

AIX-MARSEILLE- PROVENCE

Présentation du
marché de l'immobilier
d'entreprise
T3 2024



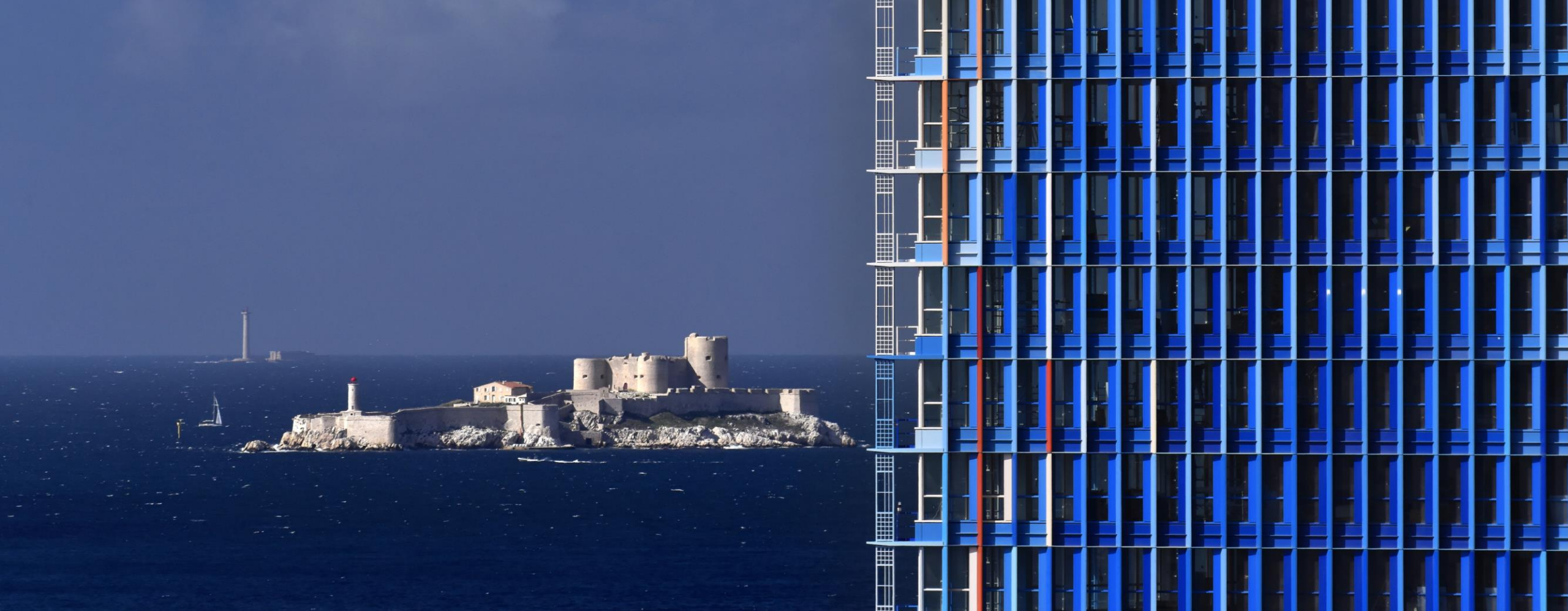


Daniel Tchenio

Président

Fédération Nationale de l'Immobilier 13





PRESENTATION MARCHÉ BUREAUX

AIX-MARSEILLE PROVENCE



Intervenants



Lucile de Malet

**Partner Head of office Aix Marseille Provence
Cushman & Wakefield**

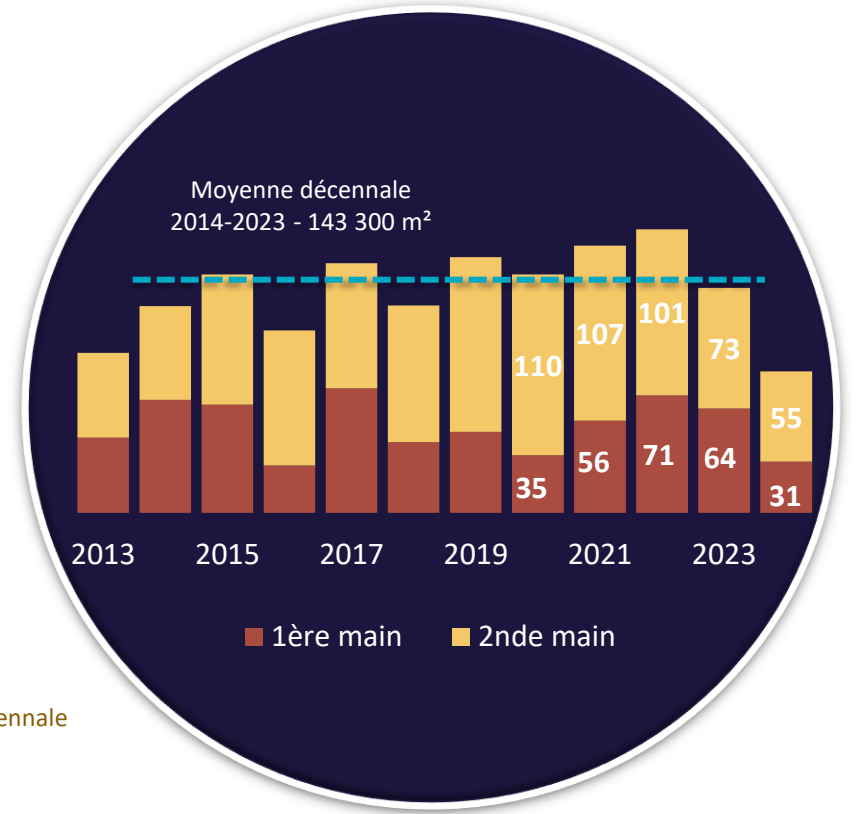
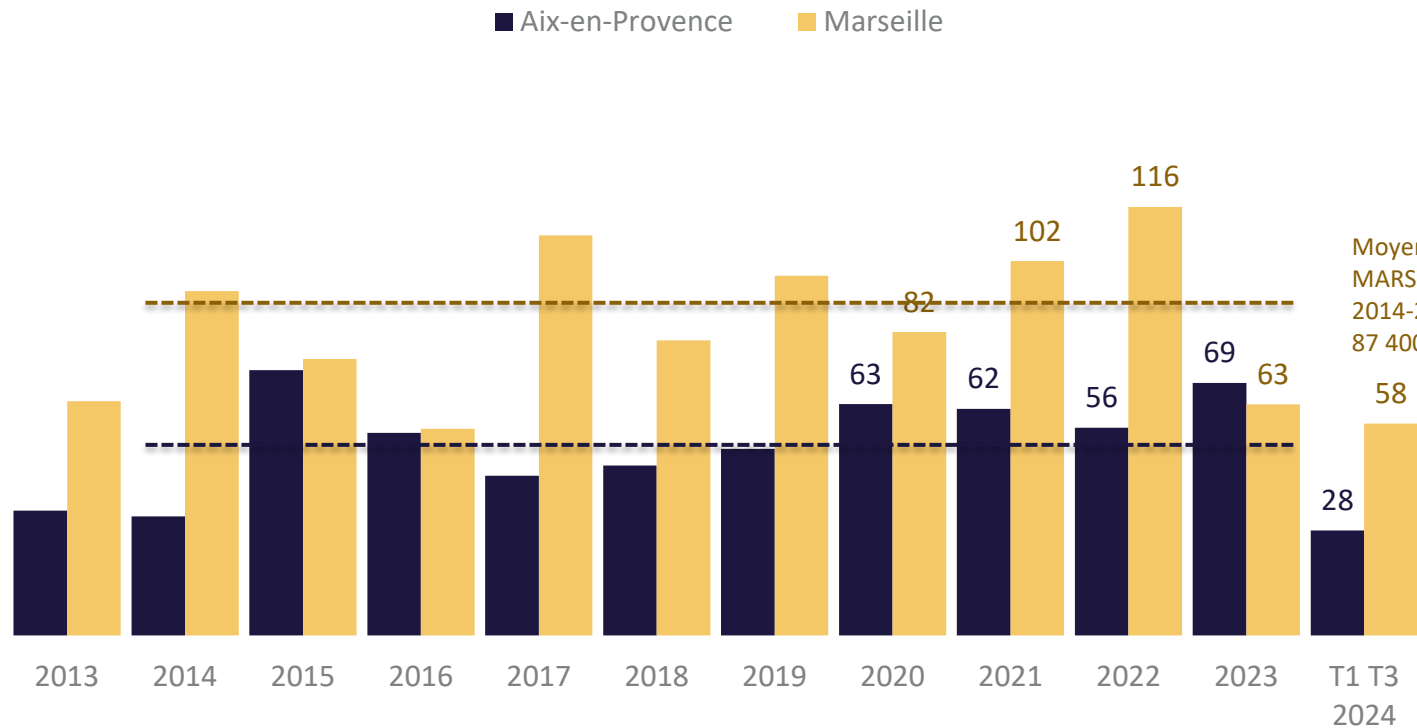


Corinne Orsoni

**Directrice du Développement Economique
Euroméditerranée**



Demande placée Aix Marseille



*Source: Cushman & Wakefield, - Unité : en milliers de m²



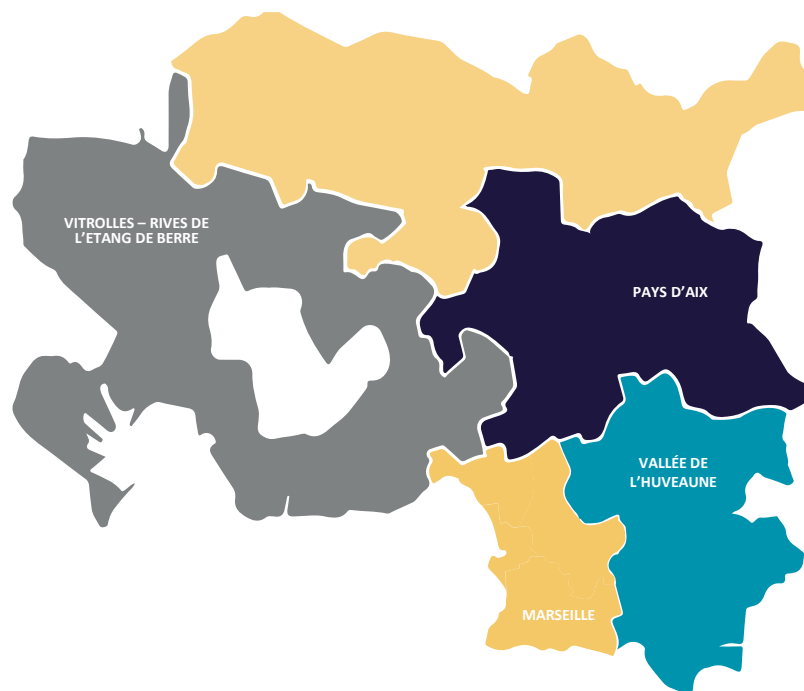
Demande placée par secteurs géographiques

MARSEILLE

57 500 m²

+ 23 % vs T1-T3 2023
137 transactions

Dont **Euroméditerranée**
21 700 m²
-4 % vs T1-T3 2023



AIX

28 500 m²

-38% vs T1-T3 2023: 39 000 m²
100 transactions

Dont **Aix-Centre & Pôle d'activité**
20 400 m²
-40% vs T1-T3 2023

Valeurs locatives Aix-Marseille

	1ÈRE MAIN		2NDE MAIN	
Marseille	231 €	-10%	187 €	-10%
Dont Euromed	245 €	-11%	228 €	+ 2%
Aix	200 €	-10%	163 €	-10%
Dont Aix Centre	228 €	+0%	217 €	-3%
Dont Pôle d'activité	170 €	-7%	152 €	9%



TOP TRANSACTIONS

MARSEILLE

Top transaction 280 €/m²

ASTROLABE
2nde Main
(Euroméditerranée)

AIX-EN-PROVENCE

Top transaction 250 €/m²

PATIO CEZANNE
Neuf
Aix Centre

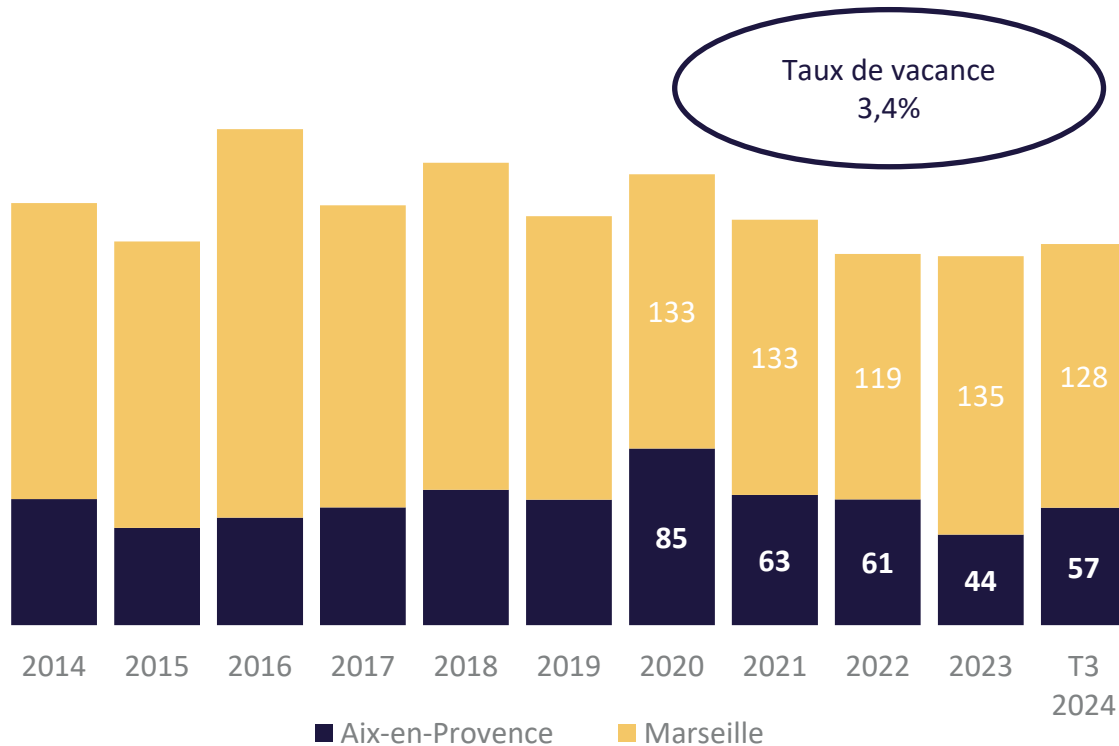
*Source: Cushman & Wakefield, - Unité : en milliers de m² - Evolution T/T-1



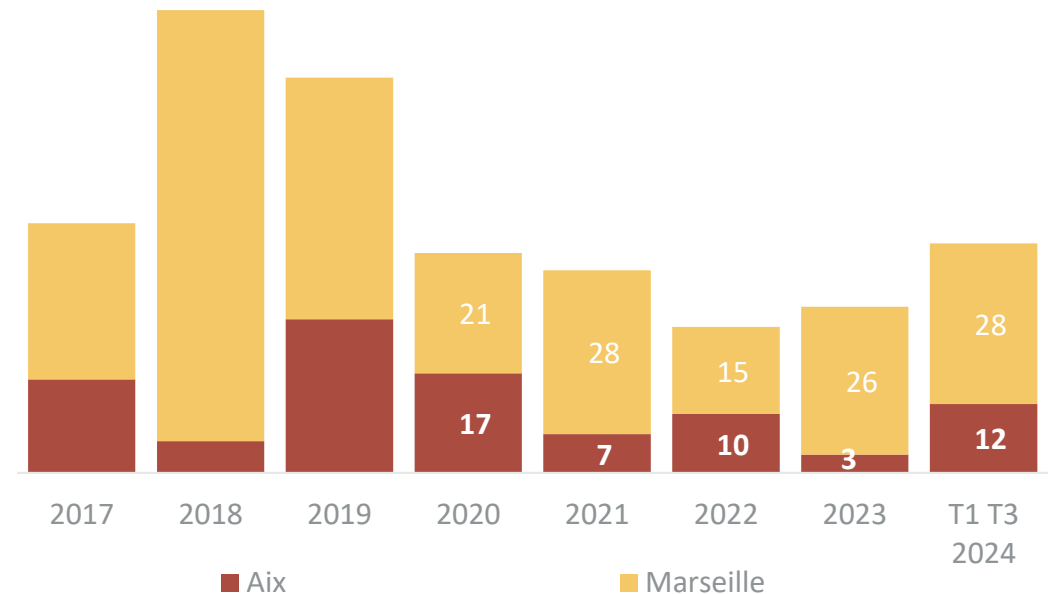
Offre immédiate

Offre immédiate

T3 2024 : 184 500 m² (+ 3% vs 2023)



Livraisons de bureaux neufs et restructurés > 1 000 m²



*Source: Cushman & Wakefield, - Unité : en milliers de m² - Evolution T/T-1



Offre future Marseille

MARSEILLE EST



CRYSTALLIA
LAZARD GROUP
8 800 m²
Livraison prévue : T4 2025

EUROMEDITERRANEE



NEWDELEC
6ème SENS
10 700 m²
Livraison prévue : T4 2026

EUROMEDITERRANEE



SMART'SEILLE ODYSSEE
EIFFAGE IMMOBILIER
18 000 m²
Livraison prévue : T1-T4 2027

EUROMEDITERRANEE



J1
ADIM PROVENCE
31 000 m²
Livraison prévue : T4 2027

EUROMEDITERRANEE



LYON FORD
ADIM PROVENCE
25 000 m²
Livraison prévue : T4 2027

EUROMEDITERRANEE



THE SHED
BOUYGUES IMMOBILIER
Projet Mixte Bureaux / Hôtel
Bureaux: 7 150 m²
Hôtel: 5000 m²
Livraison prévue : T4 2027

Offre future Aix-en-Provence



URBAN CAP
LARZARD GROUP
2 000 m²
Livraison prévue : T4 2025



TEVA
COGEDIM
5 500 m²
Livraison prévue : T4 2026

Focus Euroméditerranée

Demande placée

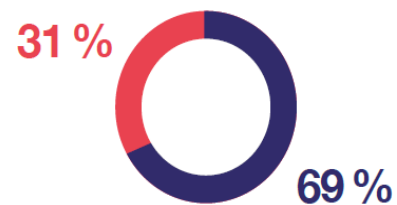
} **21 664 m²**

- **4 %** en un an

+ **3 %** par rapport à la moyenne 2019 - 2023
(moyenne 1T - 3T)

35 transactions

■ Neuf/Restructuré
■ Seconde main



Euroméditerranée

} **> 40 %**

de la demande de Marseille



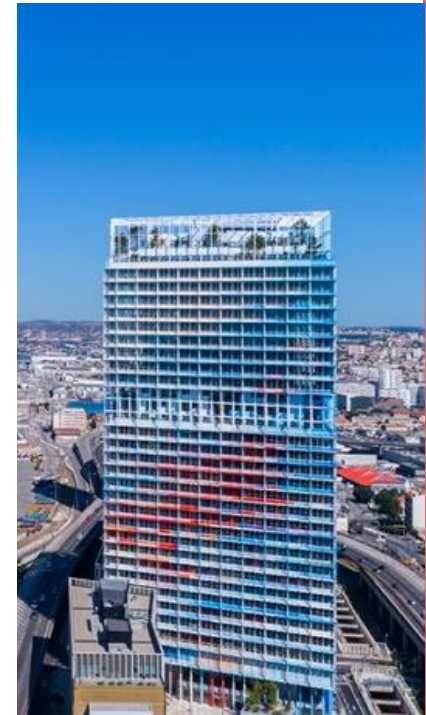
} **56 %**

de l'activité portée par **5 transactions**
de plus de **1 000 m²**

LOYERS MOYENS¹ (HT - HC / M² / AN)

	Loyer moyen neuf	Loyer moyen 2 nd e main
Euroméditerranée I	264 €	228 €
Euroméditerranée II	184 €	156 €

1 - Calculés sur les transactions enregistrées au cours des 24 derniers mois



Focus Euroméditerranée

3^{ÈME} QUARTIER D'AFFAIRES
DE FRANCE APRÈS PARIS LA DÉFENSE
ET LYON PART DIEU

750 000 M²



3,8 %

TAUX
DE VACANCE au 3T 2024

Source : JLL / IMMOSTAT

OFFRE IMMÉDIATE²

~ 29 200 m²

+ 12 % en un an

19 % d'offre neuve
et restructurée

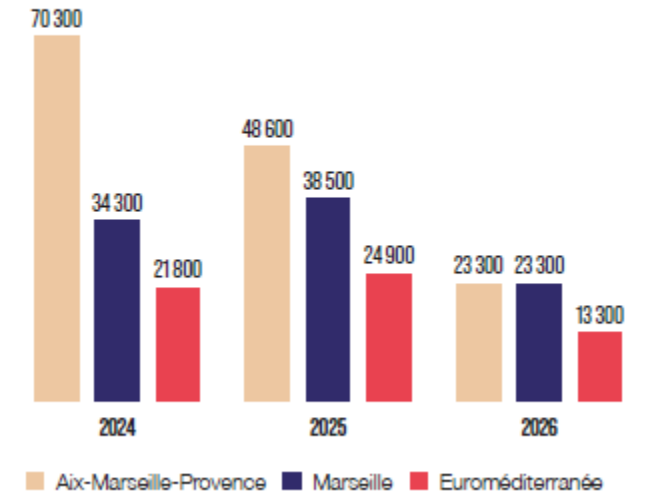
OFFRE IMMÉDIATE > 1 000 m²

> 1 000 m² ~ 24 000 m²

dont 14 %
de bureaux neufs
et restructurés

2 - offre immédiatement disponible, n'incluant pas les livraisons
et libérations à venir

Livraisons futures en cours
de construction (m²)



Source : JLL

Environ 90 % des transactions supérieures à 1000 m² réalisées depuis 10 ans se sont réalisées après le démarrage des travaux





PRESENTATION MARCHÉ ACTIVITES

AIX-MARSEILLE PROVENCE





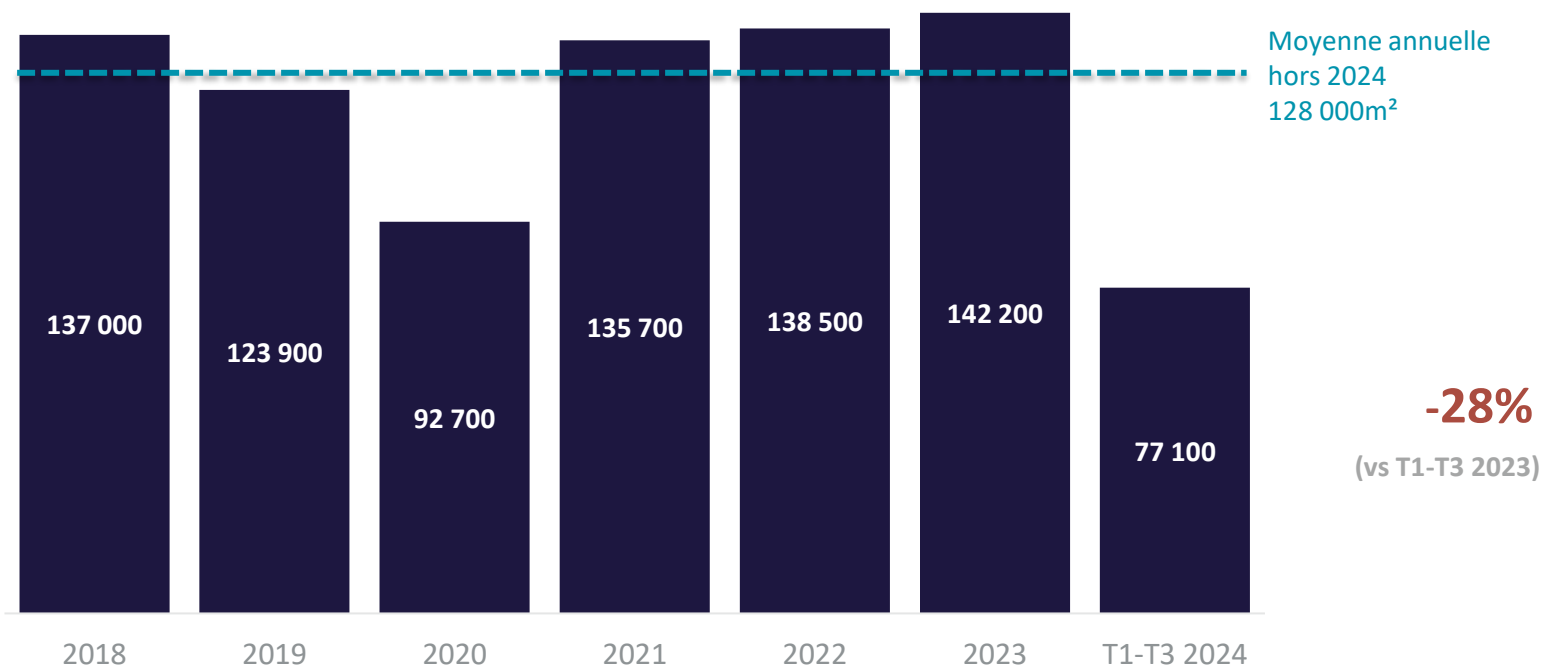
Alexis BOUTEILLER

Head of Logistics & industrial

Cushman & Wakefield

Demande placée Aix Marseille Métropole T1-T3 2024

Evolution de la demande placée en m² depuis 2018



17 357 m²

- 45 %

vs T3 2023 – 31 606 m²

*Source : ImmoStat

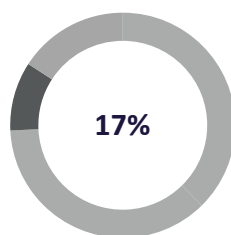


Demande placée

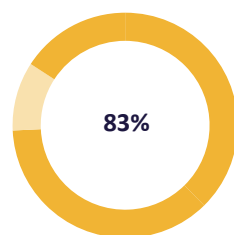
1^{ère} main / seconde main / A la location / A la vente

ETAT

% du volume placé



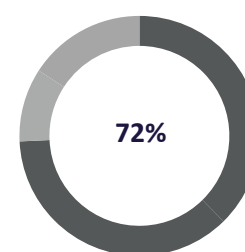
1^{ère} MAIN
13 500 m²
18 Transactions



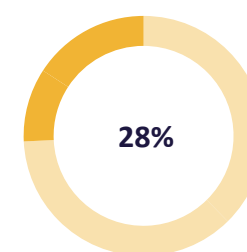
2^{nde} MAIN
63 600 m²
90 Transactions

NATURE DU CONTRAT

% du volume placé



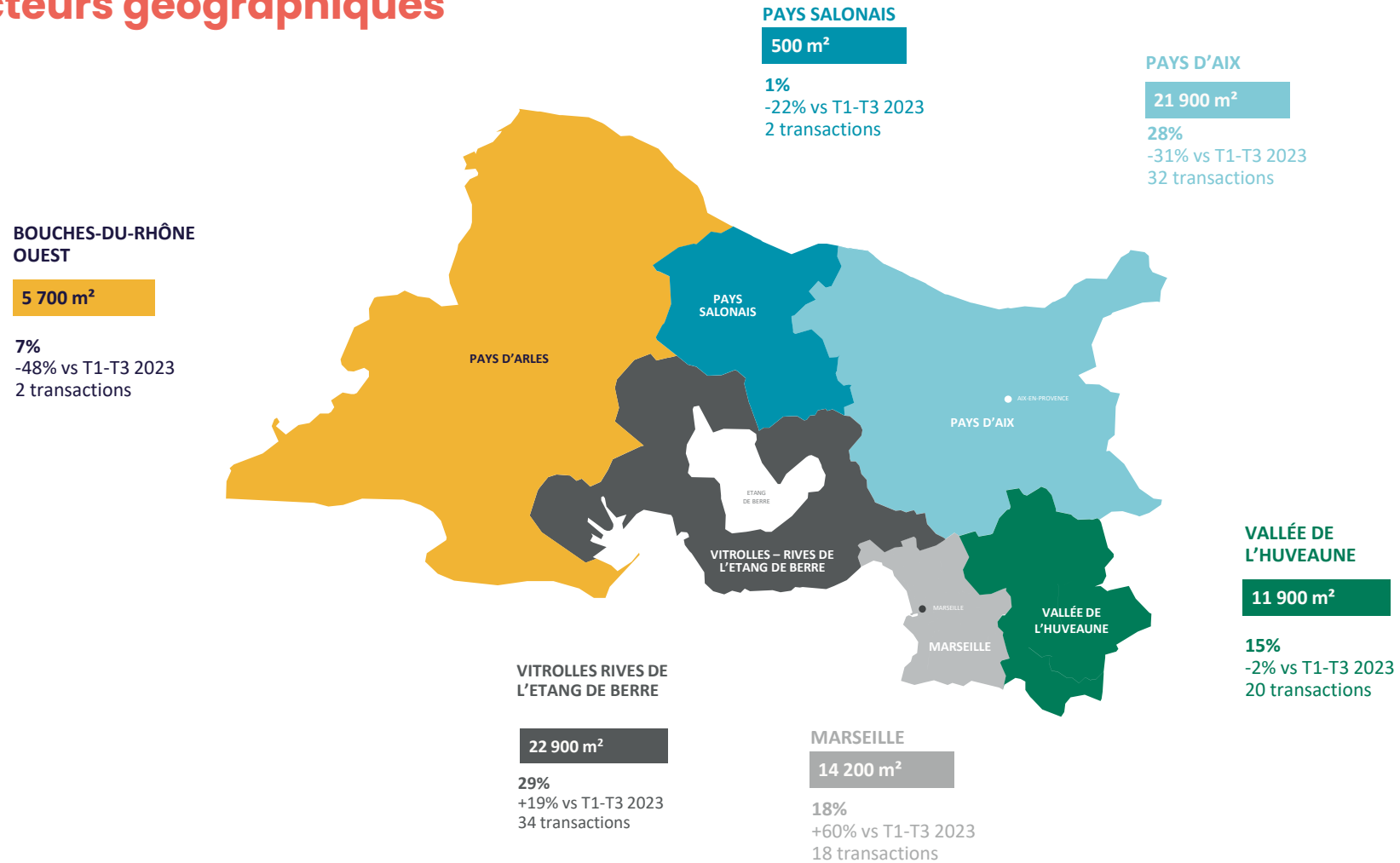
LOCATION
55 500 m²
86 Transactions



VENTE
21 600 m²
22 Transactions

Demande placée

Par secteurs géographiques



*Source : Cushman & Wakefield Research / IMMOSTAT



Offre future

Offre future T4 2024-2026

EN CHANTIER DISPONIBLE

7 300 m²

dont **69%** livrables en 2024



AVEC PERMIS DE CONSTRUIRE OU EN
PROJET, DISPONIBLES

70 590 m²

Demande placée

Valeurs locatives & vénales au T3 2024

VALEURS VENALES	
1ère main	2ème main
1 600 – 1 800 €	800 – 1 500 €

VALEURS LOCATIVES	
1ère main	2ème main
120 et 130 €	70 et 120 €



VALEURS VENALES
depuis 2020

+30 %

Vs 2020: 1 300 € m² HT/HC

VALEURS LOCATIVES
depuis 2020

+38 %

Vs 2020: 90 € m² HT/HC



PRESENTATION MARCHÉ LOGISTIQUE

AIX-MARSEILLE PROVENCE





Alexis BOUTEILLER

Head of Logistics & industrial

Cushman & Wakefield

Demande placée d'entrepôts logistiques

Région PACA

Demande placée en m²

Moyenne valeurs locatives

Moyenne valeurs vénales

2020
18 Tr

401 244 m²

58 €

1 357 €

2021
17 tr.

199 510 m²

57 €

2022
29 tr.

288 154 m²

52 €

1 310 €

2023
21 tr.

283 413 m²

72 €

1 286 €

T3
2024
7 tr.

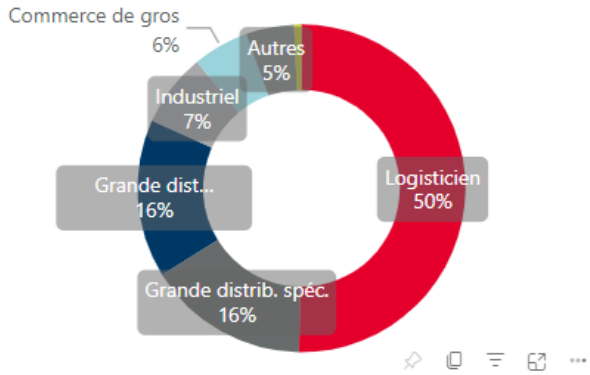
Soit 99 353 m² de demande placée

61 €

Demande placée d'entrepôts logistiques

Région PACA : Secteur des utilisateurs depuis plus de 10 ans

% d'activité selon le secteur des utilisateurs

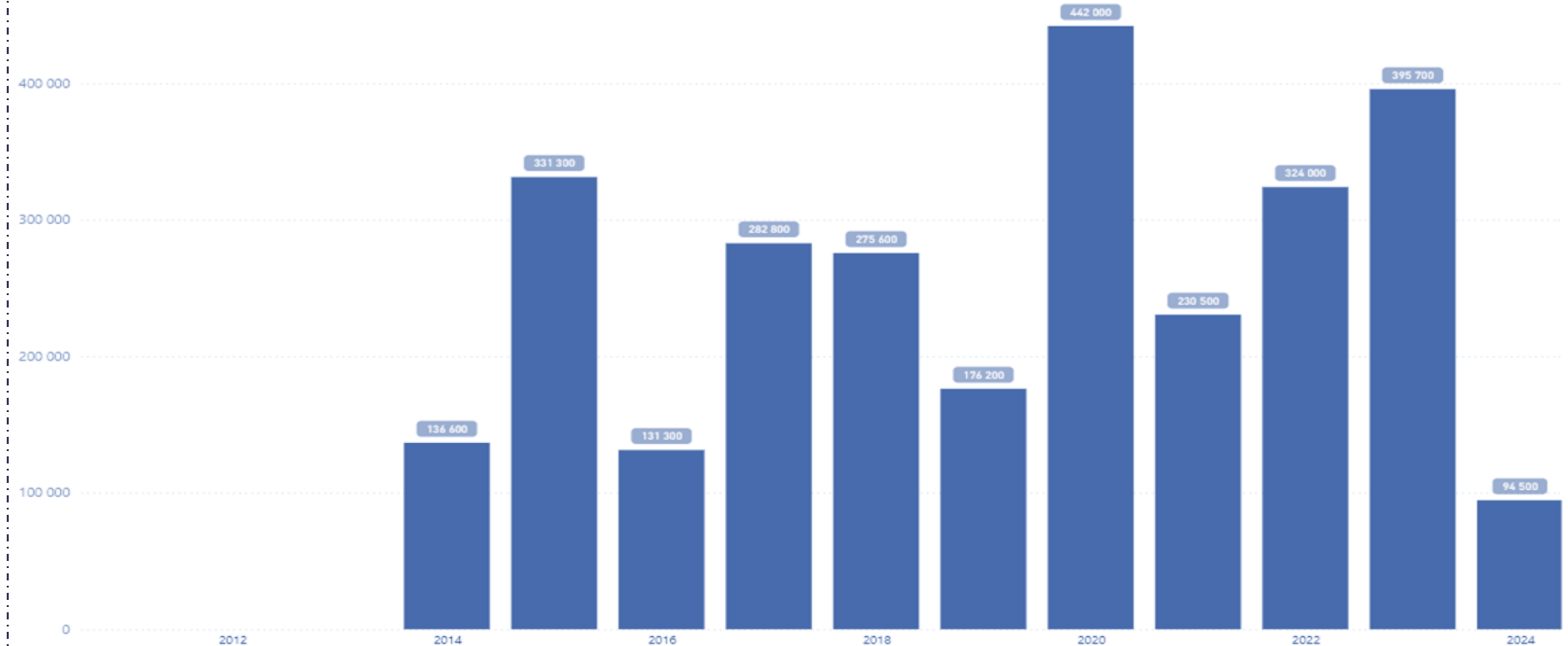


● Chargeur ● Logisticien



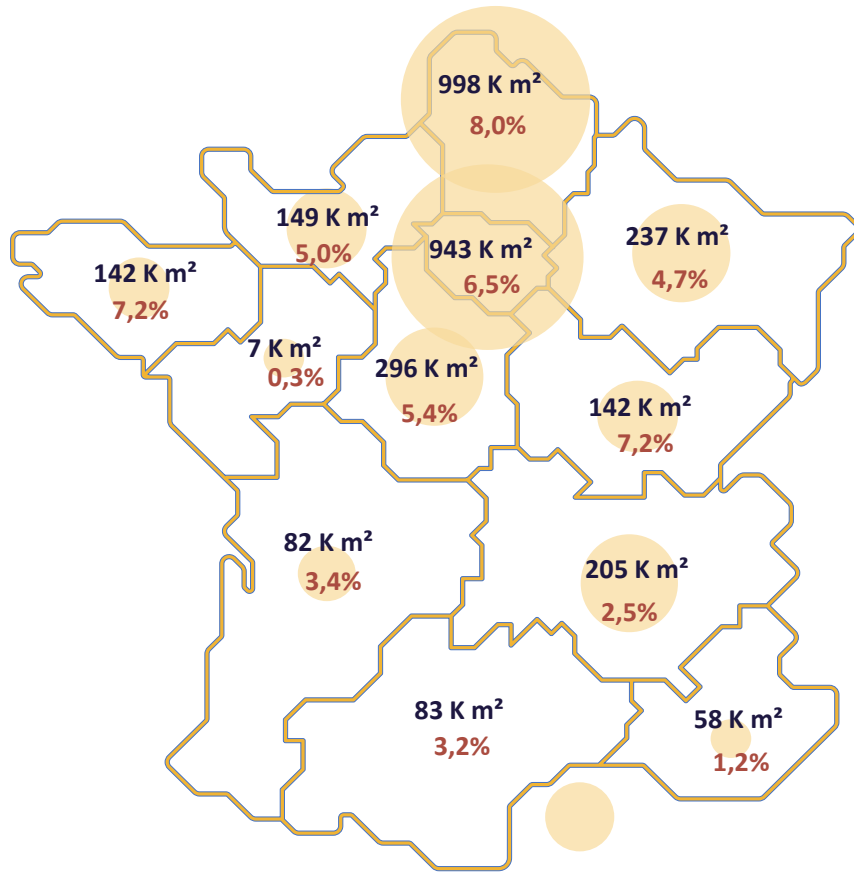
● 1ere main ● 2nde main

DEMANDE PLACÉE PAR ANNÉE (M²)



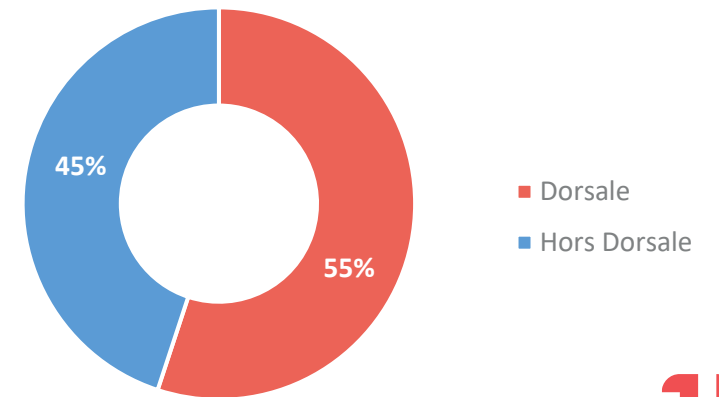
Offre immédiate & taux de vacance d'entrepôts logistiques

Reconstitution de l'offre dans certaines régions comme les Hauts de France, tension toujours importante notamment en PACA et AURA



Taux de vacance France : 5,1 %
Seuil de tension estimé à 5 %

Répartition de l'offre immédiate

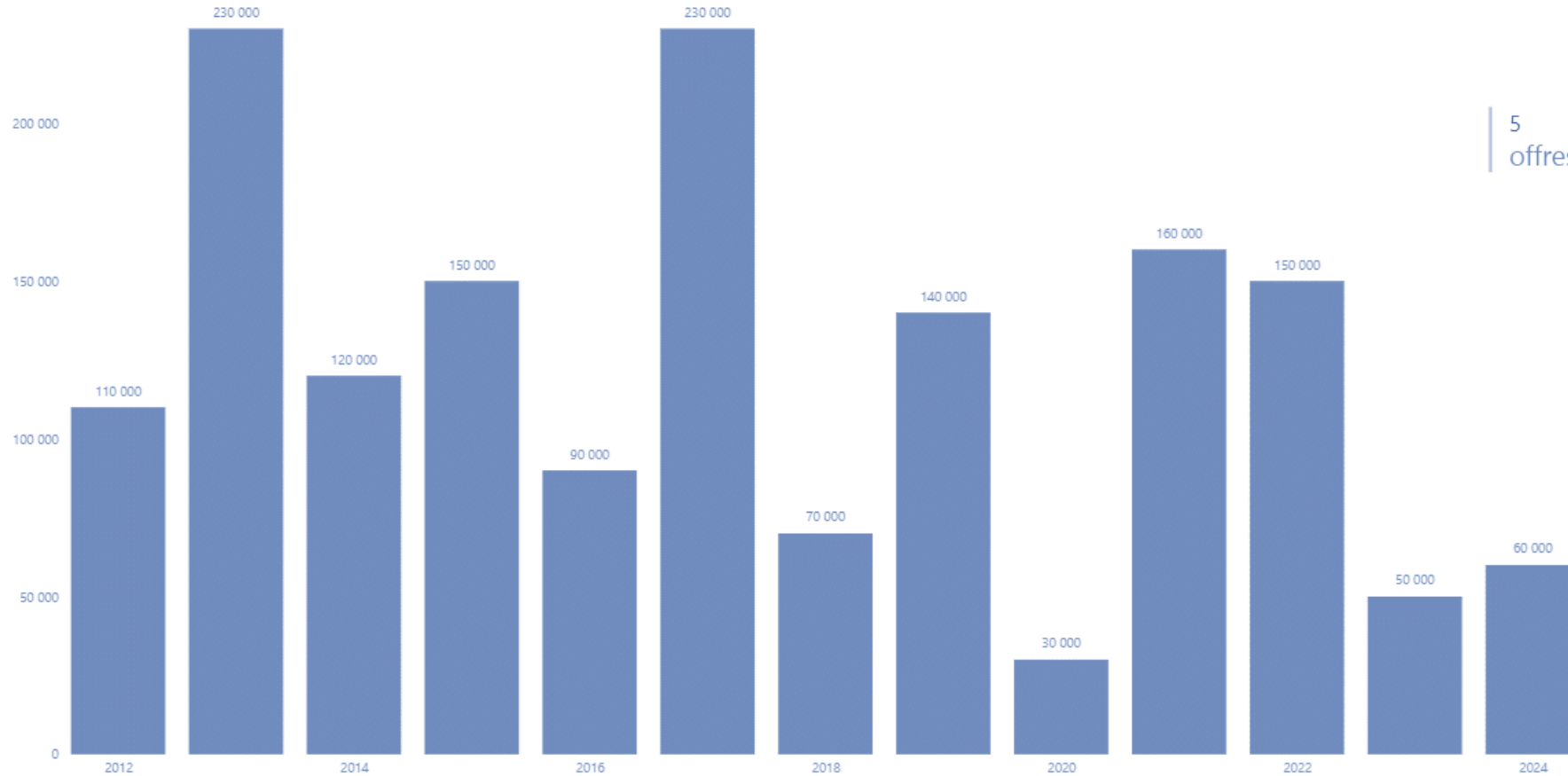


*Source : Cushman & Wakefield - Afilog - En milliers de m², à fin de période ; Classes A, B, messagerie et réfrigéré ; > à 5 000 m²



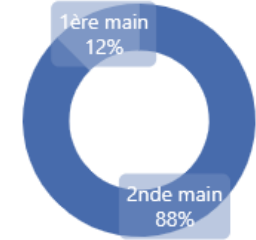
Offre immédiate d'entrepôts logistiques

Région PACA

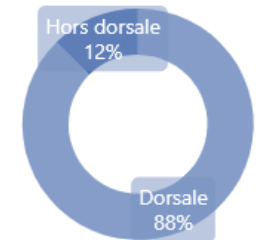


T3 2024

Disponibilités immédiates



5 offres



60 000 m²

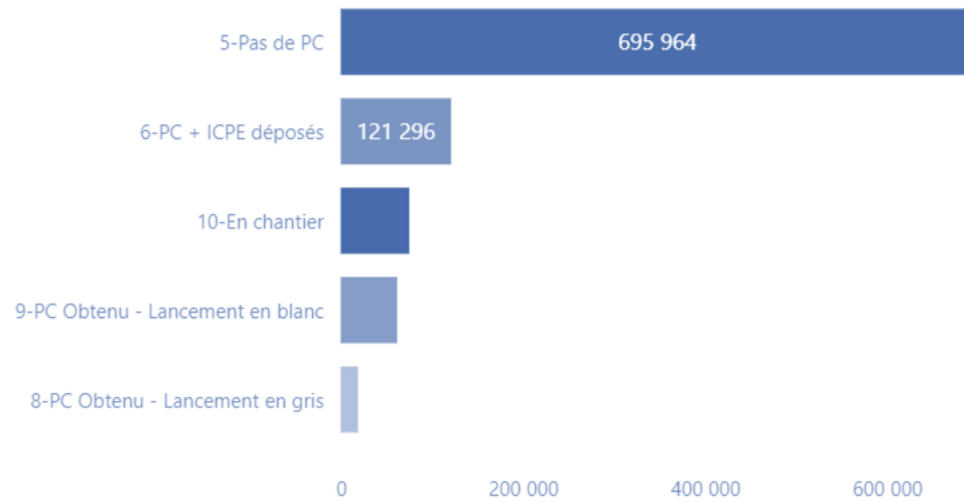
*Source : Cushman & Wakefield – En milliers de m², à fin de période ; Classes A, B, messagerie et réfrigéré ; > à 5 000 m²



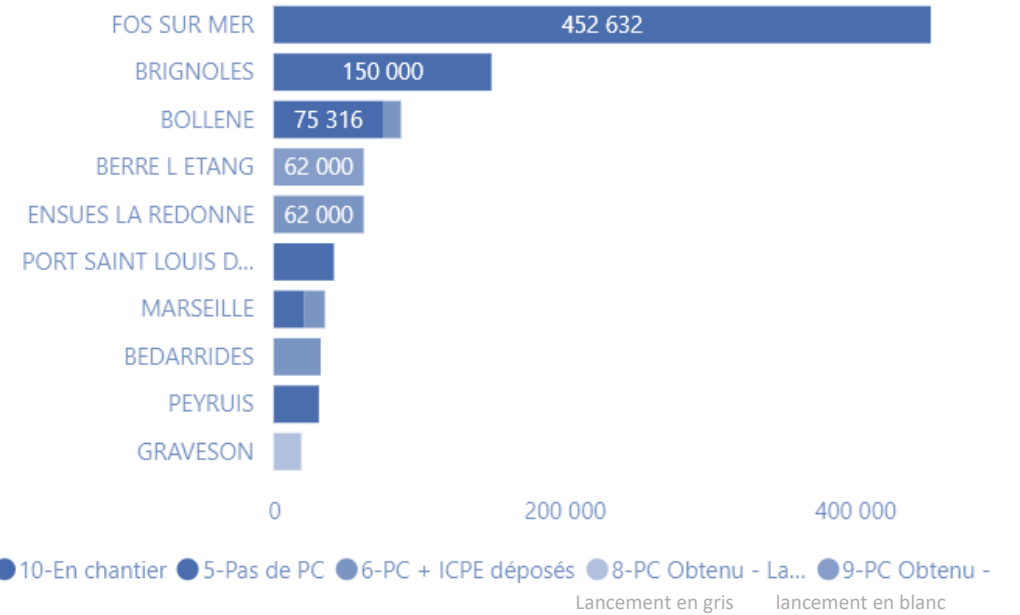
Offre future d'entrepôts logistiques

Région PACA

Dispos futures selon leur statut d'avancement



Dispos futures par communes



2024
973 566 m²
disponibles

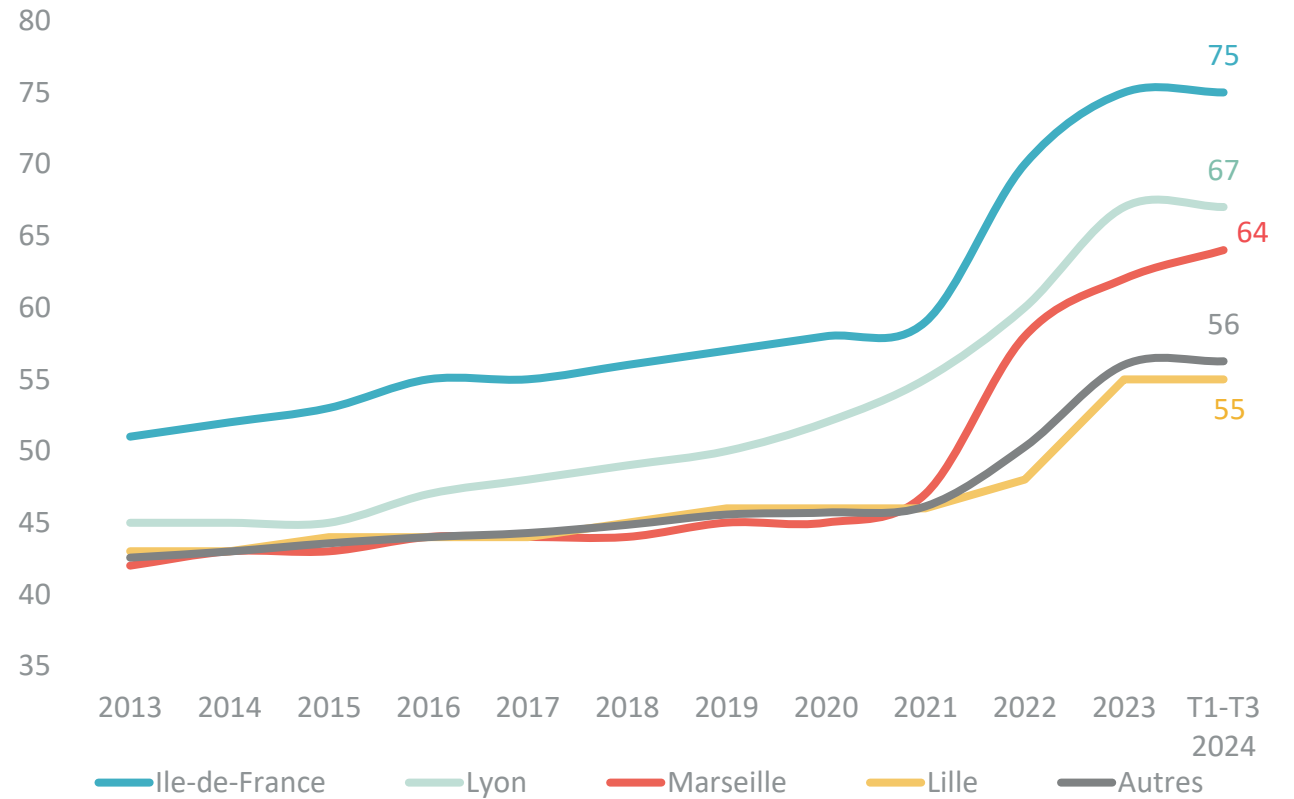
13 offres

*Source : Cushman & Wakefield – En milliers de m², à fin de période ; Classes A, B, messagerie et réfrigéré ; > à 5 000 m²



Loyers Prime

Encore quelques évolutions à la hausse (Orléans et Marseille), stabilisation pour les autres



*Source : Cushman & Wakefield - Entrepôt neuf classe A > 10 000 m², durée d'engagement ferme et longue - Evolution T/T 1





PRESENTATION MARCHÉ INVESTISSEMENT

AIX-MARSEILLE PROVENCE





Dominique Lesto

Directeur Associé

Arthur Loyd Marseille Méditerranée

Marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

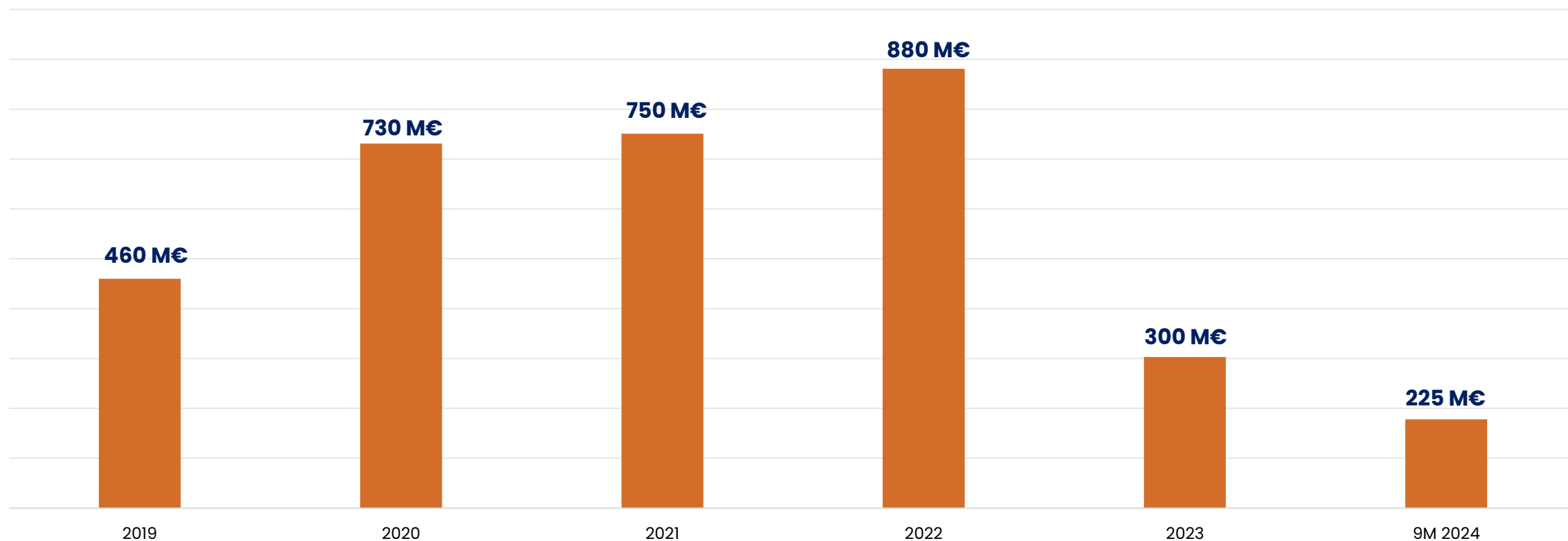
AIX-MARSEILLE PROVENCE

- Des volumes investis limités dans un marché de l'investissement toujours impacté par la hausse des taux,
- Focus bureaux :
 - la Métropole Aix-Marseille Provence sur le podium en Régions
 - un regain de dynamisme au T3
 - des taux de rendement qui se stabilisent



Marché de l'investissement en immobilier d'entreprise

Focus Aix-Marseille – Evolutions des volumes investis depuis 2019



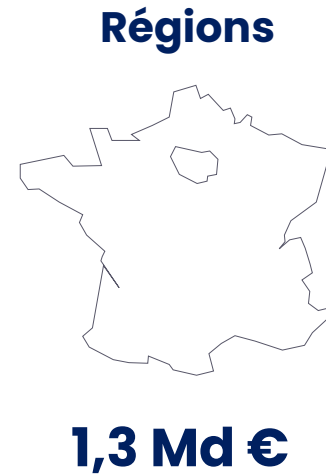
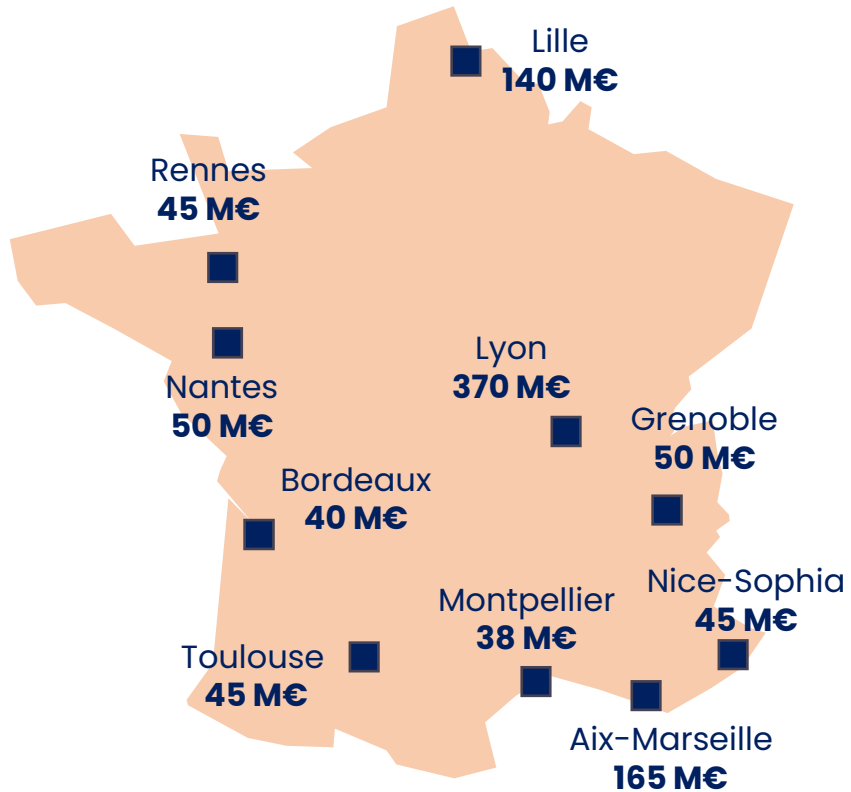
Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche

*hors portefeuilles

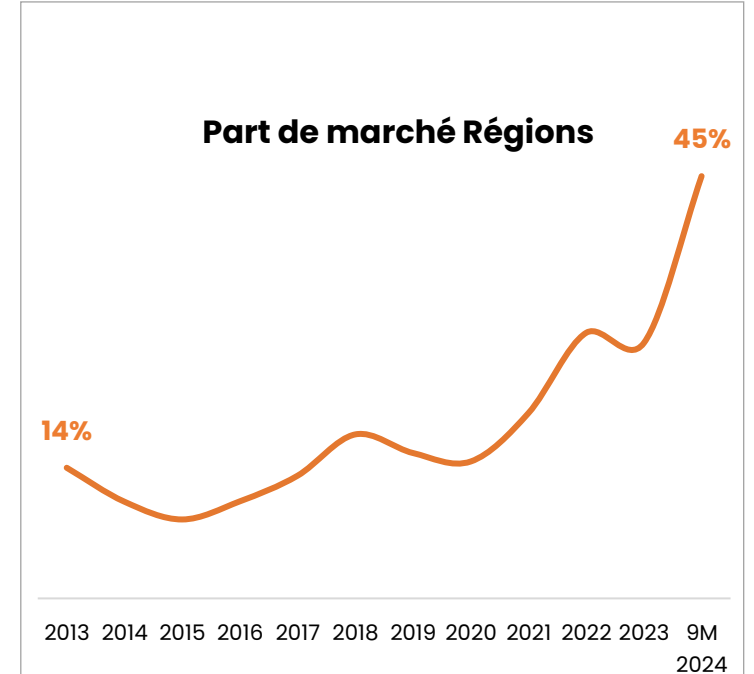


Marché de l'investissement bureaux

Montants investis en Régions à fin septembre 2024



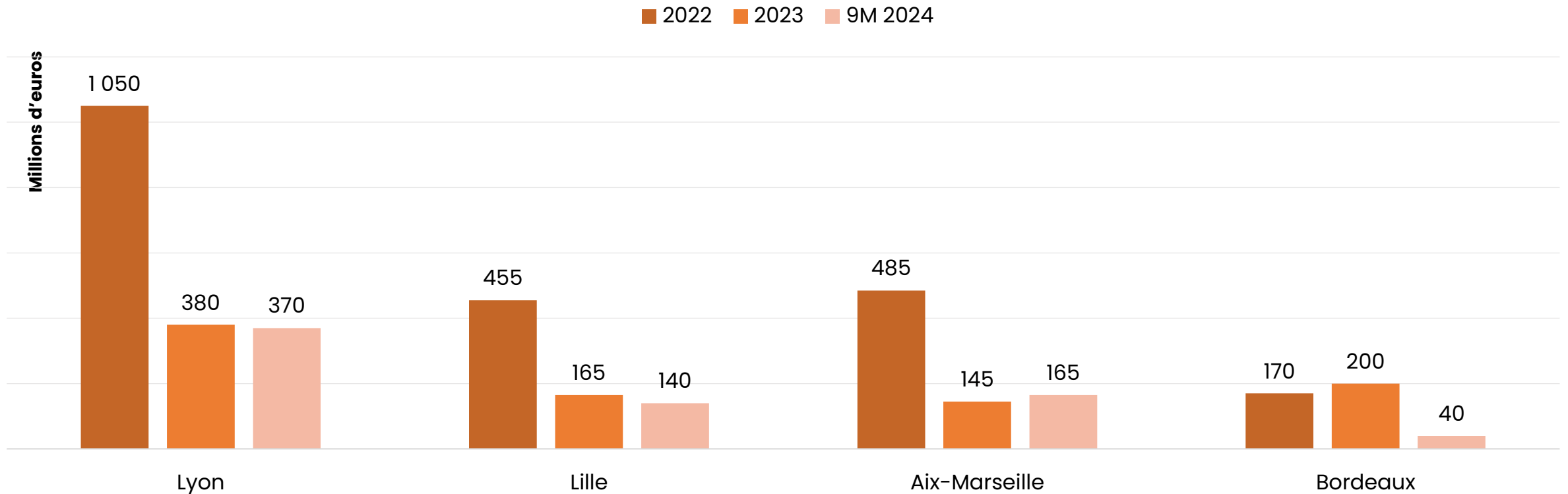
Des évolutions contrastées en fonction des métropoles



Une part de marché inédite pour les Régions

Marché de l'investissement bureaux

Évolution des volumes investis en immobilier de bureaux par régions

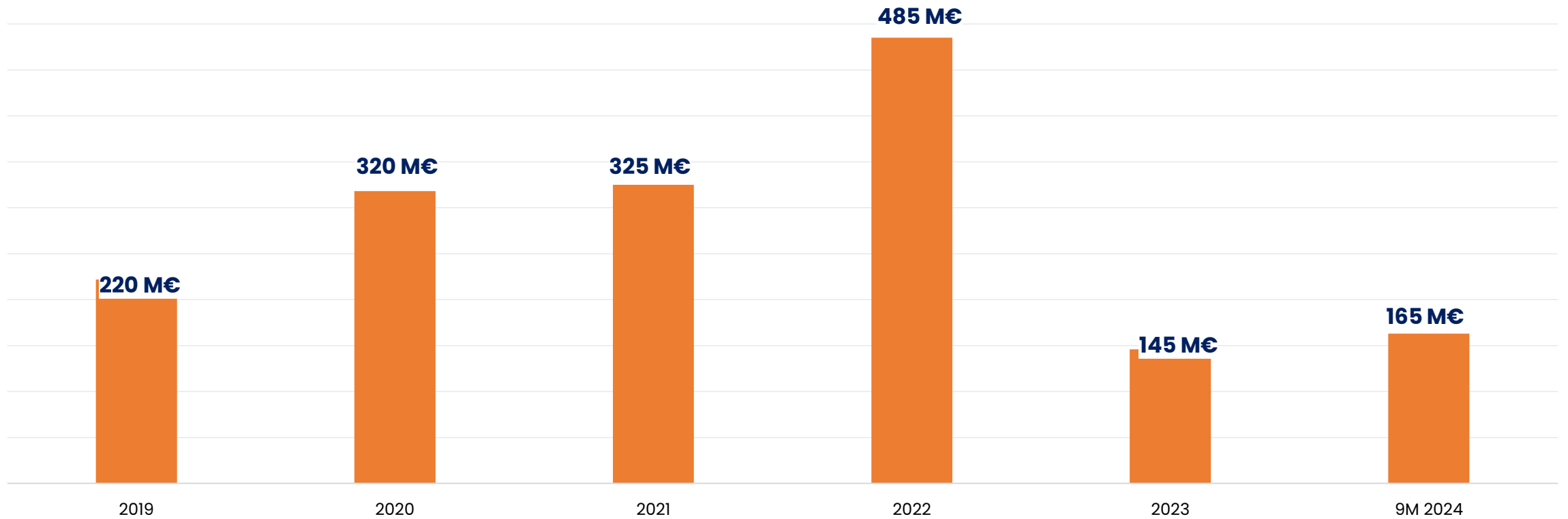


Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche



Marché de l'investissement bureaux

Évolution des volumes investis en immobilier de bureaux à Aix-Marseille



Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche

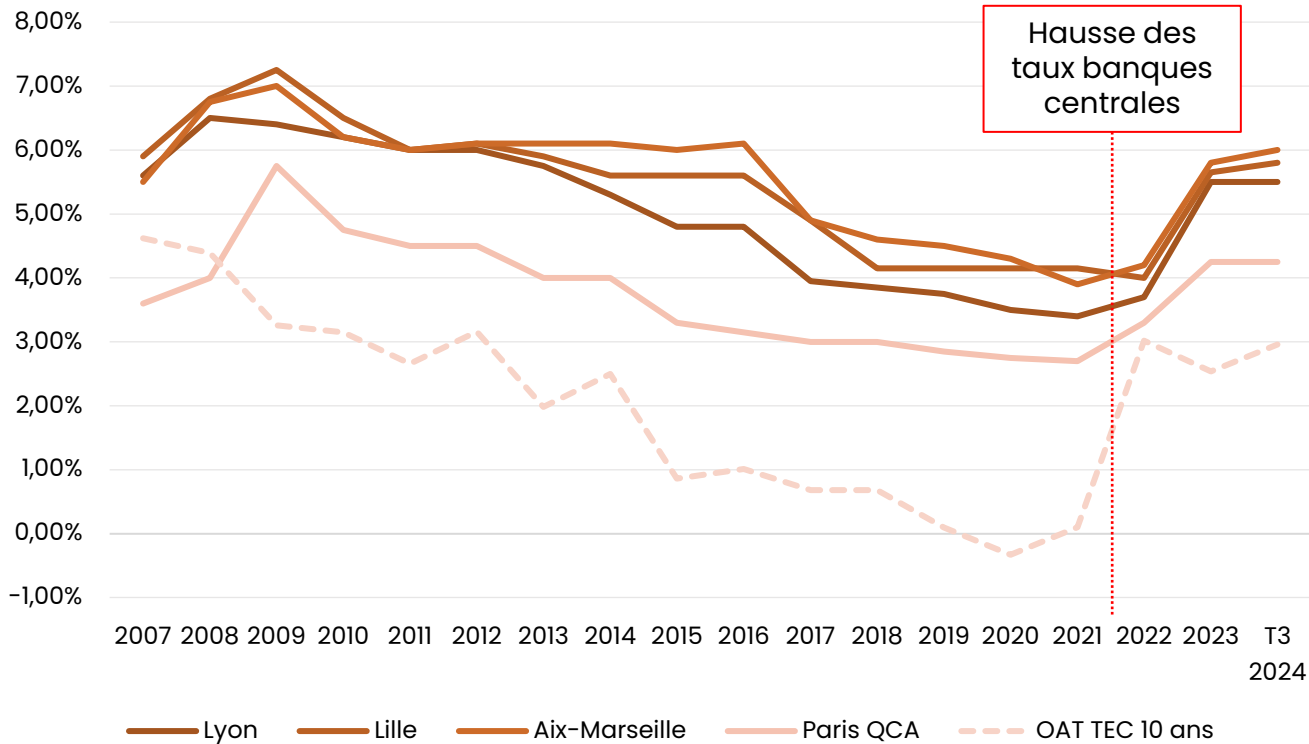


Marché de l'investissement bureaux

Taux de rendement *prime* à fin septembre 2024

Un processus de décompression stabilisé pour l'ensemble des grands marchés

Évolution du taux de rendement *prime* bureaux dans les principales grandes métropoles



Évolution des taux de rendement *prime* par rapport à fin 2021 – situation qui prévalait avant la remontée des taux de 2022-2023

	Fin septembre 2024	Fin 2021
Aix-Marseille	6,00 %	+210 pdb
Lille	5,80 %	+165 pdb
Lyon	5,50 %	+210 pdb
Paris	4,25 %	+155 pdb
OAT TEC 10	2,96 %	+286 pdb

Source : Arthur Loyd Etudes & Recherche
 Taux de rendement portant sur des immeubles neufs ou assimilés, loués au loyer de marché du secteur, sur une durée ferme d'engagement de long terme à un ou plusieurs locataires dont la solidité financière est jugée satisfaisante.
 Fourchettes à dire d'experts reflétant le consensus de marché lorsqu'il n'existe pas de références récentes dans certains secteurs



Marché de l'investissement bureaux

Focus Aix-Marseille – Exemples de transactions 2024



Castel
Marseille

5 200 m²
32,4 M€
6,1 % aem



Omnes
Marseille

6 500 m²
≈ 25 M€
VEFA



Parc des Lumières
Aix-en-Provence

4 300 m²
15 M€
5,5 % aem

SMII



Le Tournillon C
Aix-en-Provence

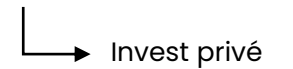
3 828 m²
7,5 M€
7,5 % aem



121 Prado
Marseille

1 800 m²
4,6 M€
6,5 % aem

AMC2 Capital



Merci

▶ Avez-vous des questions ? ◀

1 ONE
PROVENCE

 **LAMETROPOLE**
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

 **EUROMÉDITERRANÉE**
Établissement Public d'Aménagement - Marseille

Marseille Fos
The euromediterranean port 

 **aéroport
marseille
provence**

1 **PROVENCE**
PROMOTION
the Invest in Provence agency