sup>**  
-11% vs S1 2025  
8 transactions



### BOUCHES-DU-RHÔNE OUEST

**3 400 m<sup>2</sup>**  
+750% vs S1 2025  
2 transactions

### VITROLLES RIVES DE L'ÉTANG DE BERRE

**12 200 m<sup>2</sup>**  
-29% vs S1 2025  
22 transactions

### VALLÉE DE L'HUVEAUNE

**7 800 m<sup>2</sup>**  
-22% vs S1 2025  
13 transactions

- Le marché n'a pas confirmé la dynamique de reprise amorcée en 2025, malgré une hausse du placement au T1 2026. Le premier semestre se clôt sur un volume placé en légère baisse, avec un nombre de transactions stable par rapport au S1 2025.
- Au T2, l'attentisme a prévalu dans un contexte géopolitique tendu et marqué par de nombreuses incertitudes économiques. Avec 20 000 m<sup>2</sup> placés et 30 transactions, l'activité recule nettement sur les deux indicateurs (respectivement -36% et -30% par rapport au T2 2025).
- À date, l'ensemble des segments enregistre une baisse du nombre de transactions et des volumes placés, à l'exception de la tranche 500 à 1 000 m<sup>2</sup>.
- La part de la 1<sup>ère</sup> main dans la demande placée recule fortement, avec un volume commercialisé en baisse de 52%.
- La part des volumes commercialisés à la vente diminue de 38% sur un an. Cette évolution s'explique principalement par une transaction exceptionnelle au T1 2025, de 15 000 m<sup>2</sup> sur le secteur Vitrolles – Rives de l'Étang de Berre.
- Le recul du placement affecte particulièrement les secteurs de Marseille, Vitrolles – Rives de l'Étang de Berre et la Vallée de l'Huveaune.

VALEURS LOCATIVES

De transactions, en € HT HC/m²/an

|                                  | 1ÈRE MAIN     | 2NDE MAIN    |
|----------------------------------|---------------|--------------|
| Pays d'Aix                       | 115 € / 135 € | 85 € / 140 € |
| Marseille – Vallée de l’Huveaune | 110 € / 130 € | 70 € / 120 € |
| Vitrolles - REB                  | 110 € / 130 € | 70 € / 120 € |
| Bouches-du-Rhône Ouest           | 85 € / 100 €  | 70 €         |

SOURCE : Cushman & Wakefield Research / IMMOSTAT - Fourchette de valeurs à dire d’expert à partir des dernières valeurs de transaction constatées – Valeurs en €/m²/an

VALEURS VÉNALES

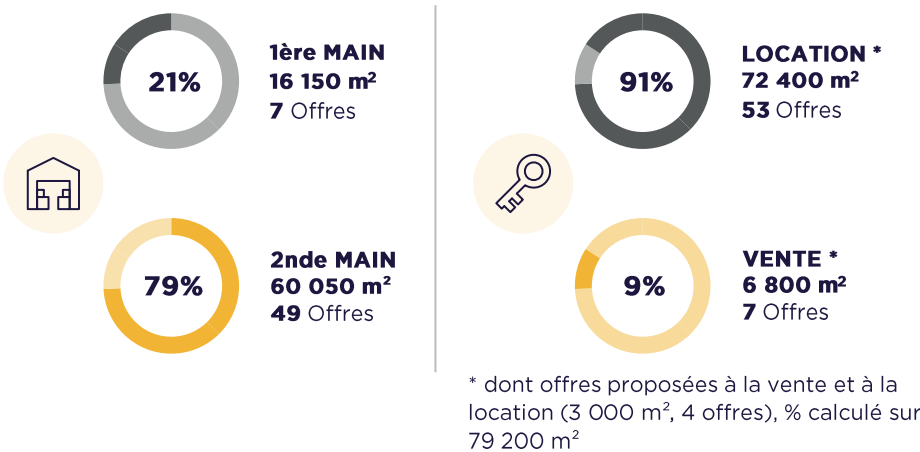
De transactions, en € HT HC m²/an

|                                  | 1ÈRE MAIN         | 2NDE MAIN         |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pays d'Aix                       | 1 700 € / 2 080 € | 1 200 € / 1 700 € |
| Marseille – Vallée de l’Huveaune | 1 650 € / 2 100 € | 800 € / 1 500 €   |
| Vitrolles - REB                  | 1 500 € / 1 950 € | 850 € / 1 600 €   |
| Bouches-du-Rhône Ouest           | -                 | 700 € / 1 100 €   |

- Les fourchettes de loyers demeurent globalement stables, même si une tendance baissière se confirme, y compris sur les actifs de première main, malgré un contexte d’offre contrainte.
- Le faible nombre de transactions à la vente ne permet pas de conclure de manière définitive sur l’évolution des valeurs vénales moyennes. Un recul marqué est néanmoins observé sur les actifs de seconde main.

OFFRE IMMÉDIATE

76 200 m² DISPONIBLES  
-18% vs T2 2025



SOURCE : Cushman & Wakefield Research

OFFRE FUTURE (S2 2026 - 2027)

