

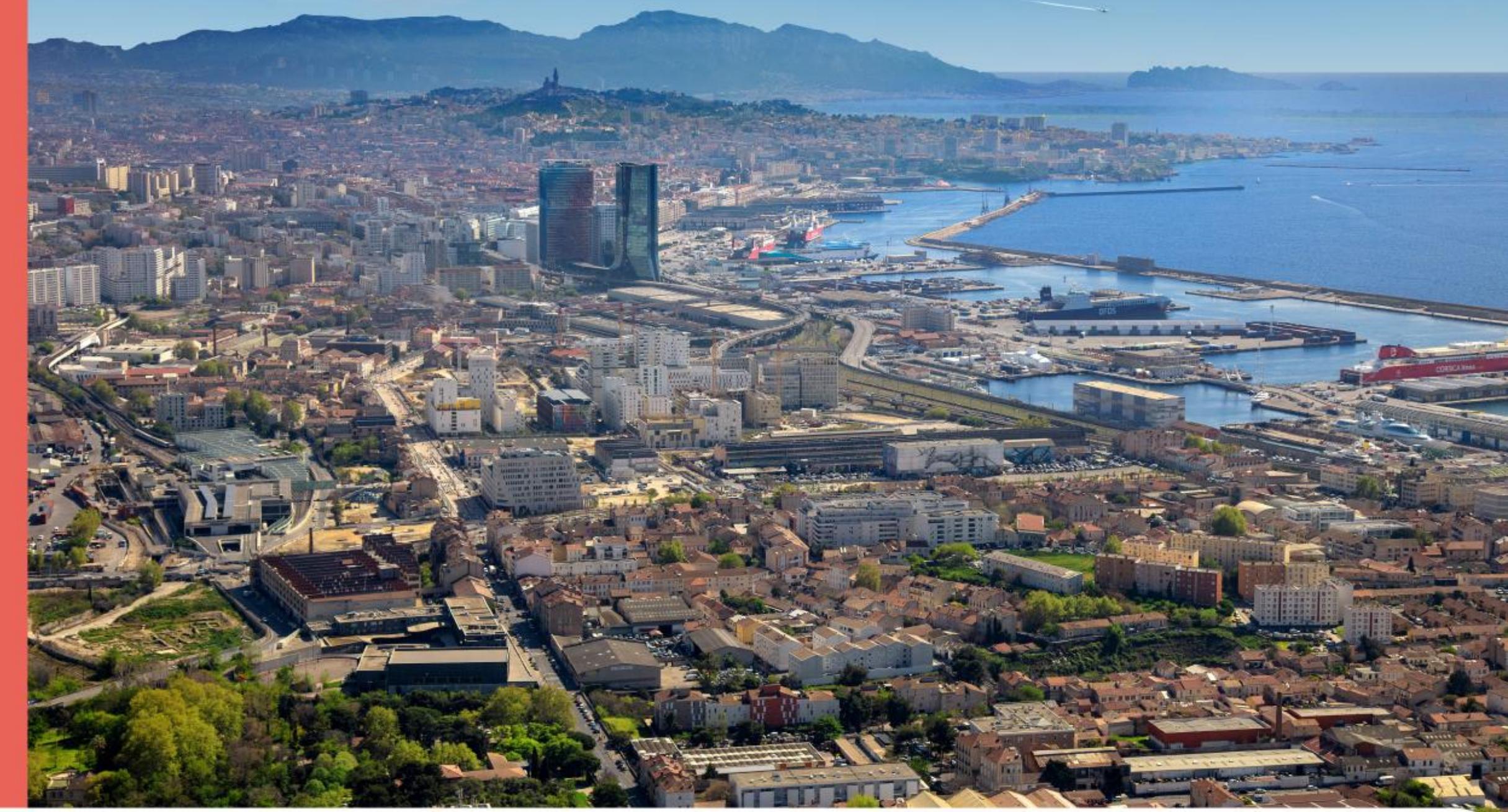


**Rejoignez-nous
au SIMI
9 au 11 déc. 2025**

Paris Expo Porte de Versailles

**Stand One Provence
D24 - Pavillon 1**

AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Le territoire méditerranéen
des grandes transitions





16h

SIMI 2025 - Mardi 9 décembre

Point marché de l'immobilier tertiaire

Aix-Marseille-Provence



Notre
collectif :





Point marché de l'immobilier tertiaire

Marché Bureaux



Antoine Combe
Directeur d'Agence Aix-Marseille, Colliers



Corinne Orsoni
Directrice du développement économique, Euroméditerranée

Marché Activité / Logistique



Eric Lebreton
Directeur Logistique et Grands Projets Activités PACA
CBRE I&L

Marché Investissement



Nicolas Treich
Directeur d'Agence Aix-Marseille – BNP Paribas Real Estate

Conclusion



Yannick Stasia
Directeur Général – ID AMP



SIMI 2025

Marché Bureaux

Bilan 2025 au T3 – Aix- Marseille – Chiffres clés

77 870 m²

Demande placée

-15%
sur un an

- 23%
vs moyenne à 5 ans

Pays d'Aix

+ Rives Etang Berre¹

43 660 m²

+28%
sur un an

+ 6%
vs moyenne à 5 ans

Marseille²

34 210 m²

-41%
sur un an

- 43%
vs moyenne à 5 ans

Offre

206 800 m²

Immédiate

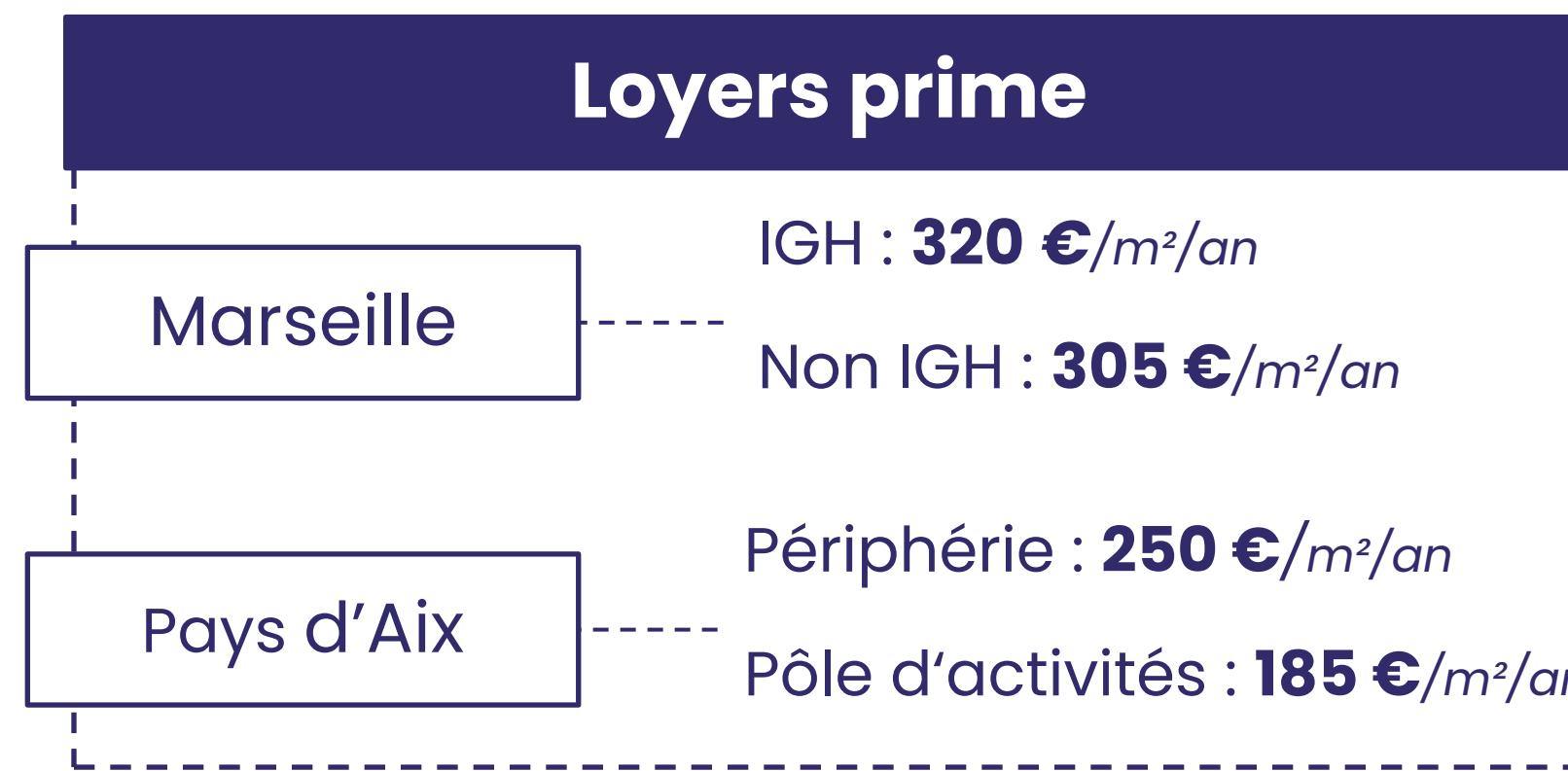
37 240 m²

Future

Taux de vacance

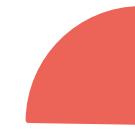
4,70 %

Loyers prime



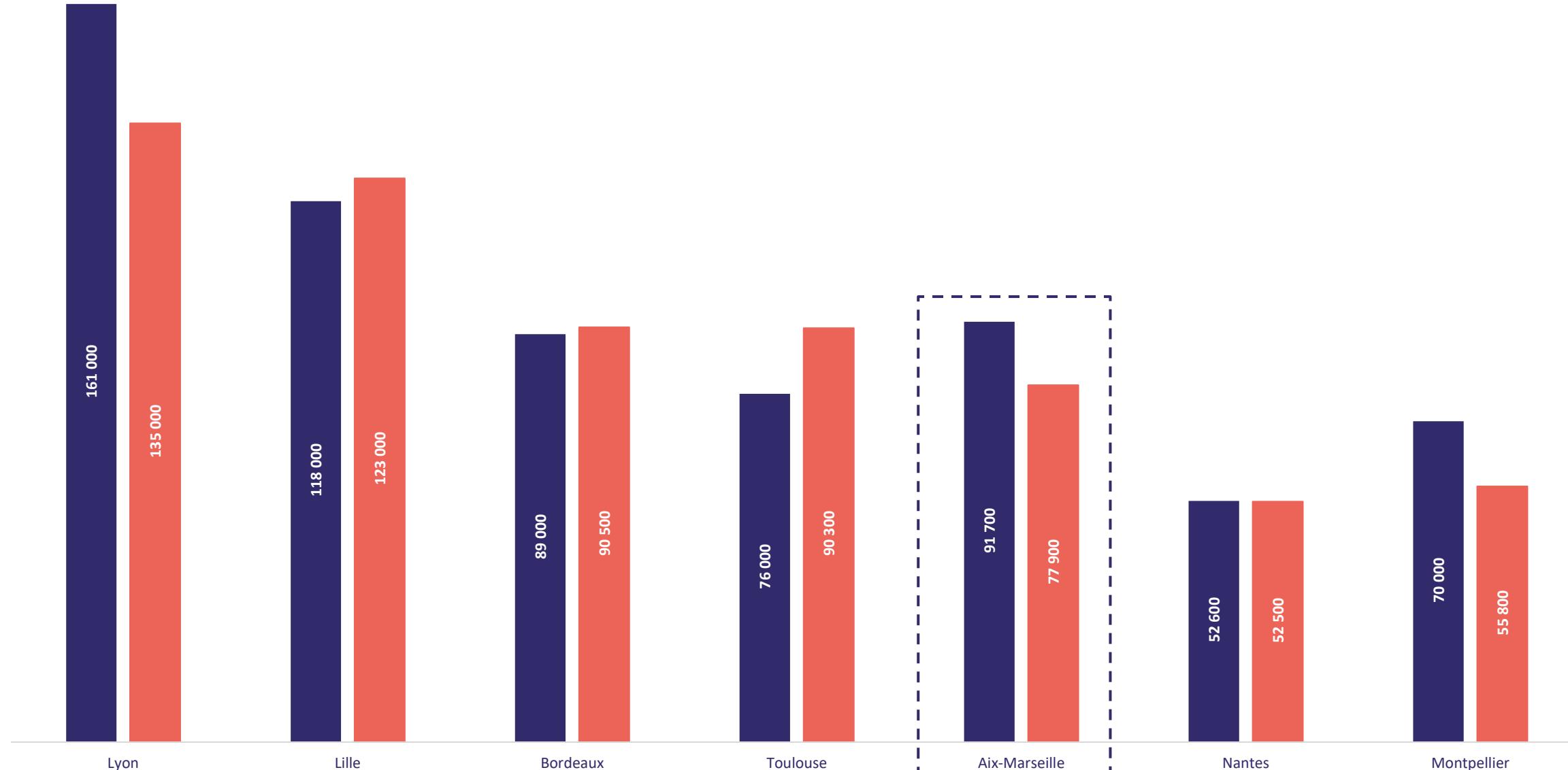
¹Pays d'Aix + REB : Pays d'Aix + Rives de l'Etang de Berre

²Marseille : Marseille et communes des vallées de l'Huveaune



Un marché en ralentissement : Aix-Marseille suit la tendance

Demande placée (m²) par région sur les neuf derniers mois

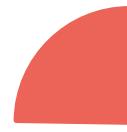


Métropole	Tendance
Toulouse	↑ + 19%
Lille	↑ + 4%
Bordeaux	↑ + 2%
Nantes	= 0%
Aix-Marseille	↓ - 15%
Lyon	↓ - 17%
Montpellier	↓ - 22%



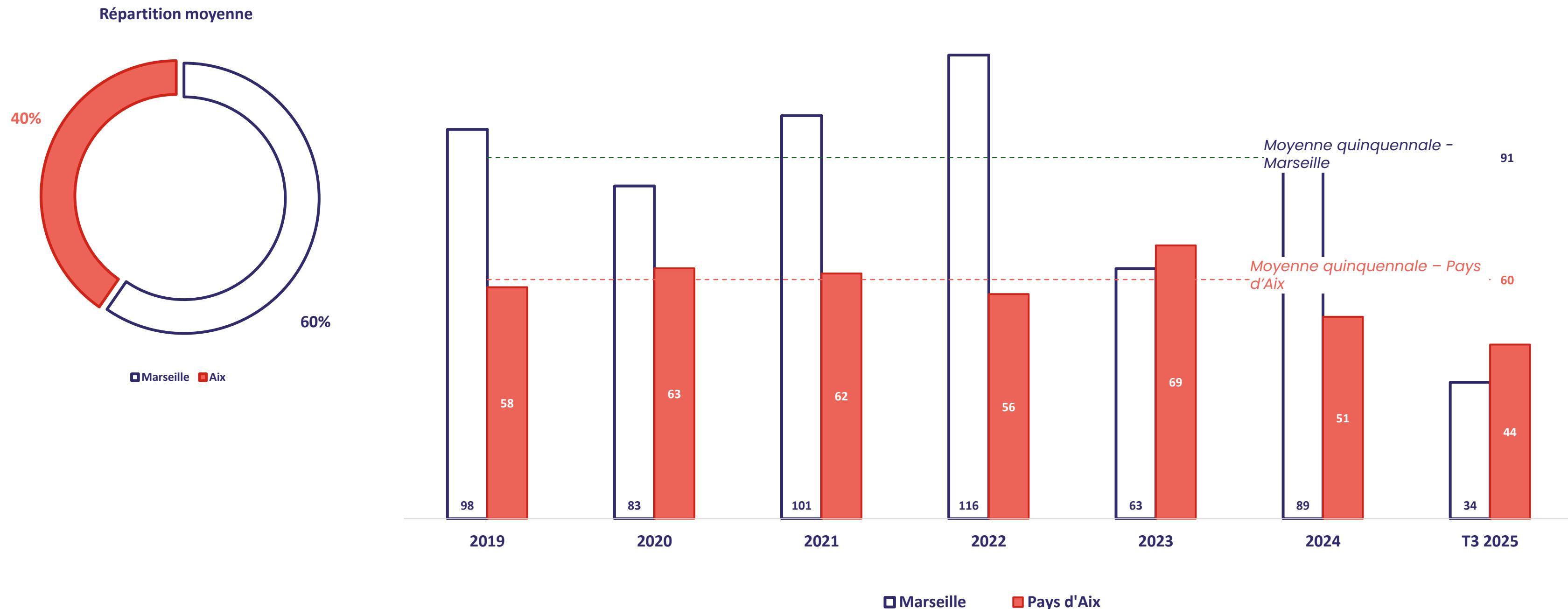
■ 2024 ■ 2025

Source : Immostat, CECIM, OTIE, OMIE, CINA, OIEB, Colliers



La majorité de la demande placée se concentre sur le Pays d'Aix, une configuration inhabituelle

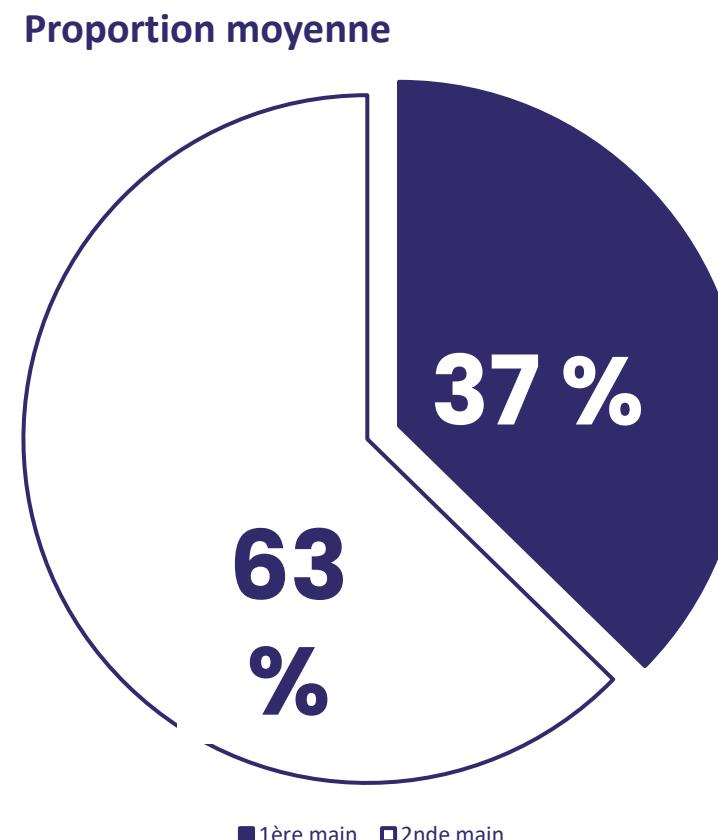
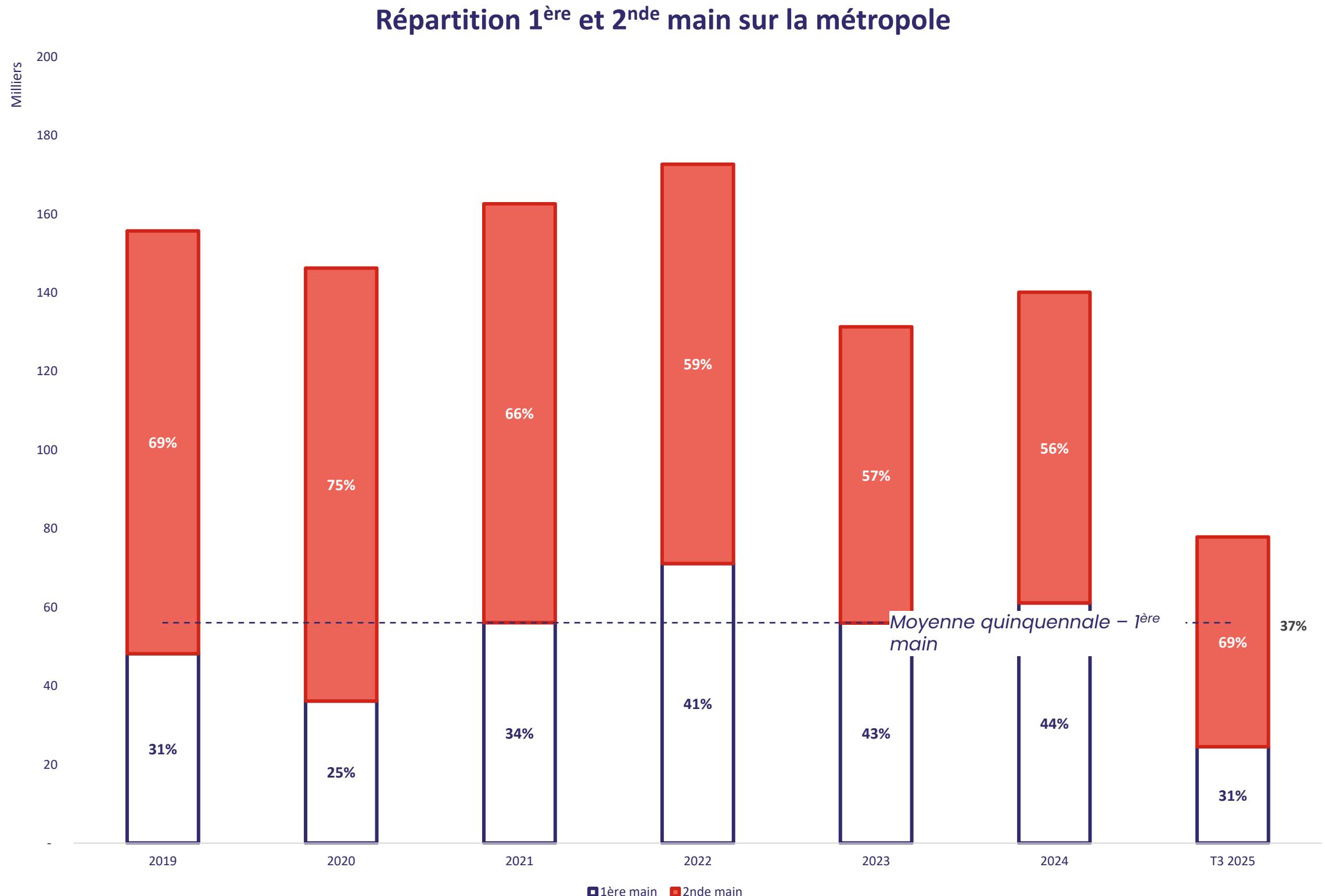
Répartition de la demande placée (en milliers de m²) entre le Pays d'Aix et Marseille



Source : Immostat, Colliers



Première main : un segment en forte contraction



Source : Immostat, Colliers



Transactions de référence sur la Métropole

Marseille



**Olympique de
Marseille**
480 Prado
Marseille Sud
3 328 m²
305 €/m² HT HC



Sodexo live
Tour Mirabeau
Euroméditerranée
2 319 m²

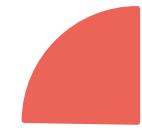
Pays d'Aix



Airbus Helicopters
Rives de l'Etang de
Berre
3 900 m²
145 €/m² HT HC



Hexana
Pôle d'Activités – Aix
en Provence
2 091 m²
179 €/m² HT HC



Des valeurs en hausse malgré une baisse de la demande

Marseille

237 €/m ² /an	+ 8%
224 €/m ² /an	+ 15%

■ 1^{ère} main □ 2^{nde}
main

Pays d'Aix

180 €/m ² /an	- 3%
160 €/m ² /an	=

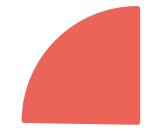
■ 1^{ère} main □ 2^{nde}
main

Loyers moyens*

Secteur	Périmètre	1 ^{ère} main (€/m ² /an)	Evolution sur 1 an	2 ^{nde} main (€/m ² /an)	Evolution sur 1 an
Marseille	<i>Marseille</i> – Hors Euromed	209 €	+ 21%	215 €	+ 32%
	<i>Euromed</i>	295€	+ 9%	245 €	+ 7%
Pays d'Aix	<i>Péphérie</i>	250 €	+ 20 %	194 €	- 2%
	<i>Pôle d'activités</i>	175 €	+1 %	155 €	+ 3%

Source : Immostat, Colliers

*Loyers pondérés par la surface sur les transactions de plus de 100 m²



Offre immédiate et future – Marseille

2025

150 000 m²

Offres phares

L'ANGLE
4 900 m²



LES DOCKS
13 000 m²



TOUR LA
MARSEILLAISE
5 500 m²



2026

8 700 m²

Offres phares

CRYSTALLIA
8 700 m²



2027-2028

5 700 m²

Offres phares

NEWDELEC
4 000 m²



OCEAN
1 700 m²



Solde
restant

Solde
restant

PROJETS

245 500 m²

Offres phares

LE PHARE
11 000 m²



J1
13 000 m²



THE SHED
7 300 m²



THEODORA
25 000 m²



VALLEE VERTE
80 000 m²



LYON FORD
19 300 m²





Offre immédiate et future – Pays d'Aix

2025

60.000 m²

Offres phares

ATRAVIA
5 300 m²



URBAN CAP
2 000 m²



OCRES ARBOIS
1 500 m²



2026

10.000 m²

Offres phares

PARC CEZANNE 1
5 500 m²



450 GALILEE
2 524 m²



PARC LUMIERE
1 586 m²



2027-2028

40.000 m²

Offres phares

ARTEPARC
6 000 m²



6 MILLES
5 600 m²



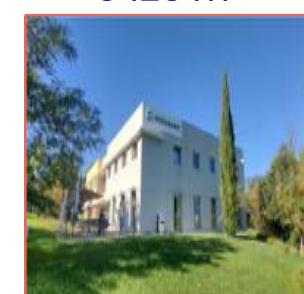
URBAN CAP 2
5 000 m²



AIX TER
4 200 m²



45 Rue Papin
5 125 m²



TEVA
5 600 m²



PROJETS

78.000 m²

Offres phares

EMEURAUDE
13 000 m²



CONSTANCE
25 000 m²



GOLF / PICHAURY /
ST HILAIRE
20 000 m²



AEQUATIO
20 000 m²



Focus Euroméditerranée

2025 : Une année blanche en perspective ?

Repli de la demande placée résultant de la pénurie de l'offre neuve & de l'attentisme des utilisateurs.

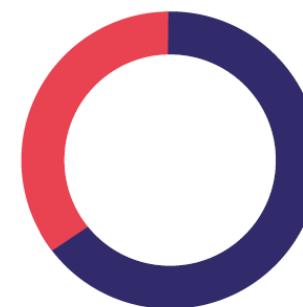
} **7 869 m²**

- **64 %** en un an
- **62 %** par rapport à la moyenne 2020 - 2024
(moyenne 1T - 3T)

14 transactions (vs 35 au 3T 2024)

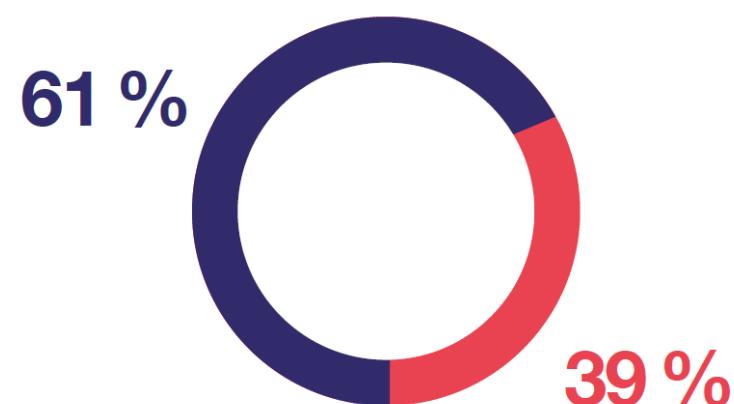
TRANSACTIONS > 1 000 m² (1T - 3T 2025)

} **54 %**
de l'activité portée par **2 transactions**
de plus de **1 000 m²**



Euroméditerranée

} **26 %** (vs 40 % au 3T 2024)
de la demande de Marseille



- Neuf/Restructuré (vs 69 % au 3T 2024)
- Seconde main



Source : JLL / IMMOSTAT



Focus Euroméditerranée

2025 : Une année blanche en perspective ?

Avec un taux de vacance toujours inférieur à 5 % et seulement 850 m² de bureaux neufs disponibles, le quartier d'affaires d'Euroméditerranée reste **en attente de lancements de projets d'immobilier tertiaire.**

OFFRE IMMÉDIATE²

~ 37 900 m² + 30 % en un an

Pour un parc de 780 000 m²

Un stock équivalent à la moyenne annuelle de la demande placée des 5 dernières années

2 % d'offre neuve et restructurée, soit 850 m² disponibles

4,85 %

TAUX DE VACANCE au 3T 2025

LIVRAISONS FUTURES

3 immeubles en cours de construction pour 18.600 m², commercialisés à 100 %

1 lancement de travaux en 2026 pour 13.300 m², commercialisés à 80%

3 PC obtenus en attente de lancement (38.000 m²).

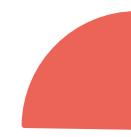
Environ 90 % des transactions supérieures à 1000 m² réalisées après le démarrage des travaux



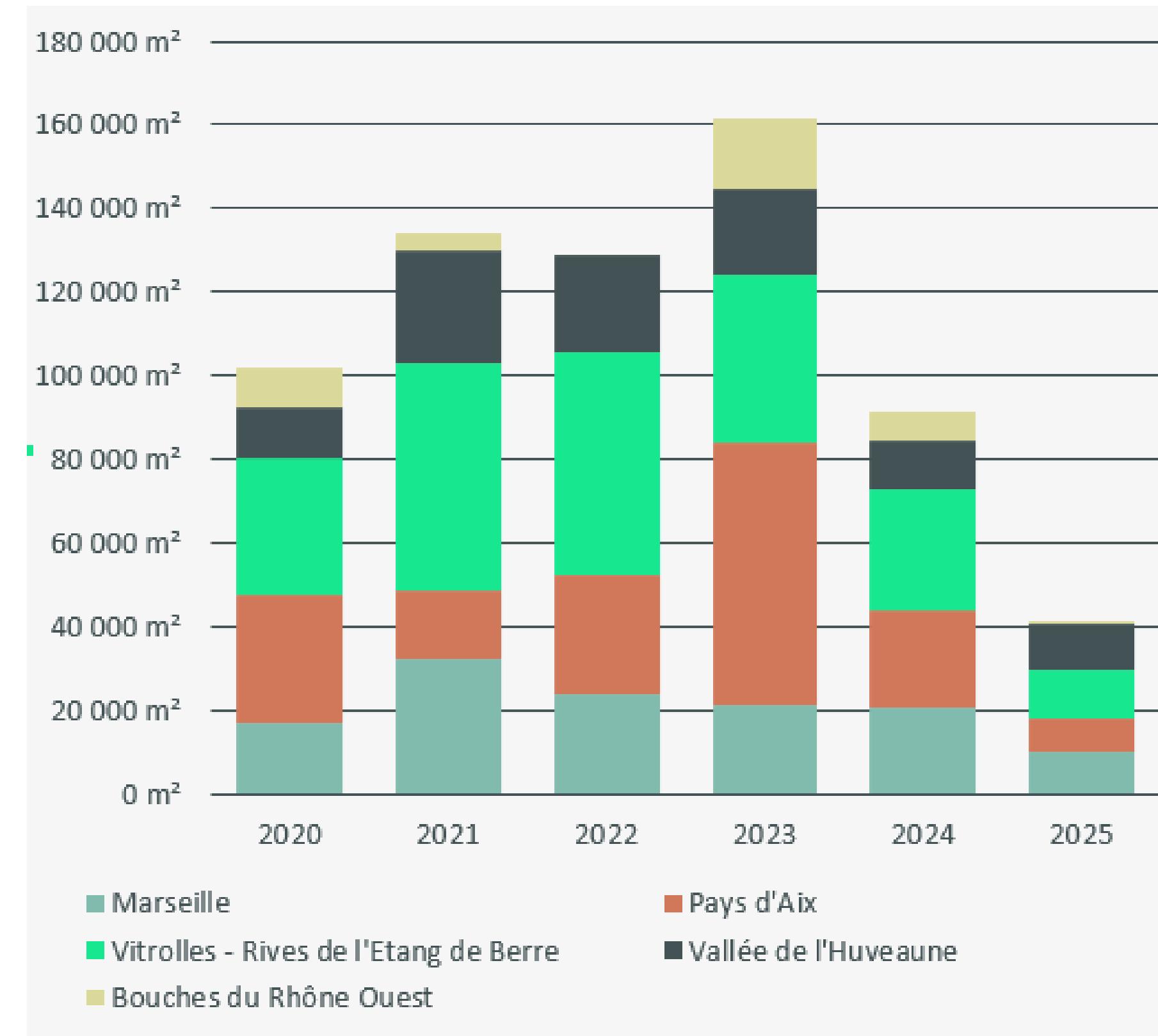
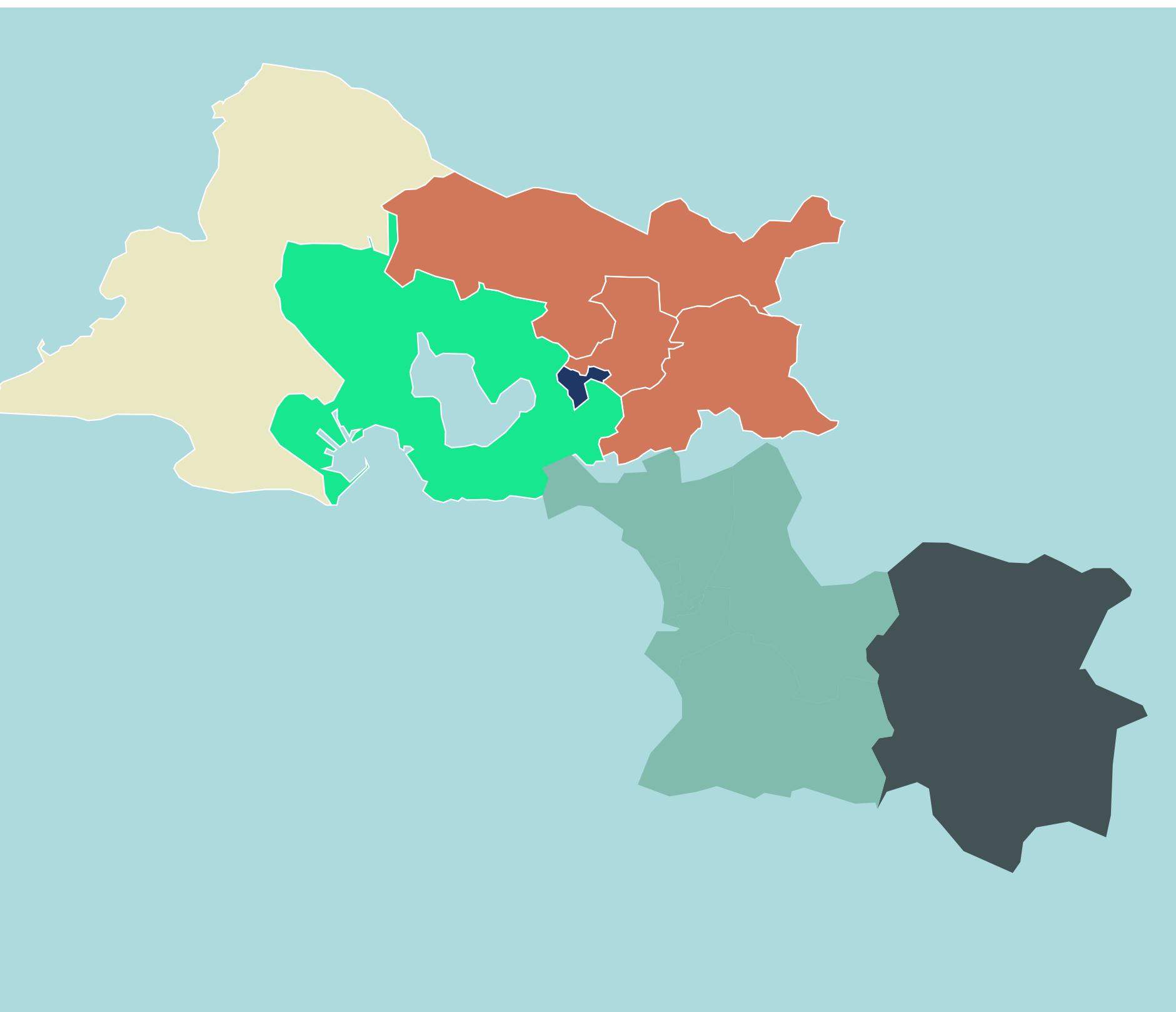


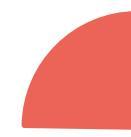
SIMI 2025

Marché Activité Logistique



Demande placée par secteurs





Indicateurs clés

Demande placée à 9 mois

41 200 m²

Demande placée dans le
neuf

6 000 m²

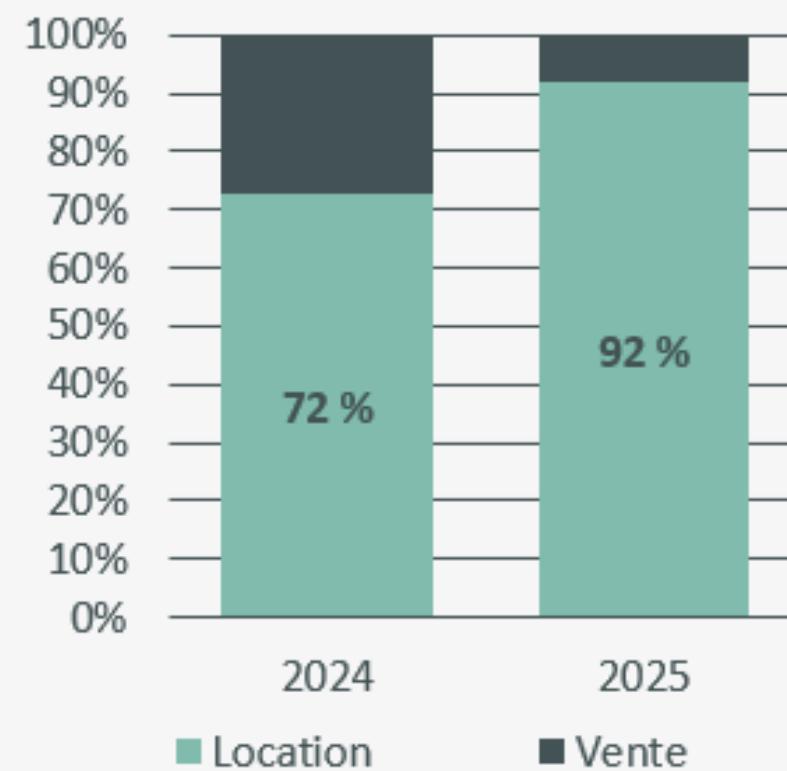
Loyer prime

135 €

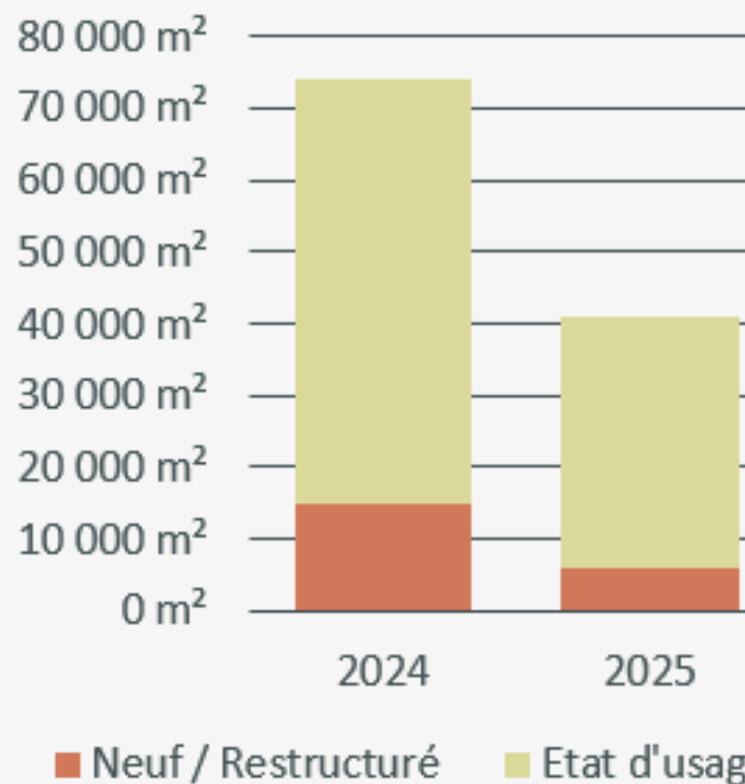
Loyer moyen

113 €

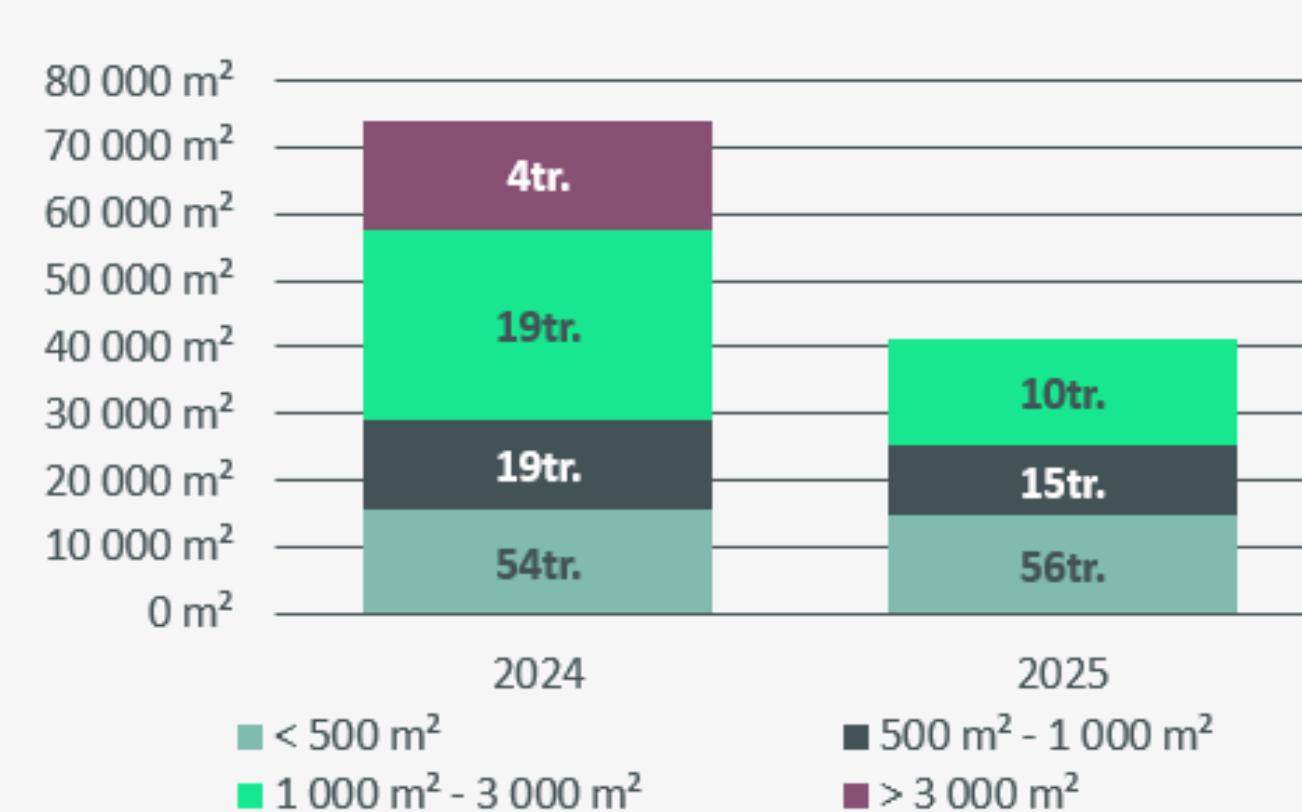
Demande placée par
nature de contrat



Demande placée par
état des locaux

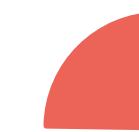


Demande placée par
tranche de surface



Données sur les neufs premiers mois

Sources : CBRE Research, Immostat, T3 2025



Synthèse du marché des locaux d'activités

01

Une demande placée en fort retrait sur 2025 vs 2024

02

La pénurie de terrains disponibles génère une forte contrainte à l'offre

03

Une demande soutenue pour les locaux neufs et restructurés

04

Un marché essentiellement locatif et des loyers qui se maintiennent



Logistique Arc Méditerranéen

Marché utilisateurs > 5 000 m²

253 K m² **12 %**

Demande placée
2025

66 €/m² **63 €/m²**

Loyer prime
2025

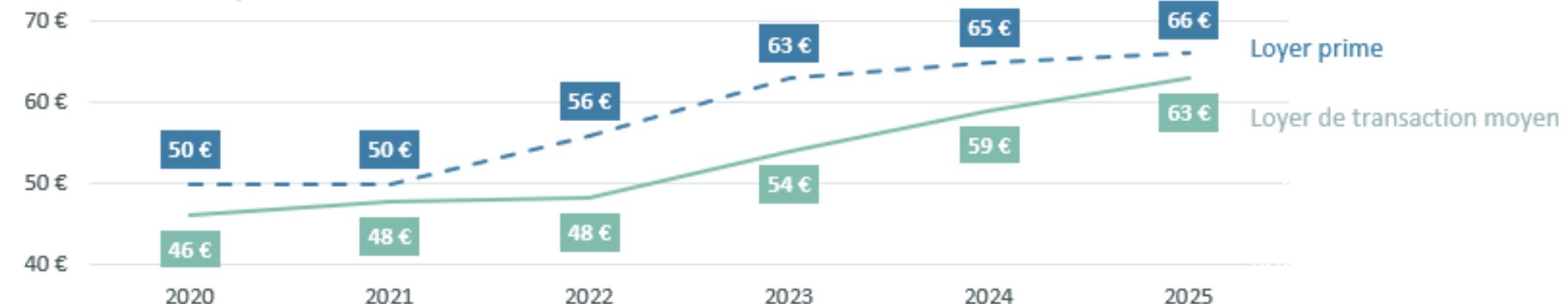
% neuf
2025

224 K m² **3,6 %**

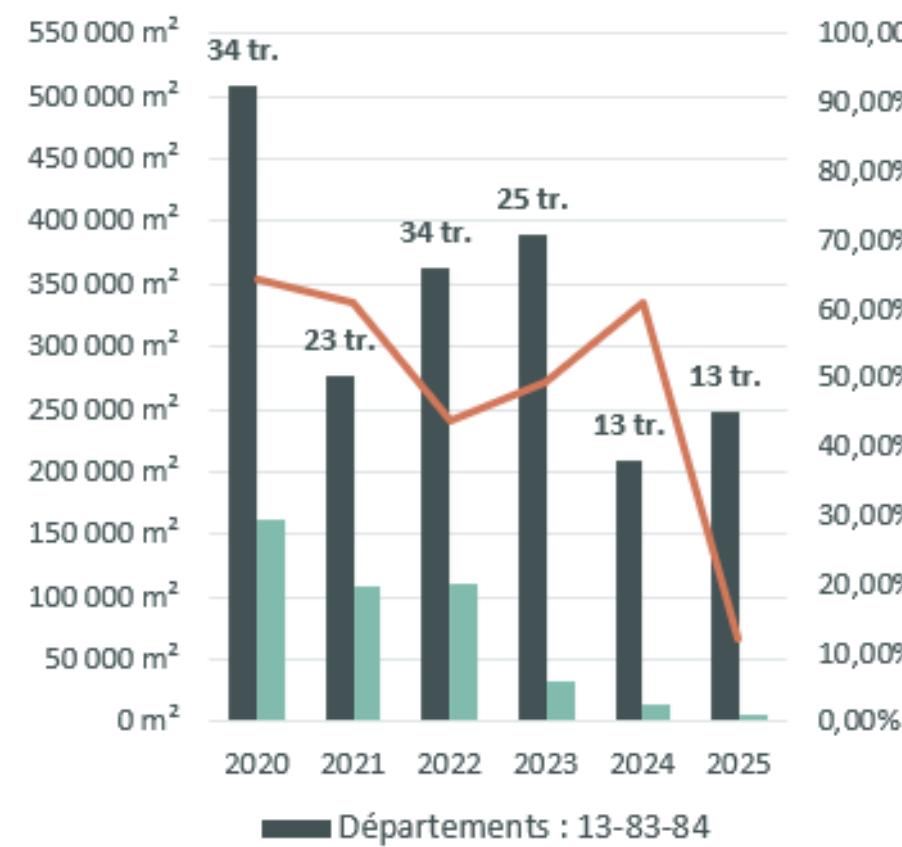
Offre immédiate
2025

Taux de vacance
2025

Évolution des loyers faciaux Classe A (€/m²/an HT HC hors avantages commerciaux)



Evolution de la demande placée



Evolution de l'offre immédiate & future (en fin de période)





Des déséquilibres importants d'une région à l'autre

6,6 %

Taux de vacance national au
T3 2025*

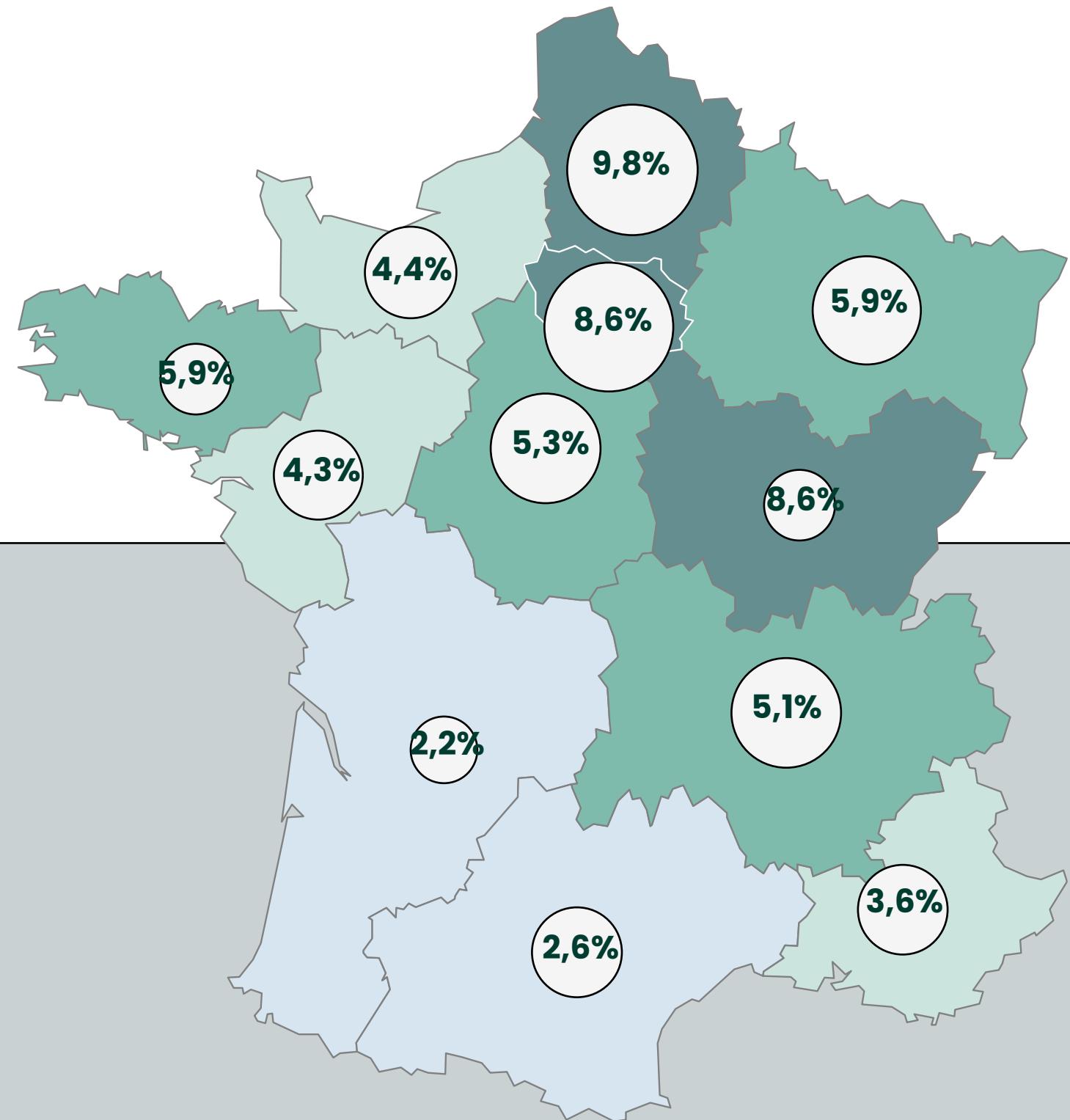
*Hors classe C

Taux de vacance

- Moins de 3 %
- de 3 à 5 %
- de 5 à 8 %
- Plus de 8 %

Taille du Parc logistique > 10 000 m²

- Moins de 3M m²
- de 3 à 5M m²
- de 5 à 10M m²
- Plus de 10M m²



Source : CBRE Research, T3 2025

Confidential & Proprietary | © 2025 CBRE, Inc.



Synthèse du marché de la logistique

01

Le plus faible taux de vacance de la dorsale logistique

02

Le rythme de progression des loyers se calme

03

Le niveau de demande placée résiste

04

Une offre sous forte contrainte et quasi inexistante dans le neuf

05

Un marché sain et équilibré où l'offre et la demande parviennent encore à se retrouver



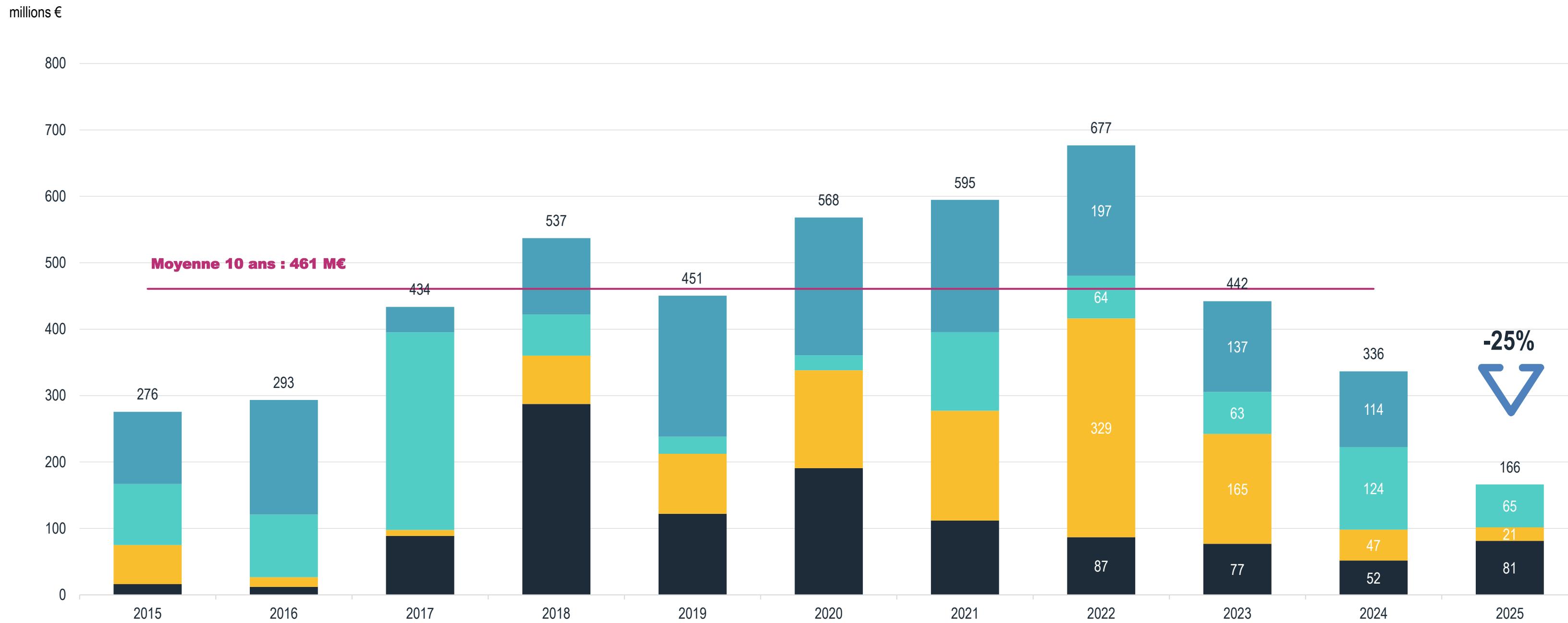
SIMI 2025

Marché Investissement



Investissement en immobilier d'entreprises à Aix-Marseille

Historique des montants investis



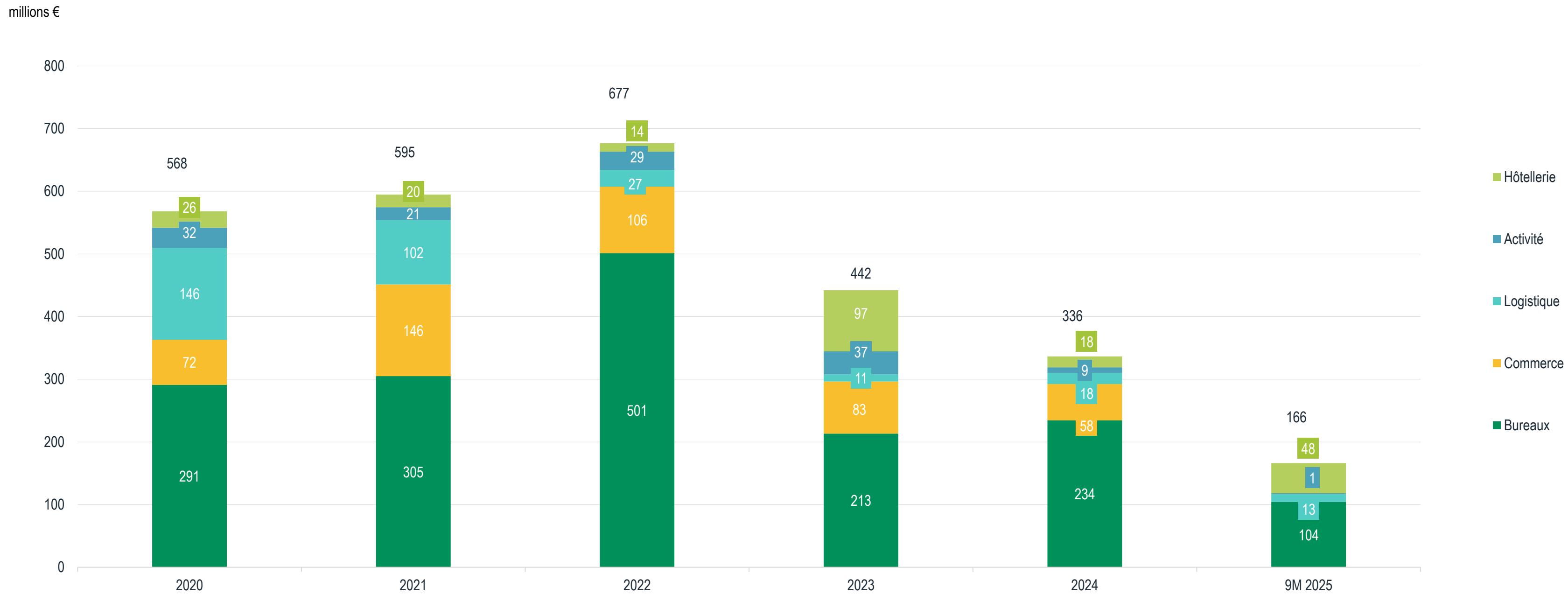
Source : BNP Paribas Real Estate





Investissement en immobilier d'entreprises à Aix-Marseille

Répartition des montants par typologie d'actifs



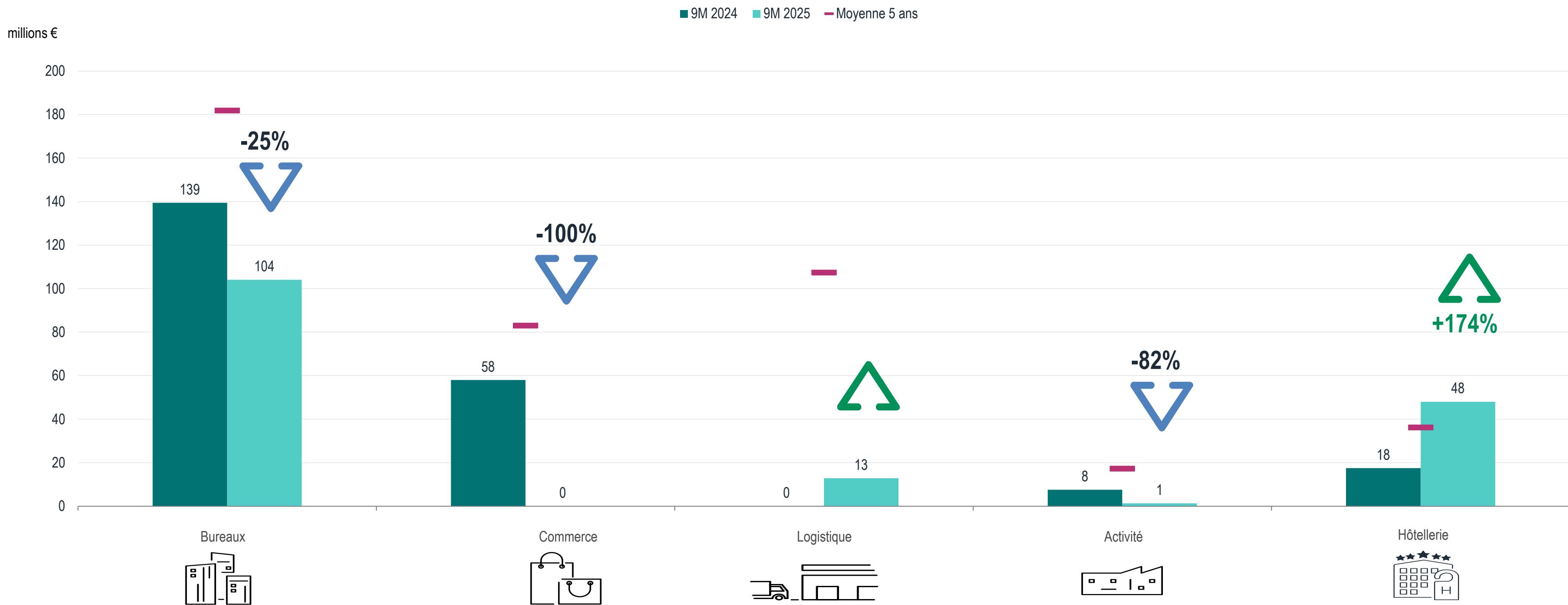
Source : BNP Paribas Real Estate





Investissement en immobilier d'entreprises à Aix-Marseille

Répartition des montants par typologie d'actifs



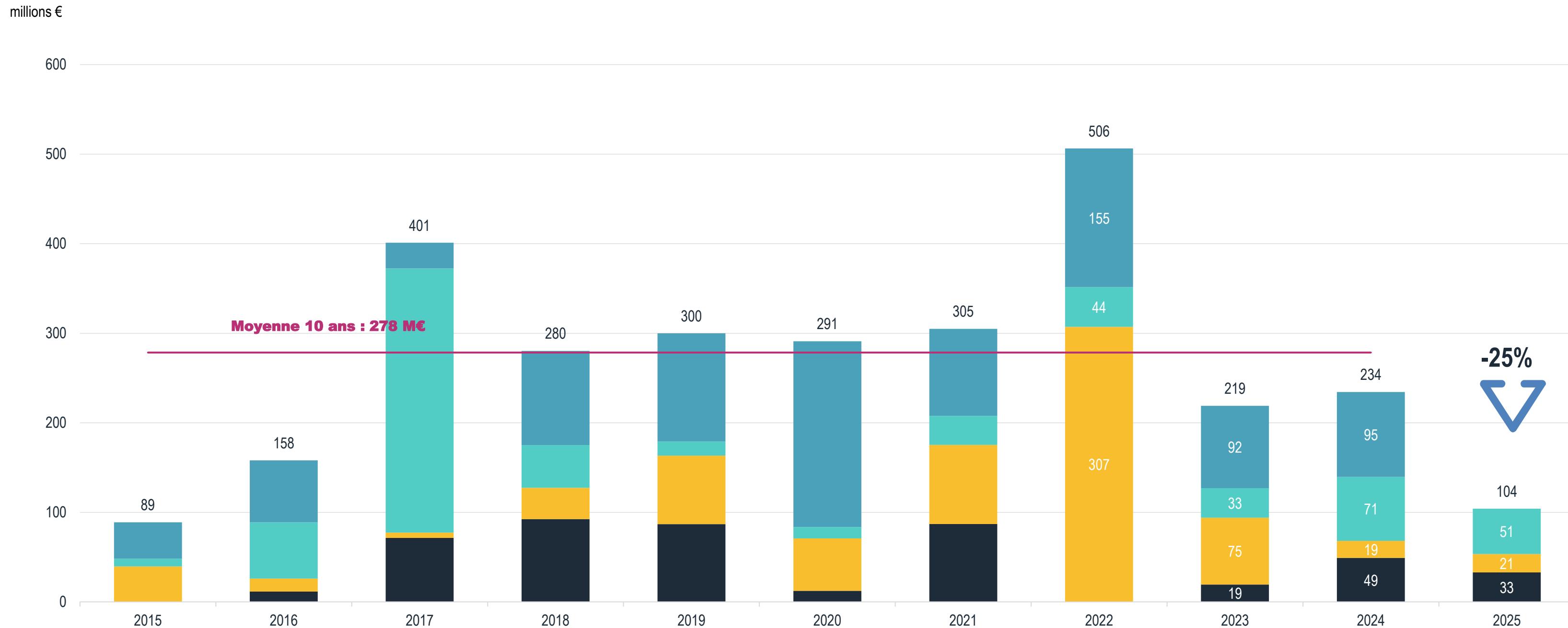
Source : BNP Paribas Real Estate





Investissement en bureaux à Aix-Marseille

Historique des montants investis en bureaux

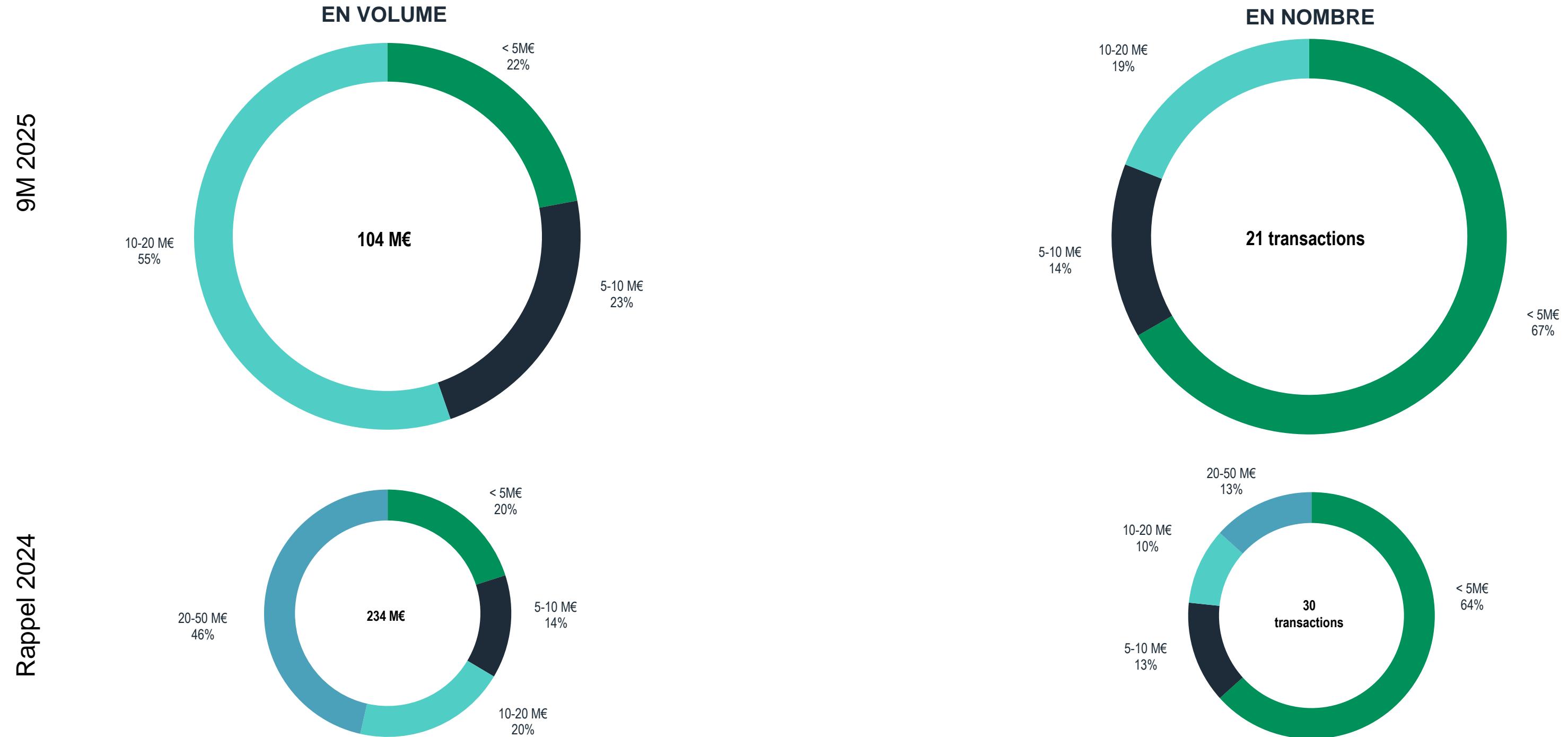


Source : BNP Paribas Real Estate



Investissement en bureaux à Aix-Marseille

Répartition par tranche de montants



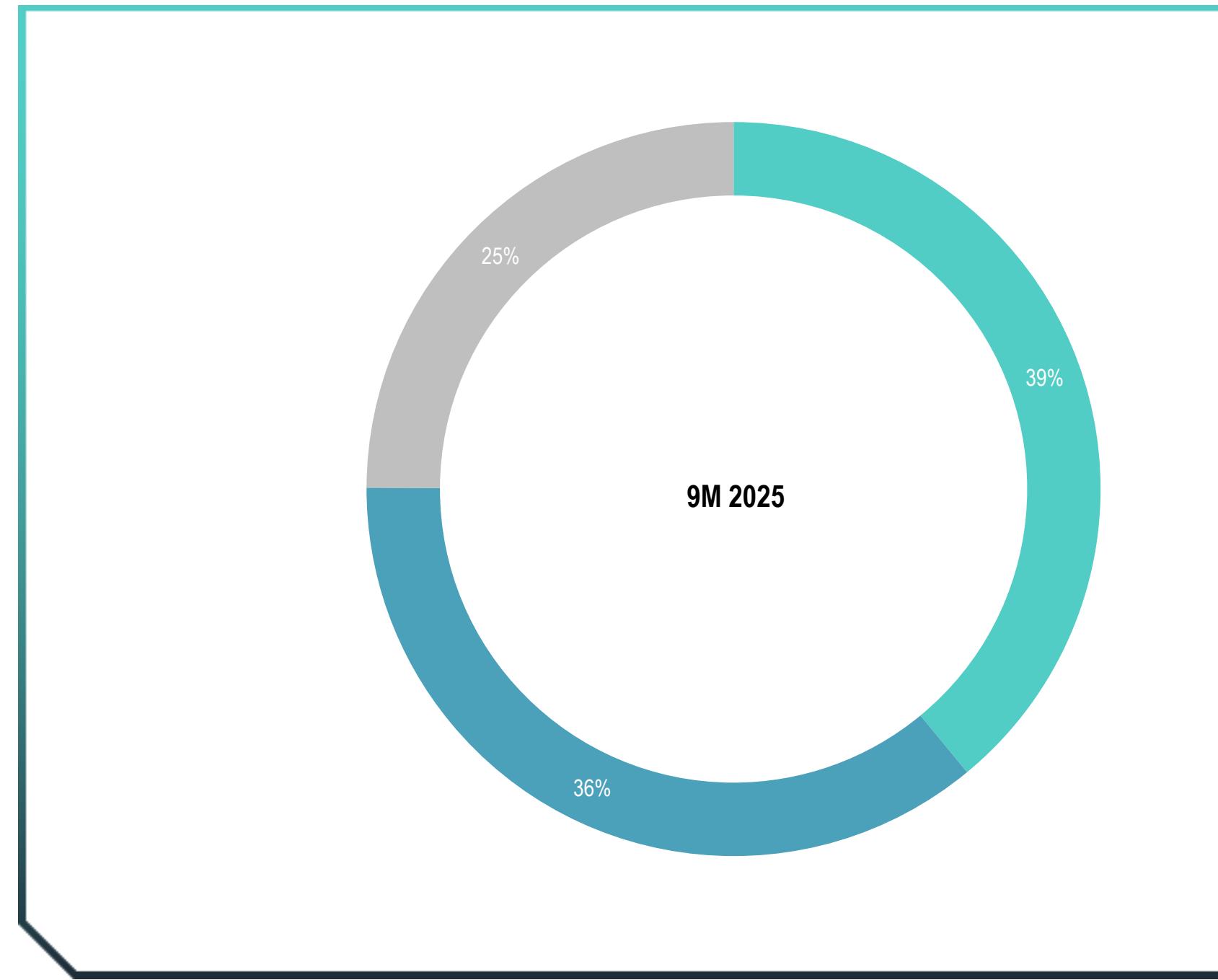
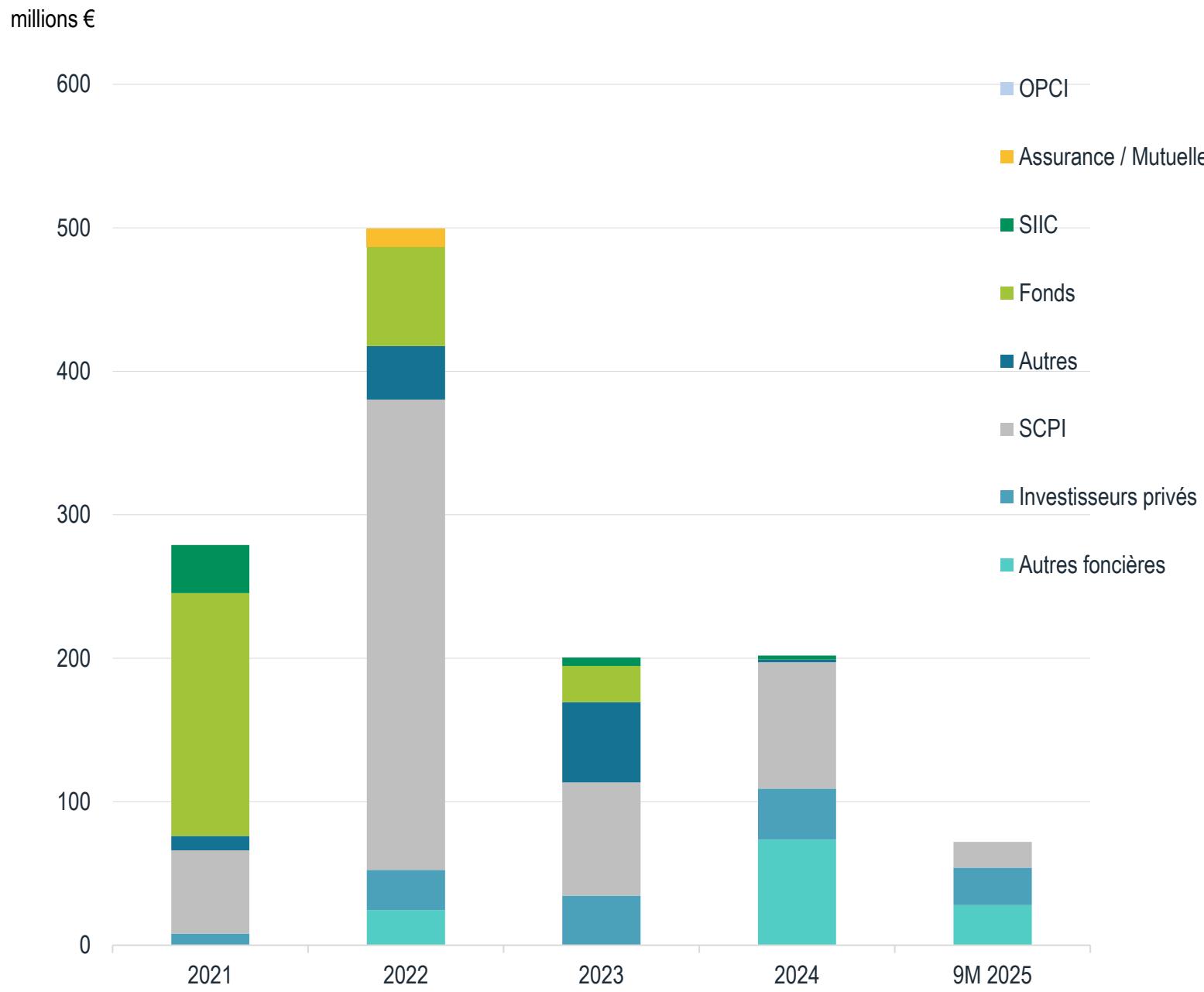
Source : BNP Paribas Real Estate





Investissement en bureaux à Aix-Marseille

Typologie des acquéreurs



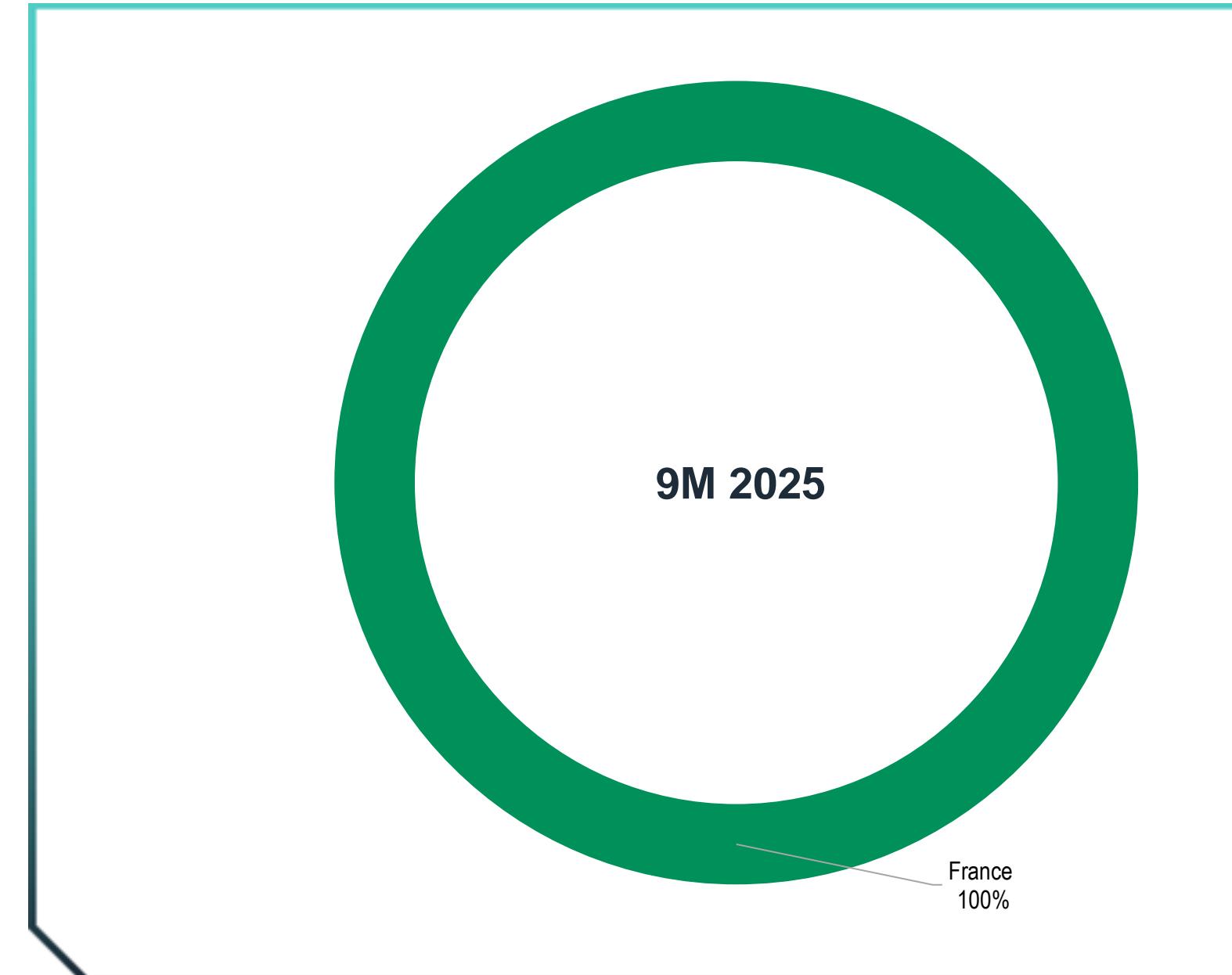
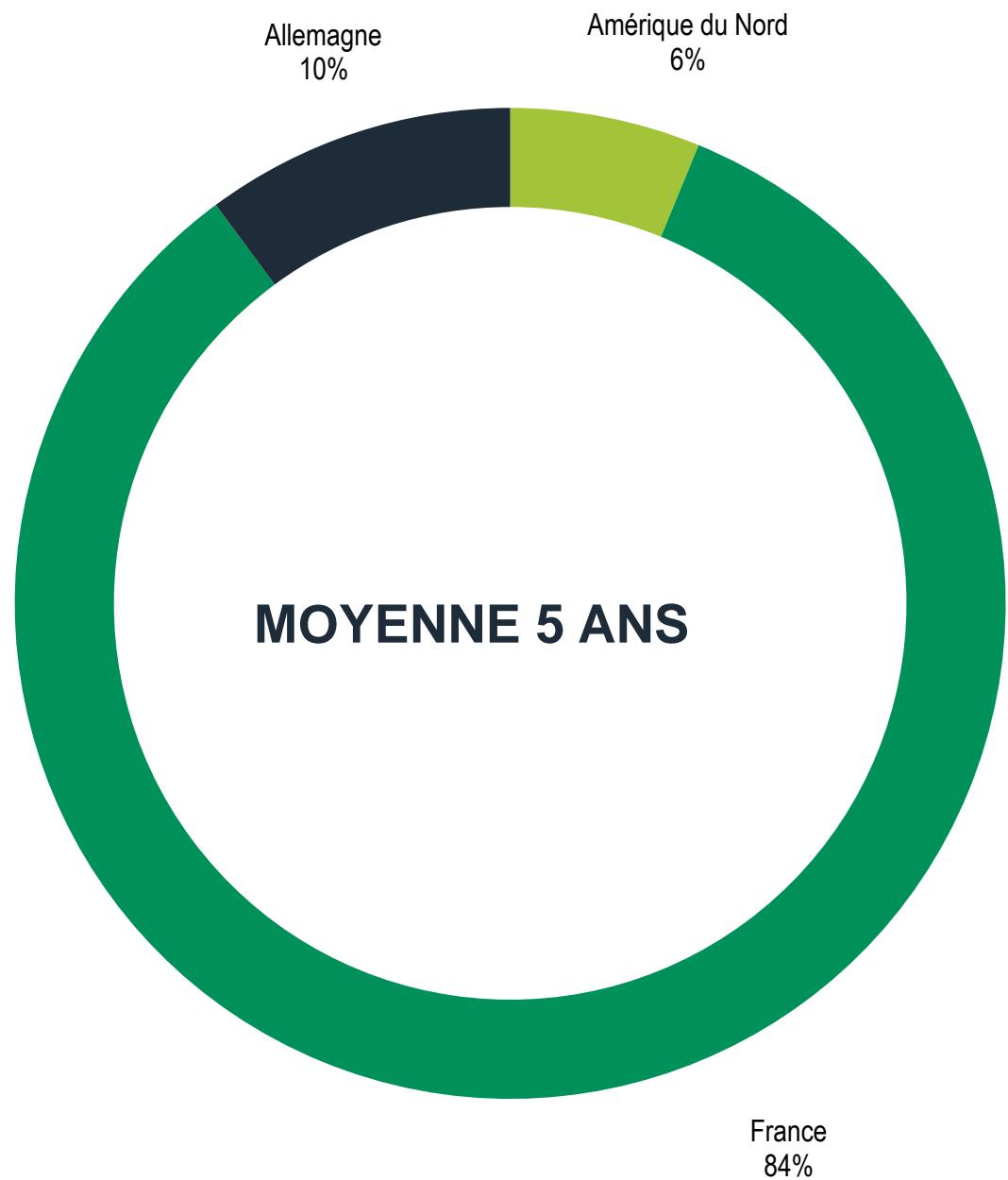
Source : BNP Paribas Real Estate





Investissement en bureaux à Aix-Marseille

Nationalité des acquéreurs



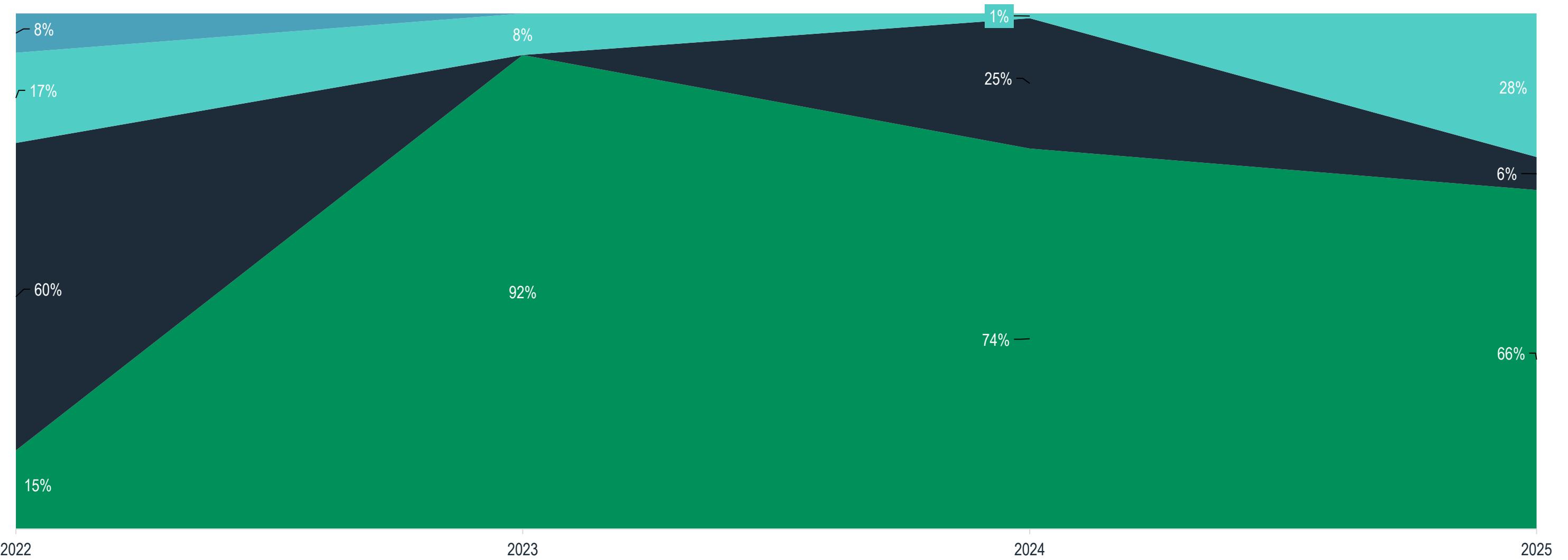
Source : BNP Paribas Real Estate





Investissement en bureaux à Aix-Marseille

Stratégie acquéreurs



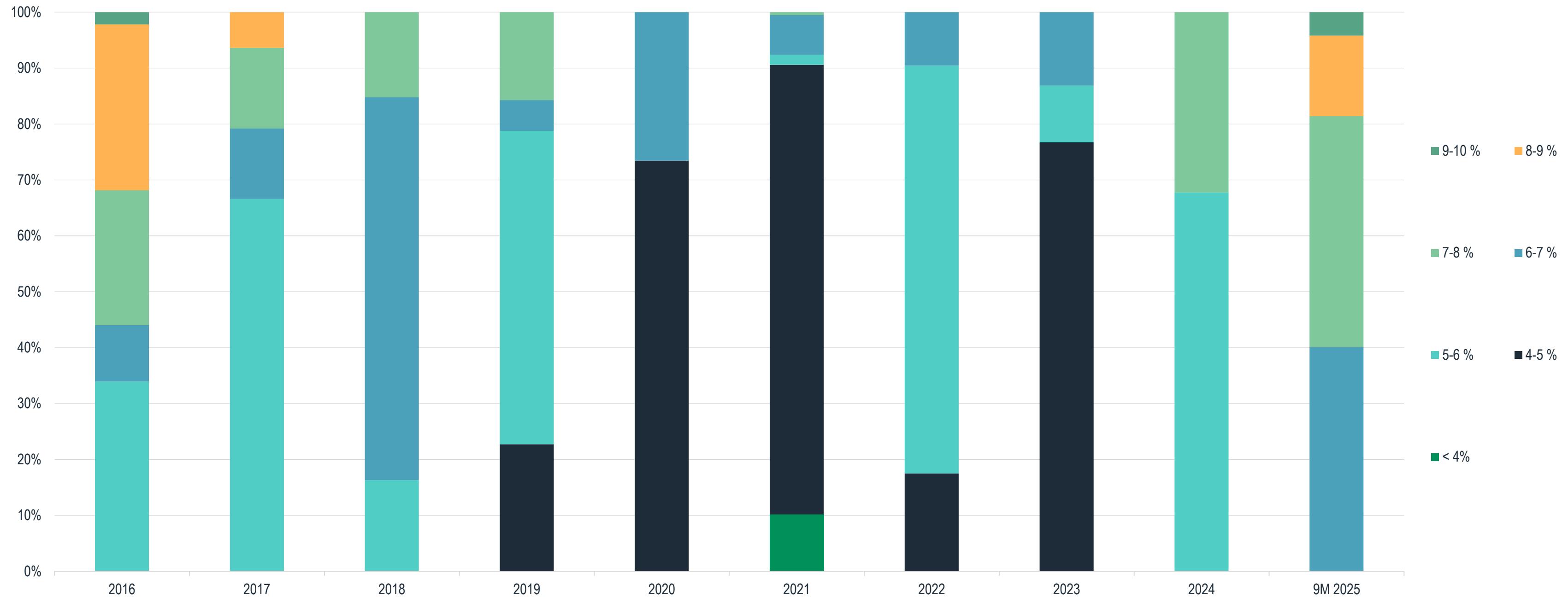
Source : BNP Paribas Real Estate





Investissement en bureaux à Aix-Marseille

Taux de rendement en bureaux (volume)



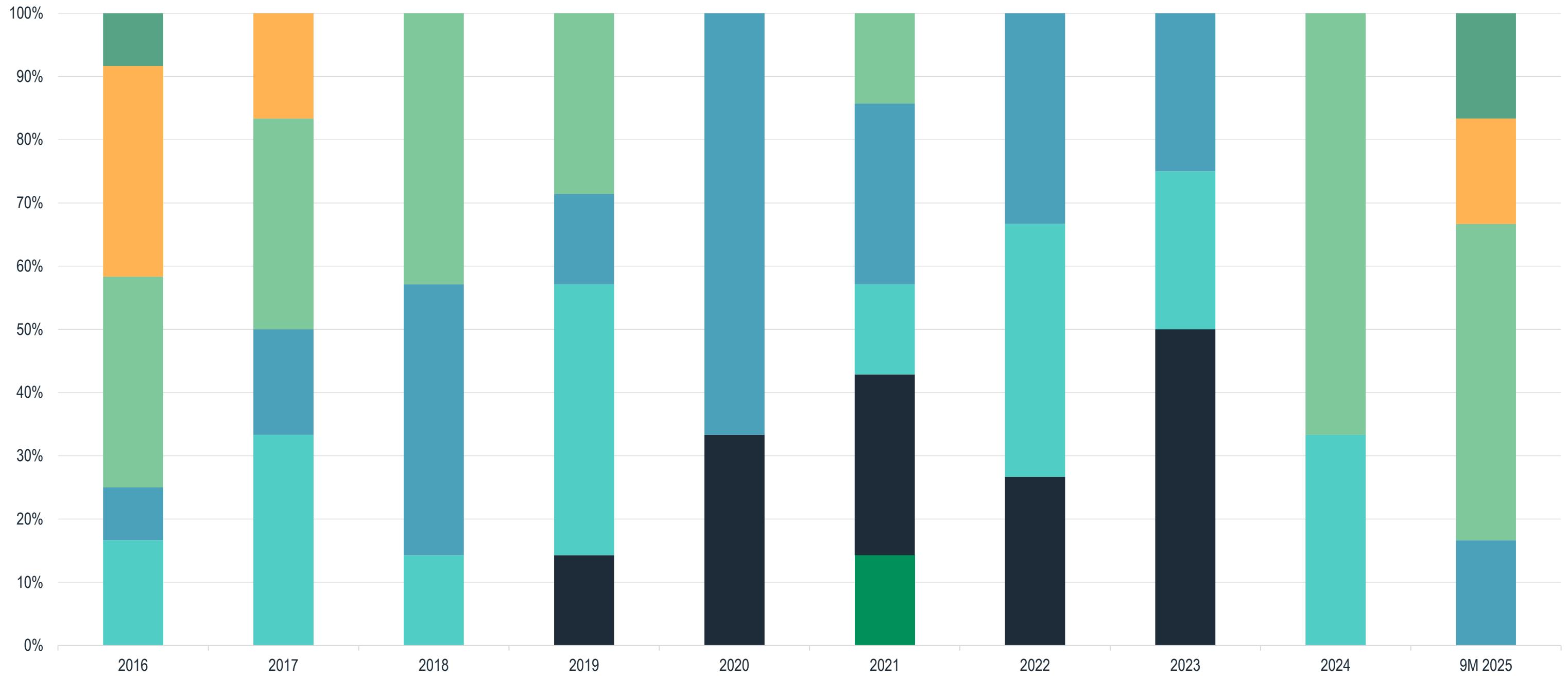
Source : BNP Paribas Real Estate





Investissement en bureaux à Aix-Marseille

Taux de rendement en bureaux (nombre)



Source : BNP Paribas Real Estate





Investissement en bureaux à Aix-Marseille

Taux de rendement en bureaux



Source : BNP Paribas Real Estate





Conclusion

SEM Patrimoniale à vocation économique



x





Objectifs

PARTICIPER ET CONTRIBUER :



Au **parcours résidentiel des entreprises métropolitaines**



A fluidifier le **marché immobilier économique en investissant et en valorisant les actifs.**



A favoriser l'**ancrage territorial, l'attractivité et le développement des 6 filières d'excellence métropolitaine.**

INVESTIR POUR ET SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE

AIX-MARSEILLE-PROVENCE, AVEC 3 MARQUEURS :

Développement économique

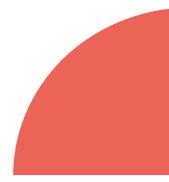
Accompagner la dynamique des territoires et développer son économie.

Environnemental

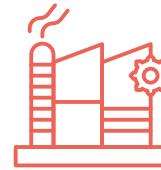
Investir dans des projets labellisés et respectueux de l'environnement.

Solidarité

Loger le plus grand nombre de personnes par la réalisation de logement en BRS ou par des partenariats avec les bailleurs sociaux, dans l'objectif d'accompagner la création d'emploi.



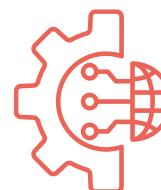
Classes d'actifs cibles



Locaux industriels & villages d'activité



**Locaux pour laboratoires de recherche
Life sciences**



Bureaux et espaces techtiaires dans les principales zones urbaines



Pôles de vie et de services aux entreprises



Logistique dont principalement maritimes / international (axe mers) et distributions urbaines



Centres médicaux / santé



Hôtellerie dans des zones stratégiques pour le développement touristique et tourisme d'affaires



Commerces de centre-ville via la création de sa filiale sasu fonciere commerces développement aix-marseille-provence



Etablissements de formation et résidences étudiantes



10h30

15h

Mercredi 10 décembre

Actualités des projets du territoire

Opportunités d'investissement



Programme et détails ici

Merci

ONE
PROVENCE

Notre
collectif :

LA METROPOLE
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

EUROMÉDITERRANÉE
Etablissement Public d'Aménagement - Marseille

Marseille Fos
Le port euroméditerranéen

AÉROPORT
MARSEILLE PROVENCE

PROVENCE
PROMOTION
the Invest in Provence agency