

1 ONE
PROVENCE

Aix-Marseille-Provence
Point Marché Immobilier



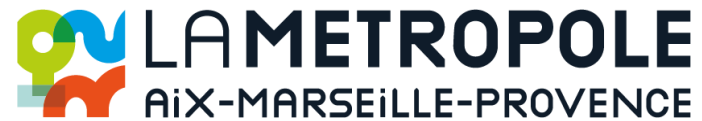
Introduction



Gérard GAZAY

Vice-Président de la Métropole délégué au Développement économique, au Plan de relance pour les entreprises, à l'Artisanat et au Commerce

Maire d'Aubagne



Les intervenants



Marché bureaux

Daniel Tchenio – CBRE

Directeur Marseille – Président FNAIM section immobilier d'entreprise



Focus Euroméditerranée

Corinne Orsoni – Euroméditerranée

Directrice du Développement économique



Marché investissement

Nicolas TREICH – BNP

Directeur Aix-Marseille

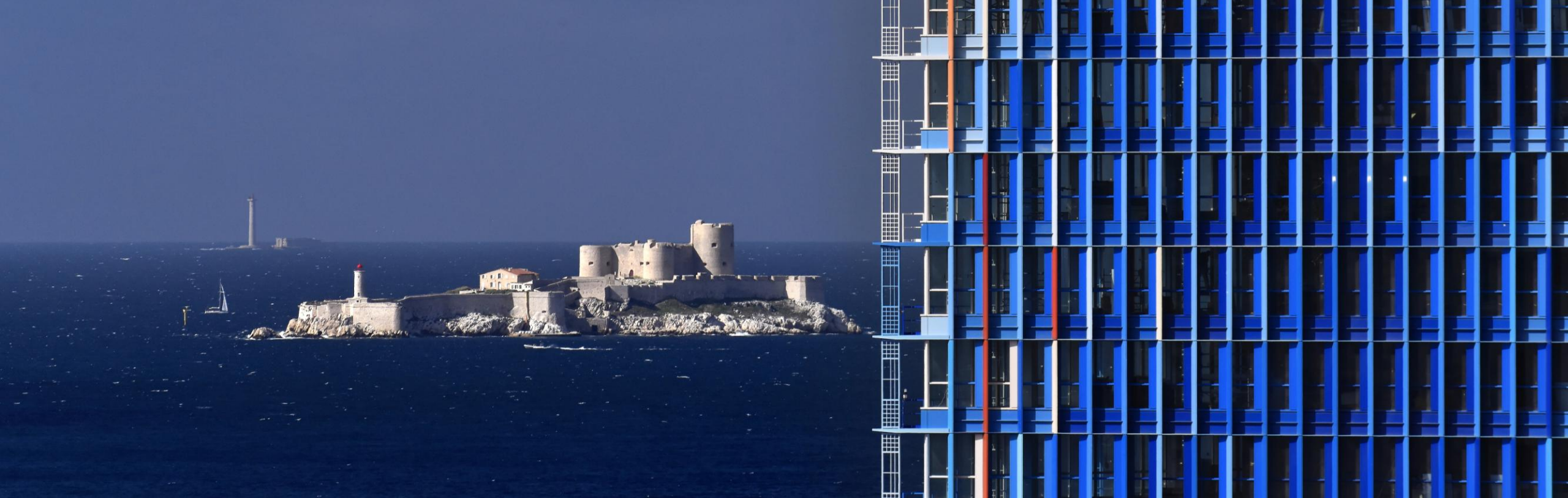


Marché activités/logistique

Mathieu TERZIAN – JLL

Directeur Transaction I&L



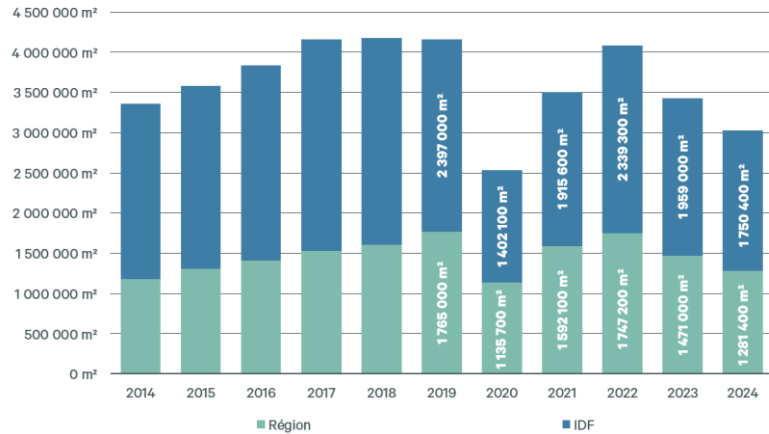


PRESENTATION MARCHÉ BUREAUX

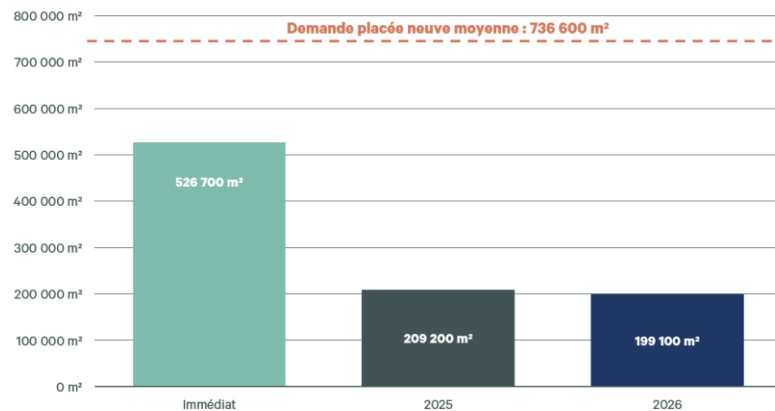
Daniel Tchenio & Corinne Orsoni

Bilan 2024 : demande placée sur les 12 principales métropoles régionales

Evolution de la demande placée Région* comparée à l'IDF



Offre future certaine neuve / restructurée dans les 12 métropoles régionales



Source : CBRE Research, T4 2024

Un ralentissement de la demande placée

3 M m²

Demande placée bureaux France 2024

42 %

Part des 12 métropoles régionales dans la demande placée en bureaux France – 2024

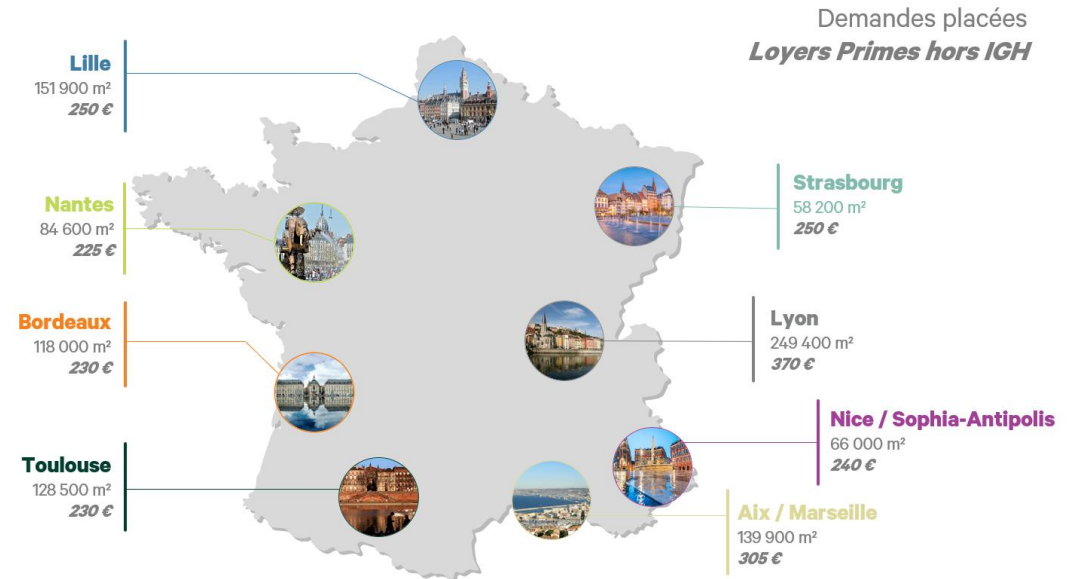
Une offre future neuve encore insuffisante

735 900 m²

Offre future certaine neuve disponible à 1 an 12 métropoles régionales

736 700 m²

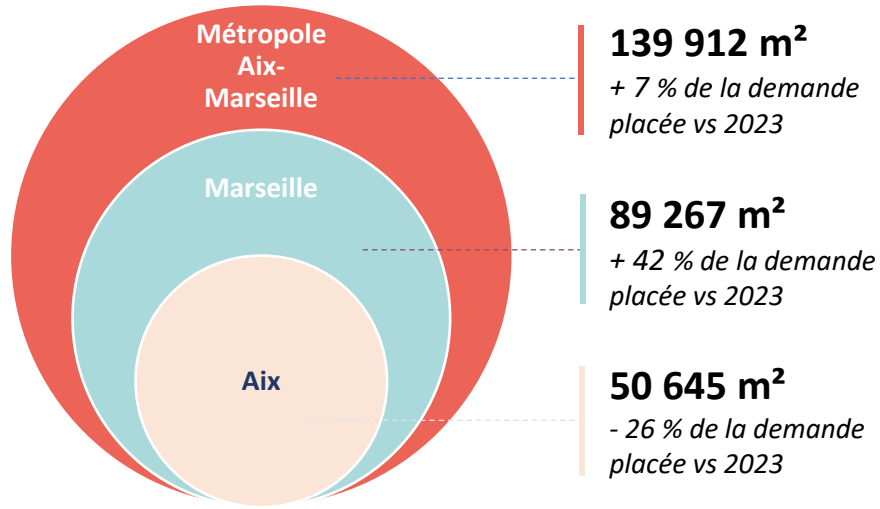
Demande placée neuve – Moyenne quinquennale 12 métropoles régionales



* 12 métropoles régionales (Aix – Marseille, Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier, Nantes, Nice – Sophia Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg et Toulouse)



Bilan 2024 : demande placée en bureau sur Aix-Marseille



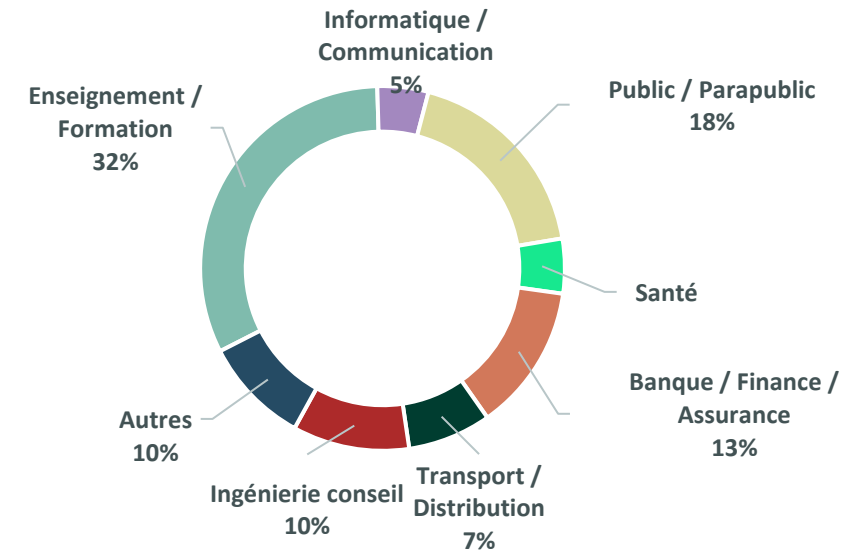
Les transactions de plus de 1 000 m² représentent environ 50 % de la demande placée en volume sur la Métropole, et 56 % sur Marseille

Retour des « big deals » avec 4 transactions > 5 000 m² sur la Métropole, dont 3 sur Marseille, ce qui n'était pas arrivé depuis 2022.

La part des ventes à utilisateurs est en nette augmentation avec 28 % de la demande placée VS 15 % en 2023.

Répartition des transactions > 1 000 m² par secteur d'activité sur la Métropole

Les secteurs de l'Enseignement et du Public/Parapublic dominent une nouvelle fois très nettement la demande de grandes surfaces, notamment sur Marseille, avec plus de 50 % des m² commercialisés.

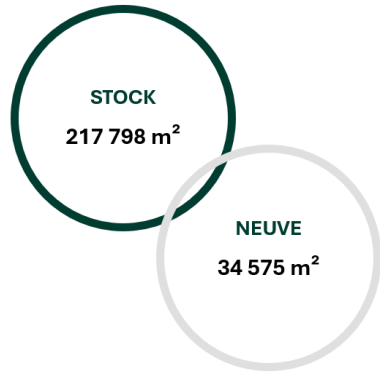


47 % de la demande placée à Aix-en-Provence s'est faite sur le Pôle d'activités d'Aix	324 Transactions 30 > 1 000 m ²	305 € Loyer prime hors IGH	Offre immédiate et à moins d'un an 217 798 m ²
48 % de la demande placée sur Marseille s'est faite sur Euromed	Taux « prime » en investissement 5,90 %	Taux de vacance estimé 3,60 %	Offre future certaine 21 089 m ²

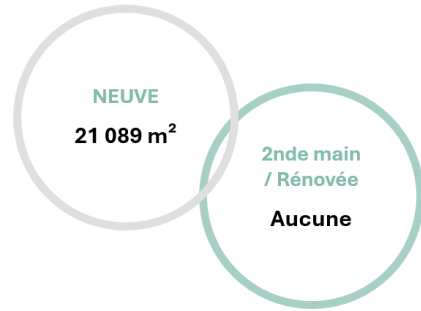


Offre immédiate

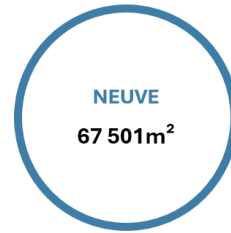
OFFRE IMMÉDIATE ET DANS L'ANNEE



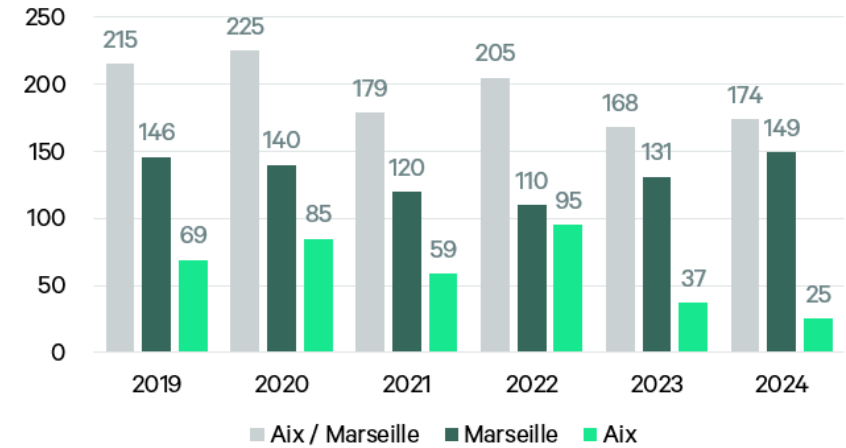
OFFRE FUTURE CERTAINE Disponible à plus d'un an



OFFRE FUTURE PROBABLE



Evolution du stock



Exprimé en K m²

L'offre immédiate sur Marseille progresse depuis 2022.
Tandis qu'elle diminue sur Aix.

L'offre neuve sur la Métropole ne représente que 11 % de l'offre immédiate à Marseille.

Le niveau de l'offre future neuve sur la Métropole Aix Marseille Provence est en corrélation avec les autres métropoles françaises

Année	Projet	Type	Surface	Prix	Statut	Disponibilité	
2025	PORTE EST	Location / Vente	SUD - CANTINI	11 500 m ²	Neuf	100% commercialisé par CBRE	
	VAL'NATUR	Location / Vente	EST - VALENTINE	2 813 m ²	Neuf	100 % commercialisé par CBRE	
	PARC LUMIERE II	Location	AIX LES MILLES	Neuf	185€/m ²	2 982 m ² disponibles	
	URBAN CAP	Location	AIX LES MILLES	Neuf	175€/m ²	4 986 m ² disponibles	
	CAMPUS PICHAURY 3	Location	AIX LES MILLES	Neuf	160€/m ²	3 210 m ² disponibles	
	2026	CRYSTALLIA	Location / Vente	SUD - TIMONE	Neuf	230€/m ² - 3 620€/m ²	8 624 m ² disponibles
LE PHOCEA		Location / Vente	EUROMED II - BOUGAINVILLE	8 701 m ²	Neuf	100 % commercialisé par CBRE	
L'AMIRAL		Location	EUROMED I	4 000 m ²	Restructuré	305 €/m ²	100 % commercialisé par CBRE
L'INDIGO		Vente	AIX CENTRE	Neuf	1 900 €/m ²	1 824 m ² disponibles	
ARTEPARC BACHASSON		Location	MEYREUIL	Neuf	180 €/m ²	1 942 m ² disponibles	
2027 +	NEWDELEC	Location	EUROMED - ST CHARLES	13 200 m ²	Neuf	265€/m ²	20% sous option
	THE SHED	Location / Vente	EUROMED II	Neuf	245€/m ² - 4 500€/m ²	7 005 m ² disponibles	
	LYON FORD	Location	EUROMED II	Neuf	235 à 245€/m ²	16 000 m ² disponibles	
	LE CLERISSY	Location	EST - FOURRAGÈRE	Neuf	210€/m ²	5 066 m ² disponibles	
	SMART'SEILLE ODYSSEE	Location	EUROMED II	Neuf		20 000 m ² disponibles	
	OCEAN	Vente	SUD - SOUDE	9 700 m ²	Neuf	3 400 €/m ²	1 672 m ² disponibles



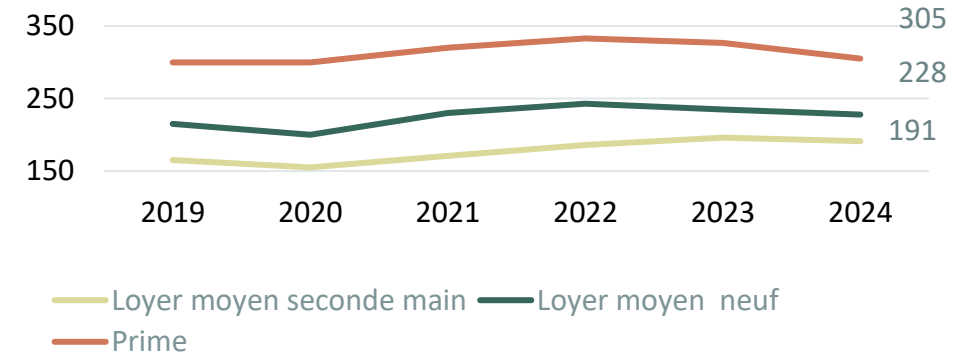
Valeurs locatives Aix-Marseille

Loyers prime par état des locaux

	Seconde main	Neuf/Restructuré
Marseille : Euromed *	280 €	305 €
Marseille : Prado/Sud	305 €	270 €
Aix : Centre	250 €	350 €
Aix périphérie (les Milles, Pôle d'activités...)	140 €	190 €

* Hors IGH

Évolution des loyers moyens transactés



Les loyers ont tendance à augmenter dans le neuf et le rénové notamment avec l'Amiral qui fixe le loyer prime hors IGH à 305 € HT valeur jamais atteinte sur Marseille.

Les transactions significatives en 2024



DÉPARTEMENT DES BDR
8 701 m²
Euroméditerranée
Phocéa
Neuf – 3 700€/m² HD



OMNES EDUCATION
6 260 m²
Euroméditerranée
Campus Omnes
Neuf – Loyer non communiqué



ROTHSCHILD MARTIN MAUREL
3 684 m²
Euroméditerranée
L'Amiral
Restructuré – 305€/m²/an HT HC



ONET SERVICES
2 332 m²
Vitrolles
Aéropole
Rénové – 135€/m²/an HT HC



SCHNEIDER ELECTRIC
1 858 m²
Aix-en-Provence
Parc Lumière II
Neuf – 180€/m²/an HT HC



EFAP Rhône-Alpes
1 488 m²
Aix-en-Provence
New Centraix
Ancien – 190€/m²/an HT HC



Focus Euroméditerranée – Demande placée

39 771 m²

+ 26 % en un an

+ 20 % en un an par rapport à la moyenne quinquennale

48 transactions

- Dont 9 transactions de plus de 1 000 m²
 - Dont 2 transactions de plus de 5 000 m²
 - Dont 1 sur Euromed 2
Le Phocéa – Cazemajou - 8 700 m²



Sources : JLL et Immostats

72 %

De la demande placée dans le neuf et le restructuré

48 %

De la demande placée à Marseille (hors vallée de l'Huveaune)

Euromed 1

262 €
232 €

Euromed 2

184 €
172 €

■ Neuf et restructuré ■ Seconde main

Valeurs locatives moyennes /m²/an calculées sur les transactions enregistrées au cours des 24 derniers mois



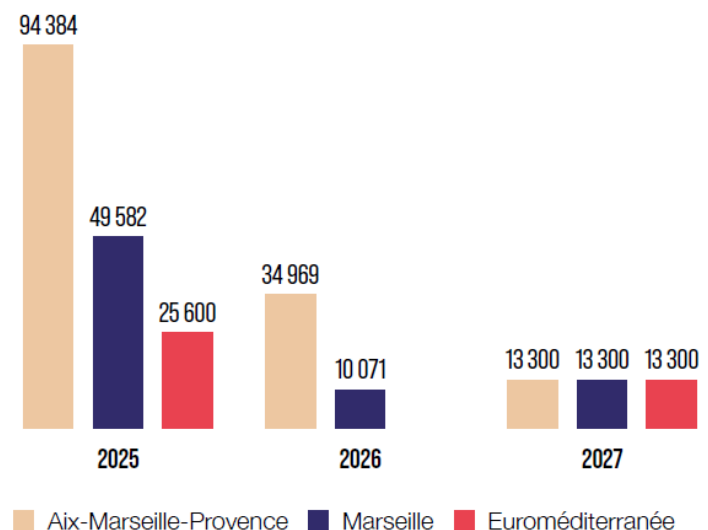
Focus Euroméditerranée - Offre

~756 000 m²
parc bureaux

3,82 %
de vacance

5 179 m²
d'offre neuve/restructurée
disponible immédiatement

Livraisons futures en cours de construction (m²)



Principaux projets tertiaires certains au sein d'Euroméditerranée

Nom	Périmètre	Secteur	Surface (m ²)	Étape	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

Environ 90 % des transactions supérieures à 1 000 m² réalisées depuis 10 ans se sont réalisées après le démarrage des travaux



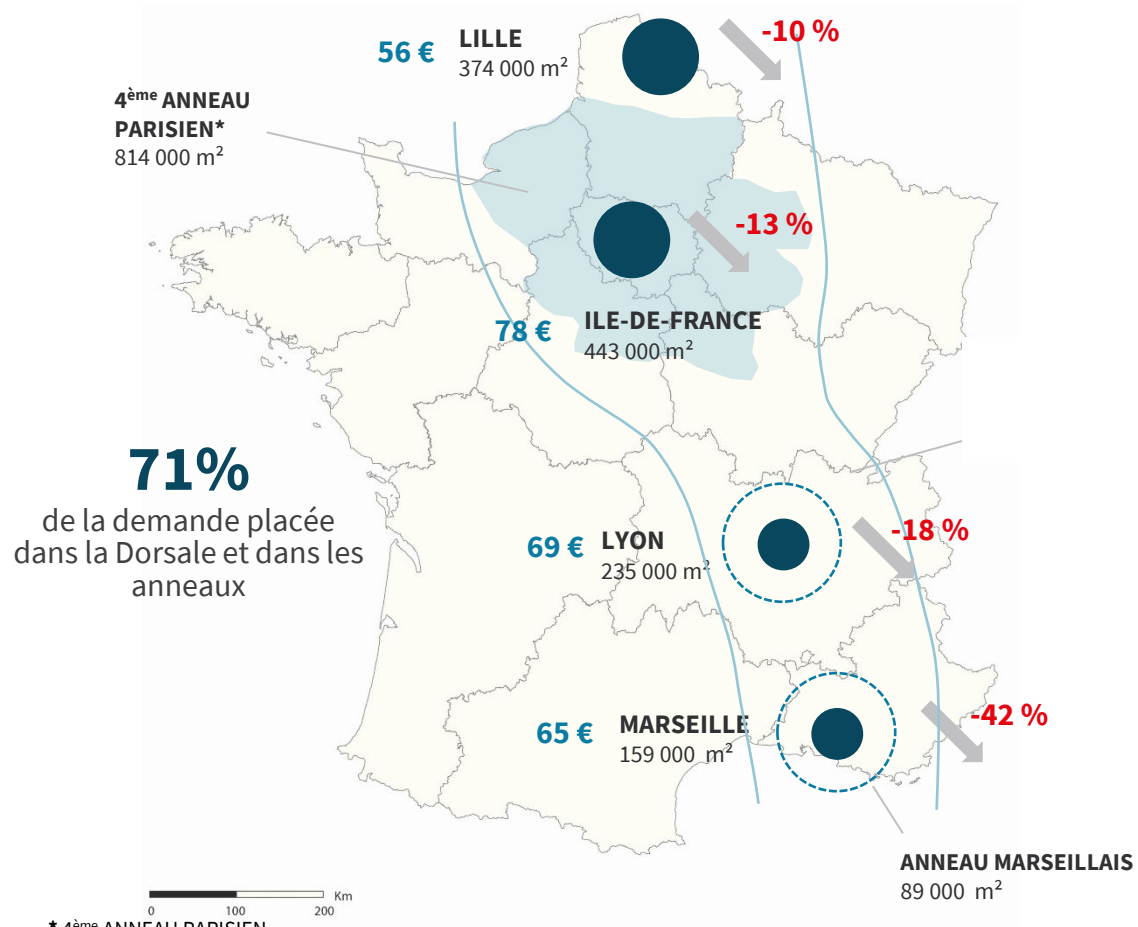


PRESENTATION MARCHÉ ACTIVITES/ LOGISTIQUE

Mathieu Terzian

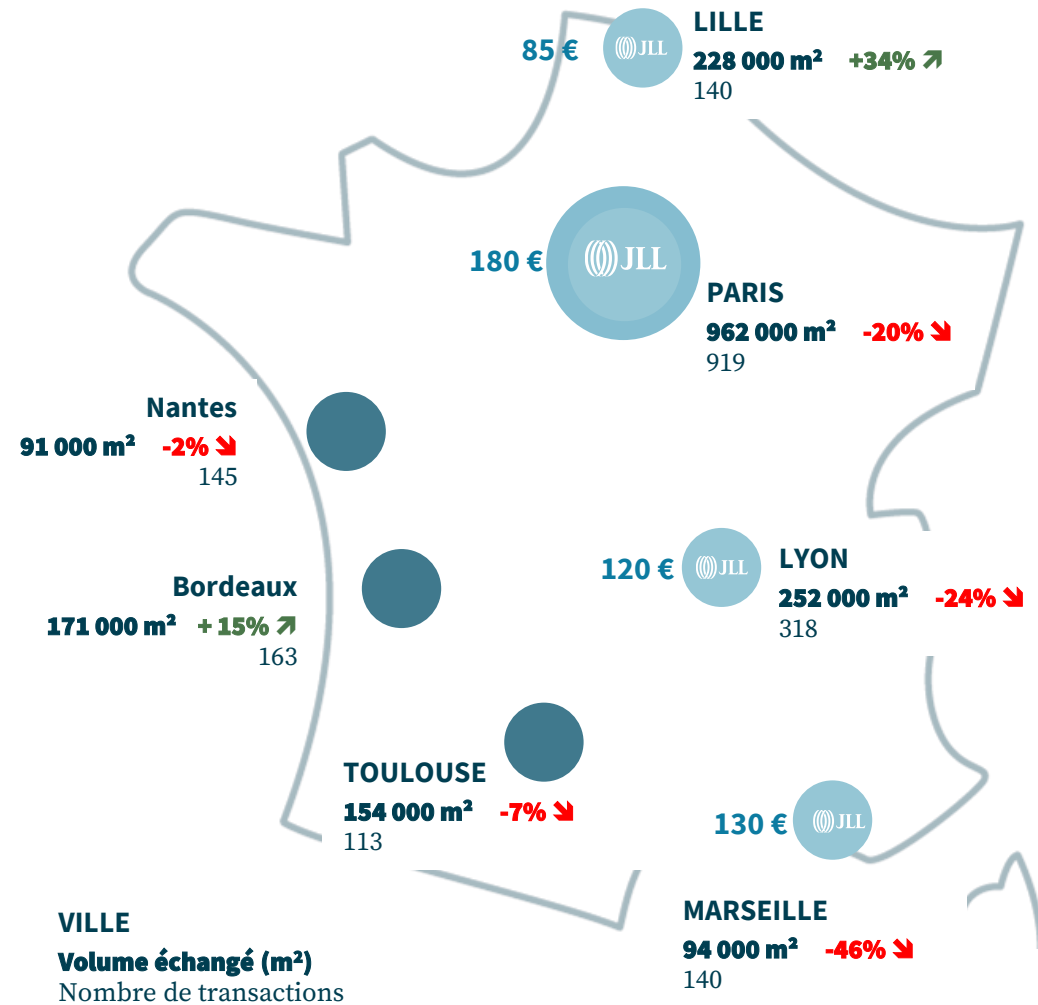
Marché national logistique et locaux d'activités

Demande placée en logistique



* 4^{ème} ANNEAU PARISIEN
(Somme, Aisne, Marne, Aube, Yonne, Loiret, Eure-et-Loir, Eure et Seine-Maritime)

Demande placée en locaux d'activités





Marché des locaux d'activités Métropole Aix-Marseille-Provence

4^{ème} trimestre 2024



DEMANDE PLACÉE CUMULÉE

94 237 m²

-46 % sur un an

-34 % par rapport à la moyenne quinquennale



NOMBRE DE TRANSACTIONS

140

 Dont 11 > 1 500 m²

+5 % sur un an



27 000 m²

échangés dans le Pays d'Aix

-63 % sur un an

Répartition par tranche et évolution sur un an

0 - 1 500 m² : **62 700 m²** / -3 %

1 500 m² - 4 000 m² : **22 700 m²** / -15 %

+ 4 000 m² : **9 000 m²** / -90 %



PANIER MOYEN

673 m²

1 305 m² en 2023

LOCATION

63 %

NEUF

20 %

VALEURS LOCATIVES (€/m²/an)

Loyer Prime

130 €

Loyer moyen

99 €

Loyer moyen neuf

98 €

PRIX DE VENTE (€/m²)

Prix moyen

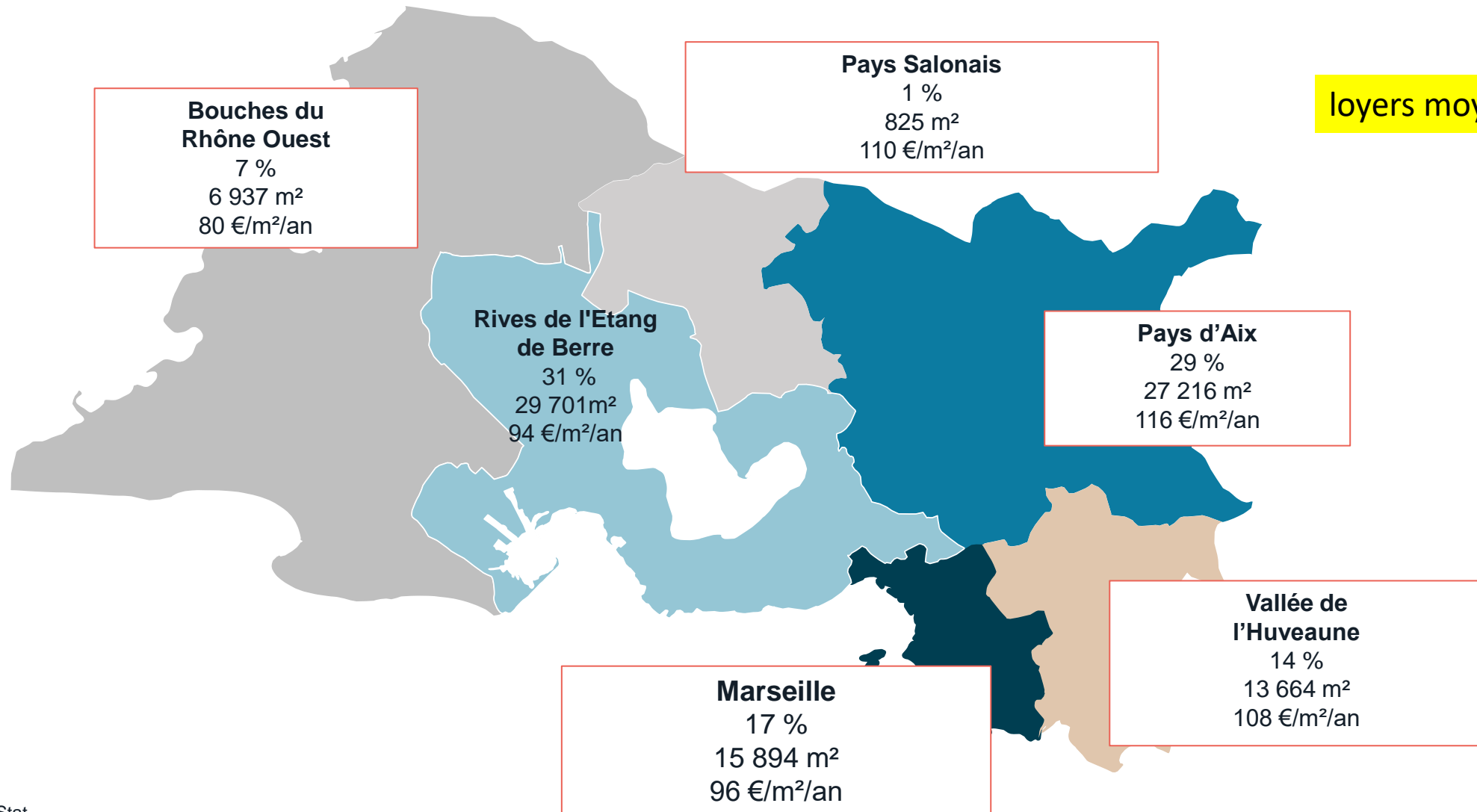
1 654 €

Prix moyen neuf

1 768 €



Marché des locaux d'activités Métropole Aix-Marseille-Provence



Marché logistique Métropole Aix-Marseille-Provence

DEMANDE PLACÉE (SUP. > 5 000 M²)

 **159 245 m²**

- 42 % sur un an / - 35 % par rapport à la moyenne à 5 ans



9

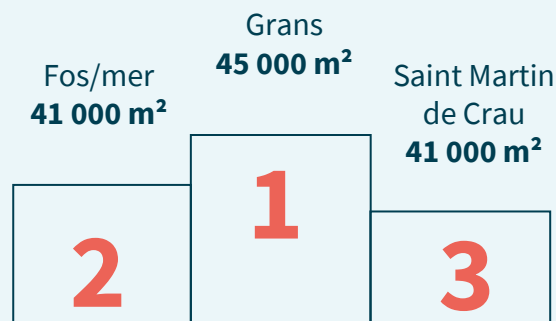
NOMBRE DE
TRANSACTIONS
VS 17 en 2023

2

NOMBRE DE TRANSACTIONS
> 20 000 M²
VS 3 en 2023

Evolution par marché sur un an (en m²)

- 46 %	- 69 %	+ 24 %
Petits Entrepôts (5 000 - 10 000 m ²)	Surfaces intermédiaires (10 000 - 20 000 m ² / 20 000 m ² - 40 000 m ²)	XXL (> 40 000 m ²)



OFFRE IMMÉDIATE + LIBÉRATIONS ACTÉES

251 804 m²

Taux de vacance
En hausse sur un an **1,7 %**

VALEURS LOCATIVES (HT-HC/M²/AN)



Loyer
prime €/m²/an HT

65 €

Loyer
moyen €/m²/an HT

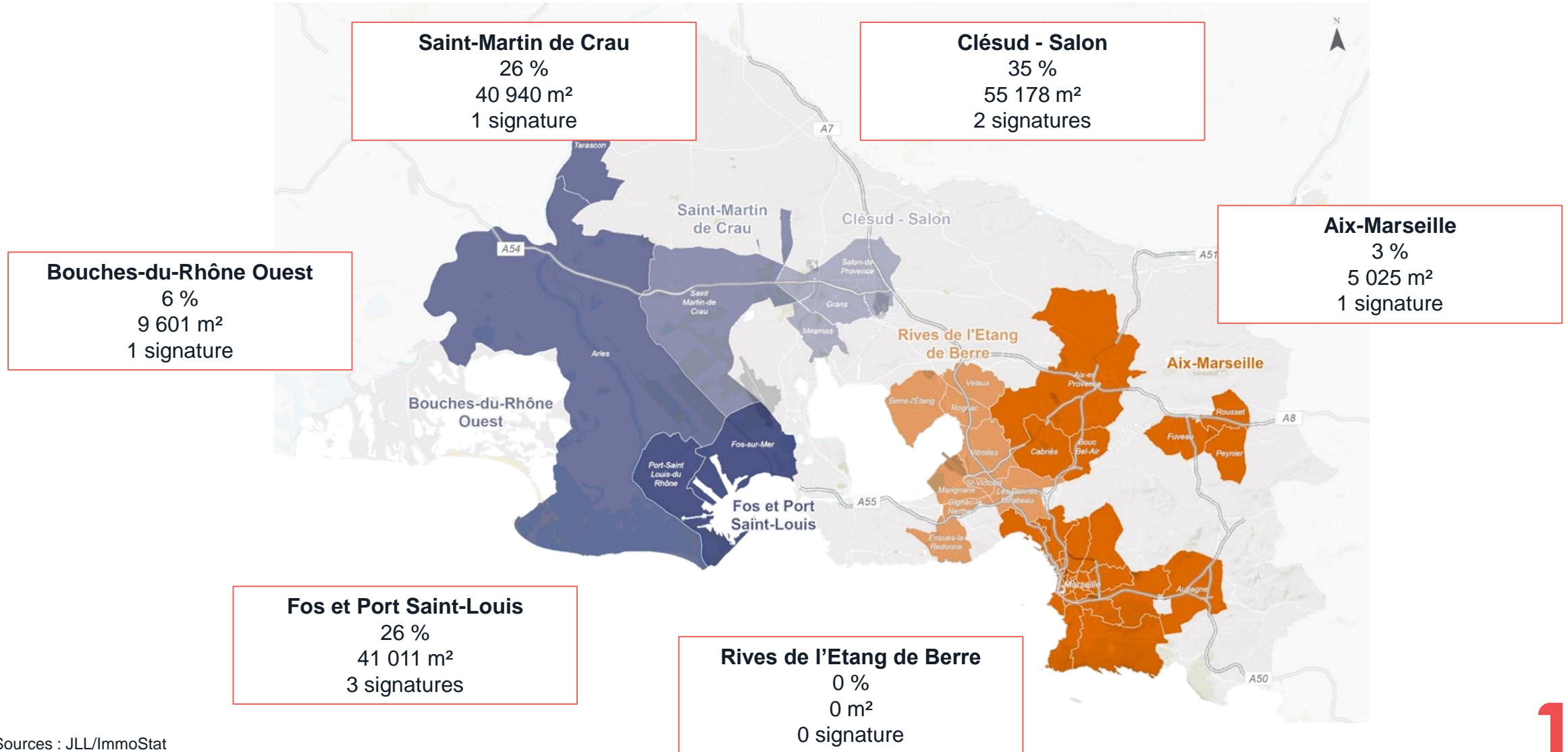
59 €

PROGRAMMES DISPONIBLES EN CHANTIER

 **0 m²**



Marché logistique Métropole Aix-Marseille-Provence



Sources : JLL/ImmoStat

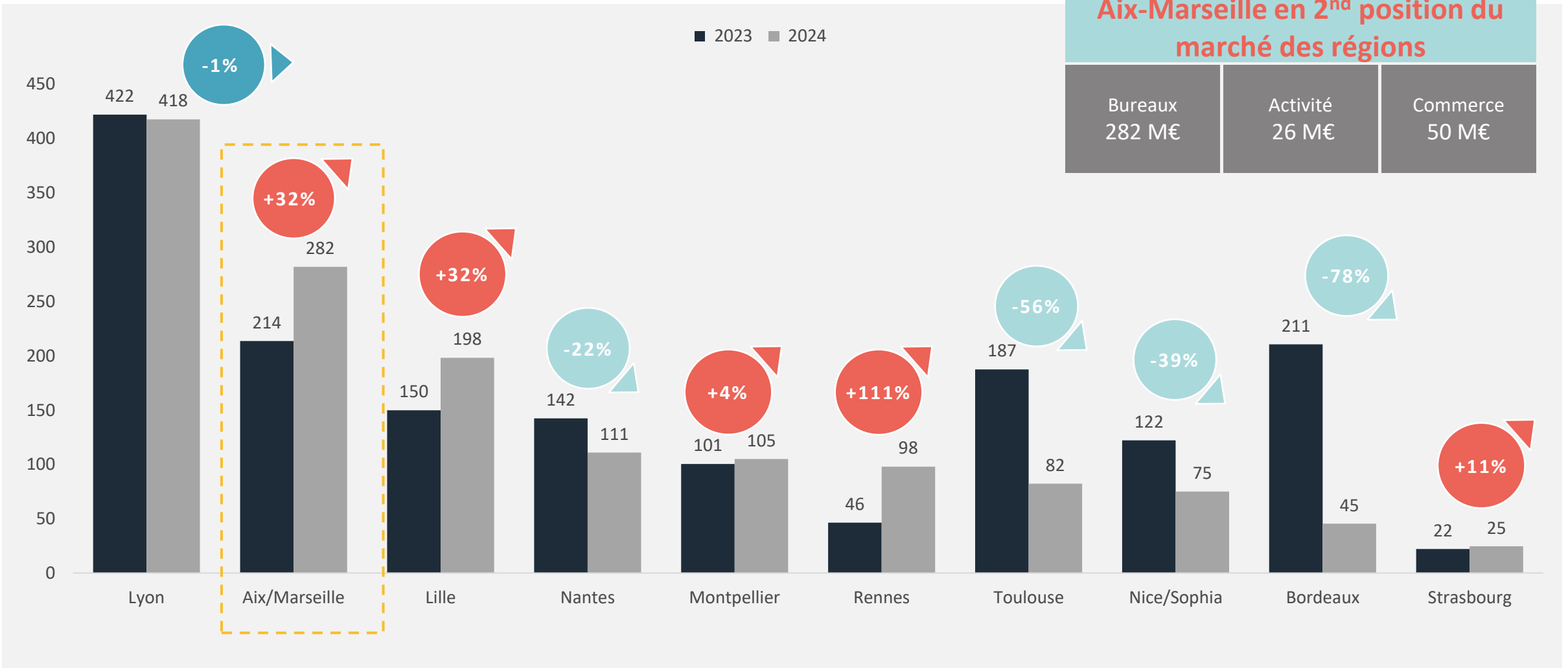




PRESENTATION MARCHÉ INVESTISSEMENT

Nicolas Treich

MONTANTS INVESTIS – TOP 10 DES RÉGIONS



Montant investis
Aix-Marseille en 2nd position du marché des régions

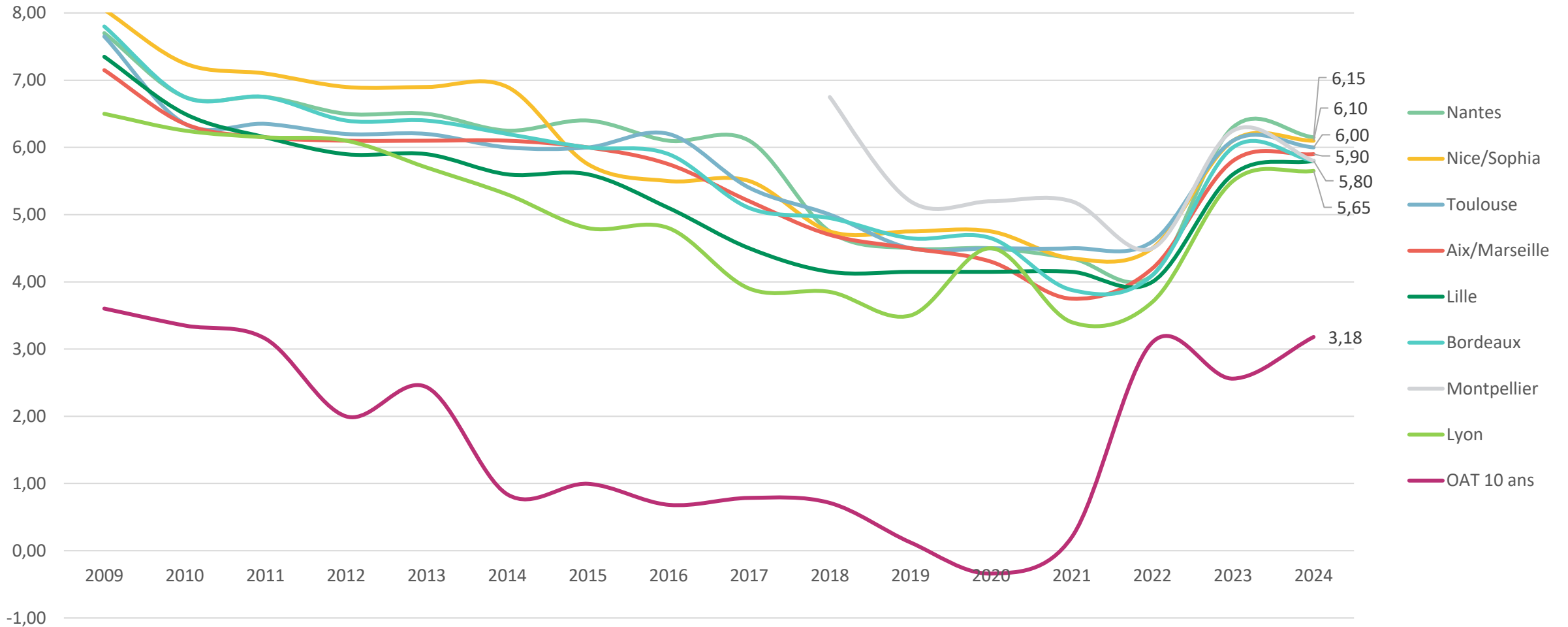
Bureaux 282 M€	Activité 26 M€	Commerce 50 M€
-------------------	-------------------	-------------------

Source : BNP Paribas Real Estate





TAUX DE RENDEMENT « PRIME » – BUREAUX



Source : BNP Paribas Real Estate





TRANSACTIONS INVESTISSEMENT BUREAUX SIGNIFICATIVES 2024

Signature T1 2024	
	
300 PRADO MARSEILLE SUD - PRADO 2	
Surface	4.806 m ²
Livraison	1970 restruct. en 2003 et 2014
Certifications	BREEAM In Use
Vendeur	FOND ALLEMAND
Acquéreur	FONCIERE PRIVEE
Prix HD	17,5 m€ 3.450 €/m ² h. pkg
Stratégie	CORE

Signature T3 2024	
	
OMNES CAMPUS MARSEILLE CENTRE - GARE	
Surface	6.260 m ²
Livraison	Prévue au S1 2026
Certifications	BREEAM Very Good / BBKA
Vendeur	PROMOTEUR
Acquéreur	FONCIERE BANQUE
Prix HD	26,0 m€ 3.750 €/m ² h. pkg
Stratégie	CORE


Signature T4 2024	
	
CASTEL OFFICE MARSEILLE - EUROMEDITERRANEE	
Surface	5.960 m ²
Livraison	2019
Certifications	BREEAM Very Good / NF HQE Très Bon
Vendeur	PROMOTEUR
Acquéreur	SCPI
Prix HD	31,5 m€ 3.930 €/m ² h. pkg
Stratégie	CORE

Signature T4 2024	
	
ADRIANA MARSEILLE CENTRE - GARE	
Surface	9.344 m ²
Livraison	2023
Certifications	BREEAM very good
Vendeur	FONDS
Acquéreur	SCPI
Prix HD	33,0 m€ 3.615 €/m ² h. pkg
Stratégie	CORE

Signature T4 2024	
	
PARC EIFFEL DES AYGALDES CANET ARNAVAUX JEAN JAURÈS	
Surface	19.105 m ²
Livraison	1988-2020
Certifications	-
Vendeur	FONCIERE
Acquéreur	FONCIERE
Prix HD	24,0 m€ 1.256 €/m ²
Stratégie	CORE +/- VALUE ADD

Signature T4 2024	
	
BLANC AZUR AIX LES MILLES	
Surface	6.660 m ²
Livraison	2023
Certifications	BREEAM «Very Good» RT 2012
Vendeur	PROMOTEUR
Acquéreur	POOL FONCIERES BANQUE
Prix HD	24,0 m€ €/m ²
Stratégie	CORE

Signature T1 2024	
	
CAMPUS ESSCA CLUB HIPPIQUE	
Surface	5.600 m ²
Livraison	2025
Certifications	HQE Excellent / E+C-
Vendeur	PROMOTEUR
Acquéreur	FONCIERE BANQUE
Prix HD	20,0 m€ 3.571 €/m ²
Stratégie	VEFA

Signature T1 2024	
	
PARC LUMIERE AIX ZAC DE L'ENFANT	
Surface	4.440 m ²
Livraison	2025
Certifications	HQE et Breeam Very Good
Vendeur	PROMOTEUR
Acquéreur	PRIVE
Prix HD	14,0 m€ 3.153 €/m ²
Stratégie	CORE

Signature T3 2024	
	
ARCHIMEDE AIX LA DURANNE	
Surface	4.478 m ²
Livraison	2006-2007
Certifications	Breeam In Use « Good »
Vendeur	FONCIERE
Acquéreur	SCPI
Prix HD	9,3 m€ 2.066 €/m ²
Stratégie	CORE

Signature T3 2024	
	
DOMAINE DU TOURILLON AIX LA DURANNE	
Surface	3.828 m ²
Livraison	NC
Certifications	NC
Vendeur	SCPI
Acquéreur	FONCIERE PRIVEE
Prix HD	7,5 m€ 1.959 €/m ²
Stratégie	CORE +



Merci

▶ Avez-vous des questions ? ◀



AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Territoire méditerranéen des grandes transitions

1 ONE
PROVENCE

Notre
collectif :

