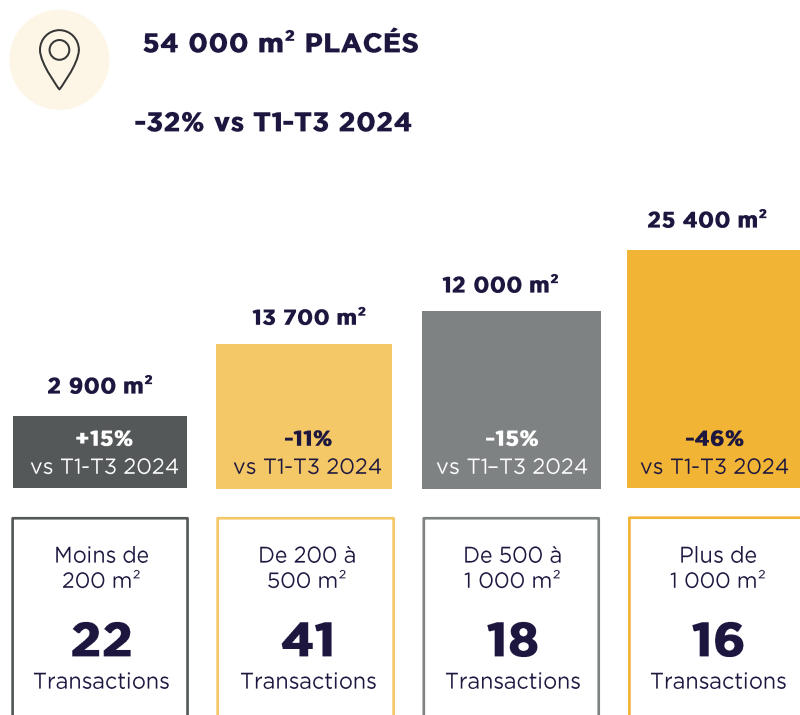


KPI BOUCHES-DU-RHÔNE

Indicateurs du marché locatif et vente locaux d'activités

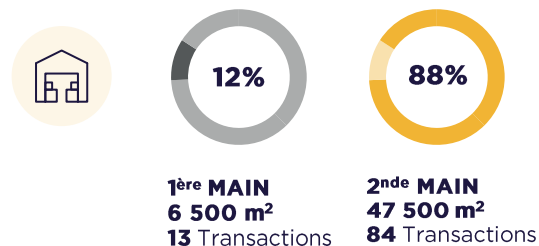
T1-T3 2025

DEMANDE PLACÉE



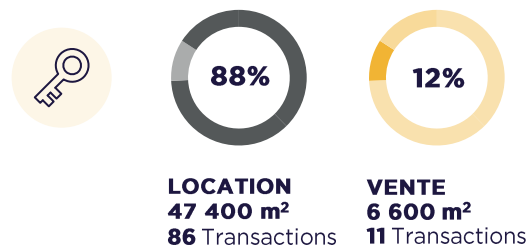
ETAT

% du volume placé



NATURE DU CONTRAT

% du volume placé



SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

PAYS SALONNAIS

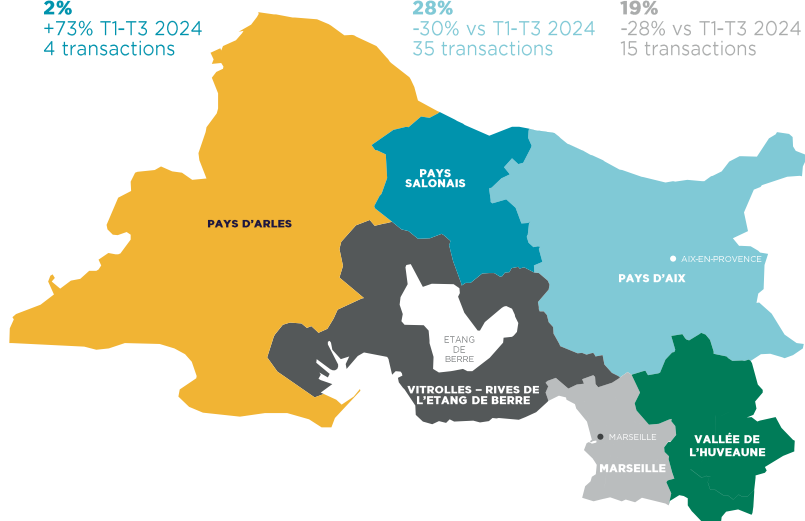
900 m²
2%
+73% T1-T3 2024
4 transactions

PAYS D'AIX

15 300 m²
28%
-30% vs T1-T3 2024
35 transactions

MARSEILLE

10 100 m²
19%
-28% vs T1-T3 2024
15 transactions



BOUCHES-DU-RHÔNE OUEST

400 m²
1%
-93% vs T1-T3 2024
1 transaction

VITROLLES RIVES DE L'ETANG DE BERRE

16 200 m²
30%
-36% vs T1-T3 2024
25 transactions

VALLÉE DE L'HUVEAUNE

11 100 m²
21%
-7% vs T1-T3 2024
17 transactions

- Dans la continuité d'une année 2024 en forte baisse, à fin septembre 2025 le volume placé (54 000 m²) affiche un recul de -32% à date, et de -14% sur la moyenne quinquennale de la même période.
- La baisse du nombre de transactions (-10% / T1-T3 2024) impacte la surface moyenne commercialisée qui atteint son niveau le plus bas sur 5 ans (550 m²).
- Tous les segments, à l'exception des petites surfaces < à 200 m², accusent un fort recul, et notamment le segment > à 1 000 m² en régression de -46%.
- On observe une forte prépondérance des transactions locatives et de 2^{de} main.
- L'impact à date de la baisse du placement est particulièrement marqué dans les secteurs Pays d'Aix, Vitrolles REB et Bouches-du-Rhône Ouest.

VALEURS LOCATIVES

De transactions, en € m²/an

	1ÈRE MAIN	2NDE MAIN
Pays d'Aix	110 € / 125 €	80 € / 150 €
Marseille - Vallée de l'Huveaune	115 € / 130 €	80 € / 130 €
Vitrolles - REB	110 € / 125 €	70 € / 120 €
Bouches-du-Rhône Ouest	85 €	70 €

SOURCE : Cushman & Wakefield Research / IMMOSTAT - Fourchette de valeurs à dire d'expert à partir des dernières valeurs de transaction constatées

VALEURS VÉNALES

De transactions, en € m²/an

	1ÈRE MAIN	2NDE MAIN
Pays d'Aix	1 700 € / 2 000 €	1 200 € / 1 650 €
Marseille - Vallée de l'Huveaune	1 650 € / 1 750 €	800 € / 1 500 €
Vitrolles - REB	1 800 €	850 € / 1 700 €
Bouches-du-Rhône Ouest	-	700 € / 1 100 €

- Concernant les valeurs locatives, les fourchettes restent globalement stables avec une progression de la 1ère main et de certains points hauts qui orientent les moyennes locatives de 1ère comme de 2nde main à la hausse. Cette progression des valeurs est visible notamment sur les transactions de petites surfaces.
- Le faible nombre de transactions à la vente ne permet pas de tirer de conclusion de la progression de la moyenne des valeurs vénales de 1ère main, de même que de la baisse de celles de 2nde main. Des valeurs comprises entre 1 800 et 2 000 €/m² sont couramment fixées pour les nouveaux programmes arrivant sur le marché. De même, les petites surfaces sont plus fortement valorisées et peuvent dépasser les 2 000 €/m².

OFFRE IMMÉDIATE

78 500 m² DISPONIBLES
+14% vs T3 2024

