

ATTRACTIVITÉ ET PERFORMANCES IMMOBILIÈRES

EUROMÉDITERRANÉE - MARSEILLE

ÉDITION 2025

QUARTIER DE VIE ET DE TRAVAIL



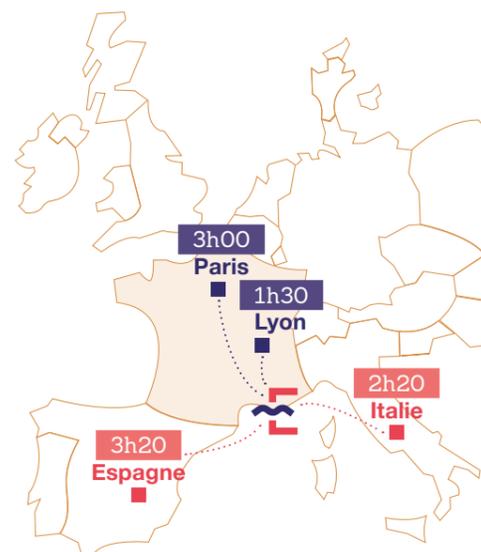
EUROMÉDITERRANÉE, ACTEUR DE LA TRANSFORMATION DE MARSEILLE ET DE LA MÉTROPOLE DEPUIS 1995

Attractive et dynamique, la Métropole Aix-Marseille-Provence est le 1^{er} pôle économique du Sud de la France. Elle se situe au premier rang des zones exportatrices vers la Méditerranée grâce à son port, le premier de France, et occupe une place centrale dans la connectivité mondiale.

Reliée depuis son aéroport à 37 pays et 126 villes, la Métropole est une destination de premier plan qui attire plus de 8 millions de touristes par an. Grâce à de grands projets structurants à l'instar d'Euroméditerranée, de nombreuses entreprises ont fait le choix de s'y implanter.

- 1,9 M habitants
- 761 000 emplois
- + DE 8 M de touristes / an

- 1^{er} port maritime et de croisière de France
- 1^{er} hub télécom du Sud de l'Europe
- 1^{er} pôle économique du Sud de la France
- 2^{ème} pôle de France pour les services financiers
- 2^{ème} pôle français de recherche publique
- Plus grande université francophone (Aix-Marseille-Université)



- Trajet train
- Trajet voiture

En avion

- 126 destinations
- 37 pays desservis

En bateau

- Corse, Italie, Afrique du Nord

EUROMÉDITERRANÉE : LA PLUS GRANDE OPÉRATION DE RÉNOVATION URBAINE DU SUD DE L'EUROPE

- 1 M de m² de bureaux
75 % RÉALISÉS
- + 270 000 m² de commerces
75 % RÉALISÉS
- + 200 000 m² d'équipements publics
50 % RÉALISÉS
- + 40 HA d'espaces verts / publics
40 % RÉALISÉS
- 19 000 logements neufs
50 % RÉALISÉS
- 7 000 logements réhabilités
75 % RÉALISÉS

Euroméditerranée est une Opération d'Intérêt National (OIN) de 480 hectares pilotée par un Etablissement Public d'Aménagement, l'EPA Euroméditerranée, depuis 1995. Elle couvre une part importante du centre-ville de Marseille en s'étendant du Vieux Port au sud jusqu'à l'avenue Cap Pinède au nord. Elle intègre également une partie du centre-ville historique autour de la Gare Saint-Charles et de la rue de la République. L'OIN s'est développée depuis 30 ans en 2 phases distinctes dites Euromed 1 et Euromed 2. Si les dernières réalisations se finalisent sur Euromed 1, c'est aujourd'hui vers le nord du centre-ville au sein d'Euromed 2 que se dessinent les nouveaux projets immobiliers.

Avec plus de 9 500 logements neufs supplémentaires, dont une part significative de logements sociaux, ce secteur dispose d'un fort potentiel résidentiel respectant les principes ambitieux de qualité et de mixité. Il donne aussi l'opportunité de compléter l'offre économique du territoire avec un objectif de 25 000 emplois supplémentaires dont 8 000 créés. En outre, la desserte par le tramway (2025) et l'offre enrichie de mobilités (piétons, mobilités douces, transports en commun) offriront à ce nouvel espace de vie un accès optimal.

Ils nous ont fait confiance :

- **Commerce international & logistique**
CMA CGM, Cosco Shipping, Haribo, Maersk, Pernod Ricard, Sea Tankers, Sogaris, Ceva Logistics
- **Immobilier/BTP/conseil**
Altarea Cogedim, Bouygues Immobilier, BNP Real Estate, CBRE, Colliers international, Cushman & Wakefield, EY, JLL, Kauffman & Broad, Nexity, Eiffage, Vinci, Fidal, PwC, BDO, Deloitte
- **Industrie numérique**
Apple, Digitik, IBM, Infosys, Interxion (Digital Realty company), Orange, Orange Cyberdefense, Free Pro
- **Tourisme**
Air France, Expedia, HomeAway, Corsica Linea
- **Énergie & environnement**
EDF, Engie, Systra, Veolia, RTE
- **Banques & assurances**
Caisse d'Épargne, Crédit Agricole, Crédit Mutuel, Générali, Macif, MAIF, Natixis, HSBC, BNP Paribas
- **Santé**
Hôpital Européen, Assurance Maladie, Agence Régionale de Santé



EUROMÉDITERRANÉE RÉALISATIONS ET PROJETS

- Formation Enseignement supérieur
- Écosystème économique et innovation
- Lieux culturels et de loisirs
- Hôtels et résidences hôtelières
- Bureaux
- Espaces de coworking
- Pôles commerces
- Espaces verts, parcs, jardins
- Lignes de tramway
- Prolongement du tramway



EUROMÉDITERRANÉE ZOOM SUR LE QUARTIER CENTRAL DES AFFAIRES

- Bureaux**
- 01 L'Amiral
- 02 72 République
- 03 Le Castel
- 04 5, Joliette
- 05 Siège GPMM
- 06 Cap Joliette
- 07 M Factory
- 08 Les Docks
- 09 Grand Large
- 10 Espace Gaymard
- 11 Le Totem
- 12 Grand Horizon
- 13 Cœur Méditerranée
- 14 Corail
- 15 Cap Azur
- 16 Sextant
- 17 Astrolabe
- 18 Hermione
- 19 Le Silo
- 20 Calypso
- 21 Floréal
- 22 M Square
- 23 Ilot 34
- 24 Balthazar
- 25 Tour La Marseillaise
- 26 Eko Active
- 27 Pixelia HD
- 28 Tour Mirabeau
- 29 Mirabeau 2
- 30 Tour CMA-CGM

- Espaces de coworking**
- 1 The Babel Community
- 2 Cité Fab
- 3 Newton Offices
- 4 Hiptown
- 5 Regus
- 6 Bureaux & Co
- 7 Wellio
- 8 Sky Center
- 9 Campus Cyber Méditerranée

01

UN TERRITOIRE RÉPONDANT AUX ENJEUX ACTUELS DES ENTREPRISES ET DES EMPLOYÉS

P.9

1.1

L'enjeu du développement économique

P.14

1.2

L'enjeu du recrutement et de la fidélisation des « talents » par la qualité de vie au travail

P.20

1.3

L'enjeu de la responsabilité sociale et environnementale des entreprises

02

PERFORMANCES IMMOBILIÈRES 2024

P.30

2.1

Un marché tertiaire qui maintient sa vitalité

P.40

2.2

Une offre en immobilier résidentiel qui soutient l'attractivité locale

P.42

2.3

Euroméditerranée : catalyseur d'une offre commerciale diversifiée

P.44

2.4

Un marché hôtelier qui profite de la parenthèse olympique en 2024



01

UN TERRITOIRE RÉPONDANT
AUX ENJEUX ACTUELS
DES ENTREPRISES
ET DES EMPLOYÉS

L'ENJEU DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Dans le cadre de leurs réflexions sur les zones tertiaires à choisir pour leurs implantations, les entreprises ciblent les territoires qui disposent d'atouts permettant un développement économique important. En plus des critères liés aux Ressources Humaines (disponibilité des talents, accessibilité en transports, qualité de vie au travail, etc.) et RSE qui seront développés dans des parties séparées, la richesse de l'écosystème économique, les structures de soutien à l'innovation et l'infrastructure technologique sont autant d'éléments importants recherchés par les acteurs économiques et qui favorisent leur développement. La Métropole Aix-Marseille-Provence et son quartier d'affaires Euroméditerranée en sont particulièrement bien fournis et s'imposent donc comme une destination tertiaire de premier plan. Cette position se confirme par l'enquête menée par le cabinet EY en 2022 auprès de dirigeants internationaux et qui place Aix-Marseille-Provence comme la troisième métropole régionale susceptible de concurrencer Paris en matière d'attractivité pour les investissements.



Gilles Odone
Délégué RTE Méditerranée
Secteur Les Fabriques



RTE est fier d'implanter son futur siège régional au cœur d'Euroméditerranée, aux côtés d'autres grandes entreprises, et ainsi de participer au développement économique d'un quartier en devenir et de la région.

Dès 2025, notre futur bâtiment permettra à plus de 500 salariés de se rassembler durablement au sein d'un site unique, moderne, fonctionnel et énergétiquement performant."

UN ÉCOSYSTÈME ÉCONOMIQUE RICHE ET DIVERSIFIÉ

Aix-Marseille-Provence bénéficie d'une économie riche, basée sur l'industrie, l'innovation et les services. Elle s'articule au travers de **six filières d'excellence (industries numériques & créatives, maritime & logistique, environnement & énergie, aéronautique & mécanique, santé, tourisme & art de vivre)**. Ainsi, Marseille offre l'avantage de reposer sur un tissu économique composé de secteurs d'activités diversifiés et porteurs, garantissant un dynamisme économique et un potentiel large de synergies pour les nouveaux entrants.

Cette présence s'accompagne de plusieurs réseaux d'affaires (CCI Marseille Provence, Club TOP 20, Marseille Innovation, Provence Angels, La French Tech Aix Marseille, la Cité des entrepreneurs d'Euroméditerranée, etc.) qui organisent régulièrement des salons et événements professionnels, et qui participent ainsi à tisser des liens et à créer des initiatives en faveur du développement économique métropolitain.

Euroméditerranée occupe une localisation centrale au cœur de Marseille et joue un rôle de locomotive du développement économique de la métropole. Il s'agit d'un projet d'aménagement d'envergure, l'un des plus ambitieux d'Europe du Sud, avec une programmation de 1 million de m² de bureaux à terme (dont plus de 75 % sont déjà réalisés). Euromed 1, qui est la première phase quasiment achevée du projet Euroméditerranée, est aujourd'hui un quartier établi et mature, et accueille un vivier d'entreprises important : plus de 6 100 établissements tertiaires et 56 000 emplois dans divers secteurs (banque, assurance, logistique, croissance verte, immobilier, santé, numérique, tourisme) avec une forte représentation des CSP supérieures.

Cette forte présence économique s'est traduite par la construction de immeubles de bureaux IGH sur le littoral, en bord de Méditerranée (la Tour CMA CGM, la Marseillaise, et la Tour Mirabeau), qui procure à Euroméditerranée une caractéristique et une identité visuelle de type Skyline, unique en France.



Denis Planat

*Directeur général de Free Pro / Groupe Iliad
Immeuble Smartsea, secteur Smartseille*



Nous sommes déjà 400 collaborateurs sur le site et serons plus de 700 à partir du printemps 2024.

Nous avons choisi le quartier de Smartseille et l'immeuble Smartsea pour trois raisons : nous sommes au cœur du nouveau poumon économique de Marseille, le quartier est accessible grâce au développement des transports publics enfin c'est un lieu de vie, un quartier mixte, avec bureaux et habitations, en perpétuel mouvement."

UN TERRITOIRE QUI FAVORISE L'INNOVATION

Un des axes majeurs de la stratégie du développement économique portée par la Métropole Aix-Marseille Provence et Euroméditerranée est l'innovation. Tout d'abord, en sa qualité d'OIN (Opération d'Intérêt National), **le territoire bénéficie d'un permis d'innover qui s'inscrit dans la volonté d'Euroméditerranée : construire un modèle de Ville Durable Méditerranéenne**, qui tient compte des spécificités climatiques, géographiques, culturelles et d'usages locales, au travers d'une démarche d'expérimentation.

On peut citer ainsi le projet immobilier novateur Smartseille au sein d'Euromed 2. Cet ensemble mixte de 58 000 m², livré en 2018, est porteur d'ambitions fortes en matière de développement urbain durable : concevoir des espaces favorisant le bien vivre ensemble, en utilisant des modes constructifs respectueux de l'environnement et garants d'économies pour l'utilisateur final. Smartseille Odyssée, nouveau projet de 43 000 m² viendra étendre cet écoquartier à l'horizon 2028.

C'est dans Smartseille que les équipes de Free Pro ont pris quartier, au sein de l'immeuble Smartsea, qui développe une surface de 6 515 m² de bureaux répartis sur 8 étages. Il s'agit d'un bâtiment exemplaire en matière de consommation énergétique et d'impact carbone ; grâce à son enveloppe ultra performante d'un point de vue thermique, le bâtiment consomme 40 % d'énergie de moins que ne l'exige la norme RT 2012. C'est également l'un des premiers immeubles de France équipé d'un réseau 5G Stand Alone, qui permet à Free Pro d'être une véritable vitrine de son savoir-faire en matière de connectivité mobile pour les entreprises.

Euroméditerranée est, en outre, un territoire d'expérimentation urbaine pour tester, déployer et valoriser les innovations qui font la SmartCity. **L'EPA Euroméditerranée a notamment organisé pendant plus de 10 ans, à ce titre, le concours MED'INNOVANT qui permet d'accélérer le développement de projets éco-innovants de startups.**

Les entreprises bénéficient, à Marseille, de plusieurs programmes et structures d'appui à l'innovation : pôles de compétitivité pour faciliter les projets collaboratifs entre les laboratoires publics et les entreprises, la French Tech et Medinsoft - notamment la French Tech et Medinsoft - pour mettre en valeur et développer l'écosystème du numérique, la SATT Sud-Est pour accélérer le transfert de technologie vers le monde économique, des accélérateurs pour aider les jeunes entreprises à accéder plus vite à leurs marchés, etc.

Au sein d'Euroméditerranée, on retrouve en particulier la Cité de l'Innovation et des Savoirs Aix-Marseille (CISAM), qui est un espace de rencontres, de création, d'incubation de projets et d'accélération, fruit d'intelligences et d'ambitions partagées par la plus grande université francophone (Aix-Marseille Université), la plus vaste métropole de France et deux multinationales : la CMA CGM et le Groupe l'Occitane. Son objectif fondamental est de développer une culture scientifique et d'innovation au service de l'essor économique.

L'un des principaux atouts qui soutient également le développement économique local, proposé par Euroméditerranée, est **la démarche d'urbanisme transitoire Massalia Open Village Expérience (MOVE)**. Avec MOVE, Euroméditerranée permet à des entreprises et associations de mettre en place des projets solidaires, économiques, collaboratifs, culturels ou citoyens, dans des friches mises à leur disposition pour deux à cinq ans. La démarche consiste à profiter de périodes de transition pour donner vie à des lieux, de préfigurer l'aménagement urbain d'un quartier, de soutenir des initiatives solidaires et collaboratives en relation avec le territoire, d'améliorer le cadre de vie et de tisser du lien en offrant des opportunités en matière de formation, de travail et de loisirs. En outre, l'économie marseillaise étant tournée vers le numérique (big data/cloud et cybersécurité, smart City, objets connectés, e-santé, etc.), l'innovation dans ce domaine s'appuie sur la présence au cœur d'Euroméditerranée de la French Tech, avec pour vitrine La Coque, qui est des centres de démonstration et d'innovation équipés des dernières technologies numériques, visant à soutenir le développement des start-ups.



Smartseille

UN TERRITOIRE HYPERCONNECTÉ

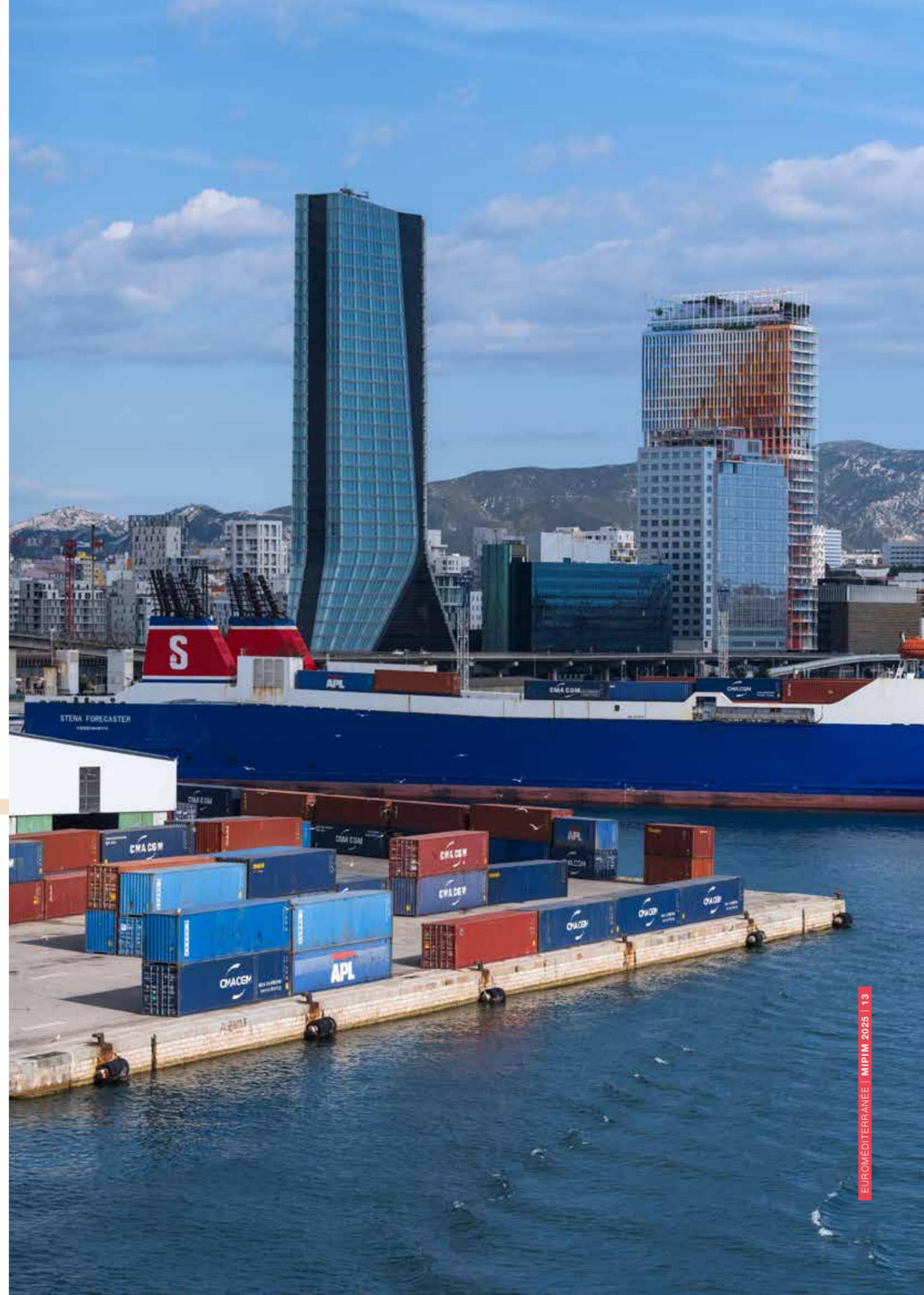
Aujourd'hui, le poids du numérique devient central dans le développement des interactions humaines, et leur dématérialisation implique pour les entreprises une importance croissante des infrastructures digitales, de l'hyperconnectivité, et des talents capables de déployer ces technologies.



Salle BIM - La Coque

L'atout de Marseille comme destination du numérique est indéniable. En effet, la métropole est considérée comme un hub mondial d'échanges de contenus numériques, et sera bientôt classée au **5^{ème} rang mondial en matière de connectivité**. Elle constitue une place stratégique pour l'hébergement de données et leur partage entre 4 continents, avec 20 câbles sous-marins passant par Marseille qui relient l'Asie, le Moyen-Orient et l'Europe, pour une capacité de 900 Terabytes.

Euroméditerranée joue un rôle primordial dans l'hyperconnectivité de la métropole, puisque le périmètre a déjà accueilli plusieurs investissements en infrastructures digitales. Ainsi, en plus de la construction d'un data center par l'opérateur local Jaguar Network, 4 autres data centers ont été implantés par Interxion, filiale du géant Digital Reality, grâce à un investissement de près de 400 millions d'euros, et un cinquième sera bientôt en chantier dans la zone portuaire. Ce dernier sera livré à partir de 2026 en différentes phases, sur une surface de 12 000 m², et viendra répondre à la demande croissante des plateformes cloud, média numériques, d'intelligence artificielle, ainsi que des entreprises locales. Il permettra de générer 200 emplois.



Hervé Lucas
Associé fondateur et
Co-Président CVE
Secteur Joliette



Nous avons créé CVE en 2009 et avons toujours eu la volonté de garder notre siège dans le centre-ville de Marseille. Nous nous sommes installés en 2015 sur le périmètre Euroméditerranée. Nous étions alors 40 collaborateurs ; notre forte croissance nous a conduits à augmenter nos effectifs de près de 30 % chaque année et nous sommes aujourd'hui 450 collaborateurs avec 4 filiales implantées à l'international. Nous avons déménagé en 2018 et nous avons fait le choix de garder notre siège social au cœur du 3^{ème} quartier d'affaires de France qui offre toutes les infrastructures et tous les services nécessaires à notre développement et qui répond aux attentes de nos collaborateurs."

L'ENJEU DU RECRUTEMENT ET DE LA FIDÉLISATION DES « TALENTS » PAR LA QUALITÉ DE VIE AU TRAVAIL

Les critères liés aux Ressources Humaines prennent une importance croissante chez les dirigeants, en matière de choix d'implantation. Aussi, d'après une enquête récente menée par le cabinet EY, 92 % des dirigeants considèrent que la disponibilité des talents est un critère opérationnel décisif ou important dans leur choix de localisation dans les métropoles.

En effet, pour faire face aux transformations rapides et profondes de leur environnement concurrentiel, ils sont à la recherche de certitudes en matière de recrutement à court mais aussi à moyen terme. Toujours d'après la même enquête, 7 dirigeants sur 10 considèrent la pénurie de ressources humaines et de compétences critiques comme l'un des risques majeurs pesant sur l'attractivité des métropoles françaises dans les années à venir.



Mail piéton Euromed Center

Nous investissons dans les grandes métropoles européennes et Euroméditerranée est un pôle de compétitivité majeur au niveau international. Cette opération de rénovation urbaine exceptionnelle s'appuie sur l'histoire de la zone mais a également su apporter beaucoup de modernité. Son attractivité repose sur une bonne connexion en matière de transports et sur sa mixité d'usages avec, notamment, son offre culturelle et tous les services qui ont pu être apportés."



Loïc Hervé
Directeur général délégué
de Perial Asset Management 2024
La Marseillaise, Le Totem,
Espace Gaymard
Secteur Arenç - Joliette

UN CADRE DE VIE ET DE TRAVAIL ATTRAYANT

Bénéficiant de plus de 300 jours de soleil par an, Euroméditerranée se distingue par son cadre de vie agréable en bordure du littoral méditerranéen. La qualité de l'espace public aménagé et l'ouverture sur la mer offrent à ce secteur une qualité de vie appréciée de tous.

L'opération de rénovation urbaine a été conçue en respectant un principe de mixité des usages. Cette vision équilibrée du lieu de vie correspond aux attentes des employés qui évoluent au quotidien, non pas dans une cité dortoir ou dans un centre d'affaires, mais bien au sein d'un véritable quartier de vie et de travail.

Le quartier propose des infrastructures développées au service du bien-vivre des résidents comme des salariés : des établissements éducatifs de qualité (Cité Scolaire Internationale, Ecole Ruffi, Groupe scolaire des Fabriques, etc.) une offre de soins performante (Hôpital Européen), un réseau de transport en constant développement. Elle propose une vie culturelle diversifiée (ex : le MuCEM, le FRAC, le Silo, le théâtre Joliette-Minoterie, etc.) et jouit d'une richesse architecturale exceptionnelle (ex : tour La Marseillaise, tour CMA-CGM, cathédrale La Major, Villa Méditerranée, etc.).

L'accessibilité des services et des activités de la vie quotidienne (lieux de travail, commerces, loisirs, culture, espaces sportifs et lieux de soin) proposés au sein d'Euroméditerranée répondent parfaitement au principe de la ville du quart d'heure.

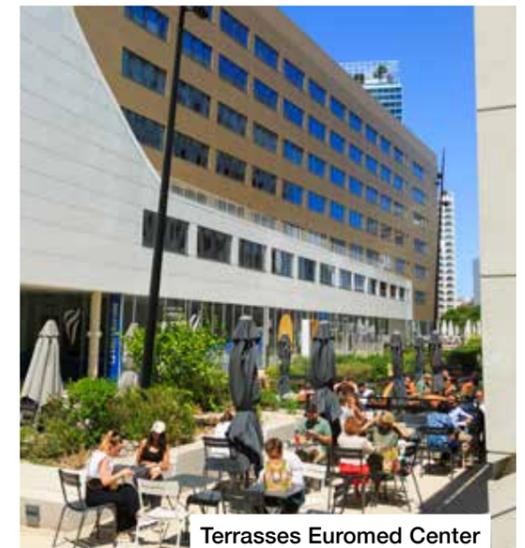
D'ailleurs, la question de l'habitabilité du quartier est un critère d'implantation important pour les décideurs immobiliers en entreprise. D'après une étude menée par JLL en 2023 sur l'immobilier responsable, dans le top 5 des éléments ayant le plus d'impact social positif au niveau du quartier, on retrouve la disponibilité et la qualité des espaces verts et de la nature, le coût de la vie et la bonne connexion aux transports.

Euroméditerranée, en offrant un quartier complet avec un cadre de vie fondé sur un immobilier résidentiel neuf et réhabilité, des services et des espaces publics de proximité, et une ambition mise au service des principes du développement durable, a de quoi satisfaire les attentes des entreprises sur le sujet.



Emmanuel Petit
Président-fondateur d'Eklo Hotels
Secteur Noyau villageois des Crottes

Eklo souhaite s'implanter à Marseille depuis de nombreuses années car c'est une ville unique en France de par sa taille, 2^{ème} plus grande ville de France, son emplacement, son dynamisme économique et son attractivité touristique exceptionnelle. Nous avons fait le choix d'Euroméditerranée 2 et du projet La Tulipe pour l'attractivité de son écosystème et sa richesse culturelle. Avec la Savonnerie, son futur centre national de hip-hop et le musée de street-art, c'est un lieu animé dans lequel Eklo s'inscrira parfaitement en tant qu'acteur engagé dans la vie du quartier avec son concept à la fois lifestyle, convivial et inclusif."



Terrasses Euromed Center

UNE ACCESSIBILITÉ AUX RÉSEAUX DE TRANSPORT COMPLÈTE ET MULTIMODALE

Comme le démontre l'enquête menée par le cabinet EY en 2019, le critère principal recherché par les dirigeants d'entreprises est l'accessibilité. A ce propos, les grandes infrastructures de transport de Marseille font partie des fondamentaux clés qui font l'attractivité de la métropole.

En effet, le Port de Marseille Fos est le 1^{er} port de France (plus de 3 millions de voyageurs par an) avec de nombreuses connexions maritimes, faisant de Marseille une porte d'entrée de l'Europe vers la Méditerranée, l'Afrique et le Moyen-Orient. Aussi, la liaison du territoire à l'international est renforcée par la présence de l'Aéroport Marseille Provence, le 2^{ème} aéroport régional français : plus de 11 millions de passagers en 2022, 126 destinations dont 9 nouvelles et 34 compagnies aériennes 2024.

Le quartier d'affaires de la métropole, Euroméditerranée, est facilement accessible. Il est à seulement 20 minutes de l'aéroport et offre un accès rapide à la gare TGV de Marseille Saint-Charles avec plus de 20 TGV reliant Paris par jour. Il est également à proximité directe de trois autoroutes reliant l'Espagne, l'Italie et l'Europe du Nord.



La connexion d'Euroméditerranée au reste de la métropole est également très bien assurée avec une offre étoffée et diversifiée de solutions de mobilités douces et de transports en commun. Deux lignes de tramway permettent de rejoindre Castellane et le Palais Longchamp en quelques minutes et une ligne de métro dessert l'ensemble d'Euroméditerranée. L'extension du tramway permettant d'irriguer tout le périmètre d' Euromed 2, jusqu'au terminus de la ligne 2 du métro et du Pôle d'échange multimodal du Capitaine Gèze, sera inaugurée en 2025. L'arrêt TER Arenc-Euroméditerranée dessert directement le QCA. Enfin, de nombreuses stations de vélos en libre-service, ainsi que des solutions d'autopartage s'ajoutent à ces différentes solutions.

UN BASSIN D'EMPLOI PROFOND ET DIVERSIFIÉ ET UNE OFFRE DE FORMATION EN CONSTANTE PROGRESSION

Marseille bénéficie d'un bassin d'emploi large, du fait d'une population nombreuse et jeune. En effet, Marseille est la deuxième ville la plus peuplée de France (873 000 habitants) après Paris.

La part des jeunes y est, en outre, significativement élevée. On y compte 37,3 % de jeunes de moins de 29 ans, contre 35 % à l'échelle départementale et 35,3 % à l'échelle nationale.

La population marseillaise présente également une richesse culturelle de par la diversité de ses horizons. En effet, le caractère ancien de la ville, son identité forte et son brassage ethnique font de Marseille une des villes les plus cosmopolites de France.

Cette richesse de main d'œuvre s'accompagne d'une offre de formation en constante progression à l'échelle de la métropole. En effet, l'investissement dans l'éducation, la formation et la montée en compétences est aujourd'hui indispensable pour faire face à la concurrence mondiale pour attirer, retenir, faire grandir et fidéliser les talents.

Le quartier Euroméditerranée, dans ce cadre, se démarque avec une offre particulièrement étoffée, répondant aux besoins des entreprises en quête de talents et de partenariats de recherche. A cet égard la CISAM, créée à l'initiative d'Aix-Marseille Université, vise notamment l'accélération d'échanges entre acteurs privés et laboratoires de recherche.

La Plateforme, le campus du numérique inclusif

Un exemple majeur de cette offre de formation est celui de « La Plateforme ». Il s'agit d'une école des métiers du numérique qui propose depuis 2019 des formations gratuites, ouvertes à tous et basées sur l'alternance. Il s'agit là d'un véritable levier pour l'implantation des entreprises en recherche de talents dans le domaine du numérique.

Le campus accueille actuellement près de 1 000 étudiants, mais le nombre de candidatures est encore bien plus important. C'est pour cette raison que l'école va déménager et s'agrandir avec un nouveau campus situé à Cazemajou, au cœur « d'Euromed 2 », la deuxième phase du projet urbain d'Euroméditerranée.

Ce nouveau campus de 25 000 m² s'installera sur près de 15 000 m² d'école, 3 100 m² d'activités culturelles, 2 600 m² d'espaces tertiaires, 1 300 m² de commerces et de lieux de convivialité, et 3 200 m² de logements étudiants. L'école devrait ouvrir à l'horizon 2026 et recevoir, à terme, 3 500 étudiants.

La Cité scolaire internationale « Jacques Chirac »

Enfin, une des réalisations phares au cœur d'Euroméditerranée est la Cité scolaire internationale, qui représente un véritable enjeu de visibilité et d'attractivité pour l'ensemble de la métropole.

Baptisée « Jacques Chirac », **elle accueillera progressivement à partir de la rentrée 2024, plus de 2100 élèves dès la primaire et propose un enseignement en 5 langues, en plus du français.**

Elle est dotée d'un internat de 150 places, enjeu d'intégration de publics potentiels issus de tout le territoire. Un partenariat avec la manufacture collaborative locale ICI Marseille est aussi en projet pour développer un fablab numérique, dont l'usage sera réservé aux élèves de la Cité scolaire internationale.



La Plateforme (perspective)

La Porte d'Aix, un écosystème formations riche et dense

Euroméditerranée a la volonté de renforcer le secteur de la gare Saint-Charles/Porte d'Aix en tant que pôle éducatif avec une offre diversifiée de formations.

Toujours dans le domaine du numérique, le groupe IONIS a pris ses quartiers sur 2 000 m² dans l'immeuble Newton Saint-Charles (9 300 m² au total) pour installer à terme 5 écoles. La première, Epitech Digital, a déjà fait sa rentrée. Suivront la Coding Academy, e-Artsup, Web@cadémie et XP, l'école internationale d'E-sport et de Gaming.

Le promoteur Redman y développera le campus du groupe OMNES pour une livraison à la rentrée 2026. Le bâtiment sera en R+6, et abritera six écoles d'enseignement supérieur et 2 600 étudiants sur 6 200 m². Il aura pour particularité d'être un Campus « village » bas carbone, composé en plus des écoles, de tiers lieux à la disposition des étudiants, et sera un véritable démonstrateur en matière de développement de la ville durable.

L'Institut Méditerranéen de la Ville et des Territoires (IMVT) a été inauguré en octobre 2023. Il regroupe les écoles nationales supérieures d'architecture de Marseille (ENSAM), de paysage Versailles-Marseille (ENSP) et l'institut d'urbanisme et d'aménagement régional d'Aix-Marseille Université (IUAR) à proximité immédiate de la gare Saint-Charles. Il constitue ainsi un pôle d'enseignement supérieur et de recherche unique en France (1 300 étudiants). Ce rapprochement physique au sein d'un bâtiment bioclimatique de près de 13 000 m², situé sur l'îlot Bernard Dubois, permet la mutualisation d'espaces de formation, d'expérimentation et de recherche dédiés aux trois écoles, ainsi que des espaces communs et partagés.

L'Université d'Aix-Marseille a historiquement toujours été très présente dans ce quartier : on y retrouve notamment les facultés d'économie et gestion, de sciences, d'arts, de lettres, langues et sciences humaines.

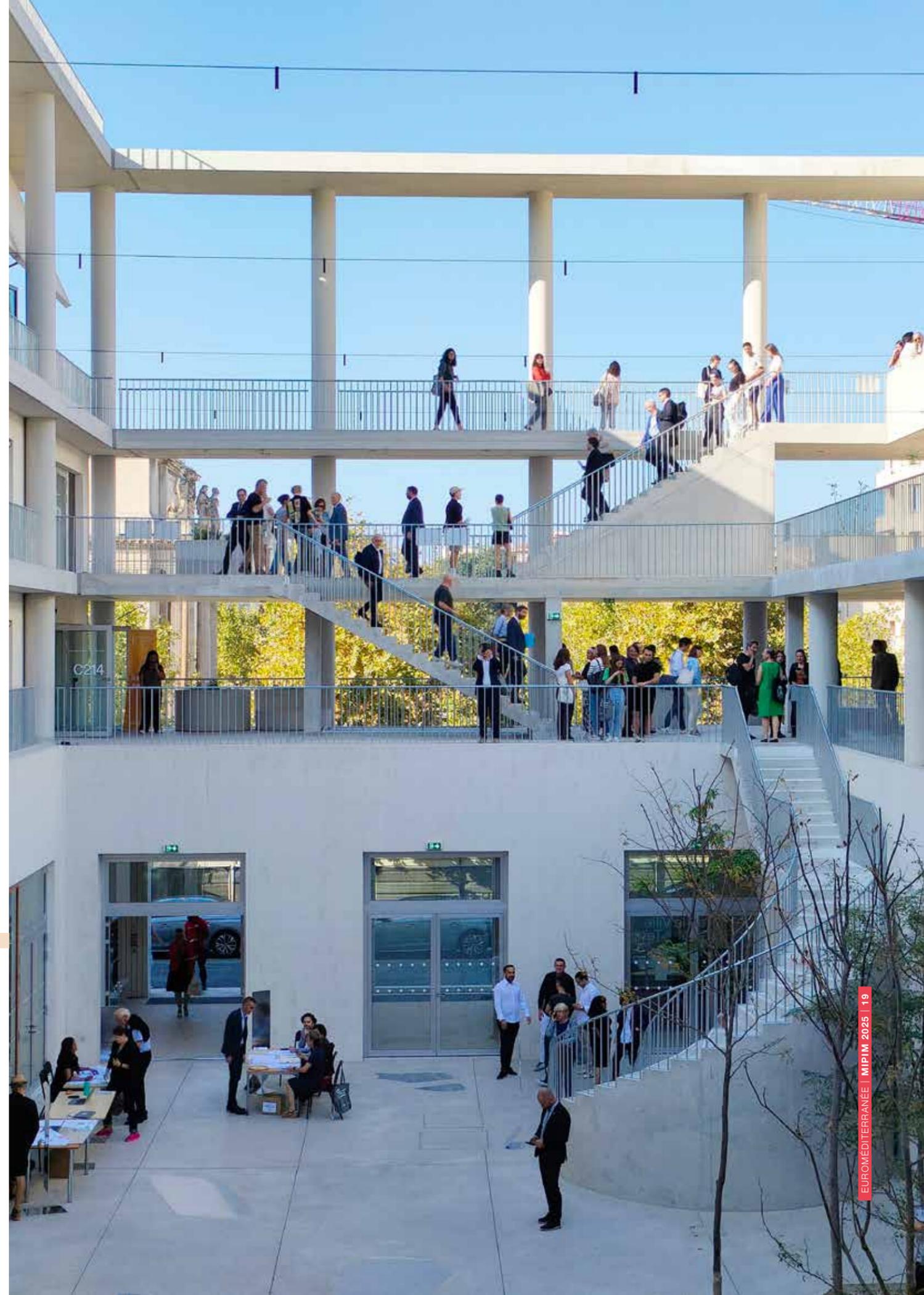


Toit terrasse campus OMNES (perspective)



Malika Guillou
Directrice Immobilier
chez OMNES Education
Campus OMNES Education,
secteur Porte d'Aix

Notre volonté est d'avoir un bâtiment durable avec un procédé innovant en terre recyclée et bois. Nous avons choisi Marseille pour son potentiel de développement et d'étudiants. Il s'agit, à terme, de réunir 3 000 étudiants sur un même campus qui ouvrira à la rentrée 2026. La localisation du site était tout à fait stratégique, proche de la gare Saint-Charles, et Euroméditerranée nous a accompagné à chaque étape liée à ce projet."



L'ENJEU DE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE DES ENTREPRISES

Entre décarbonation, maîtrise des coûts et attraction des talents, les entreprises doivent relever de nouveaux défis multifactoriels et faire preuve d'adaptabilité pour se démarquer. Au travers de leurs engagements RSE, l'implantation immobilière des entreprises a un nouveau rôle à jouer dans la création d'une valeur sociale et environnementale. Dans une enquête menée en 2023 par JLL auprès de 800 décideurs immobiliers dans le monde, il ressort que « 91 % d'entre eux considèrent que leurs bureaux constituent un moyen de soutenir la création d'une valeur sociale ». Parmi leurs priorités stratégiques : diversité, équité, inclusion ; santé et bien-être des salariés ; achats responsables.

Aujourd'hui si la volonté d'agir des entreprises est bien réelle, leur approche reste fragmentée entre un volet social naissant et un volet environnemental plus mature. L'optimisation de la valeur générée par cet immobilier ne passera que par une articulation stratégique entre ces deux volets, le tout aligné aux objectifs RSE de l'entreprise. Toujours d'après l'enquête menée par JLL : « 92 % des décideurs pensent que l'immobilier peut avoir un impact positif sur ses occupants et aussi sur son écosystème ».



Manufacture collaborative ICI Marseille



Nicolas Bard
Cofondateur ICI Marseille
Halle des Makers,
secteur Les Fabriques

Nous sommes installés dans un lieu de 3 000 m² qui aide les artisans d'art et les entrepreneurs du « faire » à lancer et développer leurs activités. Ils y trouvent des machines, espaces de travail, espaces de stockage pour pouvoir travailler et produire. Nous devons rester pour une durée de 5 ans dans ce bâtiment avant de trouver une autre implantation. Cependant avec Euroméditerranée et les promoteurs du quartier, nous avons prouvé la pérennité de notre communauté : il a donc été décidé de conserver notre implantation dans ce bâtiment qui sera réhabilité dans 2 à 3 ans."

UN TERRITOIRE QUI ENCOURAGE LA RESPONSABILITÉ SOCIALE DES ENTREPRISES

S'impliquer dans son écosystème local : la responsabilité territoriale

Ces chiffres forts montrent le continuum que les entreprises dessinent entre leurs bureaux et l'environnement local dans lequel ils s'inscrivent. Plus encore, le sujet de l'engagement des entreprises au service de l'intérêt général est une réalité de plus en plus concrète. On parle de Responsabilité Territoriale des Entreprises ou comment entreprendre en collectif et en responsabilité pour le bien commun.

Les entreprises ont désormais besoin d'avoir une implication sur le territoire au-delà de caractéristiques financières et fiscales. Elles ne peuvent pas, à elles seules, agir et faire correspondre leurs enjeux avec ceux du territoire. Elles ne peuvent le faire qu'en créant et partageant des liens avec les acteurs locaux. Elles doivent également trouver du sens pour les collaborateurs en s'impliquant dans des actions sociales du territoire dans lequel ils travaillent.

Euroméditerranée offre de nombreux moyens de s'impliquer par le biais d'associations, de mécénat de compétences, d'urbanisme transitoire, etc. L'occupation transitoire de lieux vacants est par exemple proposée à un ensemble de structures du monde de l'Économie Sociale et Solidaire, de la culture, de l'architecture, du social ou encore du développement durable. Ces structures s'y installent l'espace de quelques années et les transforment en lieux d'activités, ouverts sur le quartier et parfois festifs. Une tendance qui explore une nouvelle façon de penser le projet urbain et de faire la ville : c'est le projet MOVE.

Dans le quartier des Fabriques, la manufacture collaborative « ICI Marseille » fait partie de ces structures, qui enrichissent l'écosystème et qui favorisent l'engagement social et local des entreprises voisines. Aux côtés des 3 000 employés attendus dans les Fabriques, la communauté des Makers composée d'une centaine d'artisans, artistes, designers et professionnels du numérique mettent l'artisanat marseillais au cœur de l'Économie Sociale et Solidaire. ICI Marseille est un espace de développement et de solidarité au sein du quartier, mais aussi de respect de l'environnement, car le caractère local de ses productions et le lien direct avec les producteurs réduit fortement l'empreinte carbone de ses activités.



La Réserve des Arts - MOVE

Son mode de fonctionnement réduit aussi la précarité du métier d'artisan et offre une connexion avec des jeunes éloignés de l'emploi ainsi que des associations de l'Economie Sociale et Solidaire.

Sa crédibilité est établie et Euroméditerranée se pose en facilitateur pour accompagner les sociétés dans le déploiement de leurs stratégies RSE. **ICI Marseille, agréé ESUS, travaille et collabore avec plusieurs acteurs du territoire. C'est le cas avec RTE, qui a noué un partenariat avec le FabLab pour y développer des baudriers plus légers** pour son personnel devant réaliser des interventions en hauteur sur les pylones, ou encore Pernord Ricard qui collabore avec ICI Marseille pour développer et créer l'aménagement de ses locaux marseillais.

Au sein de l'écoquartier Smarteille, les entités et filiales du groupe EDF se sont elles mobilisées pour récupérer du matériel sportif afin d'en faire don à l'association La Recyclerie Sportive de Marseille.

Free Pro, récemment installé dans le quartier, sensibilisera les jeunes aux métiers du numérique en collaboration avec des écoles et associations locales marseillaises. **La Fondation Free soutient des centaines de projets dont trois projets associatifs à Marseille.**

Elle agit aujourd'hui aux côtés des collectivités pour promouvoir un numérique inclusif, responsable et durable en encourageant la transmission des savoir-faire qui nourrira demain un vivier de potentielles recrues pour le territoire.

Enfin, avec l'opération Smarteille, l'EPA Euroméditerranée, en collaboration avec le groupe Eiffage, a engagé une opération axée sur la mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle touchant toutes les composantes de l'écosystème urbain - logements sociaux et en accession, bureaux, hôtel, résidence intergénérationnelle Cocoon'Agés, crèche, école, commerces et services de proximité - qui favorise et contribue à la cohésion sociale du territoire.



Toit terrasse Smarteille

Un territoire inclusif et solidaire

Les entreprises ont désormais conscience de la nécessité de favoriser l'insertion, l'inclusion et la diversité. Ces sujets apparaissent même comme étant les dimensions les plus intégrées aux stratégies des organisations, qui ont aussi pris la mesure des nombreux enjeux associés, notamment en matière de performance. Convaincues que leur immobilier peut créer de la valeur sociale, les entreprises définissent leurs priorités stratégiques et leur agenda. Chaque étape de la prise de décision immobilière peut ainsi être l'occasion d'aborder les questions d'équité, de diversité et d'inclusion. Lors du choix de la localisation de l'implantation immobilière, « 32 % des décideurs immobiliers pensent que le fait de desservir un vivier de talents diversifiés, est l'élément qui génère le plus d'impact social au niveau de l'immeuble » selon JLL.

Euroméditerranée s'illustre aujourd'hui positivement sur ces thématiques par sa stratégie volontariste et engagée en matière d'emploi, de formation et d'insertion, en priorité pour les populations locales du territoire et alentour.

De nombreuses actions sont menées au-delà de l'installation de la manufacture collaborative ICI Marseille et du déclenchement de l'opération MOVE.

Ainsi, les actions menées en partenariat avec la Fédération du BTP, comme la création du Village BTP & Co, favorisent l'accès à l'emploi dans la filière du BTP sur le périmètre d'Euroméditerranée.

Par ailleurs, le forum annuel de l'emploi Euromed'Tier, organisé en collaboration avec La Cité des Entrepreneurs d'Euroméditerranée, permet de mettre en relation les demandeurs d'emploi en relation avec les acteurs économiques du territoire proposant des offres d'emploi pour tous niveaux de qualifications. Par ailleurs, le réseau d'entreprises « Marséa Nord Développement » et Euroméditerranée collaborent également fréquemment en organisant des événements et en portant des initiatives conjointes afin de favoriser un développement économique et urbain avec le nord de la ville cohérent et inclusif sur le long terme.

La Plateforme, école du numérique et des nouvelles technologies, se veut avant tout inclusive. Parmi les 750 étudiants que comptait l'école en 2023, dont l'âge moyen était de 24 ans, près de la moitié était issue des quartiers prioritaires de la ville. L'approche globale de cette école permet de présenter les opportunités qu'offrent les métiers du numérique à un public qui soit le plus large possible : reconversions professionnelles, publics éloignés de l'emploi, etc. L'offre de formation, basée sur l'alternance, est accessible sans conditions de ressources. L'égalité des chances est au cœur de ce projet.

C'est donc une stratégie « gagnant-gagnant ». D'un côté, les entreprises jouent leur rôle de moteur économique mais de manière insérée dans le territoire en embrassant un fonctionnement collaboratif avec leur écosystème externe. De l'autre, Euroméditerranée établit des passerelles entre ces acteurs et crée des synergies afin de générer au final des bénéfices pour tous et pour le quartier dans lequel ils sont implantés et actifs.



Atelier street art - Événement MOVE Day

Evolution sur un territoire riche d'opportunités comme celui d'Euromed nous permet de nouer des partenariats avec des acteurs prêt à nous accompagner dans la mise en place d'actions solidaires et écologiques. Nous avons ainsi pu travailler avec EDF Paca pour organiser une collecte de matériel de sport auprès des salariés du groupe à travers 5 sites en région, ou avec la plateforme logistique de la Poste pour récupérer les vieilles sacoches des postiers et les transformer en sacoches de vélo. Ces dons sont ensuite redistribués aux habitants du quartier, dans notre boutique solidaire."



Axel Schoenhenz
Responsable de site
La Recyclerie Sportive (MOVE)
Secteur Bougainville

UN TERRITOIRE QUI, PAR SA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT, FAVORISE LA RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE DES ENTREPRISES

Les changements climatiques et leurs impacts sur la planète sont devenus un sujet de préoccupation majeur partout dans le monde. La France s'est fixée un objectif de réduction de 40 % de ses émissions d'ici 2030 pour atteindre la neutralité carbone en 2050. La transition vers une économie bas-carbone est donc indispensable et c'est avec cette ligne directrice que le projet de l'EPA Euroméditerranée a été pensé.

Le développement urbain durable est devenu au fil des années une « marque de fabrique » de l'EPA, porteur de l'une des premières EcoCités dès 2009 et, depuis lors, garant de l'application des principes de la Ville Durable Méditerranéenne.

Pour les entreprises, l'engagement environnemental représente aujourd'hui un enjeu majeur. Il se décline à travers une double approche : matérielle (performance écologique, choix des matériaux, connexion à la nature, etc.) et comportementale (lutte contre le gaspillage, recyclage, approvisionnement circulaire, etc.).

« 9 dirigeants sur 10 affirment que la durabilité influencera leurs décisions de localisation, s'ils disposent de réglementations soutenant la transition écologique (recyclage, protection de la biodiversité, normes de construction, etc.), de talents pour les accompagner dans ces transformations complexes, au sein de marchés sensibilisés aux enjeux écologiques et à la décarbonation des chaînes industrielles », selon le dernier Baromètre de l'Attractivité de la France publié par EY en 2022.

Grâce à l'action menée sur son périmètre, l'EPA se positionne donc aux avant-postes en la matière. Reconnu au travers de plusieurs labellisations (EcoCité en 2009 et EcoQuartier en 2017), Euroméditerranée tente d'apporter des réponses adaptées et innovantes, en conciliant densité, urbanité et durabilité.

L'engagement d'Euroméditerranée pour un bâti durable et désirable

} Mise en place d'un référentiel commun

Des outils d'évaluation des projets résidentiels et tertiaires ont été mis en place grâce au suivi d'indicateurs précis répartis en plusieurs grandes familles (par exemple : la qualité architecturale du bâti, le réemploi, l'utilisation de matériaux biosourcés, le confort d'usage, l'ouverture sur le quartier, la mutualisation des espaces, etc.). Ils permettent ainsi d'harmoniser les projets autour des mêmes objectifs et d'évaluer l'ambition de chacun d'entre eux.

} La démarche BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens)

Euroméditerranée a également initié un partenariat avec l'association EnvirobatBDM afin d'établir une grille d'analyse de la qualité énergétique et environnementale des opérations de logements au sein du périmètre de l'Opération d'Intérêt Nationale (OIN). Cette réflexion s'inscrit dans une démarche globale où les modes constructifs et les matériaux sont analysés à l'aune des objectifs de compacité urbaine, de confort thermique notamment l'été, de maîtrise des coûts et de structuration des filières. **Depuis 2016, 17 projets ont obtenu ce label à l'instar du groupe scolaire Antoine de Ruffi, construction bioclimatique labellisée « Bâtiments Durables Méditerranéens argent en phase réalisation ».**



Groupe scolaire Antoine de Ruffi

Une démarche d'expérimentation et d'innovation urbaine

Le territoire dispose également d'un droit à l'innovation et à l'expérimentation quasiment unique en France via la démarche « Démonstrateurs industriels pour la ville durable » (DIVD) et le permis d'innover ouvert uniquement aux OIN. La démarche DIVD a pour objectif de soutenir l'innovation sur un site pilote dans le cadre de projets urbains portés par des groupements d'entreprises en partenariat avec des territoires (consortium d'acteurs privés, parapublics et publics). **Le permis d'innover offre la possibilité aux « innovateurs » (architectes, bureaux d'études, entreprises innovantes, etc.) de proposer de nouvelles solutions afin de les intégrer dans de futurs projets urbains et immobiliers.**

Parmi les projets notables :

} L'îlot démonstrateur Smartseille

Lancé en 2013 et labellisé démonstrateur industriel pour la ville durable (DIVD), Smartseille (58 000 m² développés par Eiffage) est le fruit de sept années de réflexion prospective sur l'EcoCité méditerranéenne. Fondant la réflexion sur des principes comme la « solidarité énergétique » à l'échelle de l'îlot (qui permet aux logements d'être refroidis ou chauffés à partir des excédents de chaleur ou de froid produits par les voisins, la répartition entre bureaux et logements assurant un équilibre optimum) ou « l'intensification de l'usage » (qui a donné naissance au premier parc de stationnement mutualisé logements / bureaux où l'usage prime sur la possession), les différents partenaires ont mis en œuvre un projet innovant au cœur d'un des quartiers les moins favorisés de Marseille.

} Les boucles de géothermie marine Thassalia et Massiléo

Euroméditerranée est un territoire pionnier en matière de thalassothermie. Ce sont aujourd'hui deux boucles à eau de mer qui sont en service au sein de l'ÉcoCité, Thassalia d'Engie et Massiléo du groupe EDF, produisant une énergie décarbonée à prix maîtrisé. Grâce à des canalisations, l'eau de mer permet, in fine, de refroidir et chauffer les bâtiments (bureaux, commerces et logements) desservis par le réseau. Cette technologie permet d'assurer une production d'énergie renouvelable à 70 % et d'améliorer le bilan thermique des opérations immobilières.



Futur campus OMNES Education

} Le futur campus OMNES Education à l'enveloppe thermique bas carbone

Dans le cadre de sa démarche qualité architecturale, Euroméditerranée a défini des outils d'aide à la conception des projets, permettant de garantir le bien-être à long terme pour les usagers et la réduction de l'impact environnemental des constructions. Le recours à l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés en est un exemple d'application. Le futur campus OMNES Education, développé par le promoteur REDMAN dans le secteur de la Porte d'Aix, sera composé d'une enveloppe thermique bas carbone, qui permettra d'atteindre les objectifs de la RE2020 grâce à l'utilisation de béton de terre, mis en œuvre par Filiater. Le campus vise également les labellisations suivantes : BDM argent (Bâtiments Durables Méditerranéens), Bream Very Good et BCCA 2028.



Parking silo des Fabriques avec commerces en RDC et équipements sportifs et culturels en toiture

Le Laboratoire Collectif d'Innovation Urbaine

En 2022, Euroméditerranée structure encore plus sa démarche en déployant son laboratoire collectif d'innovation urbaine. **Le Laboratoire doit permettre d'élargir la coopération entre Euroméditerranée, l'Etat et les collectivités territoriales impliquées dans la gestion de l'espace public et des services urbains pour imaginer des solutions qui seront demain reproductibles à l'échelle industrielle.**

Il opère sur trois thématiques déterminées dès son lancement :

- 1 - Repenser les ambiances urbaines
- 2 - Une mobilité plus libre et plus durable
- 3 - Donner plus de place à la nature et à l'eau

Chacune se traduit par des projets concrets ayant vocation à être développés à grande échelle.

La Centrale de Mobilité des Fabriques

Sur le volet de la mobilité, c'est une vision partagée par les partenaires du Laboratoire s'accordent sur la nécessité de proposer des alternatives à la possession de véhicules thermiques individuels et à l'autosolisme. Ce défi s'est incarné dans l'idée d'une « Centrale de Mobilité » expérimentale, dédiée aux mobilités durables (ex : vélos en libre-service de courte durée, location de vélo électrique longue durée, covoiturage, autopartage, etc.). L'objectif est de mettre en place une offre de mobilité de nouvelle génération, en préfigurant et en testant de nouveaux services, de contribuer à l'accélération de la mobilité électrique, d'accompagner l'arrivée des premiers habitants du quartier et de travailler sur les enjeux de logistique urbaine du quartier des Fabriques.

Le Jardin d'expérimentation des Fabriques

Sur le volet de la place de la nature et de l'eau en ville, le collectif s'est construit autour de l'idée d'intégrer les services rendus par la nature, qui sont nécessaires au fonctionnement de nos sociétés (régulation du climat, de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau, limitation des risques, etc.). Cette vision s'est d'abord incarnée par la mise en commun d'actions de désimperméabilisation des espaces publics.

Initié par Euroméditerranée et le groupement ILEX-EGIS initié en 2020, le Jardin d'expérimentation des Fabriques est progressivement devenu le point de rencontre de démarches collaboratives des partenaires du Laboratoire sur ces questions : tests de revêtements drainants, fertilisation de terres scellées, associations végétales plus durables, tests de dispositifs d'arrosage au goutte à goutte, groupe de travail sur la surchauffe urbaine, etc.

Le parc du ruisseau des Aygaldades et le parc Bougainville

L'idée de renforcer l'intégration de la nature en ville prend aussi corps dans la création d'une coulée verte de 20 hectares en lieu et place de la gare ferroviaire du Canet.

Le parc du ruisseau des Aygaldades, très attendu par les Marseillais, est un sujet majeur qui sera développé tout au long des prochaines années, en complément du parc Bougainville dont la première tranche a été livrée début 2024. La création de cette trame verte et bleue permettra notamment de renaturer deux ruisseaux, actuellement enfouis, qui seront remis à l'air libre et restaurés. Les terres qui seront excavées lors de la réalisation du parc seront en grande partie traitées sur place afin de régénérer et rendre fertile localement des sols précédemment stériles et pollués.

Le patrimoine naturel sera valorisé et le parc contribuera significativement à la réduction des îlots de chaleur urbain, au rétablissement de la biodiversité, et à la qualité de l'air sur le quartier. Au-delà de ses caractéristiques paysagères et étant donné le caractère inondable de cette zone, le parc servira également d'ouvrage de régulation hydraulique de grande capacité lors de crues. En plus de doter de la ville d'un grand espace vert, ce parc va permettre d'offrir aux habitants un véritable équipement public et d'améliorer l'attractivité des quartiers à proximité.

Les premières concertations publiques ont débuté et la livraison est attendue à l'horizon 2030.



Parc Bougainville avec vue sur les tours d'ArenC

02

PERFORMANCES IMMOBILIÈRES 2024

EUROMÉDITERRANÉE : CHIFFRES CLÉS T4 2024

+ 20 %

évolution de la demande
placée (2024 vs. moyenne quinquennale)

72 %

de la demande placée
dans le neuf/restructuré

~ 756 000 m²

parc bureaux

5 179 m²

d'offre neuve/restructurée
disponible immédiatement

3,82 %

de vacance

300

jours de soleil
par an



UN MARCHÉ TERTIAIRE QUI MAINTIENT SA VITALITÉ

DEMANDE PLACÉE

Marseille tire son épingle du jeu dans un marché national globalement en retrait

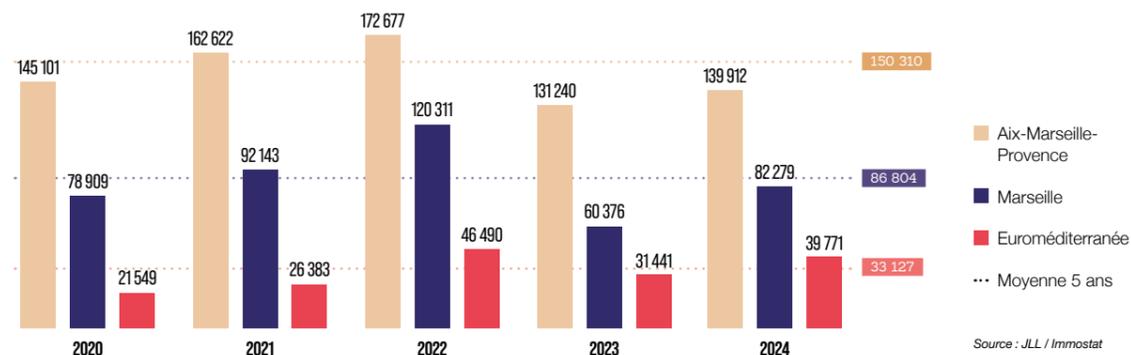
En 2024, le marché locatif d'Aix-Marseille a connu une reprise, avec une augmentation de 7 % de son activité par rapport à l'année précédente, contrastant avec la baisse de 24 % observée en 2023. Cette croissance se démarque dans un contexte national hétérogène, où les performances varient considérablement selon les régions, qui restent globalement en retrait (-11 % en un an en Ile-de-France, stabilité à Lyon et -22 % à Lille).

En effet, la conjoncture actuelle demeure empreinte d'incertitudes, au regard du contexte politique national et du climat géopolitique qui continuent d'alimenter l'attente des acteurs économiques de manière générale et les positionnements des entreprises en matière immobilière plus spécifiquement. Toutefois, certains signaux positifs émis depuis 2024 (baisse de l'inflation, fluidité relative des conditions de financements en lien avec les baisses successives des taux directeurs, croissance économique peu vigoureuse mais résiliente) laissent présager d'une reprise graduelle de la confiance de la sphère économique.

En 2024, **Marseille a été le moteur de l'activité immobilière de la Métropole**, affichant une croissance de 36 % de sa demande placée après une chute marquée de 50 % en 2023. Malgré cette reprise, le niveau d'activité reste inférieur de 5 % à la moyenne des cinq dernières années. À l'inverse, le marché aixois a connu un repli de 26 % de son activité par rapport à 2023, contrastant avec sa performance précédente et se situant en deçà de sa moyenne quinquennale.

Le quartier d'affaires d'Euroméditerranée voit sa demande placée augmenter de 26 % en 2024 après avoir pâti de l'absence de grandes transactions en 2023. Le secteur a retrouvé son dynamisme grâce à la reprise des signatures sur ce segment de marché, en particulier avec la conclusion de deux transactions majeures dépassant les 5 000 m² chacune : l'acquisition par le Département des Bouches-du-Rhône de l'immeuble « Le Phocéa », écrin tertiaire de 8 700 m² dans le secteur de Cazemajou (15^e) et la prise à bail d'un nouveau campus par Omnes Education (6 260 m²) dans le secteur de Saint-Charles - Porte d'Aix.

Evolution de la demande placée (en m²)



Source : JLL / Immostat

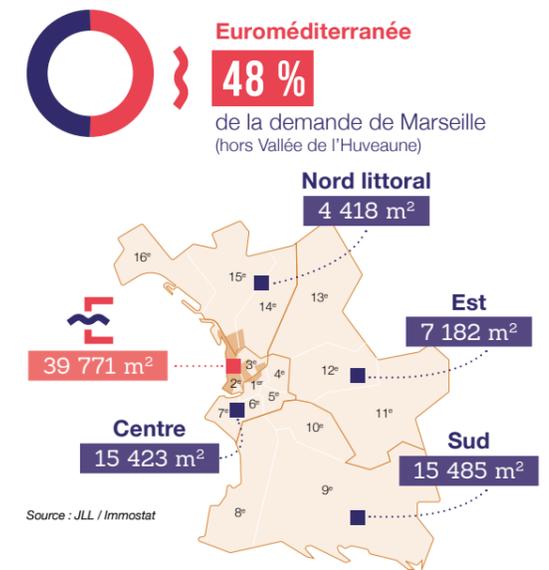
Euroméditerranée confirme son rôle moteur de l'activité locative marseillaise

Le quartier d'affaires confirme une fois de plus son rôle moteur de l'économie locale. Grâce à une offre neuve/restructurée disponible permettant de répondre à la demande des utilisateurs toujours croissante, Euroméditerranée s'impose comme le secteur tertiaire locomotive de Marseille, **en concentrant près de la moitié des transactions, dont 72 % opérées sur des locaux neufs ou restructurés.** Le quartier continue ainsi de séduire les entreprises, en quête d'hyper-accessibilité, et confirme sa position de quartier des affaires métropolitain en concentrant 28 % de l'activité locative d'Aix-Marseille.

Plus largement, **la reprise de l'activité immobilière s'est étendue à l'ensemble des quartiers de Marseille intra-muros.** Cette dynamique a été soutenue par une augmentation de l'offre, apportant plus de fluidité dans les zones les plus prisées.

En 2024, Euroméditerranée a enregistré près d'une cinquantaine de transactions dont 9 signatures de plus de 1 000 m², une part qui reste stable par rapport au nombre de transactions enregistré en 2023 sur ce segment de marché. Outre les transactions du Département des Bouches du Rhône ou encore celle d'Omnes Education, parmi les transactions notables cette année on peut citer : l'implantation du siège de la banque Rothschild Martin Maurel au sein de l'immeuble « L'Amiral » (~3 700 m²), la prise à bail de la SNCF de ~1 900 m² dans l'immeuble « L'Astrolabe » et les prises à bail d'Allianz et de la MGEN dans l'immeuble « Cap Joliette » (respectivement ~1 700 m²).

Ainsi, Marseille Centre a vu ses commercialisations augmenter de 34 % sur un an, tandis que Marseille Sud a enregistré une hausse de 20 %. Cette croissance de l'offre a facilité les transactions dans ces secteurs très demandés.



Source : JLL / Immostat

Ces transactions attestent ainsi de l'appétence des grands groupes pour des surfaces de qualité, idéalement situées, au sein du quartier d'affaires d'Euroméditerranée qui tire profit de sa centralité et de son accessibilité.

Par ailleurs, les surfaces neuves et restructurées ont représenté plus de 70 % des commercialisations à Euroméditerranée. Cette tendance reflète la forte demande des grandes entreprises pour des locaux modernes et écoresponsables, conformes aux normes environnementales et aux politiques RSE/ESG actuelles, ce qui devrait soutenir l'activité locative à long terme du quartier d'affaires.

Part du neuf dans la demande placée (en m²)

Demande placée	2020	2021	2022	2023	2024
Euroméditerranée	21 549	26 383	46 490	31 441	39 771
% du neuf/restructuré	11 %	36 %	71 %	53 %	72 %

Source : JLL / Immostat

VALEURS LOCATIVES

Les écarts entre les loyers du neuf/restructuré et de la seconde main s'amenuisent

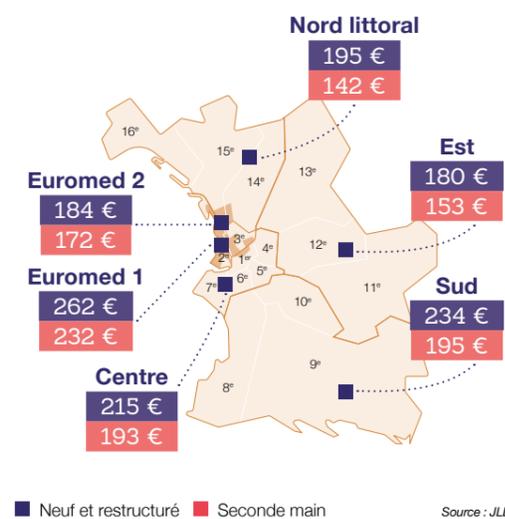
Marseille propose des solutions immobilières variées, adaptées aux différents besoins et budgets des entreprises. A l'image des pôles d'affaires européens, Euroméditerranée fait figure de référence à l'échelle de la Métropole Aix-Marseille-Provence en matière de loyers.

Dans le périmètre « Euroméditerranée 1 », on observe une légère baisse des valeurs locatives moyennes pour les biens neufs, s'établissant à 262 € HT-HC/m²/an. Cette tendance s'explique notamment par plusieurs grandes transactions réalisées en 2024 dans le secteur de la Gare Saint-Charles à des valeurs moins élevées. Cette dynamique au sein même d'Euroméditerranée illustre la **diversité des offres disponibles dans ce quartier d'affaires**.

Malgré cette baisse moyenne, le secteur continue d'attirer des entreprises de premier plan, comme en témoigne la transaction d'Infosys qui a pris à bail environ 1 200 m² dans l'immeuble "Le Mirabeau" pour un loyer de 320 € HT-HC/m²/an, ou Rothschild Martin Maurel qui a signé pour 3 700 m² au sein de « L'Amiral » pour un loyer de 305 € HT-HC/m²/an.

Par ailleurs, l'écart entre les loyers des surfaces neuves/restructurées et de seconde main tend à se réduire, reflet d'une demande qui ne fléchit pas à l'échelle du secteur et de la qualité des offres proposées : le loyer moyen pour les actifs de seconde main progresse et s'établit désormais à 232 € HT-HC/m² pour « Euroméditerranée 1 ».

Loyers moyens T4 2024*

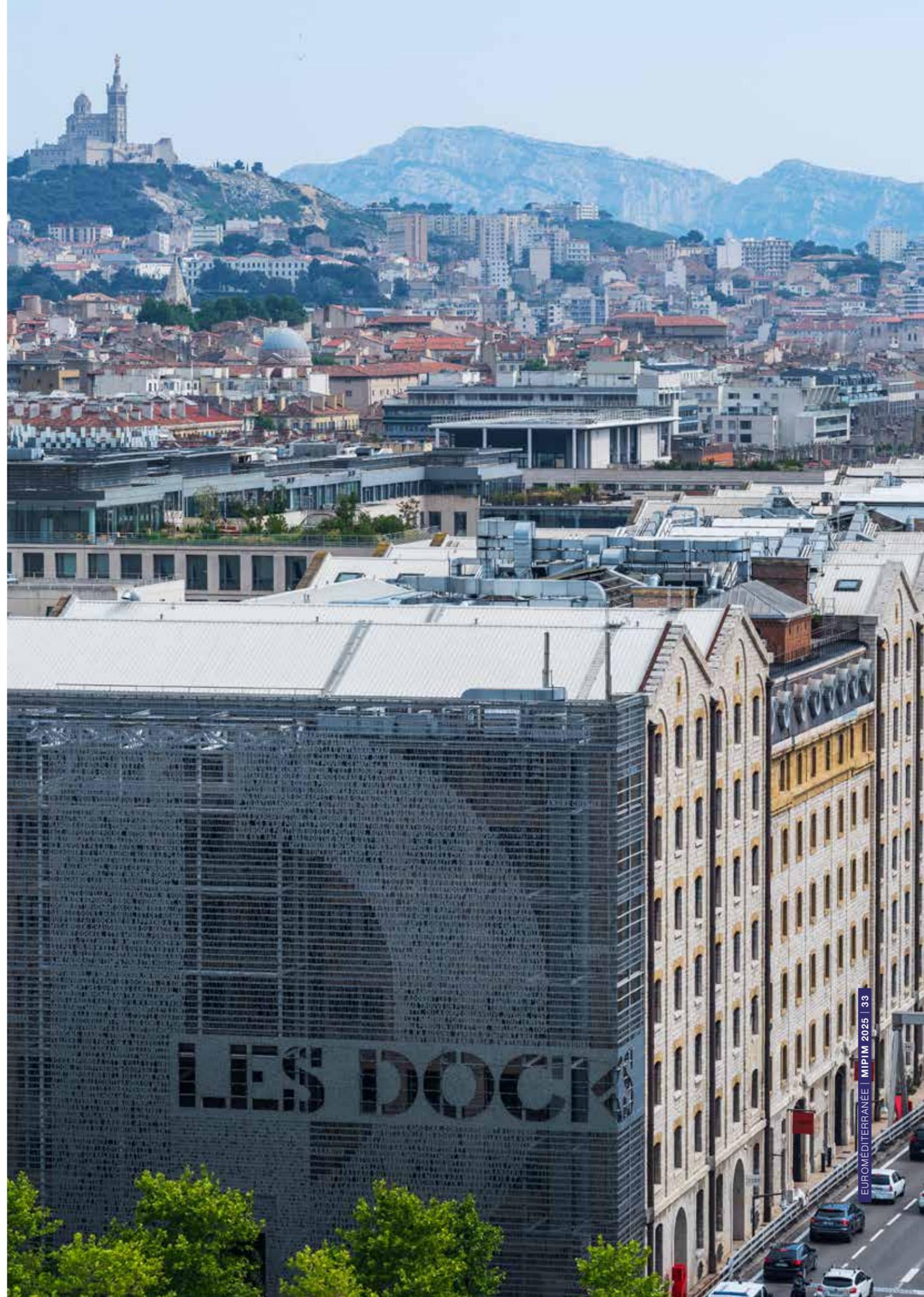


* Calculés sur les transactions enregistrées au cours des 24 derniers mois

Top 10 des transactions locatives et ventes à utilisateur 2024 Euroméditerranée

Locataire	Immeuble	Adresse	Secteur	Surface (m ²)
DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE	Le Phocea	Euromed 2	Cazemajou	8 701
OMNES EDUCATION	Campus Omnes	Euromed 1	Saint-Charles	6 260
ROTHSCHILD MARTIN MAUREL	L'Amiral	Euromed 1	Joliette	3 684
SNCF	L'Astrolabe	Euromed 1	Joliette	1 912
ALLIANZ	Cap Joliette	Euromed 1	Joliette	1 734
MGEN	Cap Joliette	Euromed 1	Joliette	1 698
POLE EMPLOI	Adriana	Euromed 1	Saint-Charles	1 342
INFOSYS	Le Mirabeau	Euromed 1	Arenc	1 160
ARTELIA	Grand Large	Euromed 1	Joliette	1 120
LA PLATEFORME DE FORMATION	Adriana	Euromed 1	Saint-Charles	967

Source : JLL / Immostat



OFFRE IMMÉDIATE

Un marché en rééquilibrage avec une légère amélioration des disponibilités face à une demande persistante

La libération d'actifs de seconde main a alimenté le stock offres disponibles dans la Métropole qui s'établit autour des 160 000 m² à fin 2024, un niveau en hausse de 36 % en un an, imputable principalement à une hausse de l'offre sur le marché aixois (livraisons de surfaces neuves et libérations de surfaces de seconde main). Ainsi, **la progression du niveau de l'offre permet un regain de fluidité sur le marché des bureaux de la Métropole au regard de la demande exprimée chaque année** (~150 000 m² placés par an au cours des 5 dernières années).

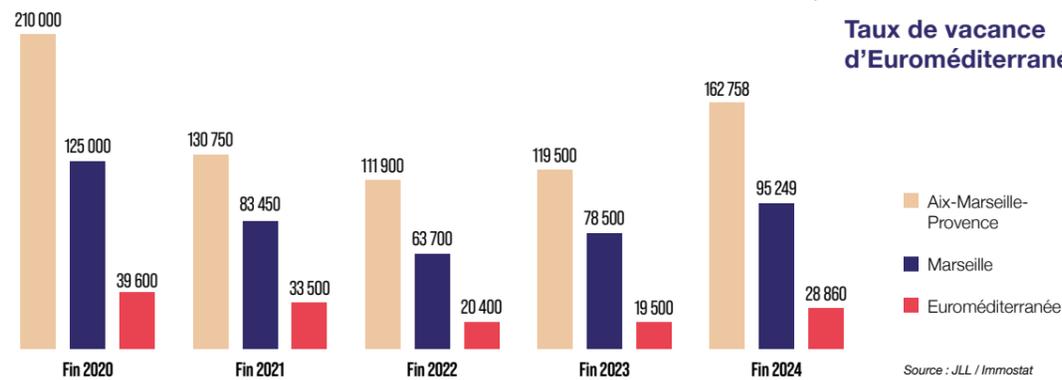
A Marseille l'offre progresse à son tour atteignant plus de 95 000 m² vacants à fin 2024 (+21 % en un an). Cette tendance est également observée à l'échelle du **secteur d'Euroméditerranée**, qui jusqu'alors souffrait d'un assèchement de ses

disponibilités immédiates. Le quartier d'affaires voit son stock d'offre immédiate augmenter sensiblement pour atteindre près de 29 000 m² disponibles à fin 2024, soit une hausse annuelle de 48 %, en lien notamment avec la libération de trois plateaux au sein de la Tour La Marseillaise au cours de l'année, mais également à plusieurs libérations de surfaces de seconde main. Le volume d'offre immédiate reste toutefois inférieur au volume de la demande placée annuel.

Si la progression de l'offre a permis de réduire la tension sur le marché d'Euroméditerranée, la vacance demeure à un niveau bas avec un taux à 3,82 % à fin 2024, gage de sécurité pour les investisseurs. Les disponibilités neuves et restructurées se contractent en fin d'année avec un stock d'environ 5 200 m² seulement (18 % des disponibilités totales, contre 32 % à fin 2023), témoignant du fort intérêt des entreprises pour l'immobilier neuf. Ce constat s'annonce donc de bon augure pour le développement de nouveaux projets tertiaires qui permettra de fluidifier le marché. Il est important de noter que les taux de vacance de la Métropole et de la ville de Marseille sont également inférieurs à 4 %, ce qui démontre l'attractivité globale du territoire.



Evolution de l'offre immédiate¹ (en m²)



¹ : On entend par offre immédiate l'offre immédiatement disponible, n'incluant pas les livraisons et libérations à venir

Part du neuf dans l'offre immédiate (en m²)

	2020	2021	2022	2023	2024
Offre immédiate					
Euroméditerranée	39 600	33 500	20 400	19 500	28 860
% du neuf/restructuré	40 %	16 %	30 %	32 %	18 %

Source : JLL

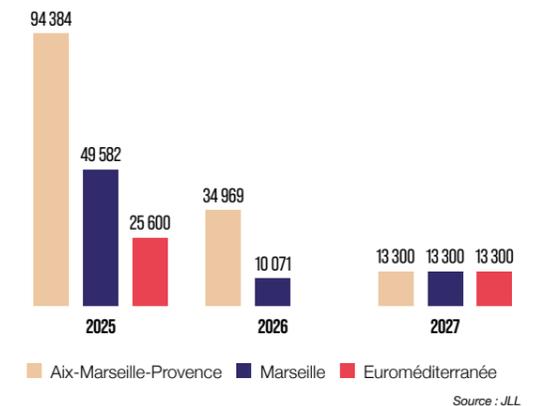
LIVRAISONS FUTURES

Un territoire en attente du lancement de nouveaux projets immobiliers tertiaires

Euroméditerranée maintient son statut de quartier d'affaires de la Métropole en concentrant près de 60 % des surfaces livrables à 2 ans à Marseille (30% à l'échelle de la Métropole), confirmant son attractivité auprès des opérateurs de la promotion immobilière. En effet, le secteur **Euroméditerranée continue à asseoir sa qualité de premier quartier d'affaires métropolitain en matière de développements en concentrant les trois plus grands projets tertiaires actuellement en chantier dans la ville de Marseille et les 2 projets majeurs en cours de construction recensés à l'échelle de la Métropole.** Le quartier d'affaires se distingue par ailleurs en étant le seul secteur proposant aux entreprises des immeubles IGH, ainsi que des solutions de dernière génération, énergétiquement

performants, idéalement localisés et accessibles, répondant ainsi aux attentes des utilisateurs à l'instar de la tour « La Marseillaise », de la tour « CMA-CGM » ou de la « Tour Mirabeau » livrée courant 2024.

Livraisons futures en cours de construction (m²)





Principaux projets tertiaires certains au sein d'Euroméditerranée

Nom	Périmètre	Secteur	Surface (m²)	Etape	Livraison
PROJET L'AMIRAL - SCIPAG Commercialisé à 100%	Euromed 1	Joliette	3 700	En chantier restructuration	2025
RTE Commercialisé à 100%	Euromed 2	Les Fabriques	13 200	En chantier	2025
LE PHOCÉA Commercialisé à 100%	Euromed 2	Cazemajou	8 700	En chantier	2025
CAMPUS OMNES Commercialisé à 100%	Euromed 1	Saint-Charles	6 200	PC accepté	2026
PROJET LYON-FORD	Euromed 2	Geze	19 400	PC accepté	2027
NEWDELEC	Euromed 1	Saint-Charles	13 300	En chantier	2027
J1 - LA PASSERELLE 60% sous LOI	Euromed 1	Joliette	12 000	PCM déposé	2027

Source : JLL

Principaux projets tertiaires probables au sein d'Euroméditerranée

Nom	Périmètre	Secteur	Surface (m²)	Etape
THE SHED	Euromed 2	Les Fabriques	7 000	PC déposé
LA PROVENCE - COGEDIM	Euromed 2	Bougainville	20 000	Projet
LES FABRIQUES - SOLDE	Euromed 2	Les Fabriques	22 800	Projet
SMART'SEILLE ODYSSEÉ	Euromed 2	Allar	19 000	Projet

Source : JLL

OFFRE TERTIAIRE ALTERNATIVE

- 1 Campus Cyber Méditerranée
- 2 Sky Center du WTC Marseille Provence
- 3 Wello
- 4 Bureaux And Co
- 5 Regus
- 6 Hiptown Joliette
- 7 Newton Offices
- 8 Le Patio*
- 9 Cité Fab
- 10 The Babel Community (+ Coliving)
- 11 Wereso
- 12 Startway Coworking Marseille Colbert*
- 13 Hiptown Vieux Port

* En limite du périmètre d'Euroméditerranée



Une offre complémentaire de nouveaux espaces de travail partagés

Face au manque d'offres dans le quartier d'affaires, les entreprises peuvent trouver des réponses à leurs problématiques immobilières au sein de nouveaux espaces de travail partagés proposés à Euroméditerranée. Une offre importante de coworking s'est en effet développée au cours des dernières années. En outre, un fort intérêt se manifeste actuellement pour l'offre de bureaux opérés. Ainsi, Newton Offices vient d'inaugurer l'immeuble Newton Saint-Charles dans lequel il propose des bureaux flexibles pour les entreprises.

D'autres opérateurs, déjà présents à Paris ou à l'étranger, s'intéressent également à des surfaces à Marseille. De plus en plus hybrides, avec le développement de solutions de coliving, ces espaces offrent une expérience à 360° du quartier d'affaires. Ils proposent ainsi un écosystème propice au développement d'une culture entrepreneuriale dynamique, qui répond aussi bien aux besoins de flexibilité des entreprises qu'aux attentes des cadres de passage dans le quartier d'affaires.

INVESTISSEMENTS

Une reprise timide des investissements après le décrochage de 2023

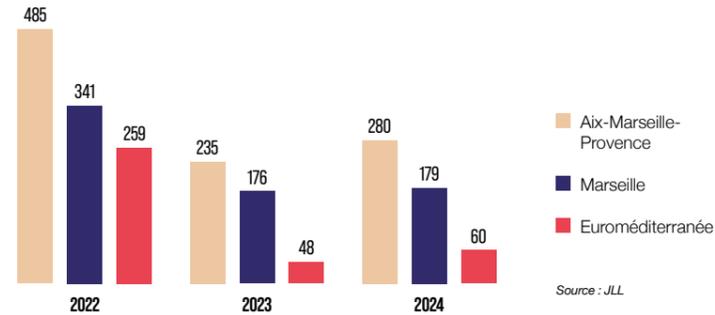
Aix-Marseille enregistre cette année un rebond des engagements en bureaux, après une forte baisse en 2023. L'année avait été particulièrement difficile en raison de conditions de marché défavorables, liées à la hausse brutale des taux d'intérêt et une longue période de réajustement des prix. Ces facteurs avaient freiné la finalisation de certaines transactions, en particulier pour les grandes opérations. En 2024, les investissements en immobilier tertiaire atteignent 280 millions d'euros (+ 19 % en un an) et représentent plus de la moitié des investissements en immobilier d'entreprise banalisé d'Aix-Marseille.

A l'échelle de la ville de Marseille, les montants investis en immobilier tertiaire restent stables en 2024 (+ 2 %) tandis que le secteur d'Euroméditerranée enregistre une progression de 25 % des volumes investis en bureaux pour un total de 60 millions d'euros.

Deux grandes signatures (> 20 millions d'euros) ont porté l'activité du secteur : la 2^{ème} plus grande transaction enregistrée à l'échelle de Marseille et de la Métropole portant sur l'acquisition de l'immeuble « Castel » par Norma Capital (32 M€) auprès d'Icade et celle du Campus Omnes par CEPAC Foncière (26 M€) cédé par Redman.

Par ailleurs, la diminution des taux directeurs observée en 2024, qui a réduit la prime de risque associée aux actifs immobiliers, suscite un optimisme prudent parmi les investisseurs. En effet, l'environnement actuel reste toutefois marqué par diverses incertitudes, notamment liées au contexte politique national et aux tensions géopolitiques. Cette situation incite de nombreux acteurs à maintenir une approche sélective, attentiste et prudente. Dans ce contexte, **le taux prime des bureaux à Marseille se stabilise à 6,00 %* fin 2024, restant inchangé pour la deuxième année consécutive (taux estimatif).**

Volumes investis en bureaux (M€)



6 %*
Taux de rendement prime

Source : JLL

* Taux estimatif en l'absence de transaction référente sur le marché au 4^{ème} trimestre

Transactions d'investissement de plus de 10 millions d'euros depuis 2021

Immeuble	Adresse	Arrondissement	Surface (m ²)	Prix
LA MARSEILLAISE	2 Quaid'Arenc	Marseille 02	38 000	242 000 000 €
EKO ACTIVE	174 Bd. de Paris	Marseille 02	8 200	48 000 000 €
CASTEL	7 Quai de La Joliette	Marseille 02	5 960	30 000 000 €
CAMPUS OMNES	Avenue Camille Pelletan	Marseille 02	6 260	26 000 000 €

Source : JLL

POSITIONNEMENT EN EUROPE

Taux de vacance au T4 2024



A l'échelle européenne, la baisse généralisée de l'activité en immobilier de bureaux dans les grandes places européennes en 2023 a laissé place à des tendances disparates selon les géographies en 2024, allant du redémarrage vigoureux tel qu'observé à Lisbonne (+96% en un an) ou Barcelone (+16%), au maintien du repli à des acuités toutefois variables selon les pôles (léger retrait à Hambourg et repli plus marqué à Lille et Rotterdam), en passant par une stabilité relative à Lyon et Manchester. Dans ce contexte, Aix-Marseille tire son épingle du jeu avec une reprise de son activité locative en 2024 qui s'est traduite par une hausse annuelle de 7%.

Si la disparité de ces évolutions reflète un marché européen qui demeure empreint de vulnérabilité, sur fond de facteurs d'incertitudes qui tendent à se multiplier (crises politiques locales et chocs géopolitiques et économiques internationaux),

elle témoigne néanmoins des suites positives engendrées par la baisse et la stabilisation de l'inflation ainsi que de l'assouplissement monétaire engagé par les baisses successives des taux directeurs de la BCE depuis juin 2024, qui redonnent un peu de souffle aux entreprises et aux investisseurs (5^{ème} baisse consécutive enregistrée en janvier 2025 portant le taux OAT 10 ans à 2,75%, soit une baisse de 125 pbs en moins d'un an).

Sur le front de la vacance, la métropole affiche le plus faible taux enregistré au sein des métropoles régionales européennes en 2024, s'établissant à 3,1%. Ce faible niveau de vacance, bien qu'en légère hausse en un an, demeure un gage de sécurité aux yeux des investisseurs et constitue un signal positif pour les futurs développements tertiaires qui permettront d'alimenter le marché en surfaces neuves toujours plébiscitées par les utilisateurs.

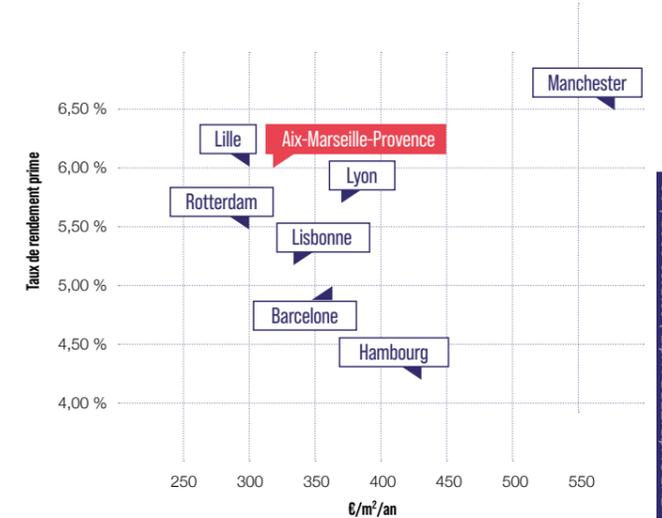
Evolution de la demande placée (2024 vs 2023)



Après la hausse des taux de rendement immobiliers enregistrée un an plus tôt à l'échelle des différents marchés européens, la transmission des effets de l'assouplissement de la politique monétaire européenne n'est toutefois pas proportionnelle et immédiate. Ainsi, un temps de latence est nécessaire avant la diffusion de cette nouvelle dynamique monétaire à l'économie réelle globalement et à la sphère immobilière en particulier, maintenant à l'heure actuelle les taux de rendement immobiliers à des niveaux élevés.

Après la décompression enregistrée en 2023 (de 175 points de base en un an), le taux de rendement prime des bureaux à Aix-Marseille-Provence se maintient autour des 6% pour la deuxième année consécutive à l'issue de 2024. Ainsi, la métropole offre toujours un couple loyer/rendement très intéressant en comparaison avec le reste des métropoles européennes régionales, avec un taux de rendement élevé et des loyers modérés et compétitifs.

Loyer et rendement prime T4 2024



UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN- TIELLE RENFORCÉE MALGRÉ UN MARCHÉ IMMOBILIER EN PHASE D'AJUSTEMENT

L'attrait de Marseille ne se dément pas

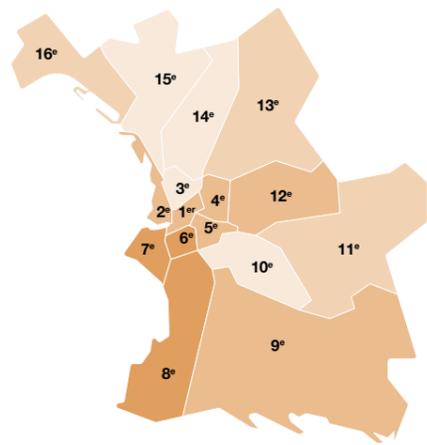
Marseille ne manque pas d'atouts pour attirer les ménages qui y trouvent un compromis optimal entre vie au bord du littoral et effervescence urbaine et culturelle. L'attrait de la cité phocéenne se poursuit en 2024 et s'accroît, en lien avec l'avènement des Jeux Olympiques et Paralympiques 2024 (accueil de la Flamme Olympique sur le Vieux-Port et des épreuves de football et de voile notamment). L'attractivité de Marseille bénéficie également de nombreux événements internationaux qui mettent en lumière la ville depuis les 10 dernières années, à l'image du festival Marsatoc, du Delta Festival ou encore de la Foire Internationale de Marseille.

Après deux années marquées par la chute des ventes de logements, le marché immobilier français semble amorcer sa fin de cycle baissier, et profite peu à peu des réajustements qui touchent ses fondamentaux (stabilisation de la baisse des prix, après des effets de correction très prononcés notamment dans les grandes villes).

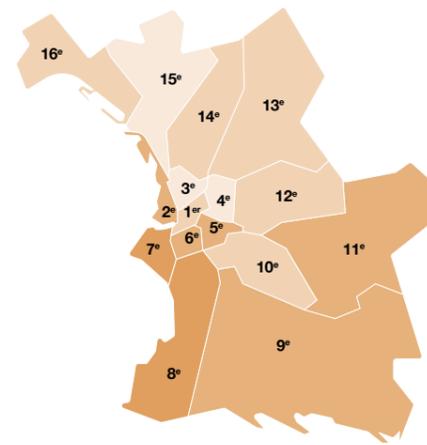
A Marseille, les prix se stabilisent après une forte hausse ces dernières années, avec des niveaux qui demeurent en-deçà de la moyenne régionale et nationale, constituant ainsi un atout non négligeable pour la cité Phocéenne. Ils atteignent une moyenne de 3 760 €/m² dans l'ancien quand, à titre d'exemple, il faudra déboursier 5 236 €/m² pour investir à Nice, 4 090 €/m² à Rennes, 3 436 €/m² à Lille ou encore 3 516 €/m² à Montpellier (source : SeLoger - Janvier 2025).

Au sein du périmètre d'Euroméditerranée, les niveaux de prix sont hétérogènes s'échelonnant, en moyenne, de 2 508 €/m² dans le 14^{ème} arrondissement à 3 661 €/m² dans le 2^{ème} arrondissement (source : SeLoger - Janvier 2025). Une part importante de logements neufs étant développée au sein d'Euroméditerranée, certains prix et loyers peuvent être deux à trois fois supérieurs aux moyennes des arrondissements qui composent le secteur.

Loyers et prix immobiliers moyens des appartements* à Marseille



Prix 2 096 €/m² — 5 704 €/m²



Loyer 14 €/m² — 17 €/m²

Source : SeLoger, Janvier 2025
* Neufs et anciens

La production de logements neufs se poursuit à Euroméditerranée

A l'instar de nombreuses métropoles françaises, Marseille souffre d'un déficit de logements neufs accentué par la crise qui touche actuellement le secteur de la promotion. Euroméditerranée participe pleinement à résorber ce déficit avec un objectif de création de 19 000 logements neufs (dont la moitié est déjà livrée). L'offre de logements neufs qui s'y développe est diversifiée : logements sociaux, intermédiaires, en accession libre, résidences étudiantes, résidences seniors. Elle intègre une part de logements locatifs sociaux de l'ordre de 25 %.

Si les prix des dernières opérations en cours de commercialisation s'établissent dans une fourchette allant de 3 000 à 6 000 €/m², les logements en accession libre les plus chers peuvent dépasser les 10 000 €/m². Après le projet emblématique de la «Porte Bleue» en front de mer (livré en 2023), la tour « M99 » en cours de construction sur le quai d'Arc, viendra compléter la Skyline phocéenne à l'horizon 2027. L'édifice s'élèvera sur 99 mètres (29 étages et un toit terrasse au 30^{ème} étage) et s'imposera comme la première tour d'habitation en France depuis plus de 50 ans avec des prix/m² oscillant entre 8 000 et un peu plus de 12 000 €/m².

Projets neufs de logements en cours de commercialisation au sein d'Euroméditerranée

Nom de l'opération	Prix min (à partir de)	Date de livraison prévisionnelle
LA TULIPE - MARSEILLE 15 ^e	~ 5 000 €	4T 2025
AURA - LES FABRIQUES - MARSEILLE 15 ^e	~ 3 500 €	4T 2026
TOUR M99 - MARSEILLE 2 ^e	~8 000 €	2027

Source : SeLoger, Janvier 2025

Le marché de l'investissement résidentiel n'échappe pas au ralentissement généralisé

Dans le contexte économique et politique actuel, le marché de l'investissement immobilier en France continue de faire face à des défis, y compris le secteur résidentiel. En 2024, seulement 3 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier résidentiel en France. C'est une baisse de 10% par rapport à 2023 et de 45% par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Au sein de ce secteur, l'immobilier résidentiel classique est le seul à avoir affiché une reprise modérée, avec 2,5 milliards d'euros investis en 2024, soit une progression annuelle de 14%. En revanche, le segment des actifs gérés a vu sa performance reculer, avec seulement 475 millions d'euros investis en 2024, soit une baisse de 57% par rapport à l'année dernière.

A Marseille, 28 millions d'euros ont été investis en immobilier résidentiel en 2024, une excellente performance avec un résultat en hausse de 94% en un an et de 47% par rapport à la moyenne quinquennale. Ce volume a été opéré dans son intégralité sur le segment du résidentiel classique, à travers 4 transactions dont une > 10 millions d'euros.

4,75 %

Taux de rendement prime résidentiel

Marseille affiche un taux de rendement prime rémunérateur à 4,75 %, en légère progression, tandis qu'il se maintient à 3,75% à Paris (actifs résidentiels existants).

Investissements en immobilier résidentiel en France en 2024

74 M€

RÉSIDENCES SÉNIORS

(-57 % en un an)

168 M€

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

(-67 % en un an)

234 M€

COLIVING

(-46 % sur un an)

EUROMÉDITERRANÉE : CATALYSEUR D'UNE OFFRE COMMERCIALE DIVERSIFIÉE

Euroméditerranée, une polarité commerciale dynamique au cœur de Marseille

Euroméditerranée évolue au sein de la 2^{ème} plus grande aire de chalandise française. La métropole compte, en effet, près de 2 millions d'habitants et accueille 8 millions de touristes annuellement, autant de clients potentiels.

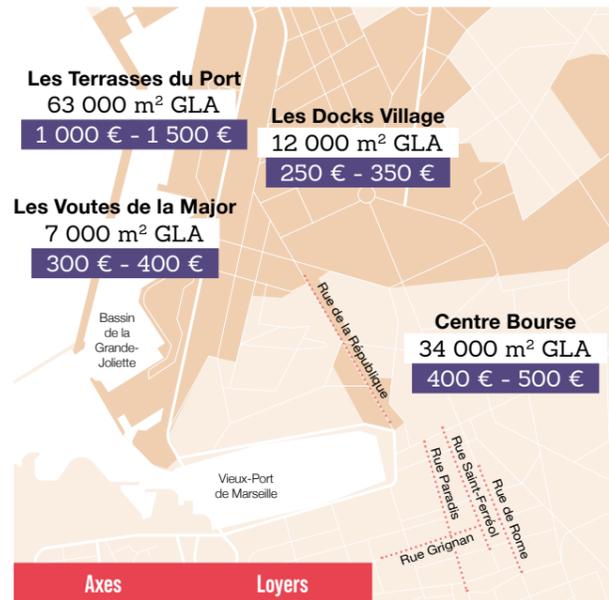
- 1,9 MILLION** HABITANTS (métropole)
ZONE DE CHALANDISE
- 270 000 m²**
PARC COMMERCIAL
- 320** COMMERCES
- 52 %**
DES UNITÉS SPÉCIALISÉS EN ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE
- 48 %**
DES UNITÉS EN RESTAURATION ET LOISIRS

Source : Codata, janvier 2025

Valeurs locatives estimées

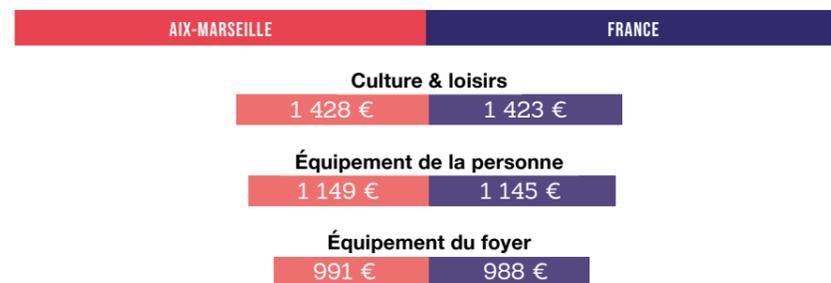
Loyers HC en €/m²/an

- Centre commercial
- Rue commerçante



Axes	Loyers
Saint-Ferréol	1 000 € - 1 500 €
Paradis	1 200 € - 1 400 €
Grignan	800 € - 1 000 €
République	350 € - 450 €
Rome	400 €

Dépenses par grands postes (€/tête/an)



Source : MBR - 2023

Un ralentissement maîtrisé des investissements en immobilier de commerce

L'environnement économique de 2024 présente un tableau contrasté. Bien que certains signaux positifs émergent, tels que la poursuite du processus déflationniste amorcé début 2024, une croissance économique positive et des baisses successives des OAT 10 ans comprimant la prime de risque pour les actifs immobiliers, le contexte général reste empreint d'incertitudes. Les investisseurs demeurent prudents et sélectifs dans leurs choix d'investissement, influencés par les incertitudes entourant le climat politique national et les crises géopolitiques internationales.

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier d'entreprise banalisé en France maintient en 2024 un niveau d'investissement bas, autour de 12 milliards d'euros, en ligne avec les résultats de 2023 qui avaient déjà enregistré une chute de 50% des engagements en un an. Cette stagnation reflète les défis persistants auxquels le secteur est confronté.

Le marché des commerces s'inscrit dans ce ralentissement général observé dans l'ensemble des marchés immobiliers, tout en conservant une certaine attractivité auprès des investisseurs. Les engagements ont atteint près de 2,5 milliards d'euros en 2024, soit une baisse de 21% en un an. Malgré ce recul, l'appétence pour les actifs de commerce demeure présente, notamment pour les Retail Parks, les centres commerciaux et les galeries marchandes qui continuent d'animer le marché. Toutefois, la part des investissements en commerce dans l'allocation globale passe en-dessous de la barre des 20% en 2024, contre 25% en 2023, témoignant d'un ajustement stratégique des investisseurs face aux conditions de marché actuelles.

Dans ce paysage, Marseille se distingue avec une transaction d'envergure en 2024. Serris REIM a acquis environ 35% du centre commercial "La Valentine" situé dans le 11^e arrondissement auprès d'URW, qui détenait en partie l'actif depuis 2007, comprenant 9 800 m² (loués principalement au Printemps et à Darty). Cette opération vient compléter les deux lots de copropriété acquis par Serris REIM en 2020, soulignant l'intérêt persistant pour des actifs commerciaux stratégiquement situés, malgré un contexte de marché globalement difficile.



Transactions d'investissement de plus de 5 millions d'euros à Marseille depuis 2021

Année	Actif	Arrondissement	Surface (m ²)	Prix total	Rendement	Acquéreur
2021	Géant Casino La Valentine	Marseille 11	23 537	66 200 000 €	5,25 %	M&G Investments
2024	Centre commercial La Valentine	Marseille 11	9 800	~50 000 000 €*	7,00 %	Serris Reim
2022	19-23 Rue Saint Ferreol	Marseille 01	8 817	35 000 000 €	6,00 %	Perial
2022	Casino 365 Avenue de Marzagues	Marseille 08	11 711	17 000 000 €	5,14 %	Perial
2021	Monoprix 36 La Canebiere	Marseille 01	2 500	17 100 000 €	ND	Caap Immo Invest / Groupe Sebban
2023	26ter Boulevard Camille Flammarion	Marseille 01	3 000	13 000 000 €	ND	La Française REM
2022	Portefeuille Mercialys	Marseille 01	2 700	10 100 000 €	ND	Investisseur privé
2022	200 Avenue Jules Cantini	Marseille 08	1 600	5 000 000 €	ND	Inter Gestion

Source : JLL - *Montant estimé

UN MARCHÉ HÔTELIER QUI PROFITE DE LA PARENTHÈSE OLYMPIQUE EN 2024

Tourisme et hôtellerie : l'élan olympique booste le secteur en 2024

5 millions de touristes ont visité Marseille en 2022, soit un niveau équivalent à 2019. L'impact économique du tourisme est estimé à 7% de l'économie locale et a généré 25 732 emplois directs (données 2022). Marseille est également la 3^e ville pour l'accueil de congrès et de séminaires en France (données classement ICCA 2022), et figure parmi le top 50 mondial des villes de congrès.

En 10 ans le parc hôtelier s'est étoffé mais surtout équilibré en matière de gamme grâce à l'accueil de grands événements qui ont contribué à hisser Marseille parmi les destinations les plus dynamiques en nouvelles implantations Hôtelières. Durant la période estivale 2024, teintée par l'avènement des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, l'office du tourisme et des congrès de Marseille a dressé un bilan positif de la saison touristique qui fut marquée par une hausse de la fréquentation des établissements hôteliers (+18% des nuitées par rapport à 2023).

Ils ont enregistré un taux d'occupation global de 77,5% sur les mois de juillet et d'août, un niveau se situant largement au-dessus de celui de 2023 (+ 6,7 points) et de 2019 (+0,4 points). Après la baisse enregistrée en 2023 sur la période estivale, le RevPAR affiche une croissance annuelle de + 50% en 2024, en lien avec la hausse substantielle des prix moyens des chambres (+38% par rapport à 2023).

Marseille : une escale méditerranéenne incontournable

En 2023, la croisière a tiré l'activité passagers du port de Marseille au gré de quelque 626 escales (+53 escales vs 2022). Avec les lignes régulières, le port aura en tout accueilli plus de 4 millions de passagers, soit une croissance de 36% en un an. La seule activité croisières affiche, elle, une belle progression (+76%) avec plus de 2,5 millions de passagers, attestant de l'attractivité de Marseille et de la Provence en tant que destination de croisière de la French Riviera.

Les chiffres de l'hôtellerie à Marseille 2024

16 076
PERSONNES
POUR 102 HÔTELS
(capacité d'accueil)

6 597
CHAMBRES EN
HÔTELLERIE CLASSÉE

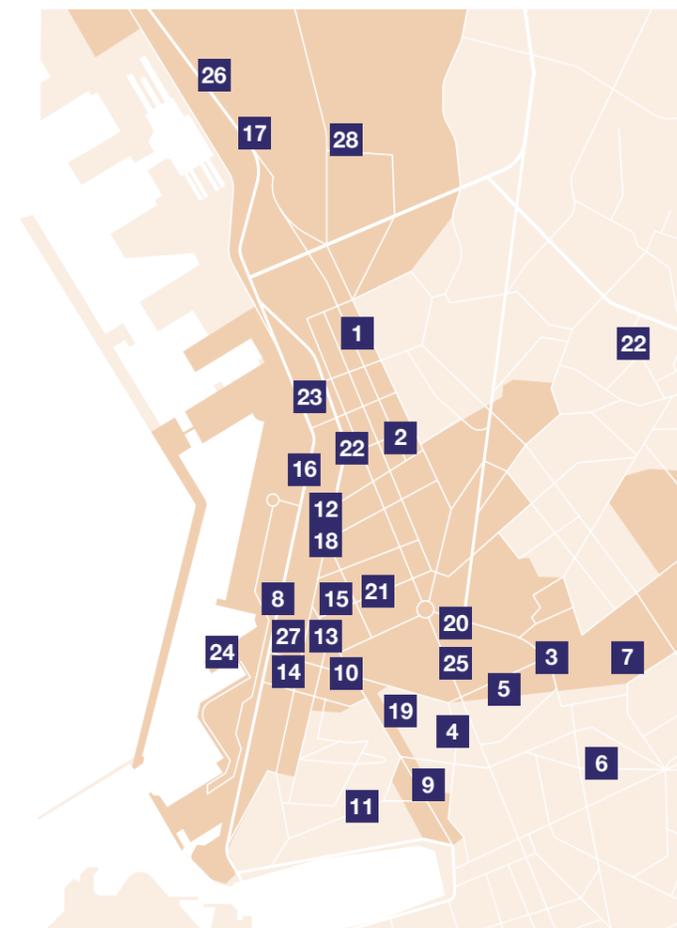
2 855
CHAMBRES DANS
LES CATÉGORIES 4* ET 5

79,5 %
CLIENTÈLE FRANÇAISE
Royaume-Uni : 5,7 %
Allemagne : 1,7 %
Espagne : 1 %
Italie : 1,2 %

71 %
TAUX D'OCCUPATION MOYEN
Niveau supérieur aux métropoles
Bordeaux : 67,7%
Lyon : 68,1%
Montpellier : 68,1%
Nice : 63,5%
Toulouse : 61,2%

Source : Observatoire local du tourisme – Chiffres clés 2023

- 1 Appart City Euromediterranee ***
- 2 B&B Euromed **
- 3 Holiday Inn St Charles ***
- 4 Stay City Apparthotels ***
- 5 Resid Home St Charles ***
- 6 Newhotel St Charles ***
- 7 Ibis St Charles ***
- 8 Hiflat Residence
- 9 Easy Moment Home
- 10 NH Hotel ****
- 11 Intercontinental *****
- 12 Novotel Euromed ****
- 13 Best Western Joliette ****
- 14 Best Western Mucem ***
- 15 B&B Joliette **
- 16 Golden Tulip ****
- 17 B&B Smartseille **
- 18 Ibis Joliette **
- 19 Adagio Marseille République ****
- 20 Toyoko Inn **
- 21 Meininger (Hostel)
- 22 Easy Hotel
- 23 Odalys
- 24 J1 (Projet)
- 25 Melt Hotel (Projet)
- 26 The Shed (Projet)
- 27 Ruby (Projet)
- 28 EKLO La Tulipe (Projet)



Découvrez les témoignages de nos ambassadeurs en vidéo :

Euroméditerranée, exemple type de quartiers mixtes et attractifs de la ville d'aujourd'hui... et de demain !"



Remerciements :

Nous tenions à remercier les membres de l'EPA Euroméditerranée pour leur contribution au travail réalisé : Corinne Orsoni (Directrice du Développement Économique) et Wulfran Gaucherot (Chef de Projet Attractivité). Cette édition 2025 a été réalisée par l'équipe Research Services de JLL (Sophie Rozen & Soumaya Belhaouta) en lien avec les consultants du hub méditerranéen.

Crédits photos :

4Vents, Anews Workwell, Antoine Pecatte, AT ARCHITECTES (perspective campus OMNES), Bruther (perspective parking Silo Les Fabriques), Camille Moirenc, DR CVE, DR EKLO, DR Euroméditerranée, DR Free Pro, DR OMNES, DR RTE, Efficacity, Eiffage, Encore Heureux (perspective La Plateforme), ICI Marseille, Jérôme Cabanel, Jonathan Belin, La Recyclerie Sportive, La Réserve des Arts, Luc Boegly, Magellan, Maquis Arts, Michèle Clavel, Perial, PFUN, Saint Gobain Distribution Bâtiment France, Welcome to the jungle.



Corinne Orsoni

Directrice du Développement Économique

corinne.orsoni@euromediterranee.fr
+33 (0)6 23 82 84 35

Nicolas Cambazard

Chef de Projet Attractivité

nicolas.cambazard@euromediterranee.fr
+33 (0)6 58 72 56 63

Wulfran Gaucherot

Chef de Projet Attractivité

wulfran.gaucherot@euromediterranee.fr
+33 (0)6 98 31 43 35

Laurent Vallas

Directeur Régions

laurent.vallas@jll.com
+33 (0) 478 171 321

Lionel Deceuninck, MRICS

Directeur JLL Méditerranée

lionel.deceuninck@jll.com
+33 (0) 495 091 313

Sophie Rozen

Directeur Research Services

sophie.rozen@jll.com
+33 (0) 140 558 515

**Établissement Public
d'Aménagement Euroméditerranée**

L'Astrolabe - 79 boulevard de Dunkerque
CS 70443 - 13235 Marseille Cedex 02

+33 (0) 491 144 500

www.euromediterranee.fr

**Télécharger cette étude
au format PDF**

