CUSHMAN & WAKEFIELD

VALEURS LOCATIVES & STATIONS DE MÉTRO / TRAM MARSEILLE

ÉDITION 2026 - 2027



A RETENIR

Valeurs des lignes de métro / tramway

(**valeur top**[1]/valeur moyenne[2] - évolution sur 1 an)

M1	**220 € ↗**	169 € =
M2	**250 € =**	199 € =
T1	**NS**	NS
T2	**260 € =**	205 € ↘
T3	**260 € =**	200 € ↘

Marché des bureaux marseillais : des valeurs soutenues par la rareté de l'offre de première main

Si l'offre tend à augmenter, le taux de vacance reste contenu à 4,1% et les surfaces neuves représentent moins de 14% de l'offre immédiate. Ce manque d'offre de qualité maintient les valeurs. Le loyer moyen des stations de métro et de tram est ainsi stable aux alentours de 190 €/m²/an. Les valeurs les plus élevées sont relevées à Euroméditerranée - Le Silo (260 €), Arenc – Euroméditerranée (250 €) et Joliette (250 €).

Le marché des bureaux de seconde main présente des évolutions contrastées selon les secteurs géographiques. Sur le secteur Euromed, les valeurs demeurent stables, soutenues par la qualité du parc immobilier de seconde main disponible. À proximité de la gare, les valeurs sont orientées à la hausse, portées par la présence d'une offre neuve récemment livrée, notamment l'immeuble ADRIANA, ainsi que par la commercialisation en cours de l'opération NEWDELEC. Dans le secteur sud, notamment Périer / Prado, les valeurs affichent également une tendance haussière. Cette évolution s'explique par la disponibilité d'immeubles de seconde main de qualité, à l'image de l'immeuble LE VIRAGE, qui répondent aux attentes des utilisateurs. À l'inverse, les valeurs du centre-ville sont orientées à la baisse, en raison de la qualité globale de l'offre actuellement disponible sur ce secteur.

(1) Loyer le plus élevé parmi les stations pour lesquelles une valeur est référencée
(2) Moyenne des loyers des stations pour lesquelles une valeur est référencée

36 stations disposent d'une valeur publiée.



Source : Cushman & Wakefield

Valeurs locatives de l'offre > à 200 m² - Novembre 2026

Ces valeurs s'entendent hors charges et hors taxes.
Méthodologie : moyenne des loyers des offres pondérée par les surfaces, loyers extrêmes écartés ; valeur estimée par modèle lorsque les offres sont insuffisantes. Les valeurs sont référencées par les offres définies à un instant T sur le marché. Rayon d'échantillonnage : 600 m ; pas d'élargissement du rayon.

CARTE DES VALEURS LOCATIVES

CUSHMAN & WAKEFIELD

Better never settles

VALEURS LOCATIVES & STATIONS DE MÉTRO / TRAM MARSEILLE

Avertissement : Ce document diffuse des informations à caractère général. Les informations et images utilisées ne sont pas contractuelles. Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité des auteurs et / ou de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Cette publication est la propriété de Cushman & Wakefield. 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.

© 2026 CUSHMAN & WAKEFIELD, 185 av. Charles de Gaulle, Neuilly-sur-Seine



CONTACT :

LUCILE DE MALET

Head of office Aix Marseille Provence

+ 33 6 22 28 72 98

lucile.demalet@cushwake.com