

KPI BOUCHES-DU-RHÔNE

Indicateurs du marché locatif et vente locaux d'activités

T1-T3 2025

DEMANDE PLACEÉ



54 000 m² PLACÉS

-32% vs T1-T3 2024

25 400 m²

13 700 m²

12 000 m²

2 900 m²

+15%

vs T1-T3 2024

vs T1-T3 2024

vs T1-T3 2024

Moins de 200 m²

22 Transactions

De 200 à 500 m²

41Transactions

De 500 à 1 000 m²

18
Transactions

Plus de 1 000 m²

16
Transactions

ETAT % du volume placé





1ère MAIN 6 500 m² 13 Transactions



2^{nde} MAIN 47 500 m² 84 Transactions

NATURE DU CONTRAT

% du volume placé



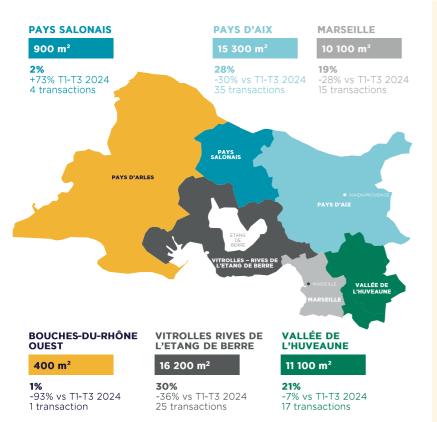


LOCATION 47 400 m² 86 Transactions



VENTE
6 600 m²
11 Transactions

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



- 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^{nde} 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.

SOURCE: Cushman & Wakefield Research / IMMOSTAT

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€

VALEURS VÉNALES

De transactions, en € m²/an

	1ère MAIN	2NDE MAIN
Pays d'Aix	1700€/2000€	1200€/1650€
Marseille – Vallée de l'Huveaune	1650€/1750€	800 € / 1 500 €
Vitrolles - REB	1800€	850 € / 1700 €
Bouches-du-Rhône Ouest	-	700€/1100€

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

- 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 2^{nde} 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 2^{nde} 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





* dont offres proposées à la vente et à la location (6 700 m², 9 Offres), % calculé sur 85 200 m²

SOURCE: Cushman & Wakefield Research

OFFRE FUTURE (T4 2025- 2027)



AVEC PERMIS DE CONSTRUIRE OU EN PROJET, DISPONIBLES

60 100 M²

dont **35%** en projet sans permis déposé



EN CHANTIER DISPONIBLES

15 300 M²
livrables en 2026

SOURCE : Cushman & Wakefield Research

stable à date. Réparti sur peu d'offres, le volume de lère main progresse de +24% sur un an.

C'est le secteur Vitrolles - Rives de l'étang de Berre qui héberge l'offre

• A fin du T3 2025, 78 500 m² sont

disponibles, < de 9% à la moyenne quinquennale. Après avoir atteint près de 93 000 m² à fin juin, la tendance du marché redevient sous

offreuse sans toutefois atteindre le

point bas de fin 2023 (62 000 m²).

composé de surfaces de 2^{nde} main. Le volume de ces dernières est

Le stock est essentiellement

(20 800 m²) et en nombre (20).
On compte 75 400 m² de disponibilités futures dont 20% en chantier, livrables en 2026 aux

la plus importante en volume

• 33 600 m² bénéficient d'un permis de construire, et 26 500 m² sont en projet en attente d'un dépôt de permis.

Pennes-Mirabeau et à Marignane.

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.

CONTACTS

EMMANUELLE MONVILLE

Directrice Activité - Agence Aix-Marseille +33 (0)6 12 17 40 26 emmanuelle.monville@cushwake.com

LAURENCE BOUARD

Directrice Recherche France +33 (0)6 26 43 32 65 laurence.bouard@cushwake.com

PATRICIA VEVAUD

Chargée d'Etudes Logistique & Région +33 (0)6 35 88 46 45 patricia.vevaud@cushwake.com