



**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



SIMI 2025 – Mardi 9 décembre

16h

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

Marseille

IGH : **320 €/m²/an**

Non IGH : **305 €/m²/an**

Pays d'Aix

Périphérie : **250 €/m²/an**

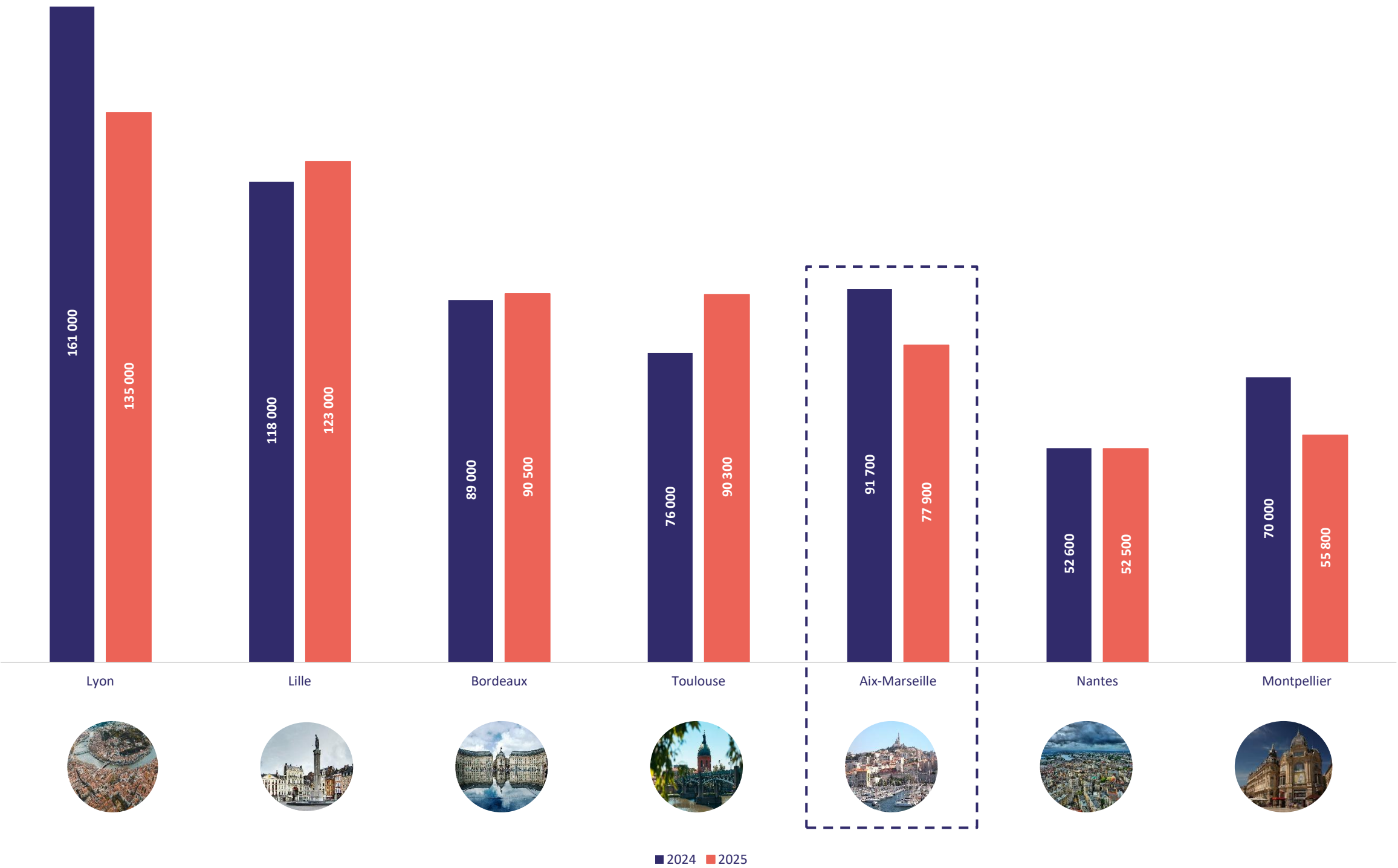
Pôle d'activités : **185 €/m²/an**

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

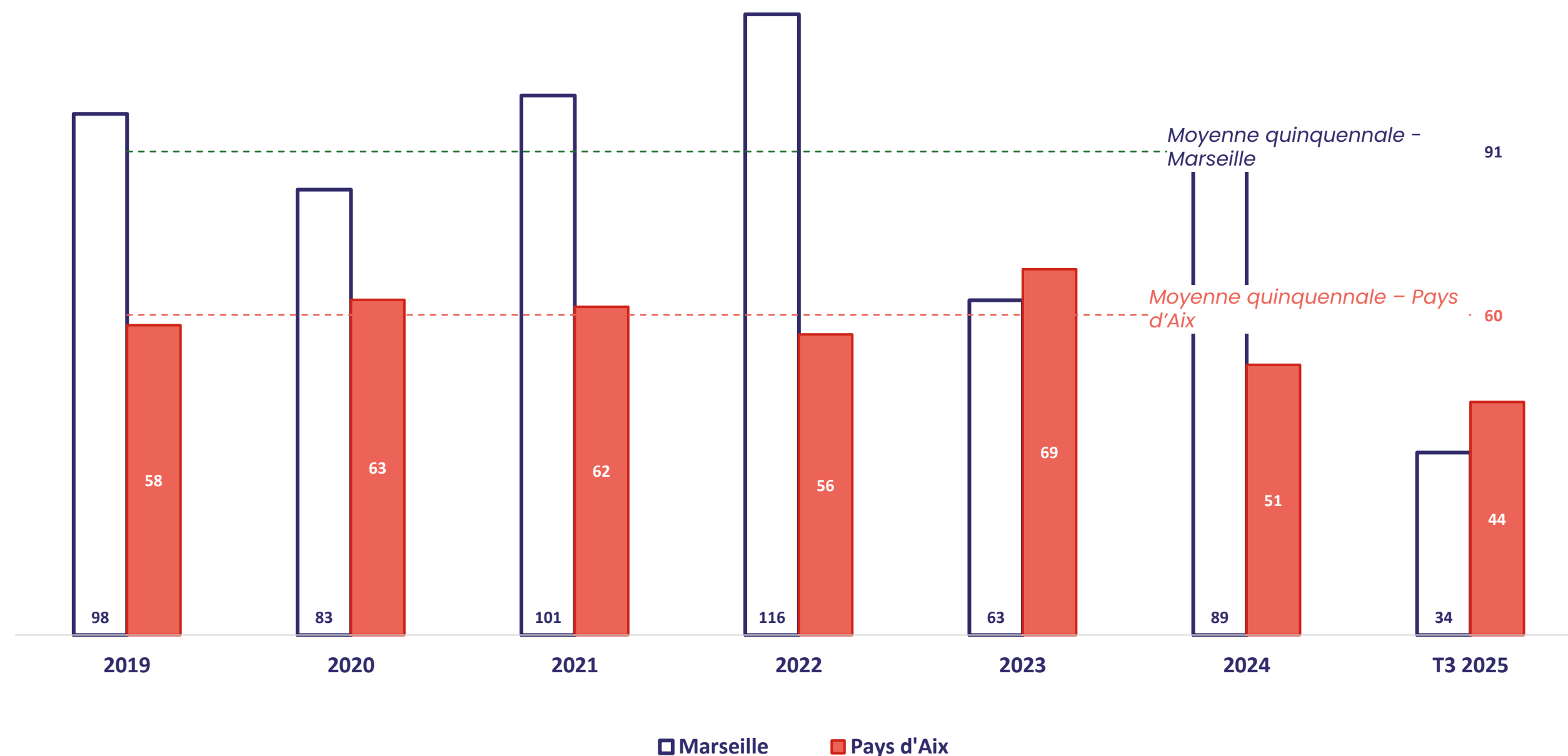
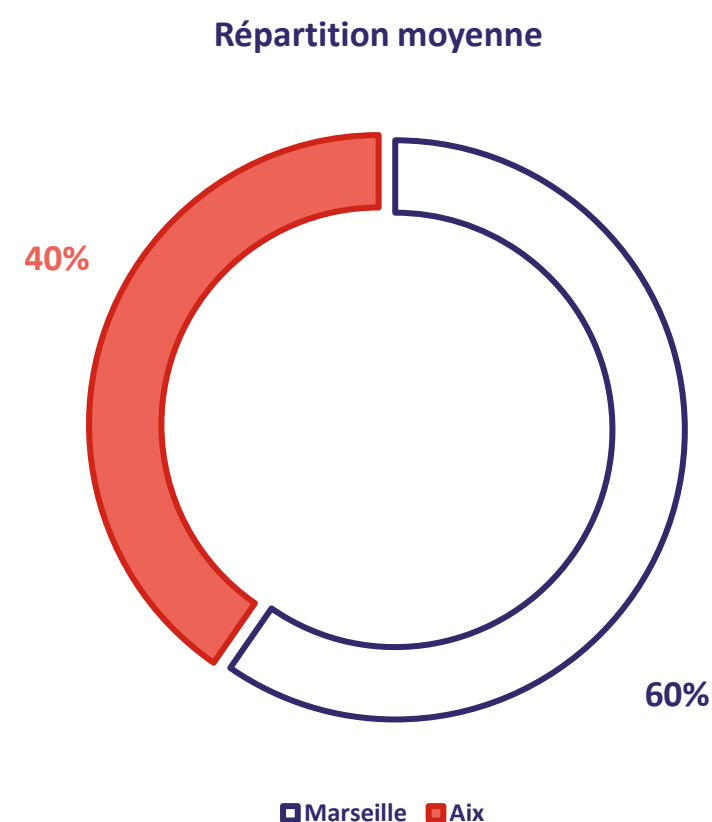


Métropole	Tendance
Toulouse	↑ + 19%
Lille	↑ + 4%
Bordeaux	↑ + 2%
Nantes	= 0%
Aix-Marseille	↓ - 15%
Lyon	↓ - 17%
Montpellier	↓ - 22%

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

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

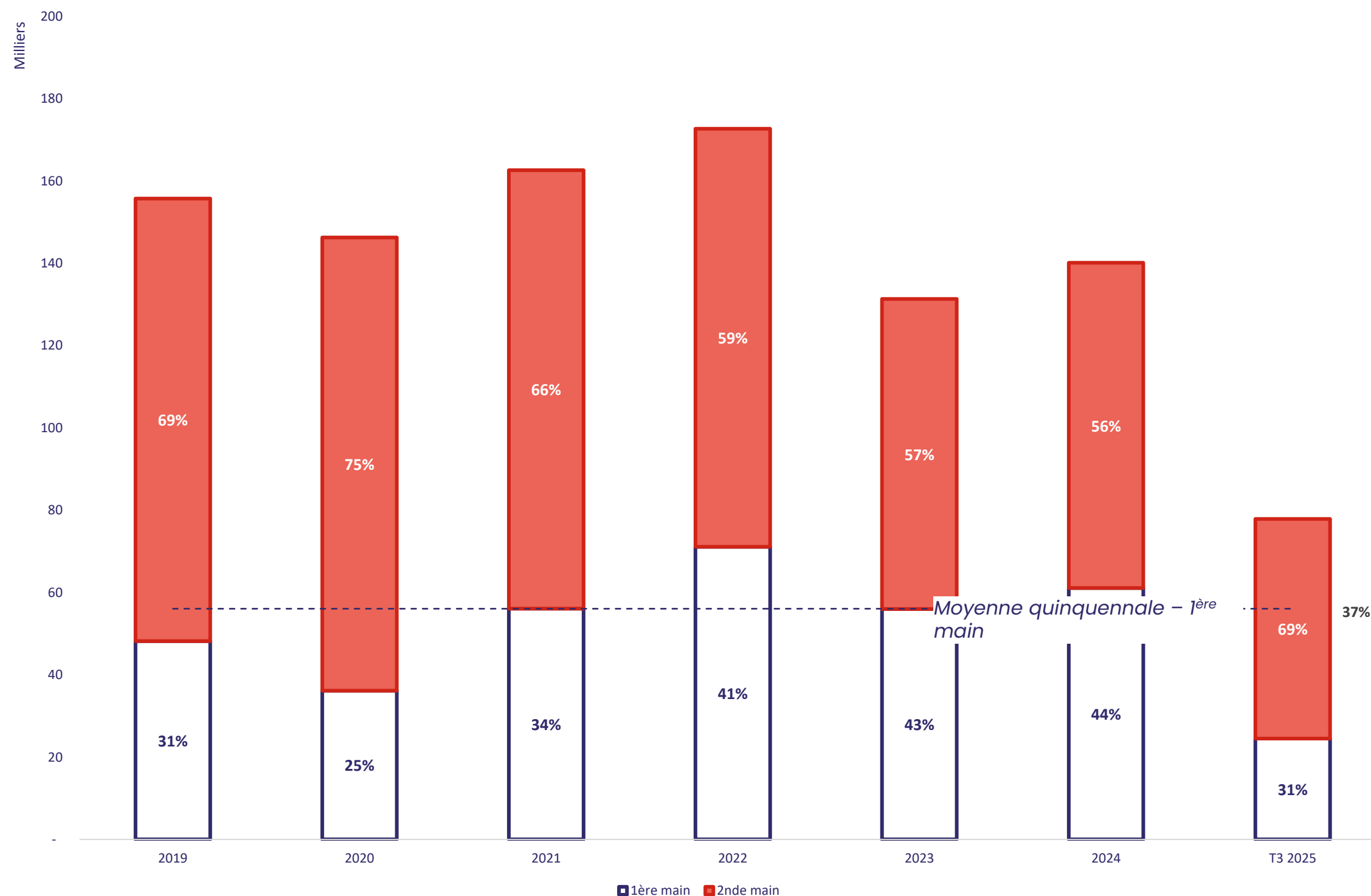
Répartition de la demande placée (en milliers de m²) entre le Pays d'Aix et Marseille



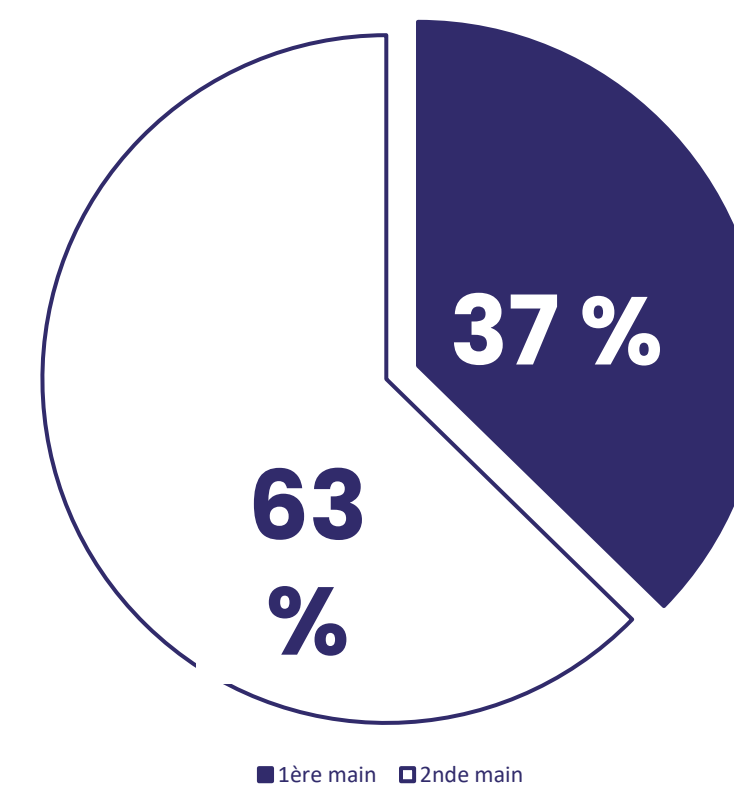
Source : Immostat, Colliers

Première main : un segment en forte contraction

Répartition 1^{ère} et 2^{nde} main sur la métropole



Proportion moyenne



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



Airbus Helicopters

Rives de l'Etang de
Berre

3 900 m²

145 €/m² HT HC

Pays d'Aix



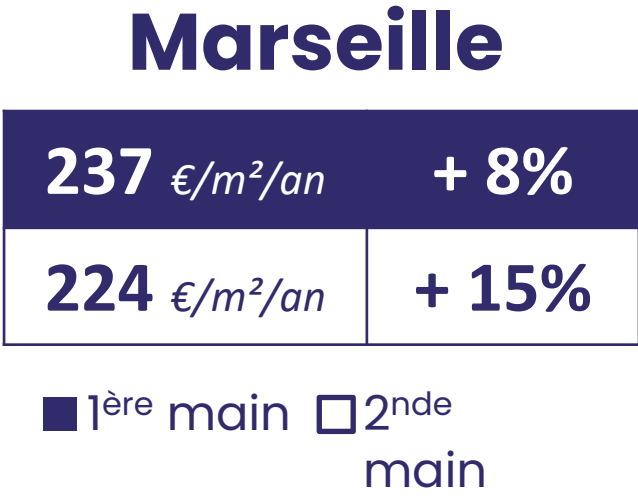
Hexana

Pôle d'Activités – Aix
en Provence

2 091 m²

179 €/m² HT HC

Des valeurs en hausse malgré une baisse de la demande



Loyers moyens*

Secteur	Périmètre	1ère main (€/m²/an)	Evolution sur 1 an	2nde main (€/m²/an)	Evolution sur 1 an
Marseille	Marseille – Hors Euromed	209 €	+ 21%	215 €	+ 32%
	Euromed	295€	+ 9%	245 €	+ 7%
Pays d'Aix	Périphérie	250 €	+ 20 %	194 €	- 2%
	Pôle d'activités	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



Source : Immostat, Colliers

Offre immédiate et future – Pays d'Aix

2025



2026



2027-2028



PROJETS

60.000 m²

Offres phares

ATRAVAIA
5 300 m²



URBAN CAP
2 000 m²



OCRES ARBOIS
1 500 m²



10.000 m²

Offres phares

PARC CEZANNE 1
5 500 m²



450 GALILEE
2 524 m²



PARC LUMIERE
1 586 m²



40.000 m²

Offres phares

ARTEPARC
6 000 m²



URBAN CAP 2
5 000 m²



45 Rue Papin
5 125 m²



6 MILLES
5 600 m²



AIX TER
4 200 m²



TEVA
5 600 m²



78.000 m²

Offres phares

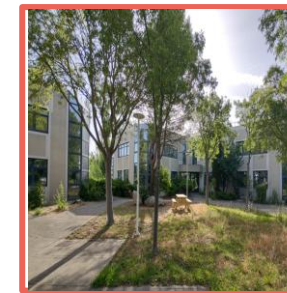
EMEURAUDE
13 000 m²



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)

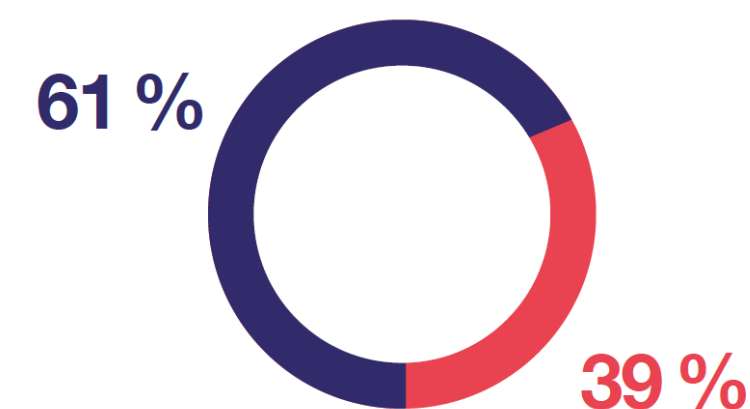
TRANSACTIONS > 1 000 m² (1T - 3T 2025)

} 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 deancements 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).

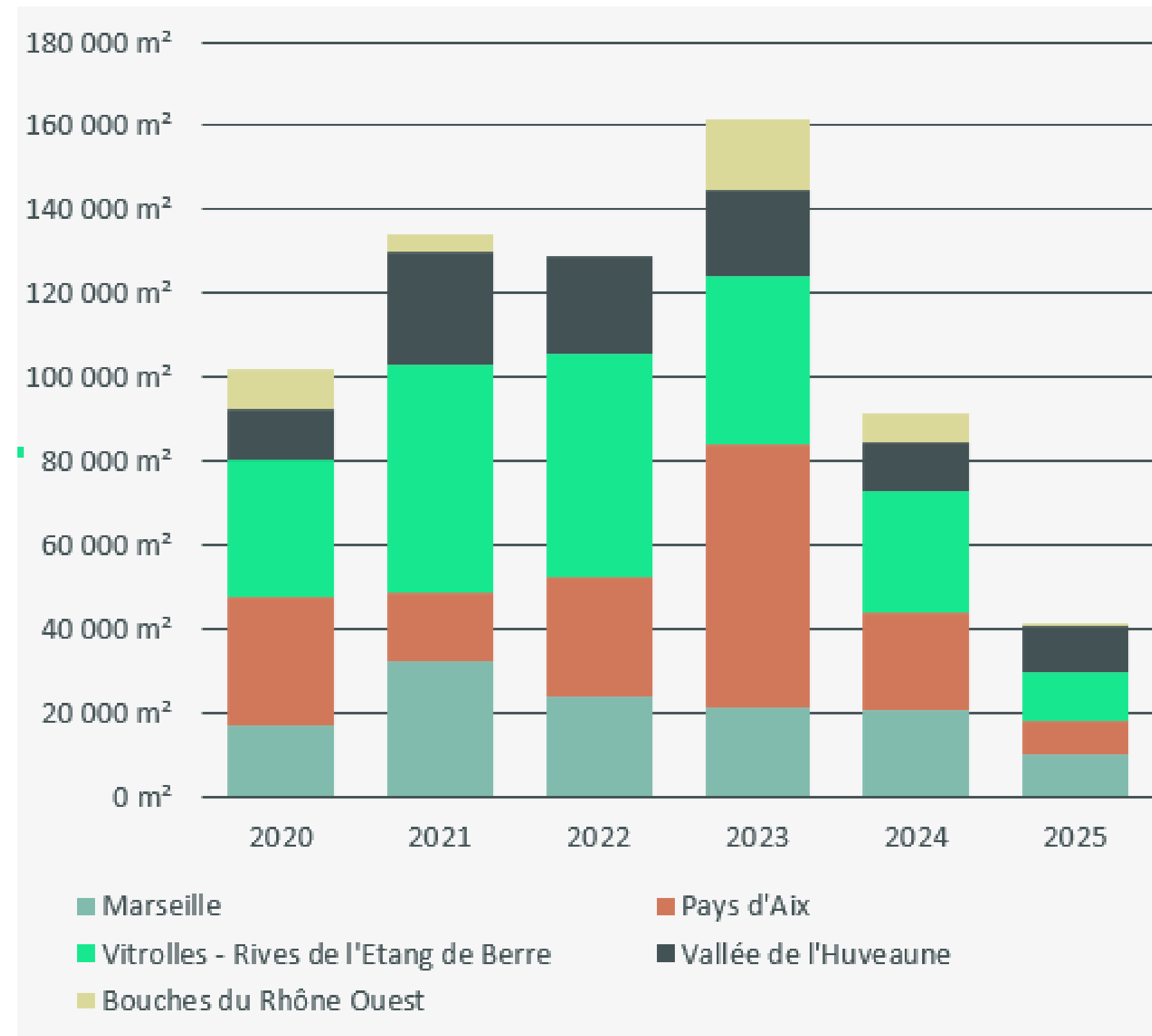
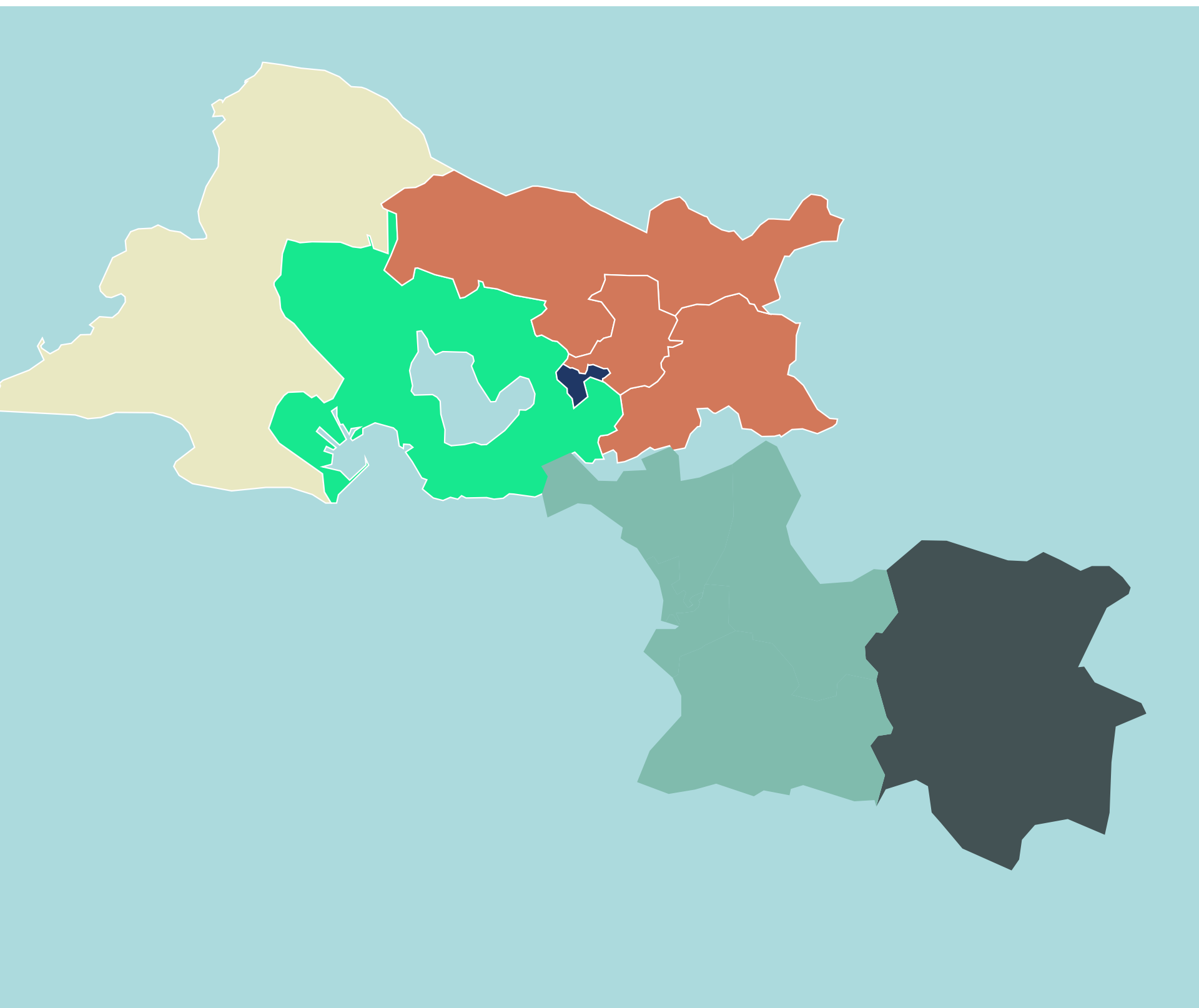
Environ 90 % des transactions supérieures à 1000 m² réalisées après le démarrage des travaux



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

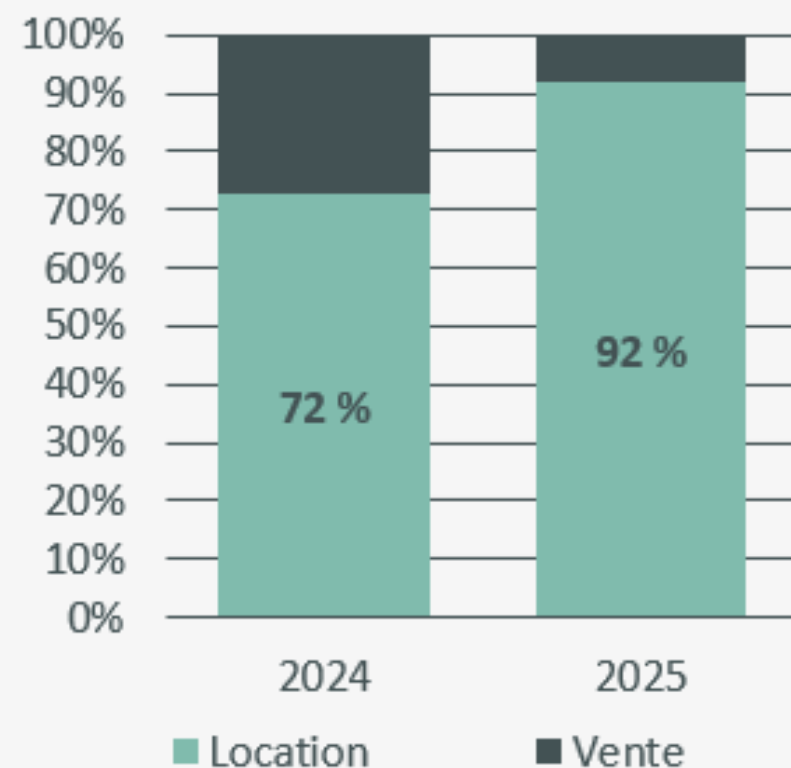
Loyer *prime*

135 €

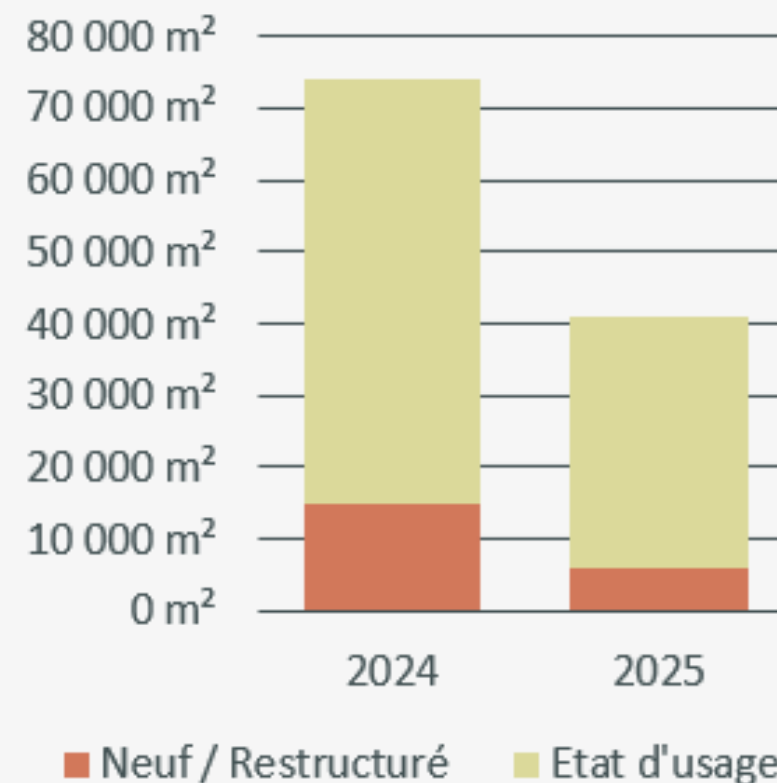
Loyer moyen

113 €

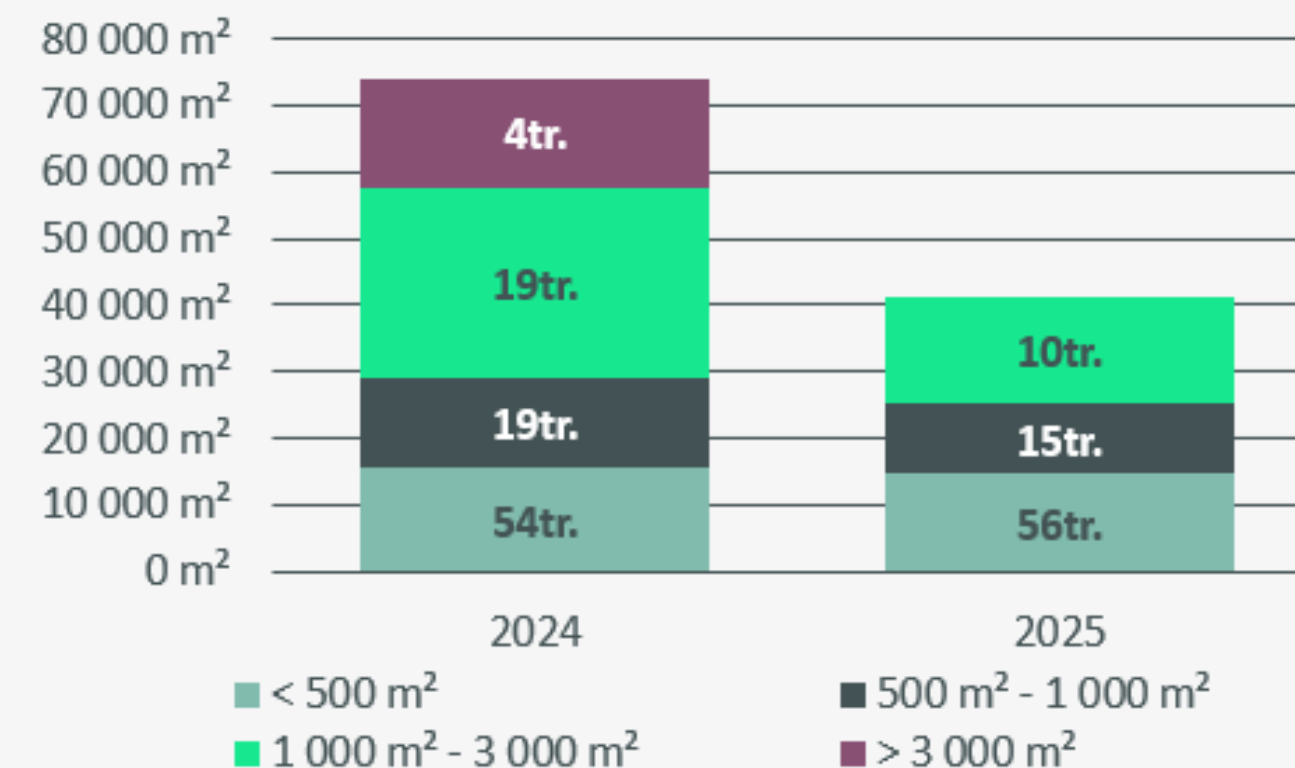
Demande placée par nature de contrat

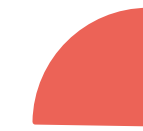


Demande placée par état des locaux



Demande placée par tranche de surface





Synthèse du marché des locaux d'activités

01

Une demande placée en fort retrait sur 2025 vs 2024

02

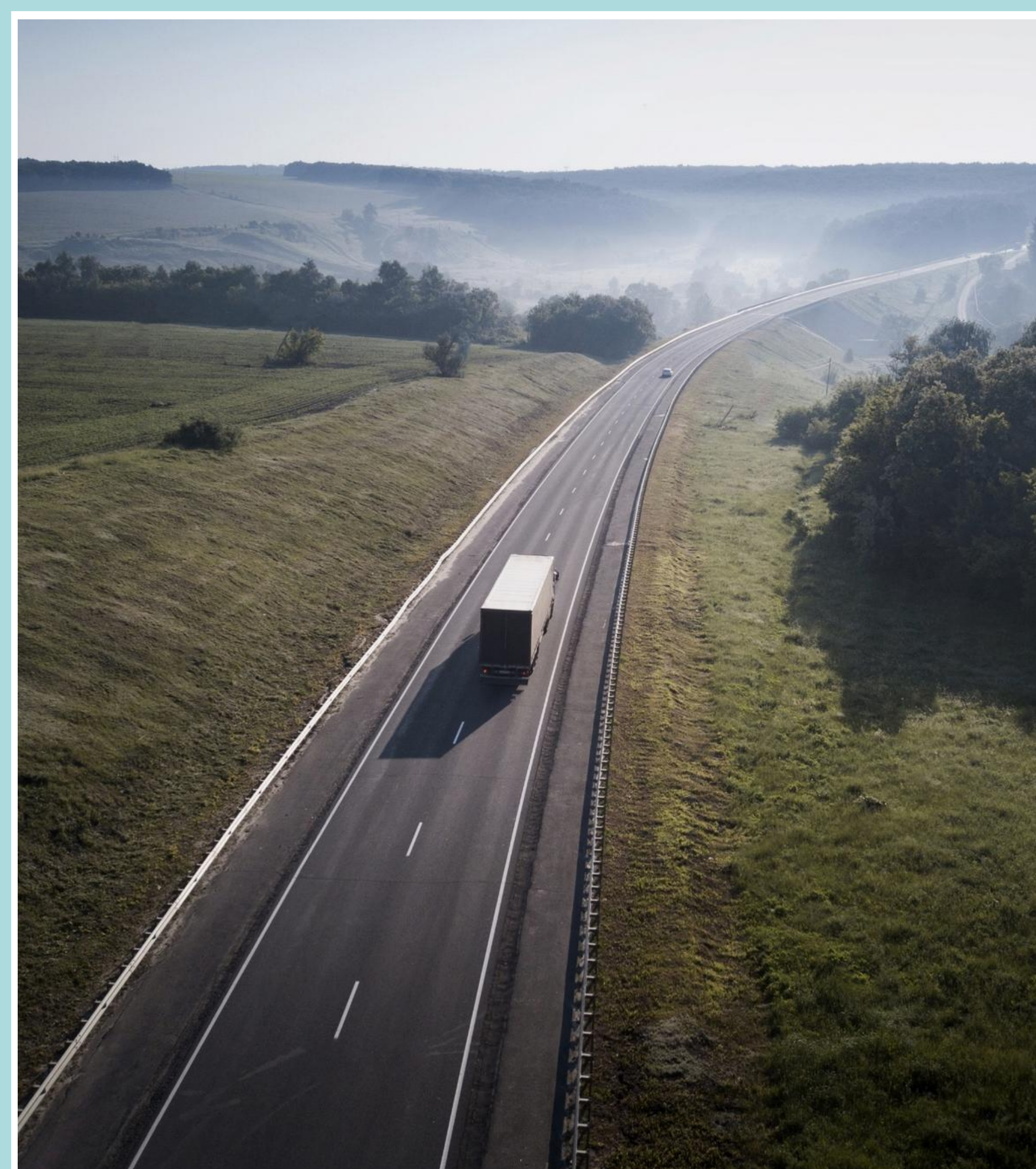
La pénurie de terrains disponibles génère une forte contrainte à l'offre

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

% neuf
2025

66 €/m² **63 €/m²**

Loyer prime
2025

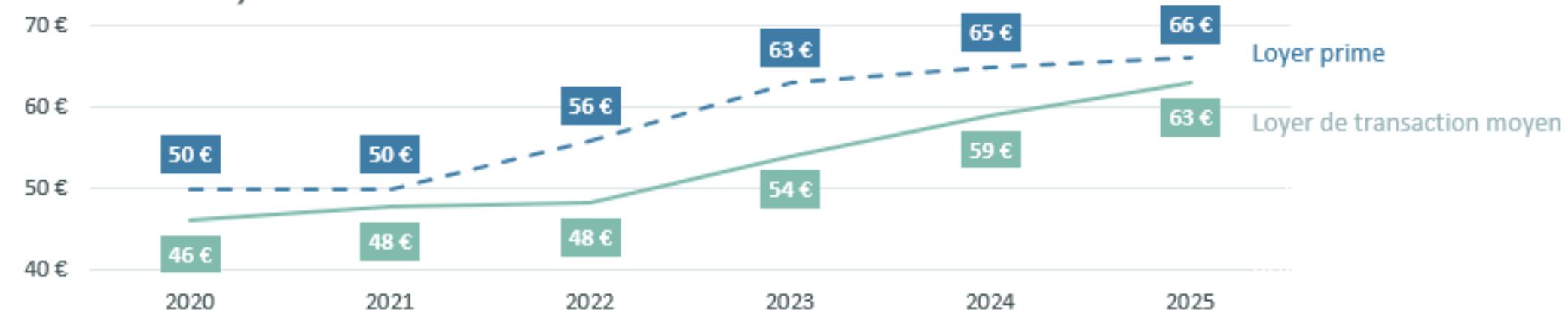
Loyer moyen
2025

224 K m² **3,6 %**

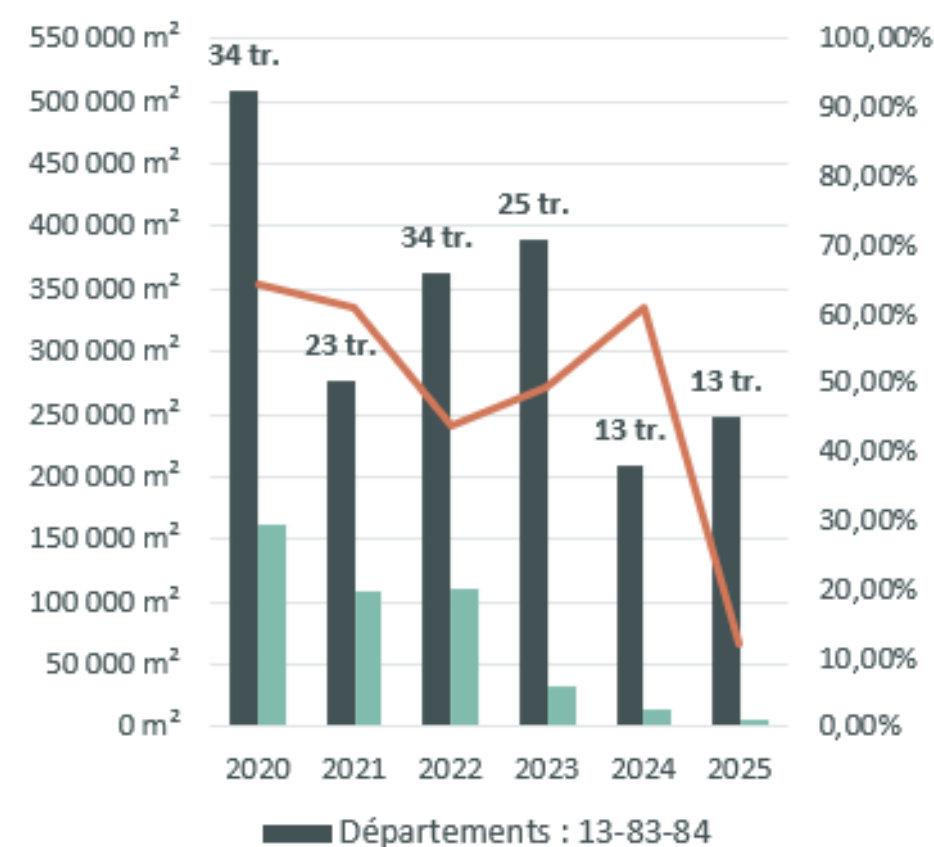
Offre immédiate
2025

Taux de vacance
2025

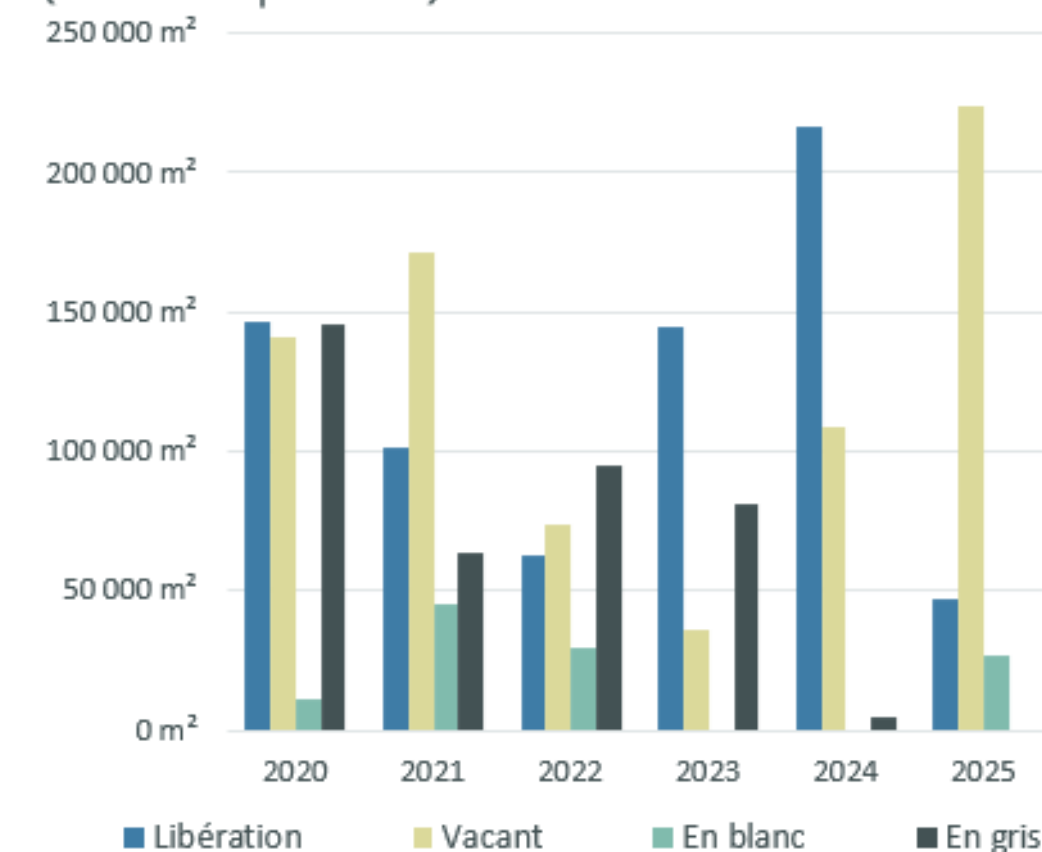
Évolution des loyers faciaux Classe A (€/m²/an HT HC hors avantages commerciaux)



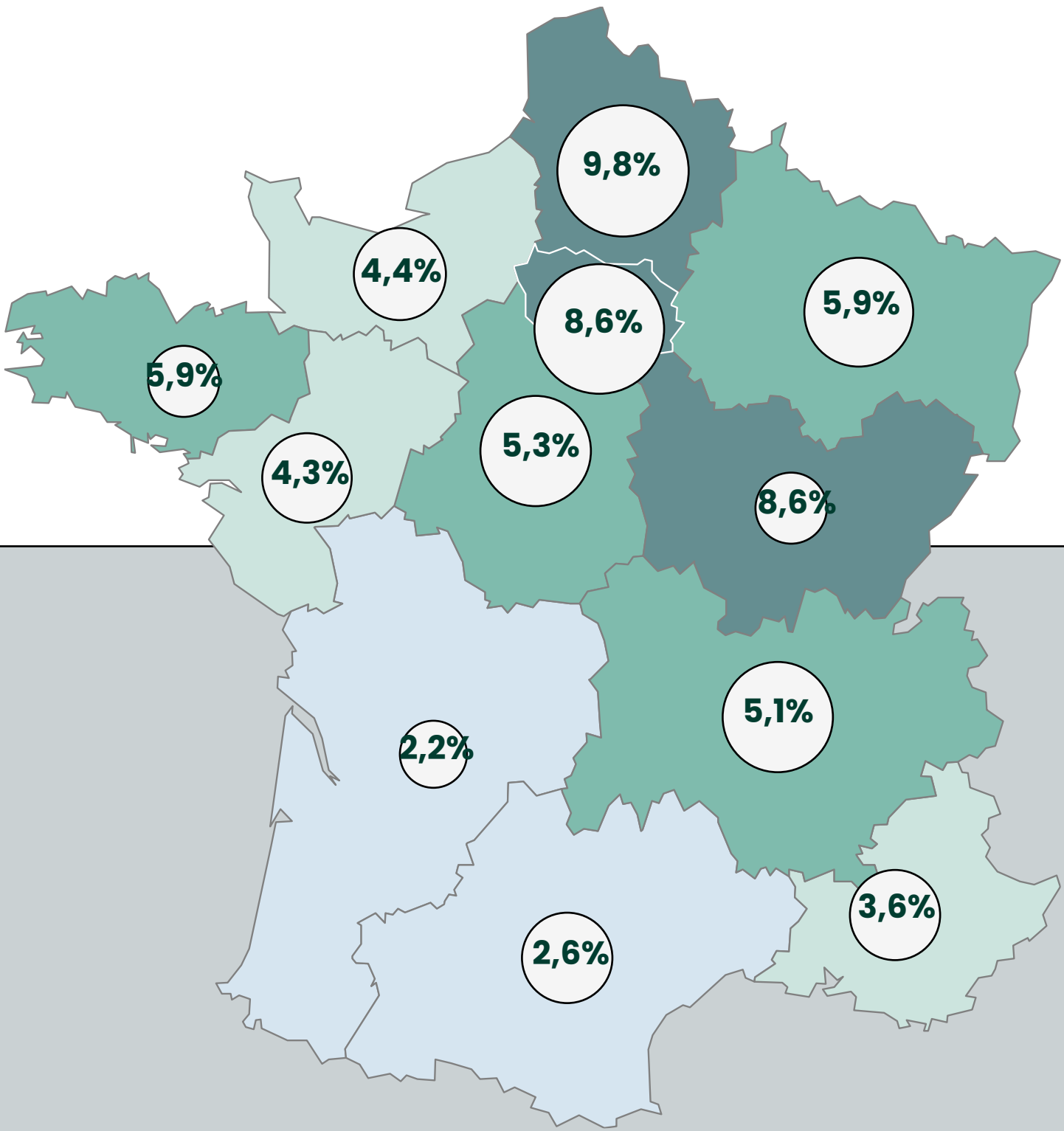
Evolution de la demande placée



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



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

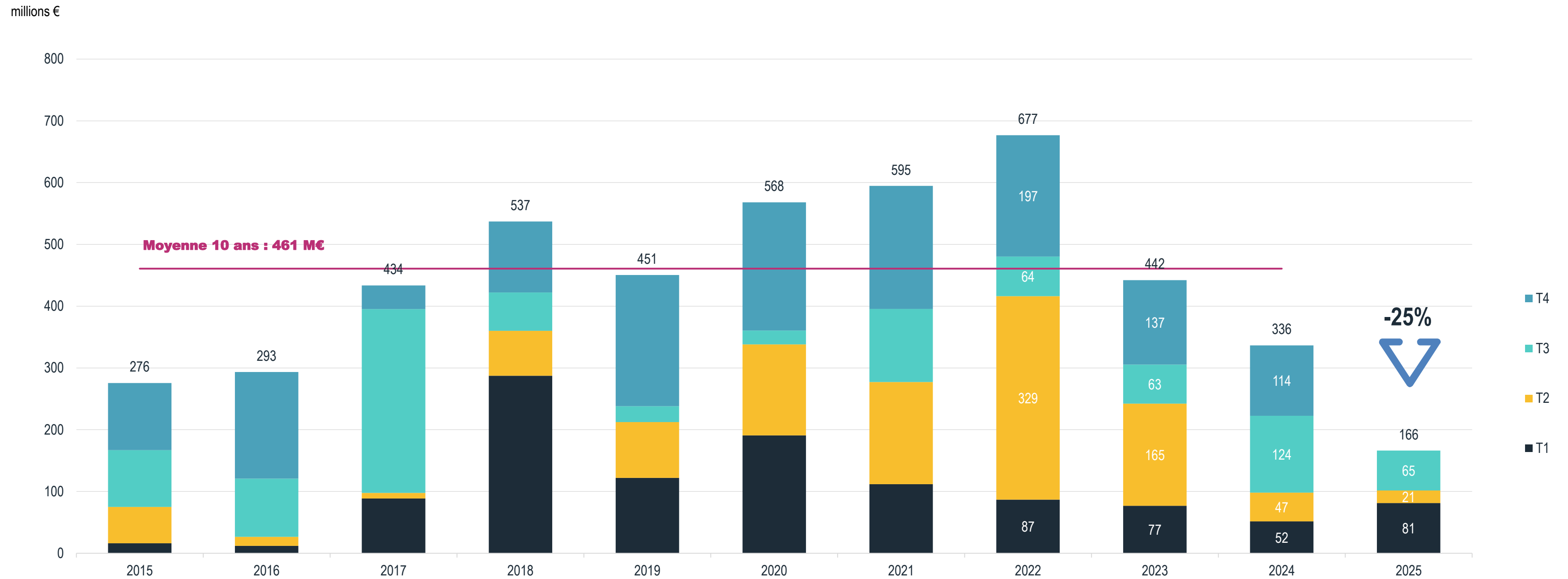
Un marché sain et équilibré où l'offre et la demande parviennent encore à se retrouver

SIMI 2025

Marché Investissement

Investissement en immobilier d'entreprises à Aix-Marseille

Historique des montants investis

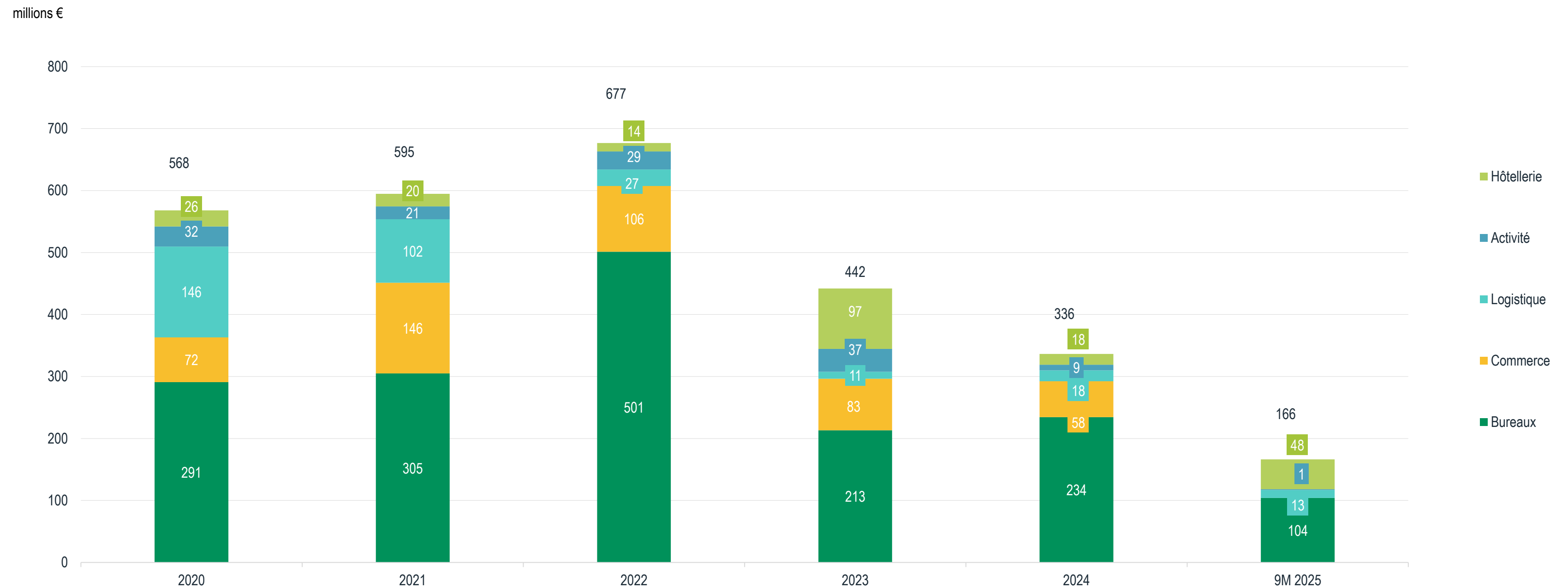


Source : BNP Paribas Real Estate



Investissement en immobilier d'entreprises à Aix-Marseille

Répartition des montants par typologie d'actifs

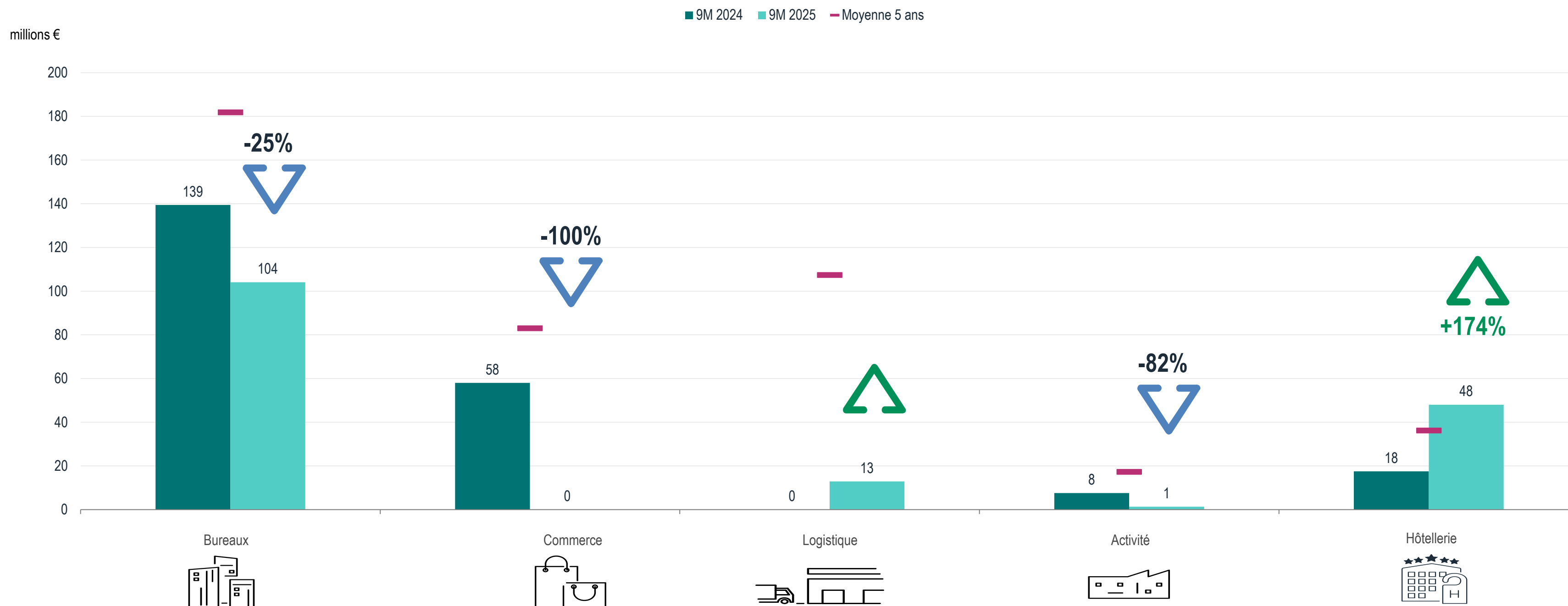


Source : BNP Paribas Real Estate



Investissement en immobilier d'entreprises à Aix-Marseille

Répartition des montants par typologie d'actifs



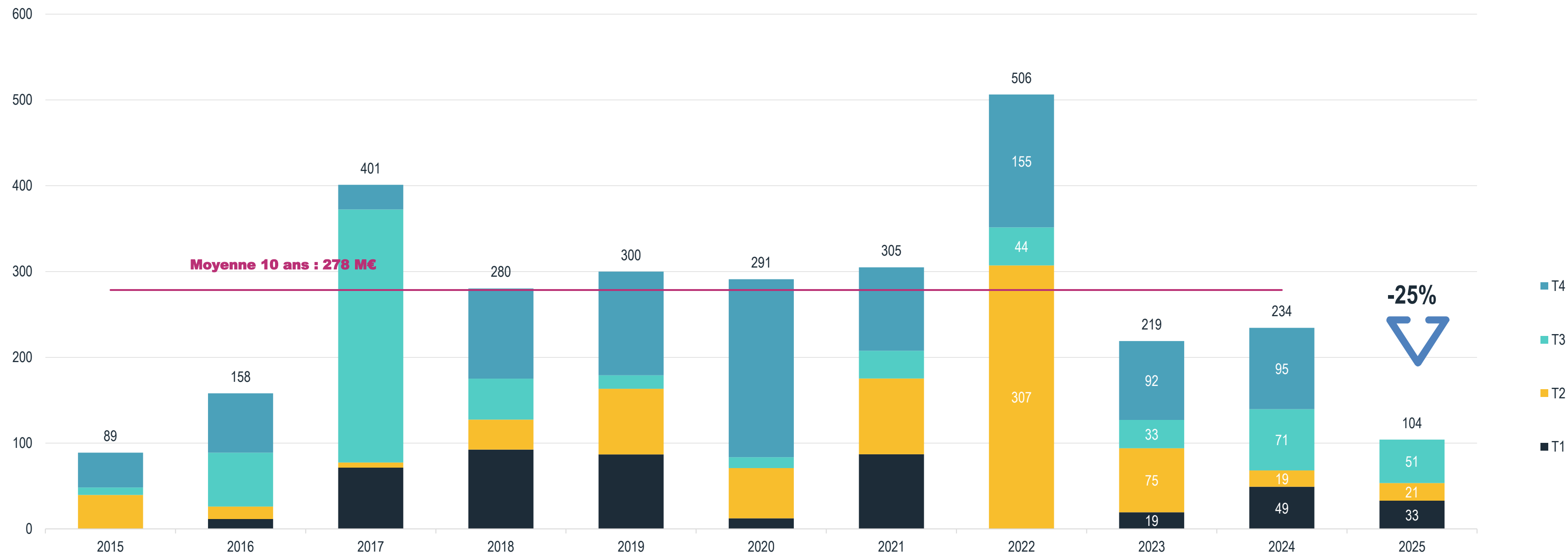
Source : BNP Paribas Real Estate



Investissement en bureaux à Aix-Marseille

Historique des montants investis en bureaux

millions €



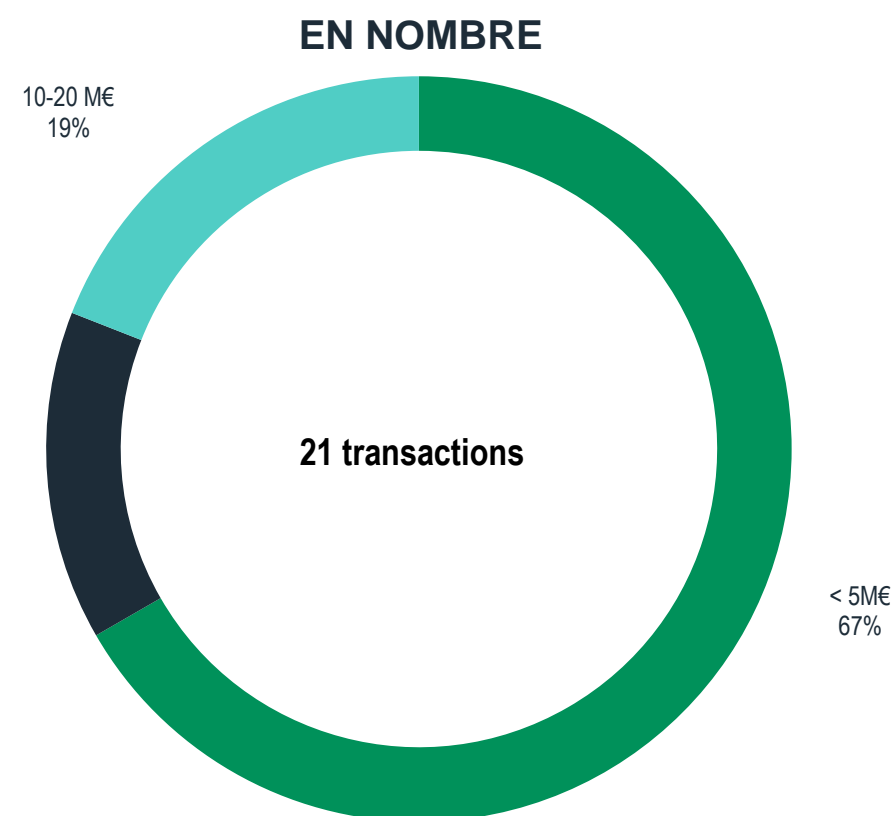
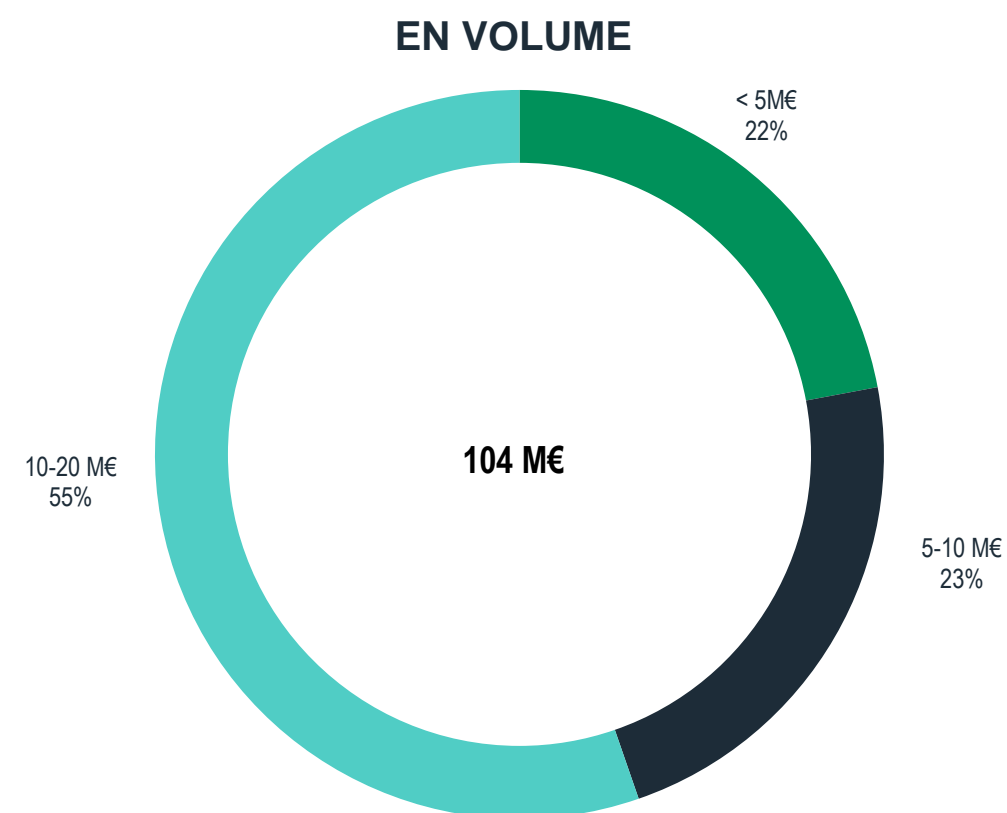
Source : BNP Paribas Real Estate



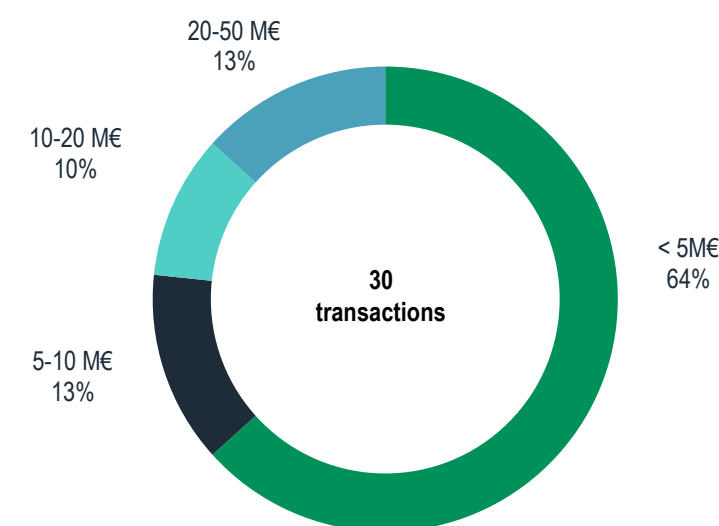
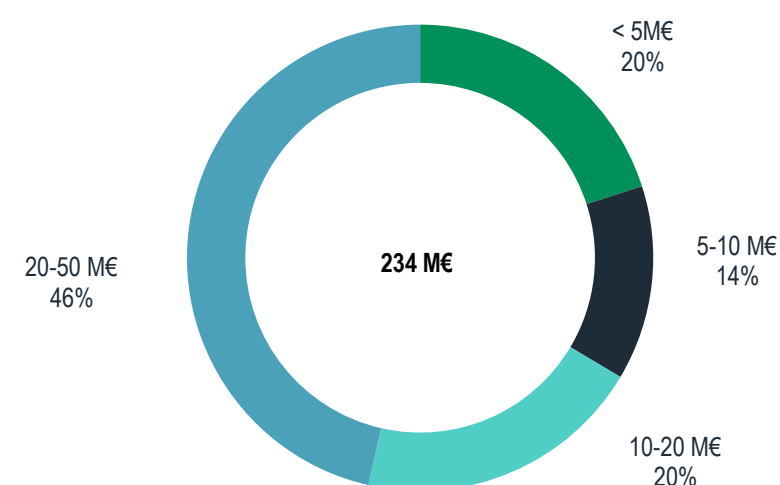
Investissement en bureaux à Aix-Marseille

Répartition par tranche de montants

9M 2025



Rappel 2024

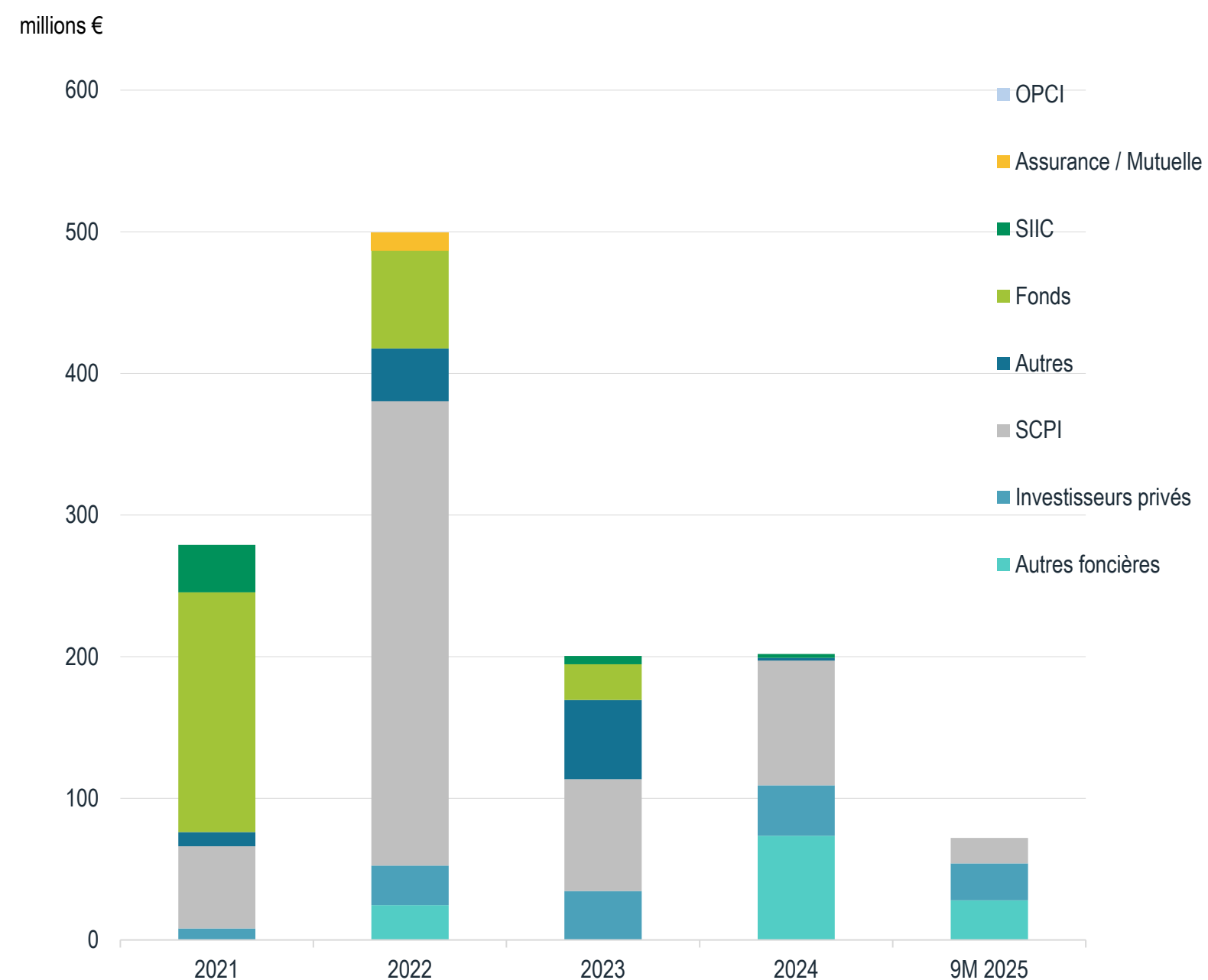


Source : BNP Paribas Real Estate

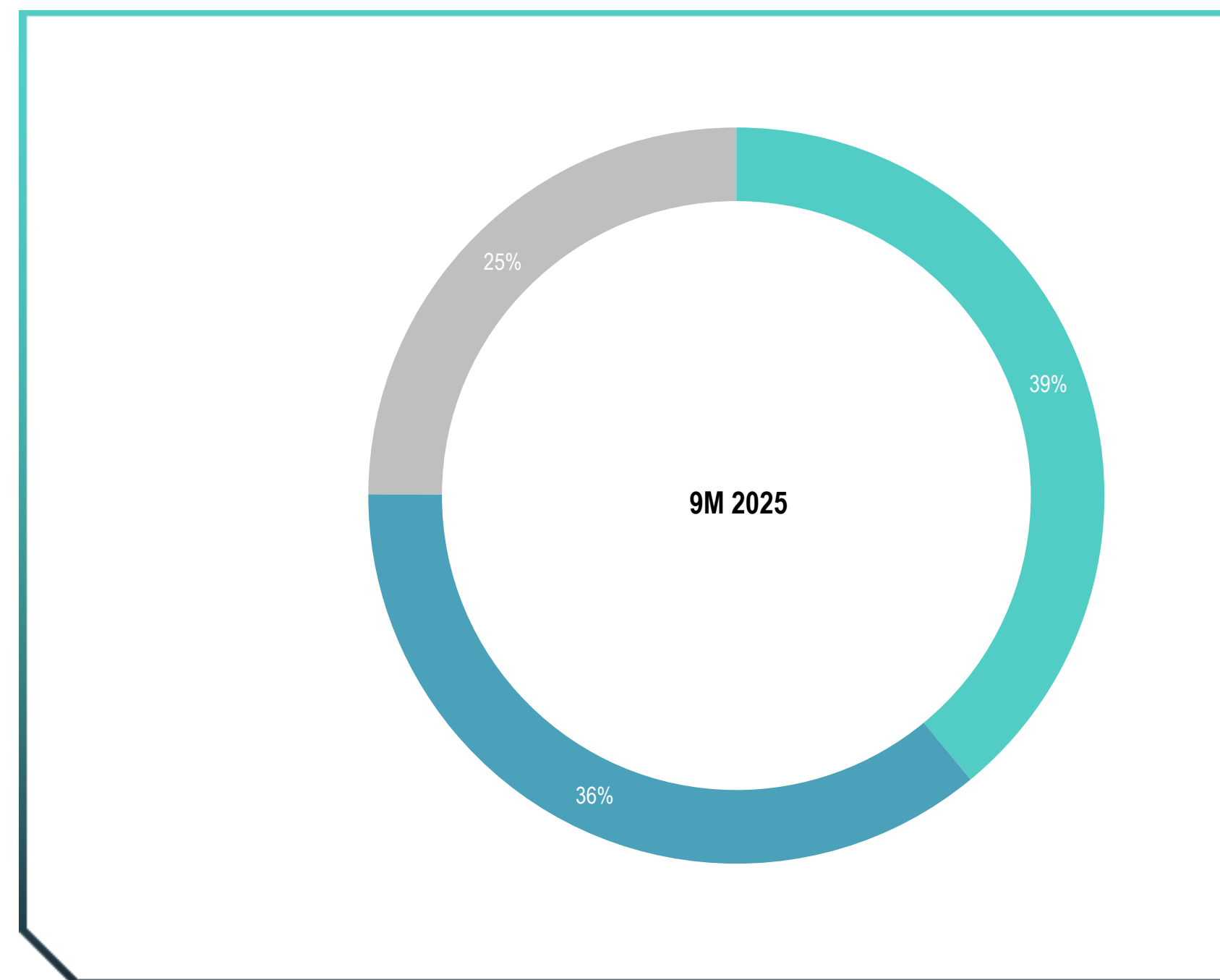


Investissement en bureaux à Aix-Marseille

Typologie des acquéreurs

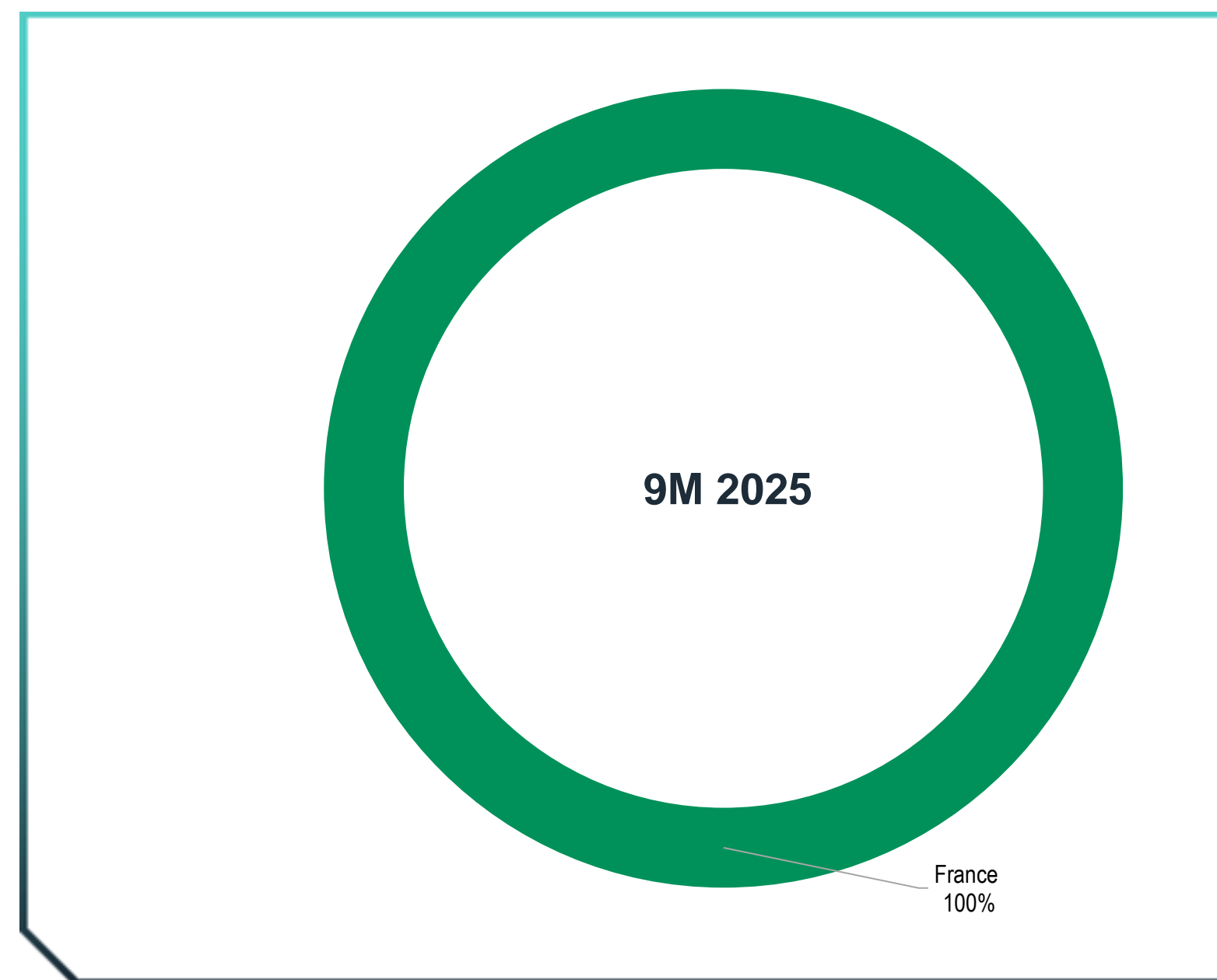
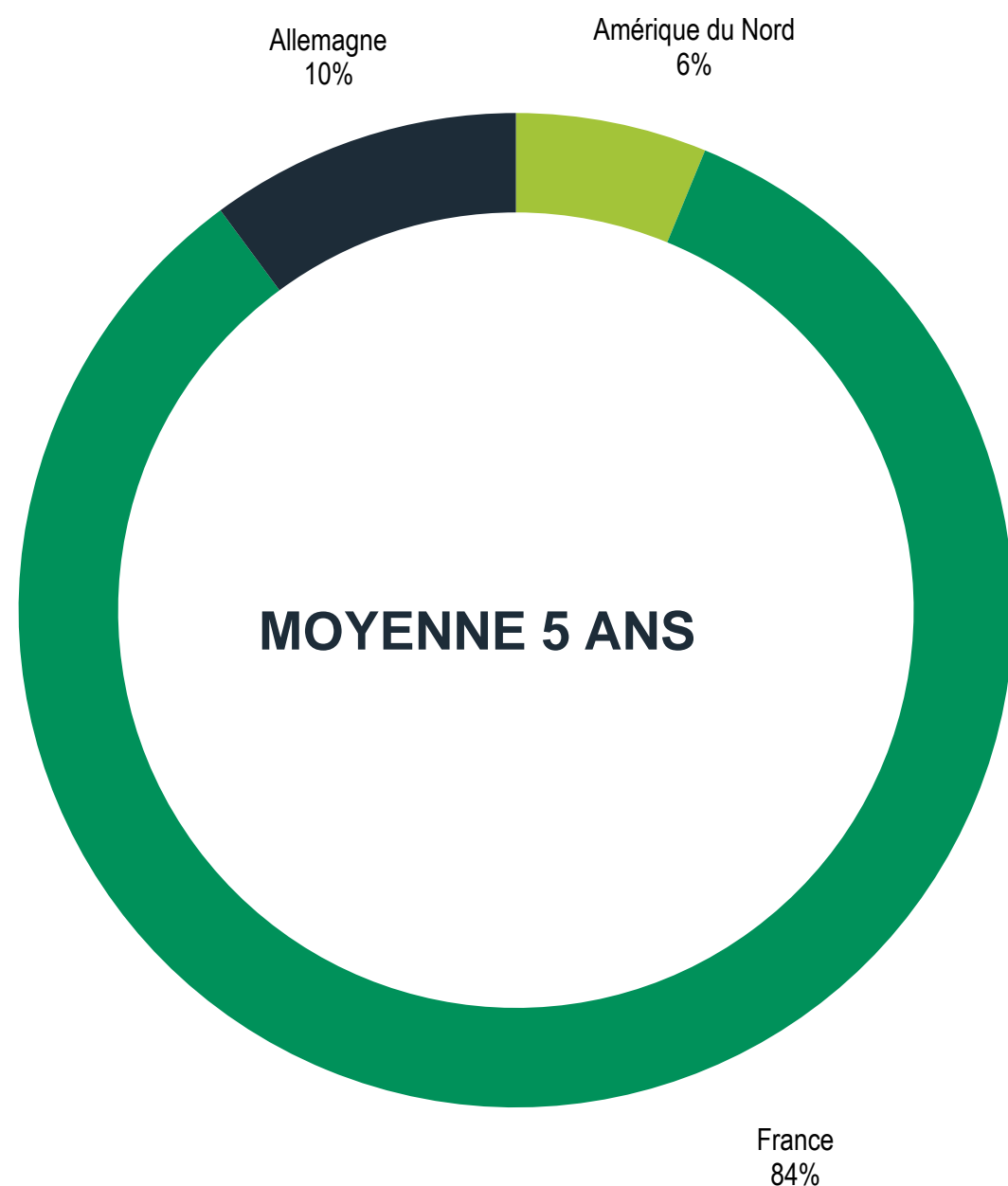


Source : BNP Paribas Real Estate



Investissement en bureaux à Aix-Marseille

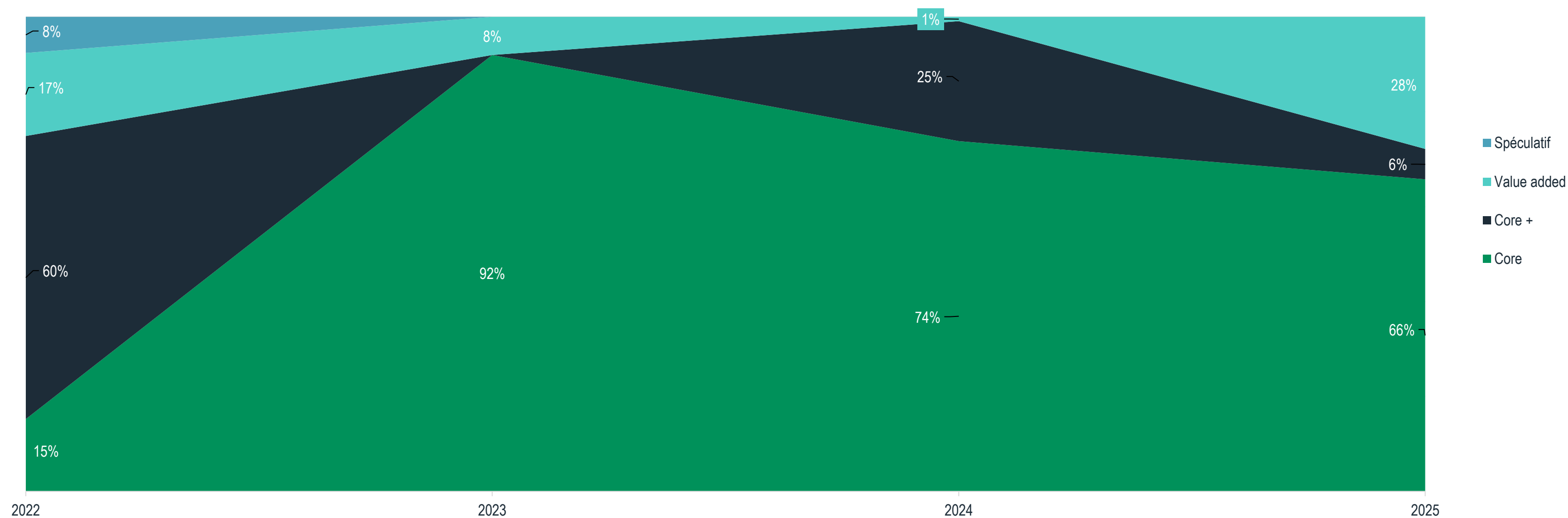
Nationalité des acquéreurs



Source : BNP Paribas Real Estate

Investissement en bureaux à Aix-Marseille

Stratégie acquéreurs

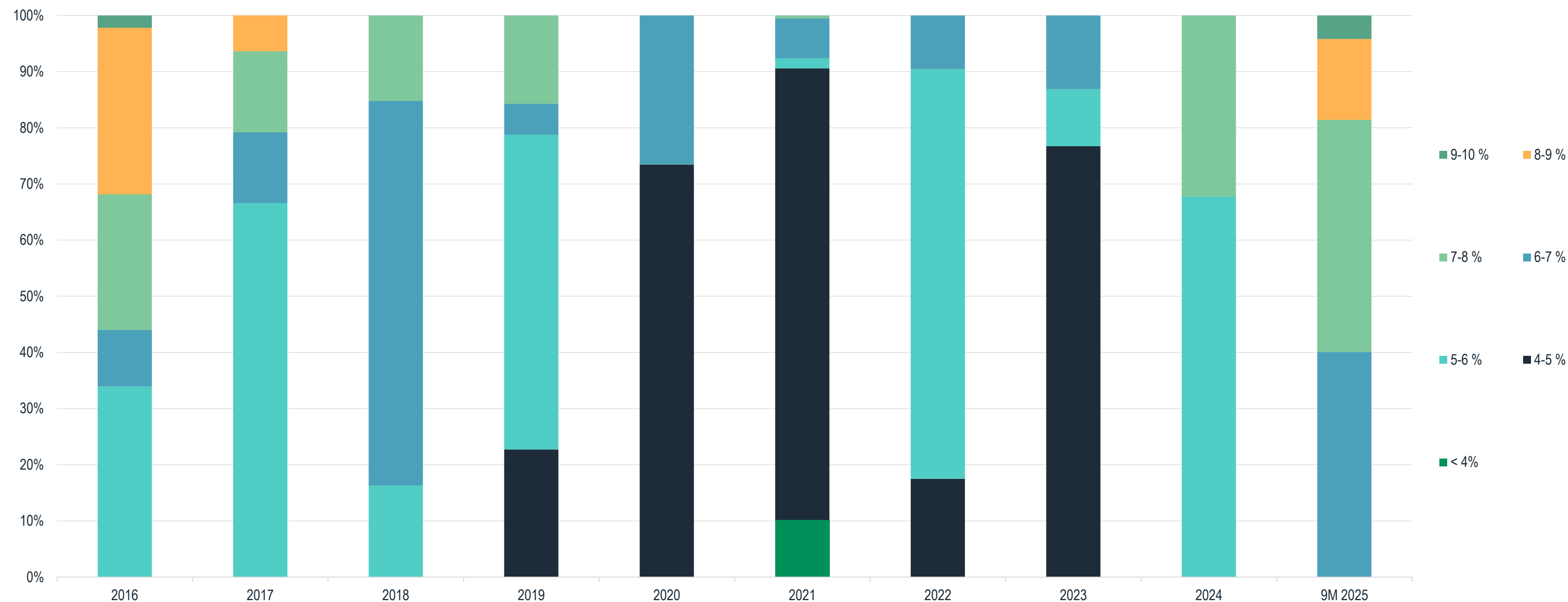


Source : BNP Paribas Real Estate



Investissement en bureaux à Aix-Marseille

Taux de rendement en bureaux (volume)

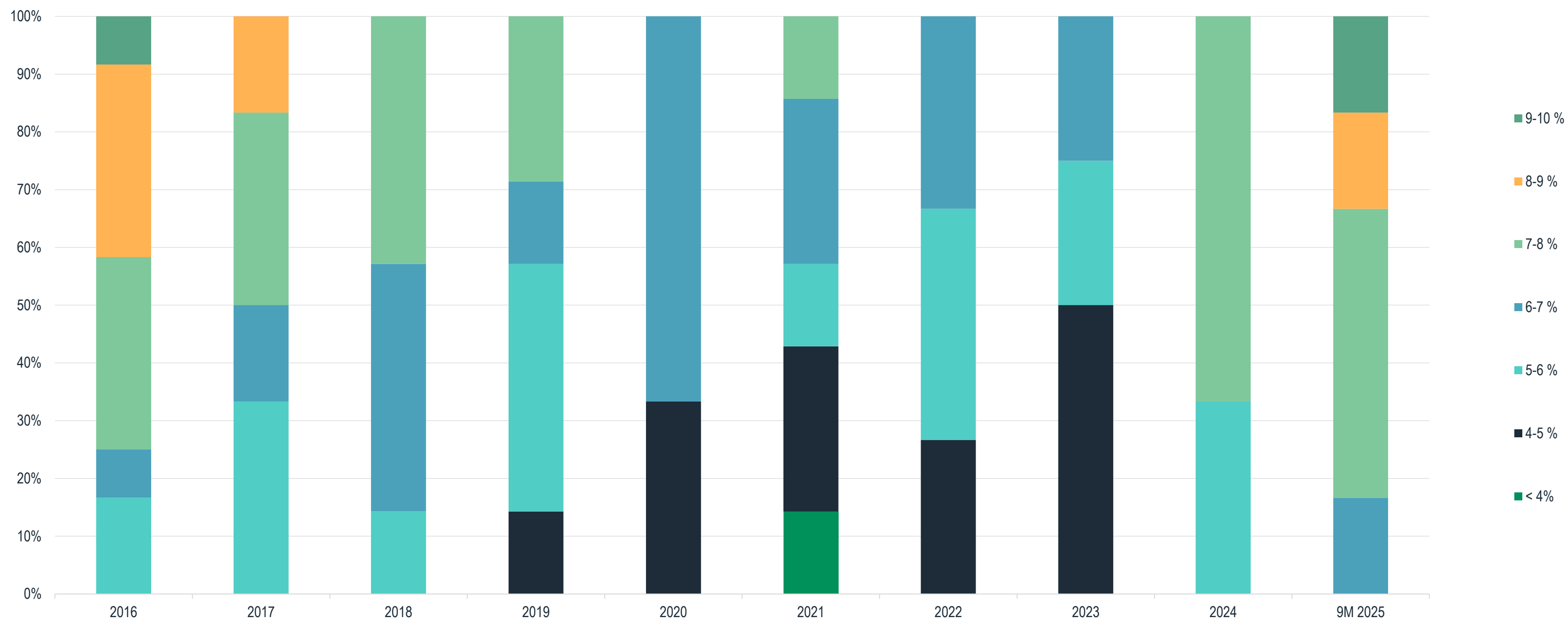


Source : BNP Paribas Real Estate



Investissement en bureaux à Aix-Marseille

Taux de rendement en bureaux (nombre)

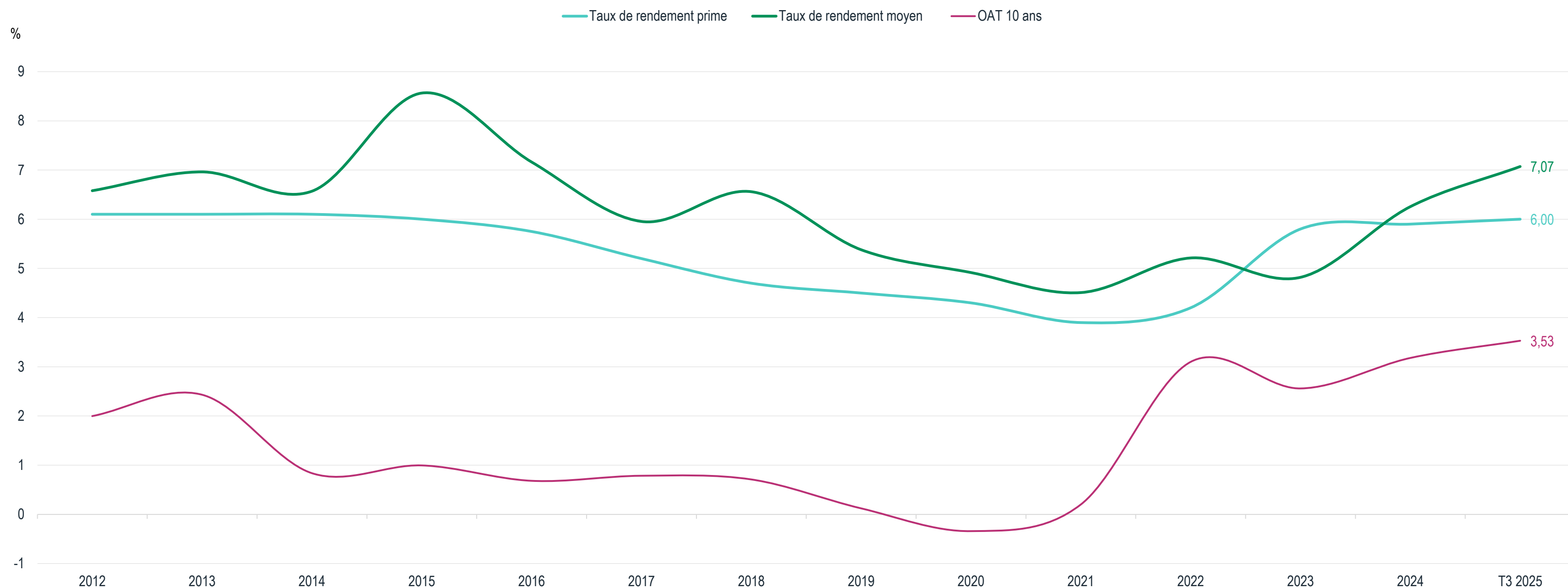


Source : BNP Paribas Real Estate



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.

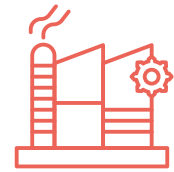
Environnemental

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.

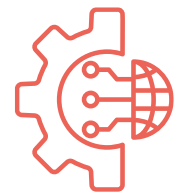
Classes d'actifs cibles



Locaux industriels & villages d'activité



**Locaux pour laboratoires de recherche
Life sciences**



**Bureaux et espaces techtaires 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

Mercredi 10 décembre

**Actualités des projets
du territoire**

15h

**Opportunités
d'investissement**



Programme et détails ici

Merci

**1^P ONE
PROVENCE**

Notre
collectif :

 **LA METROPOLE**
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

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

Marseille Fos
Le port euroméditerranéen

 **AÉROPORT
MARSEILLE PROVENCE**

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