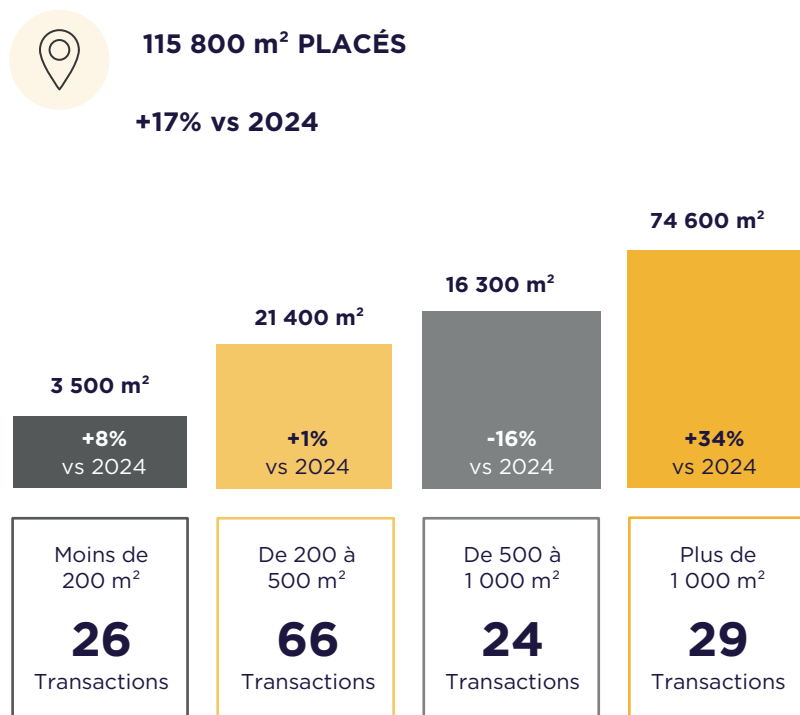


# KPI BOUCHES-DU-RHÔNE

Indicateurs du marché locatif et vente locaux d'activités

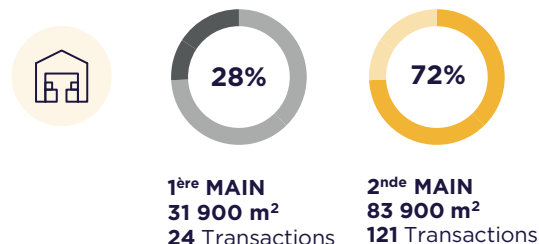
T4 2025

## DEMANDE PLACÉE



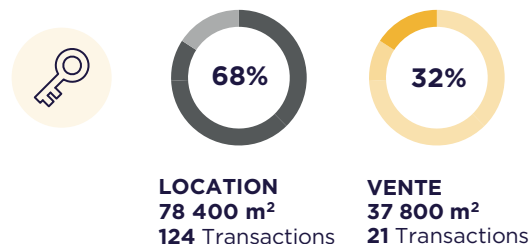
### ETAT

% du volume placé



### NATURE DU CONTRAT

% du volume placé



## SECTEURS GÉOGRAPHIQUES

### PAYS SALONNAIS

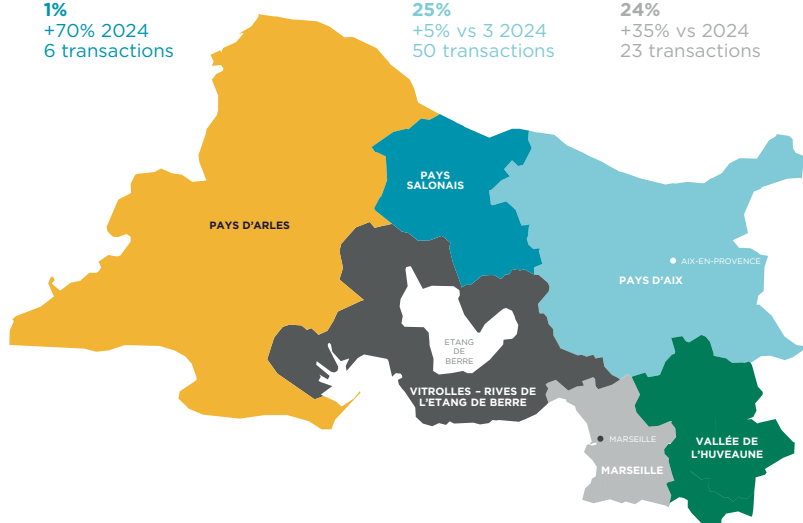
1 400 m<sup>2</sup>  
1%  
+70% 2024  
6 transactions

### PAYS D'AIX

28 850 m<sup>2</sup>  
25%  
+5% vs 3 2024  
50 transactions

### MARSEILLE

27 700 m<sup>2</sup>  
24%  
+35% vs 2024  
23 transactions



### BOUCHES-DU-RHÔNE OUEST

400 m<sup>2</sup>  
1%  
-94% vs 2024  
1 transaction

### VITROLLES RIVES DE L'ETANG DE BERRE

42 250 m<sup>2</sup>  
36%  
+42% vs 2024  
42 transactions

### VALLÉE DE L'HUVEAUNE

15 300 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> (-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 m<sup>2</sup>. On observe notamment le retour de grandes transactions > à 5 000 m<sup>2</sup> (4 transactions représentent 33 300 m<sup>2</sup>).
- On note une forte progression du placement de 1<sup>ère</sup> 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

	1ÈRE MAIN	2NDE 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

## VALEURS VÉNALES

De transactions, en € HT HC m²/an

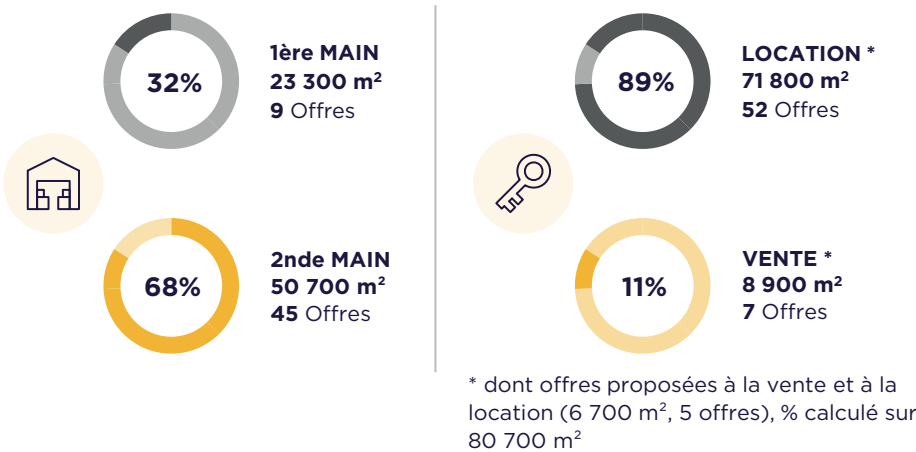
	1ÈRE MAIN	2NDE MAIN
Pays d'Aix	1 700 € / 2 080 €	1 200 € / 1 800 €
Marseille - Vallée de l'Huveaune	1 650 € / 1 750 €	800 € / 1 500 €
Vitrolles - REB	1 500 € / 1 950 €	850 € / 1 700 €
Bouches-du-Rhône Ouest	75 €	700 € / 1 100 €

- Concernant les valeurs locatives, les fourchettes restent globalement stables avec une faible progression de la moyenne locative de 1<sup>ère</sup> main et une baisse de -4% de celle de 2<sup>nde</sup> main.
- Le nombre de transactions à la vente ne permet pas de tirer de conclusion définitive sur l'évolution de la moyenne des valeurs vénales. On observe cependant un recul marqué des moyennes tant de 1<sup>ère</sup> que de 2<sup>nde</sup> main. Seules les valeurs de 1<sup>ère</sup> 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**



**SOURCE :** Cushman & Wakefield Research

## OFFRE FUTURE (2026 - 2027)



**SOURCE :** Cushman & Wakefield Research

- 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<sup>nde</sup> 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<sup>ère</sup> 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).

### 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