

# Le marché des bureaux Aix - Marseille



Sur la métropole d'Aix – Marseille, la demande placée a atteint 45 300 m<sup>2</sup> à l'issue du S1 2026 (- 35 % vs. S1 2025). Il s'agit du plus faible démarrage depuis 2018. La conjoncture demeure peu favorable à la concrétisation des projets immobiliers et traduit un attentisme marqué des utilisateurs. Le marché a témoigné d'un net repli des grandes demandes (> 1 000 m<sup>2</sup>), en particulier sur le Pays d'Aix. C'est d'ailleurs ce dernier qui a porté la dynamique baissière, avec une baisse de - 29 % des volumes placés par rapport à l'année dernière et un affaissement des volumes sur toutes les classes de surface. A Marseille, la baisse est moins prononcée (- 12 %), mais la demande est à un point bas. Côté offre, la métropole souffre toujours d'un déficit de produits neufs, particulièrement marqué dans la ville de Marseille. Compte tenu du calendrier des prochaines livraisons, le renouvellement de surface se focalisera sur la cité phocéenne avec quelques programmes phares. Le Pays d'Aix, en revanche, n'attend aucune livraison certaine avant 2028.

## Indicateurs clés du marché utilisateurs

48 300 m<sup>2</sup>

DEMANDE PLACÉE

201 500 m<sup>2</sup>

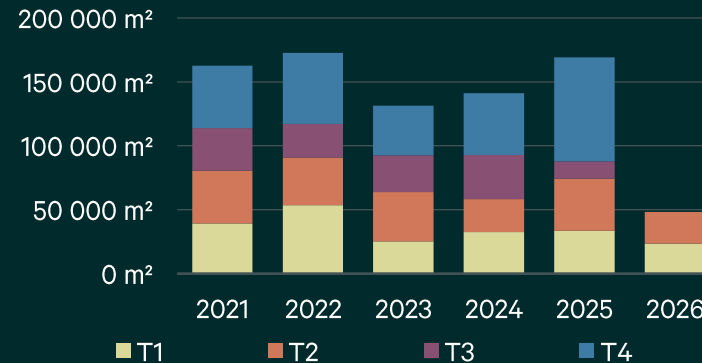
OFFRE IMMÉDIATE

4,5 %

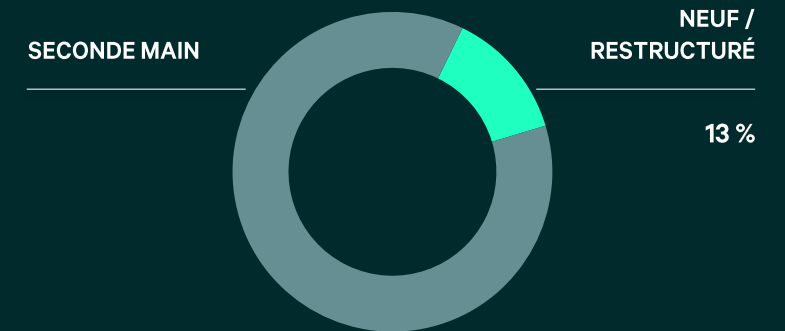
TAUX DE VACANCE



## Évolution de la demande placée



## Offre immédiate par état des locaux



23 M €

VOLUME INVESTISSEMENT

6,00 %

TAUX DE RENDEMENT PRIME

320 €

LOYER PRIME  
EUROMED (IGH)

185 €

LOYER PRIME  
PÔLE D'ACTIVITÉS D'AIX

11 200 m<sup>2</sup>

OFFRE FUTURE NEUVE  
2026

9 300 m<sup>2</sup>

OFFRE FUTURE NEUVE  
2027 ET +

# Contacts

## CBRE Aix-en-Provence

### Catherine VALETTE

Associate Director

[catherine.Valette@cbre.fr](mailto:catherine.Valette@cbre.fr)

T: +33 (0) 4 88 80 79 35

## CBRE Marseille

### Daniel TCHENIO

Regional Director

[stanislas.leborgne@cbre.fr](mailto:stanislas.leborgne@cbre.fr)

T: +33 (0) 4 96 11 46 17

## Conseil & Transaction

### Stanislas LEBORGNE

Executive Director - Regions

[stanislas.leborgne@cbre.fr](mailto:stanislas.leborgne@cbre.fr)

T: +33 (0) 1 53 64 30 45

### Yves GOURDIN

Executive Director – Investment Regions

[yves.gourdin@cbre.fr](mailto:yves.gourdin@cbre.fr)

T: +33 (0) 1 53 64 37 16

## Research France

### Lilian CHARLES

Research Consultant – Regional Office & Industrial

[lilian.charles@cbre.fr](mailto:lilian.charles@cbre.fr)

T: +33 (0) 1 53 64 22 60

### Sabine ECHALIER

Director – Market Research

[sabine.echalier@cbre.fr](mailto:sabine.echalier@cbre.fr)

T: +33 (0) 1 53 64 37 04

### Pierre-Edouard BOUDOT

Head of Research

[pe.boudot@cbre.fr](mailto:pe.boudot@cbre.fr)

T: +33 (0) 1 53 64 36 86

## Global Research

### Henry CHIN, Ph.D.

Global Head of Research

[henry.chin@cbre.com](mailto:henry.chin@cbre.com)

### Tasos VEZYRIDIS

Executive Director – Head of Research UK&I and  
Continental Europe

[tasos.veziridis@cbre.com](mailto:tasos.veziridis@cbre.com)

© 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.

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, veuillez consulter la page Insight & Research : <https://www.cbre.com/insights>. Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur <https://www.cbre.fr/insights> CBRE Business Services - Groupement d'intérêt économique - Siège social : 76 rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

