

KPI BOUCHES-DU-RHÔNE

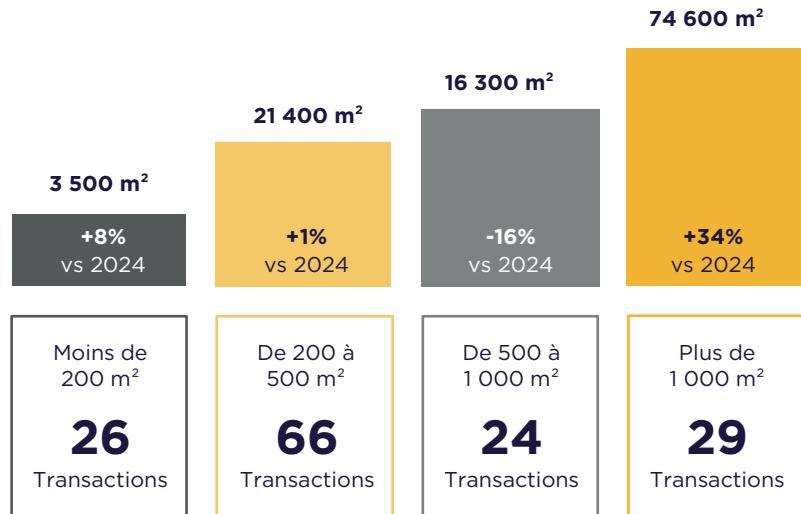
Indicateurs du marché locatif et vente locaux d'activités

T4 2025

DEMANDE PLACÉÉ

115 800 m² PLACÉÉS

+17% vs 2024



ETAT

% du volume placé



28%



72%

1^{ère} MAIN
31 900 m²
24 Transactions

2^{nde} MAIN
83 900 m²
121 Transactions

NATURE DU CONTRAT

% du volume placé



68%



32%

LOCATION
78 400 m²
124 Transactions

VENTE
37 800 m²
21 Transactions

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

PAYS SALONNAIS

1 400 m²

1%
+70% 2024
6 transactions

PAYS D'AIX

28 850 m²

25%
+5% vs 3 2024
50 transactions

MARSEILLE

27 700 m²

24%
+35% vs 2024
23 transactions



BOUCHES-DU-RHÔNE OUEST

400 m²

1%
-94% vs 2024
1 transaction

VITROLLES RIVES DE L'ETANG DE BERRE

42 250 m²

36%
+42% vs 2024
42 transactions

VALLÉE DE L'HUVEAUNE

15 300 m²

13%
+11% vs T1-T3 2024
23 transactions

- Le volume placé de l'année affiche une progression de +17% vs une année 2024 en forte régression. Si l'on se réfère à la moyenne quinquennale, le marché est en recul de -14%.
- Avec un nombre de transactions équivalent à 2024, la surface moyenne commercialisée est de 800 m² (-8% vs la moyenne quinquennale).
- Tous les segments enregistrent une progression du volume placé sur un an, à l'exception du segment des surfaces 500 - 1 000 m². On observe notamment le retour de grandes transactions > à 5 000 m² (4 transactions représentent 33 300 m²).
- On note une forte progression du placement de 1^{ère} main (+112% / 2024 et +20% vs la moyenne quinquennale), signe de l'appétence des utilisateurs pour ces surfaces dont le développement reste limité.
- La part des volumes commercialisés à la vente est en progression sur un an, mais en recul de -9% sur la moyenne décennale.
- L'impact à date de la hausse du placement est particulièrement marqué dans les secteurs de Marseille et Vitrolles REB qui ont bénéficié de l'apport des transactions de grand volume.

VALEURS LOCATIVES

De transactions, en € HT HC/m²/an

	1 ^{ère} MAIN	2 ^{nde} MAIN
Pays d'Aix	110 € / 140 €	80 € / 130 €
Marseille - Vallée de l'Huveaune	110 € / 130 €	80 € / 120 €
Vitrolles - REB	110 € / 130 €	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

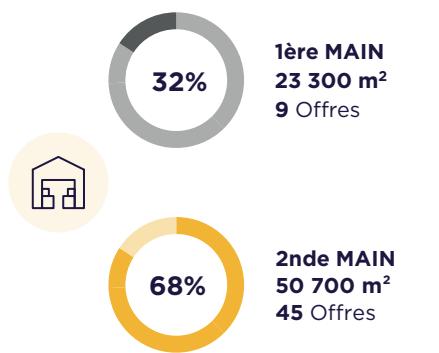
- Concernant les valeurs locatives, les fourchettes restent globalement stables avec une faible progression de la moyenne locative de 1^{ère} main et une baisse de -4% de celle de 2^{nde} main.

- Le nombre de transactions à la vente ne permet pas de tirer de conclusion définitive sur l'évolution de la moyenne des valeurs véniales. On observe cependant un recul marqué des moyennes tant de 1^{ère} que de 2^{nde} main. Seules les valeurs de 1^{ère} main portant sur des surfaces de moins de 300 m² sur les secteurs d'Aix et Vitrolles sont en faible progression.

OFFRE IMMÉDIATE

74 000 m² DISPONIBLES

-10% vs T4 2024



* dont offres proposées à la vente et à la location (6 700 m², 5 offres), % calculé sur 80 700 m²

SOURCE : Cushman & Wakefield Research

OFFRE FUTURE (2026 - 2027)

AVEC PERMIS DE CONSTRUIRE OU EN PROJET, DISPONIBLES

66 000 m²

dont **33%** en projet sans permis déposé



EN CHANTIER DISPONIBLES

25 000 m²

40% livrables en 2026
60% livrables en 2027

SOURCE : Cushman & Wakefield Research

VALEURS VÉNALES

De transactions, en € HT HC m²/an

	1 ^{ère} MAIN	2 ^{nde} MAIN
Pays d'Aix	1 700 € / 2 080 €	1 200 € / 1 800 €
Marseille - Vallée de l'Huveaune	1 650 € / 1 750 €	800 € / 1 500 €
Vitrolles - REB	1 500 € / 1 950 €	850 € / 1 700 €
Bouches-du-Rhône Ouest	75 €	700 € / 1 100 €

- A fin du T4 2025, l'offre immédiatement disponible est en recul de -10% / T4 2024 (-14% vs la moyenne quinquennale). Après avoir atteint près de 93 000 m² à fin juin, la tendance du marché redevient sous offreuse sans toutefois avoir atteint le point bas de fin 2023 (62 000 m²).
- Le stock est toujours essentiellement composé de surfaces de 2^{nde} main. Le volume de ces dernières est en baisse sur un an de -24%. De son côté, réparti sur 9 offres, le volume de 1^{ère} main progresse de +48% sur un an.
- Sur un plan géographique, le secteur Vallée de l'Huveaune héberge l'offre la plus importante en volume (28 850 m²) et en nombre (22).
- On compte 66 000 m² de disponibilités futures dont 38% en chantier, livrables en 2026 à Marignane, et 2027 à Marseille.
- 19 400 m² bénéficient d'un permis de construire, et 22 000 m² sont en projet (PC non déposé).

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

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.