

Une performance dans un marché fragilisé

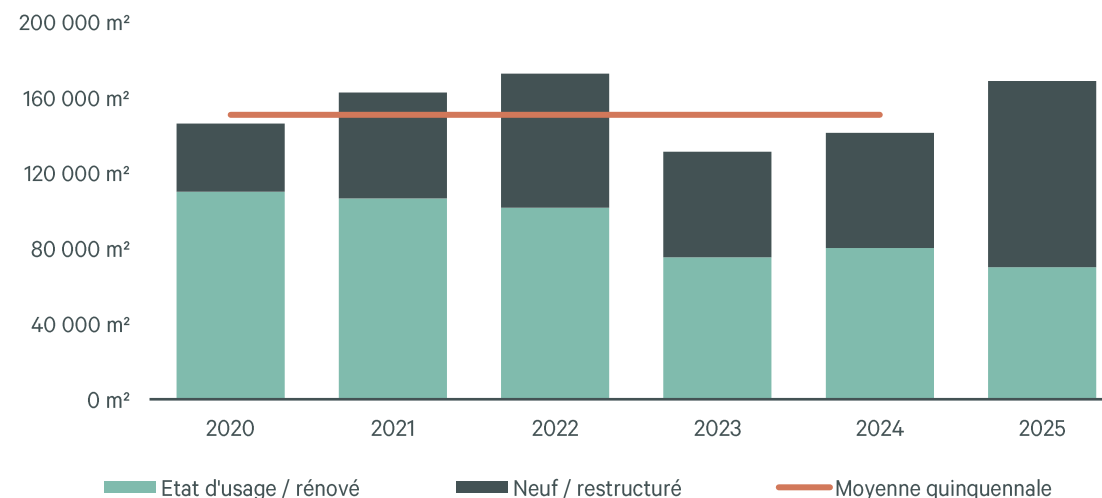


Note : La flèche indique l'évolution annuelle

Demande placée

- En 2025, le marché méditerranéen des bureaux a connu quelques turbulences. En effet, après un bon démarrage au 1^{er} semestre, puis une activité atone durant l'été, le marché finit haussier grâce à la performance du 4^e trimestre. Au total, la demande placée a cumulé 168 700 m² en 2025, en hausse de + 19 % par rapport à 2024 et de + 12 % par rapport à la moyenne sur cinq ans.
- La bonne performance du marché provient exclusivement de la hausse des volumes sur la ville de Marseille : 115 000 m² (+ 27 % vs. 2024) grâce à 4 transactions > 5 000 m² pour 60 500 m², incluant une prise à bail de 30 700 m². Cette dernière transaction a d'ailleurs permis de compenser le ralentissement de l'activité sur les autres classes de surfaces, notamment sur les demandes > 1 000 m². Au total, seules 137 transactions ont été recensées en 2025 (vs. 186 en 2024), illustrant l'attentisme des utilisateurs face à une conjoncture encore défavorable pour les projets immobiliers. Le marché aixois a légèrement performé avec 53 600 m² commercialisés (+ 6 %), largement tributaires de la dynamique du 1^{er} semestre.
- Le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence demeure le secteur privilégié des utilisateurs aixois et a concentré 58 % des volumes et 64 % du nombre de transactions. A Marseille, 40 % des volumes se sont polarisés sur le secteur sud, une part galvanisée par la grande transaction de 30 700 m² dans le 8^e arrondissement. Le centre-ville de Marseille a concentré 30 % du nombre de transactions, prenant de vitesse Euromed (21 %) qui continue de pâtir de la baisse des grandes demandes.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Sources : CBRE Research, Immostat, T4 2025

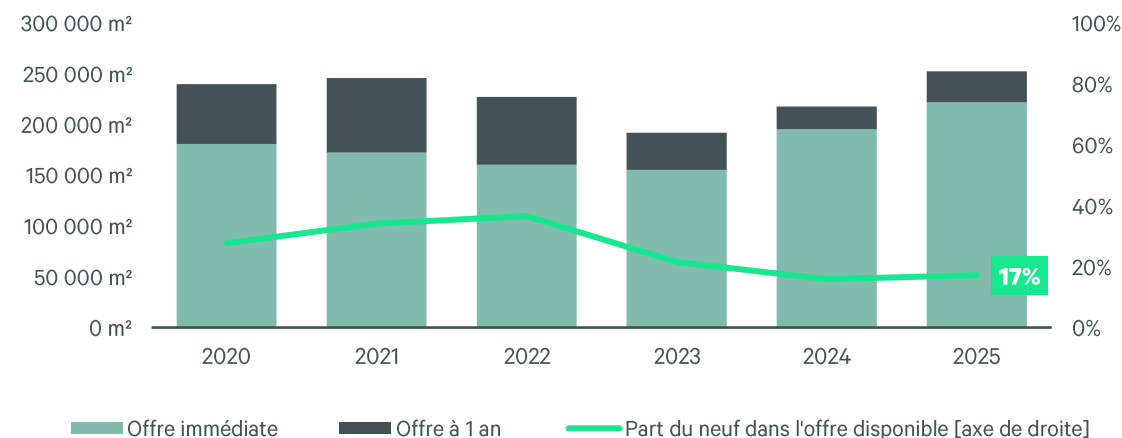
Offre

- Fin 2025, l'offre immédiate cumule 221 900 m² sur l'ensemble de la métropole d'Aix – Marseille. Elle est en nette augmentation par rapport à fin 2024 (+ 13 %), portée par les libérations qui alimentent l'offre de seconde main. Le taux de vacance s'ajuste donc à la hausse pour atteindre 4,9 % à l'échelle de la métropole.
- Le marché continue de manquer d'offres neuves. A Aix-en-Provence, elle ne totalise que 29 200 m², en majorité situées sur le Pôle d'Activités (13 800 m²). A Marseille, la production de neuf a nettement ralenti en 2025, tant et si bien qu'aucune livraison majeure n'a eu lieu. Ainsi, les produits neufs disponibles sont diffus et situés sur quelques immeubles. Dans le secteur nord, par exemple, l'immeuble Azurea propose encore 5 400 m² à fin 2025.
- A l'inverse, la ville de Marseille dispose d'importants volumes de seconde main, notamment sur Euromed avec plusieurs libérations qui sont intervenues tout au long de l'année et que la demande n'a pas permis d'absorber. Au total, 54 100 m² sont disponibles sur ce secteur. Sur le Pays d'Aix, si les mouvements ont été plus restreints, l'offre de seconde main se polarise sur le Pôle d'Activités (45 000 m²).
- D'ici les prochaines années, la production de surfaces neuves restera limitée compte tenu des turbulences passées sur le marché de l'investissement qui a entravé l'initiation de nouveaux projets. En 2026, l'Arteparc de Fuveau sur le Pays d'Aix (1 800 m² encore disponibles) et le Crystallia dans le 10^e arrondissement de Marseille (8 700 m²) seront livrés. En 2027, les livraisons se focaliseront exclusivement sur Marseille avec les immeubles Quanta (6 400 m²) à Aubagne et Newdelec (4 100 m²) au pied de la gare Saint Charles.

Loyers

- Les loyers s'ajustent légèrement à la baisse compte tenu de la conjoncture et des transactions de cette année. Le loyer *prime* sur des produits neufs demeure à 190 € sur le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence et à 305 € à Euromed (QCA).
- L'ajustement est essentiellement à la baisse pour les produits neufs marseillais, à l'instar du centre-ville ou de la Vallée de l'Huveaune où, malgré l'absence d'offre, la conjoncture ne permet plus la signature à des valeurs plus élevées. Le *prime* atteint désormais 250 € dans le centre-ville et 200 € dans la Vallée de l'Huveaune.
- Dans le seconde main, le loyer *prime* atteint 280 € à Euromed et 140 € sur le Pôle d'Activités. Il peut atteindre 265 € dans le secteur sud de Marseille pour des produits de bon standing.

FIGURE 2 : Évolution de l'offre disponible



Source : CBRE Research, T4 2025

FIGURE 3 : Loyers *prime* par état des locaux par sous-marchés

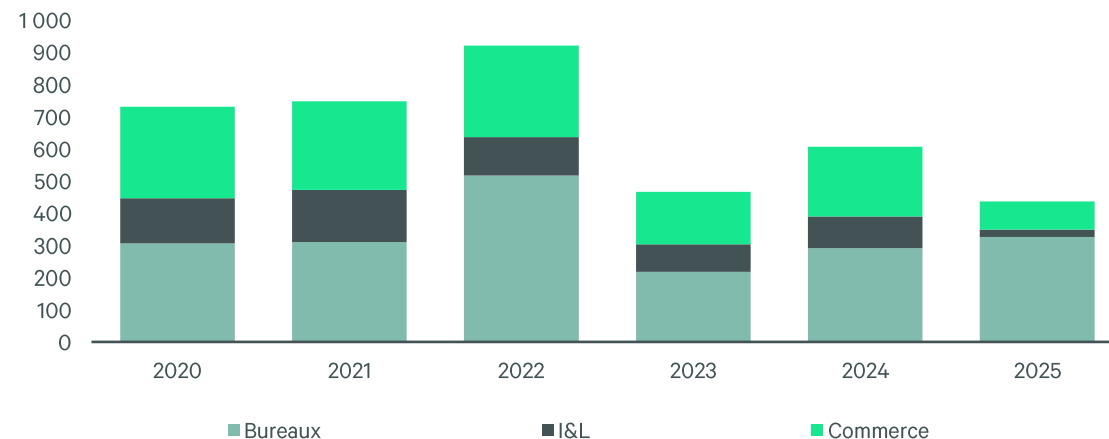
Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Aix Centre	250	350
Pôle d'activités d'Aix	140	190
Vitrolles	120	160
Meyreuil Rousset	145	175
Euromed	280	320 (IGH*) / 305 (non-IGH)
Marseille Centre	250	250
Sud	265	305
Est	185	185
Nord	210	195
Vallée de l'Huveaune	190	200

* IGH : Immeuble de Grande Hauteur / en € HT HC / m² / an
 Source : CBRE Research, T4 2025

Investissement bureaux

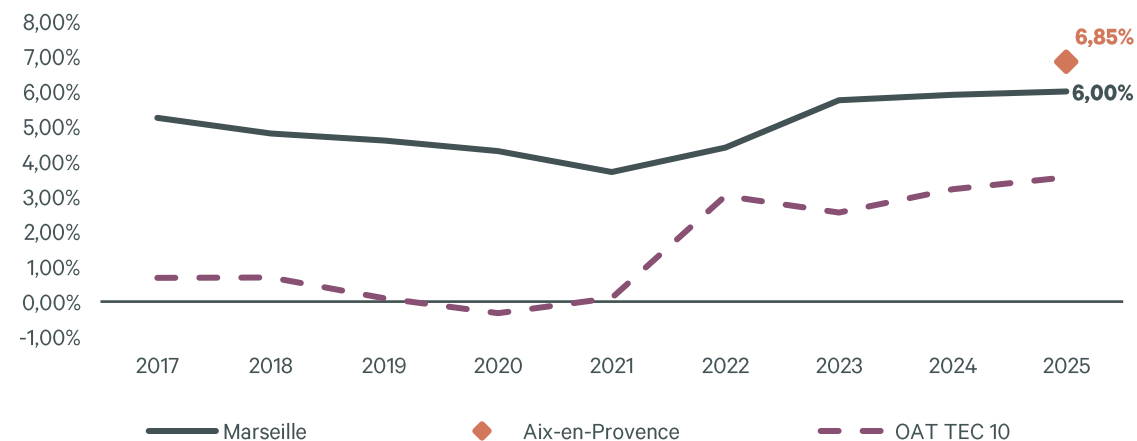
- En 2025, la tendance marseillaise s’est inscrite en vent contraire de celle qui entoure le marché en régions. Les volumes investis en bureaux ont totalisé 326 M € (+ 11 % par rapport à 2024).
- Cette performance s’explique surtout par une transaction exceptionnelle > 100 M € ; la première depuis 2022. En dehors de cette transaction, la tendance demeure baissière : le nombre de transactions a diminué (31 vs. 33 en 2024) et le volume moyen unitaire est à son point bas (environ 7 M €).
- Il faut dire que le contexte ne joue pas en la faveur de la réalisation d’opérations d’envergure, tant l’incertitude économique et politique obère une vision claire sur l’évolution des taux et, *in fine*, des prix. De fait, le marketing d’actifs sécurisés, plus liquides, a reculé et limite le nombre d’offre sur le marché.
- La métropole d’Aix – Marseille a toutefois vu quelques opérations significatives se réaliser, à l’instar de la vente de l’immeuble Balthazar sur Euromed auprès d’un institutionnel pour environ 40 M €. Sur le Pays d’Aix, la plus grande transaction a concerné un immeuble dans le parc d’activités de la Duranne pour 17 M €.
- Les SCPI et foncières privés ont été les premiers investisseurs sur le marché en concentrant près du tiers des volumes.
- Le taux de rendement *prime* s’est légèrement décompressé en fin d’année pour atteindre 6,00 % (non acté), soit + 10 points de base par rapport au T3 2025. A Aix-en-Provence, le taux de rendement *prime* est à 6,85 %.

FIGURE 4 : Volume des investissements par produits



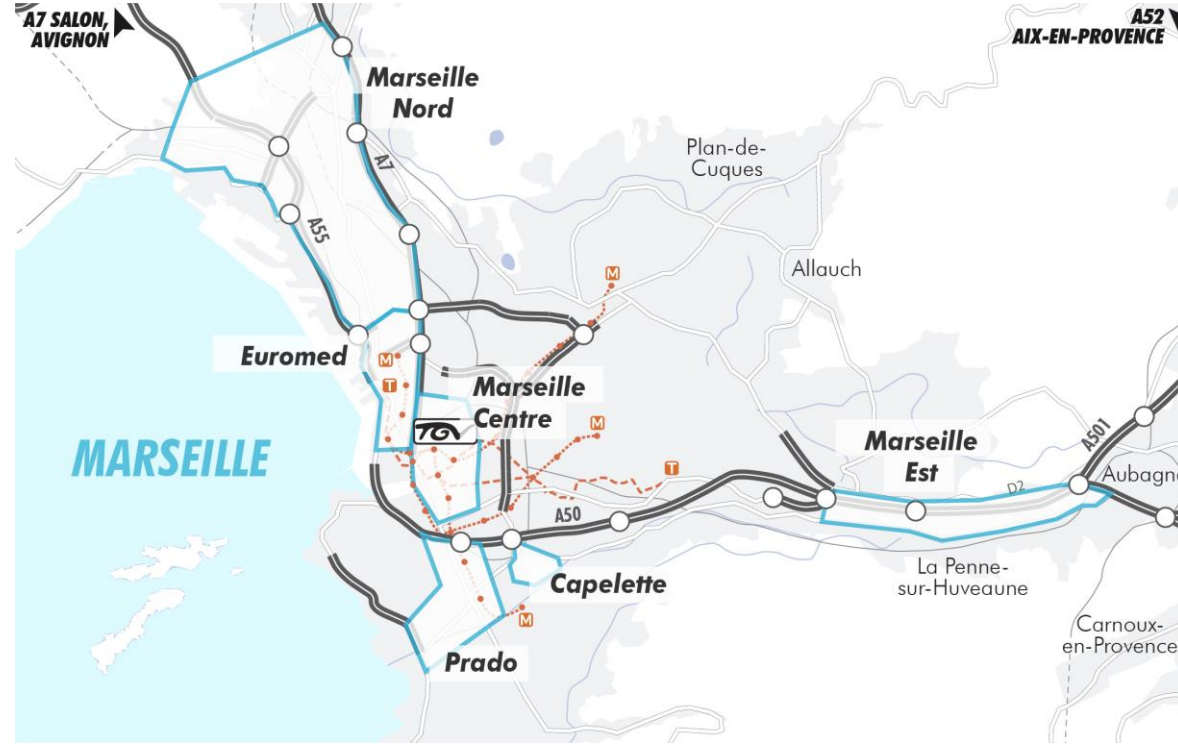
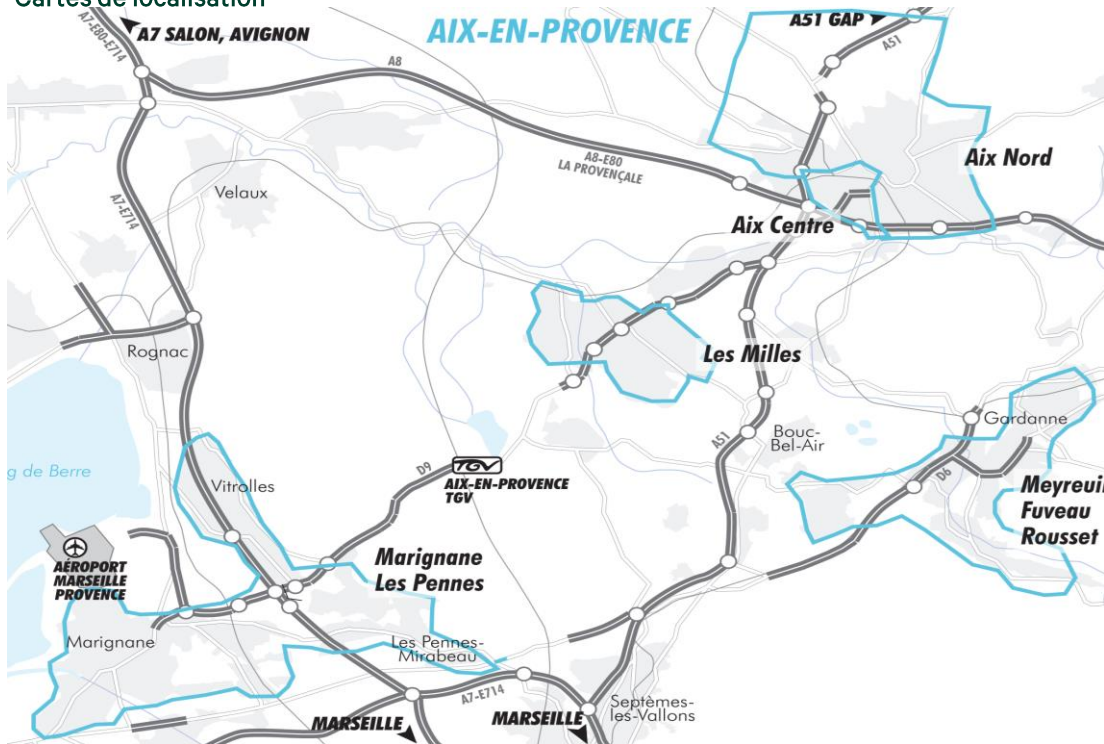
En M€
Sources : CBRE Research, Immostat, T4 2025

FIGURE 5 : Évolution comparée du taux de rendement *prime* bureaux



Sources : CBRE Research, Banque de France, T4 2025

Cartes de localisation



Contacts

Daniel TCHENIO

Director - Marseille
Tel. : +33 (0) 4 96 11 46 11
daniel.tchenio@cbre.fr

Catherine VALETTE

Associate Director – Aix
Tel. : +33 (0) 4 42 60 02 35
catherine.valette@cbre.fr

Stanislas LEBORGNE

Executive Director – Regions
Tel. : +33 (0) 1 53 64 30 45
stanislas.leborgne@cbre.fr

Yves GOURDIN

Head of Investment - Regions
Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 16
yves.gourdin@cbre.fr

Lilian CHARLES

Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 22 60
lilian.charles@cbre.fr

Sabine ECHALIER

Director Market Research
Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04
sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director – Head of Research
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86
pe.boudot@cbre.fr

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.

