



16h

MIPIM 2026 – Mardi 10 Mars

Aix-Marseille-Provence Point marché de l'immobilier

1^{er} ONE
PROVENCE

Notre
collectif :





AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Point marché de l'immobilier

Intervenants



Alexandre Perdriel

Directeur de Pôle Développement
des Entreprises et Offre Territoriale
Durable
*Director of the Business
Development and Sustainable
Territorial Offer division*



Laura Negre

Cheffe de service Accompagnement
des Projets Economiques
*Economic Development Project
Manager*



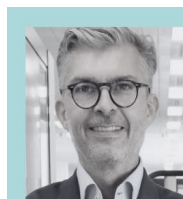
Antoine Combe Colliers

Directeur Aix-Marseille Colliers
CEO of Colliers



Corinne Orsoni

Directrice du Développement
Economique
Economic Development Director



Laurent Vallas

Directeur JLL Régions
CEO of JLL Regions





Bureaux et focus Euroméditerranée



Antoine Combe Colliers

Directeur Aix-Marseille Colliers
CEO of Colliers



Corinne Orsoni

Directrice du Développement Economique
Economic Development Director

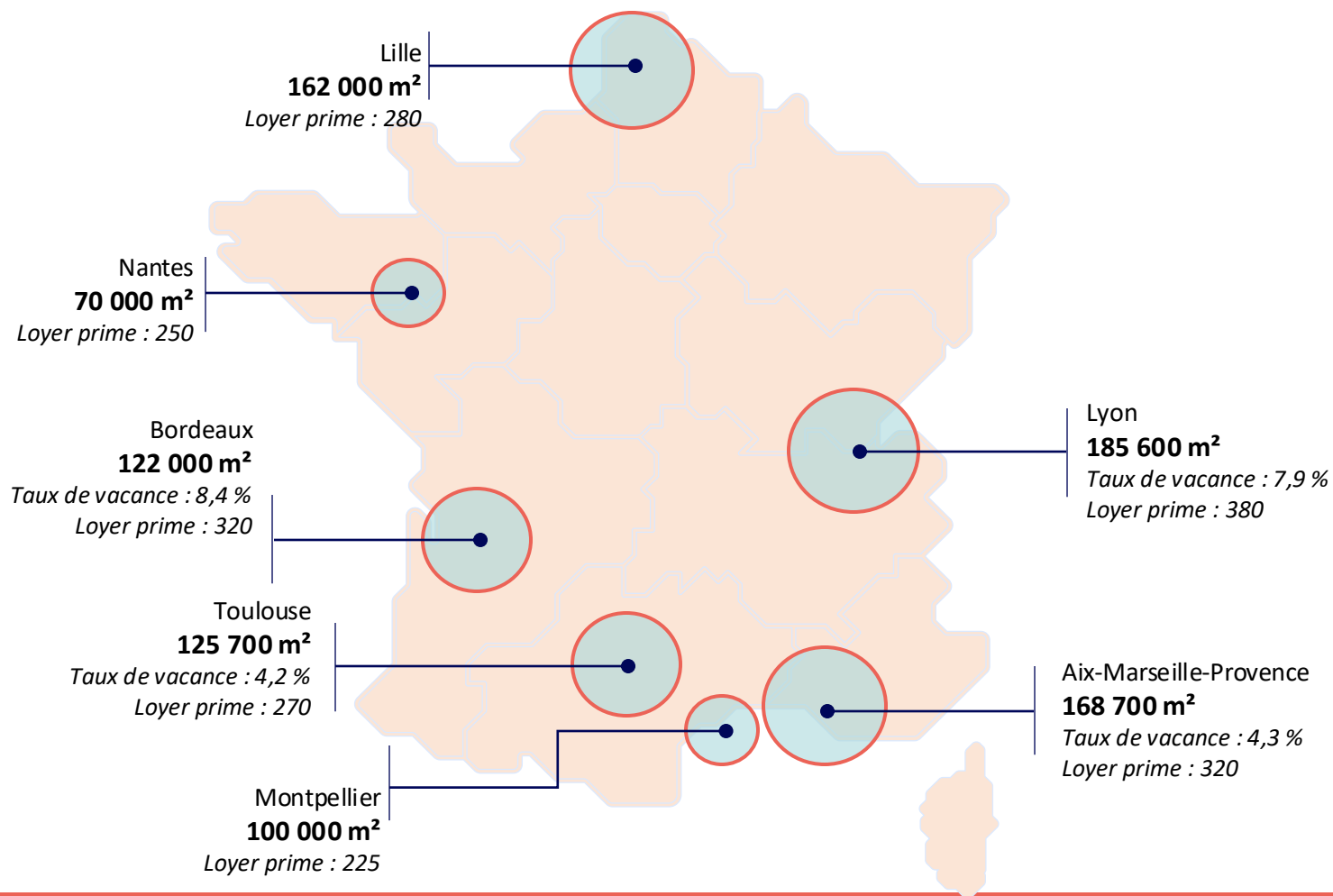




Demande placée

La métropole d'Aix-Marseille-Provence se hisse en haut du classement

Chiffres clés des grandes métropoles régionales



Evolution de la demande placée

Par rapport à 2024

Métropole	Tendance
Lyon	- 26 %
Aix-Marseille-Provence	+ 19 %
Lille	+ 13 %
Toulouse	- 2 %
Bordeaux	+ 3 %
Montpellier	- 14 %
Nantes	- 17 %

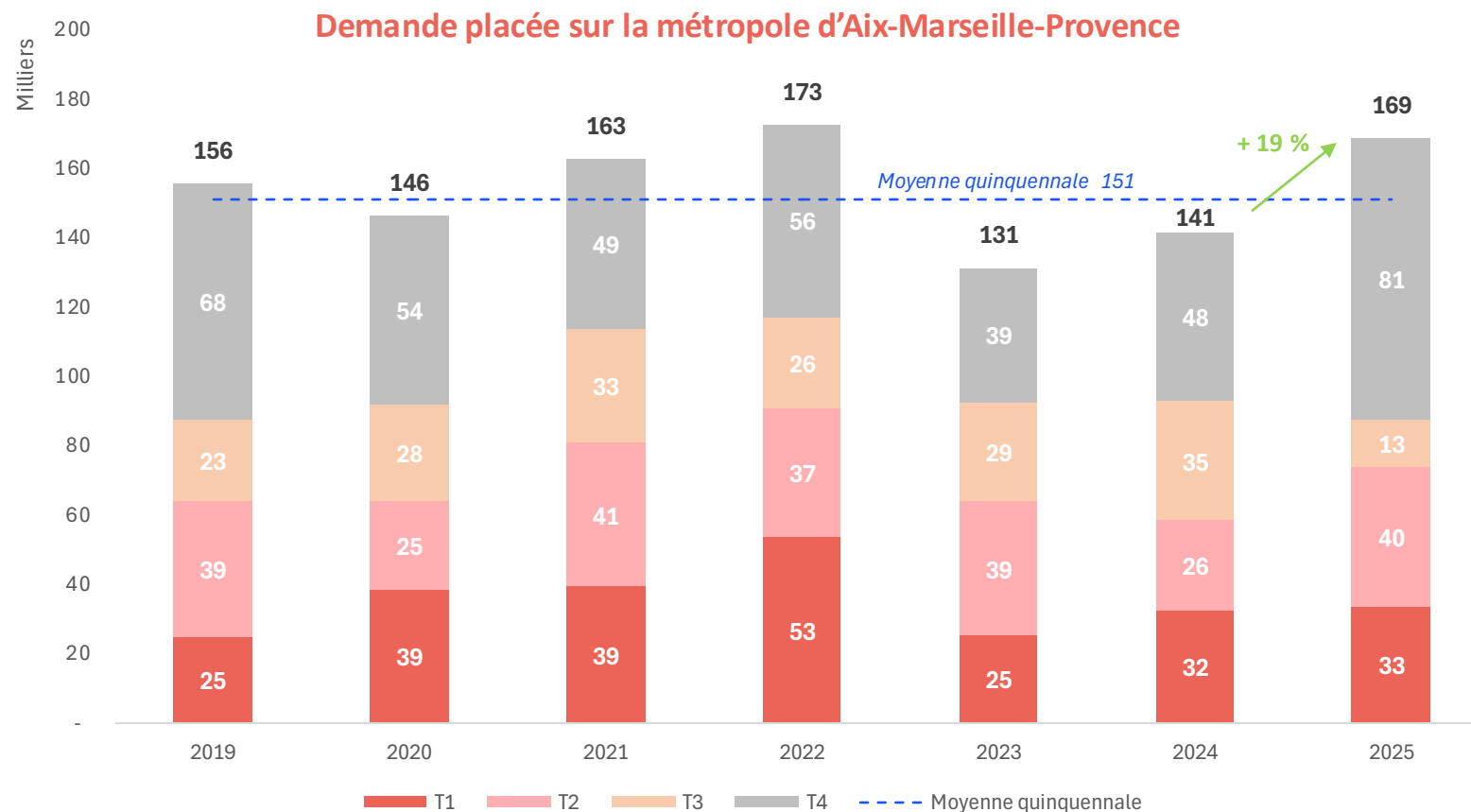


Sources : ImmoStat, CECIM, OIEB, OTIE, OMIE, ONITA



Demande placée Aix-Marseille-Provence

Performance record pour 2025, portée par un T4 historique



168 700 m²
Demande placée
2025

+ 12 %
Evolution
Moyenne 5 ans

+ 65 %
Evolution
Moyenne T4 5 ans



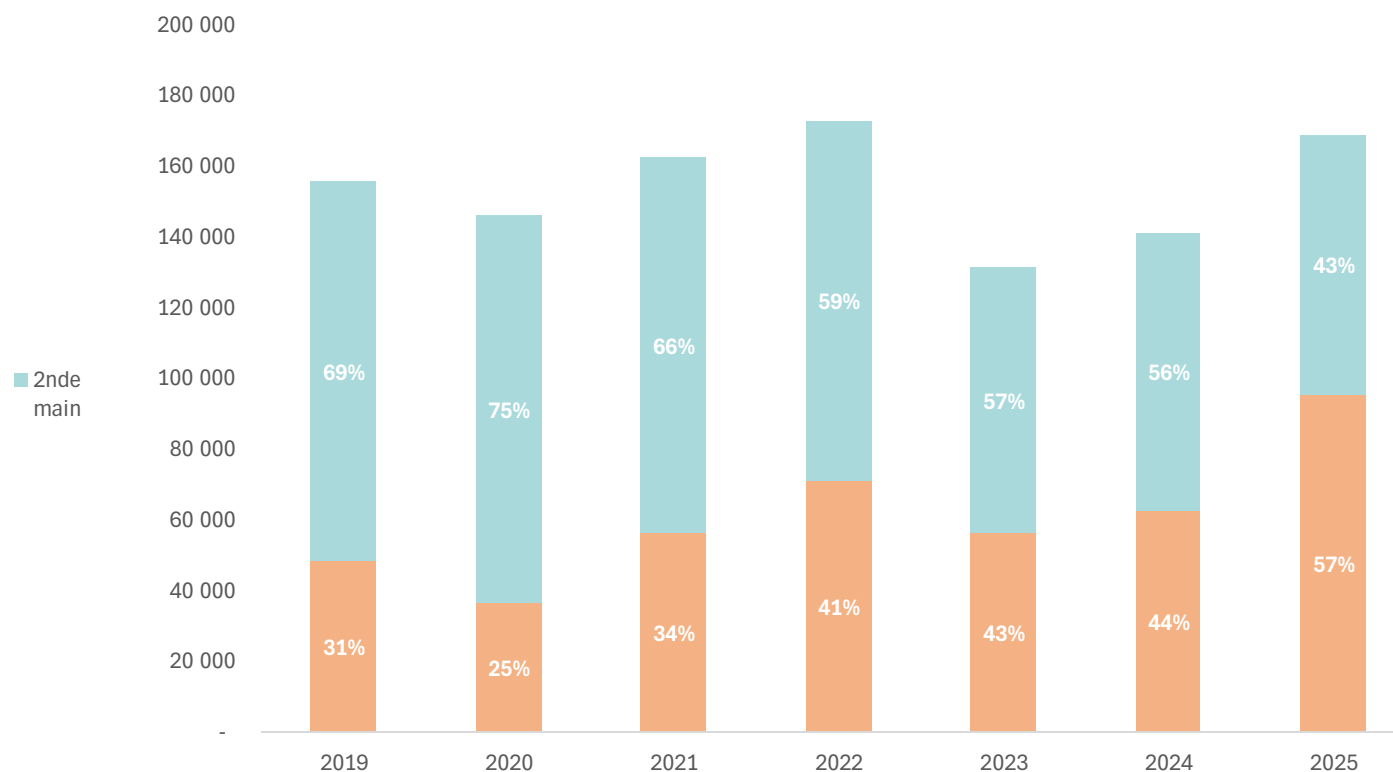
Demande placée Aix-Marseille-Provence

Une hausse historique des transactions de première main

Répartition moyenne 5 ans



Répartition de la demande placée par état

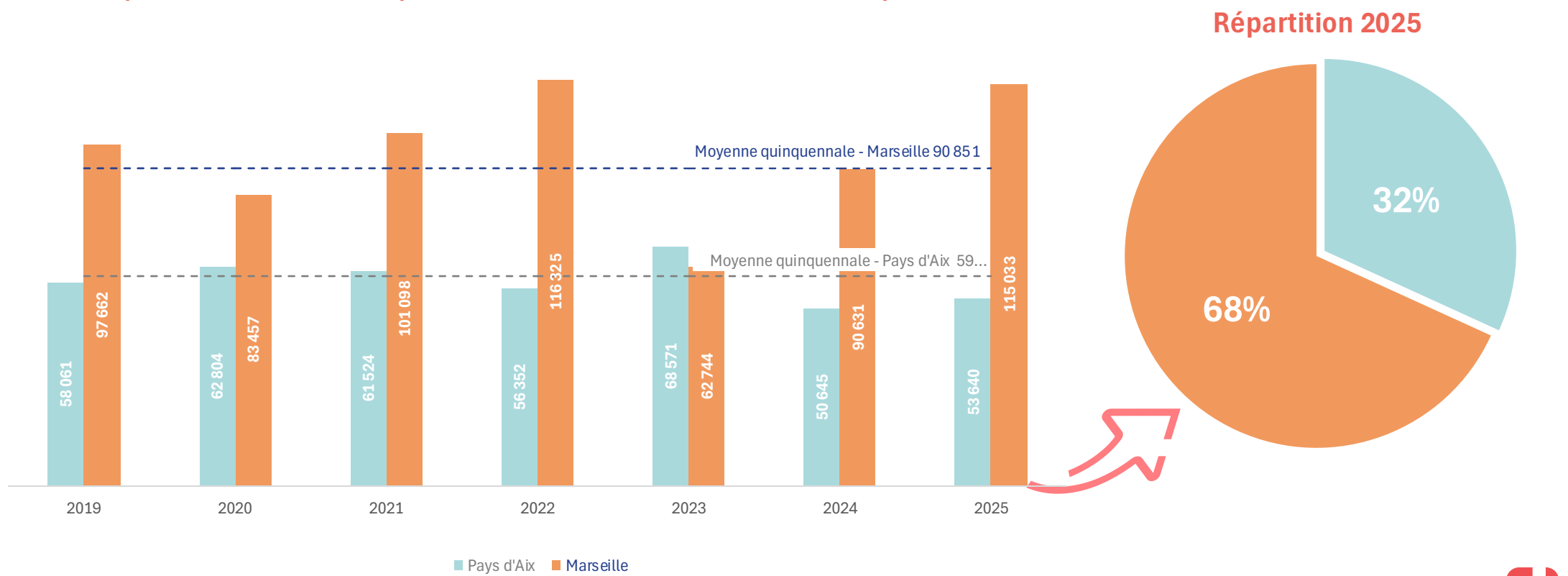




Demande placée Aix-Marseille-Provence

Aix en avance sur l'année, Marseille renverse la tendance au T4

Répartition de la demande placée entre le secteur de Marseille et le Pays d'Aix



Transactions les plus significatives en 2025



Marseille
30 707 m²
Première main
Location



Euroméditerranée II - Marseille
13 847 m²
Première main
Location



Aubagne
9 000 m²
Première main
Compte propre



NEWDELEC
Euroméditerranée I – Marseille
Première main

6 930 m²
265 €/m²
Location

2 545 m²
5 170 €/m²
Vente



Transactions majeures de l'année 2025



Vitrolles
4 000 m²
Première main
Compte propre



Pôle d'activités – Aix
4 000 m²
Première main
Compte propre



Les Pennes-Mirabeau
3 900 m²
145€/m²/an HT HC
Seconde main
Location



Pôle d'activités – Aix
2 091m²
179€/m²/an HT HC
Seconde main
Location

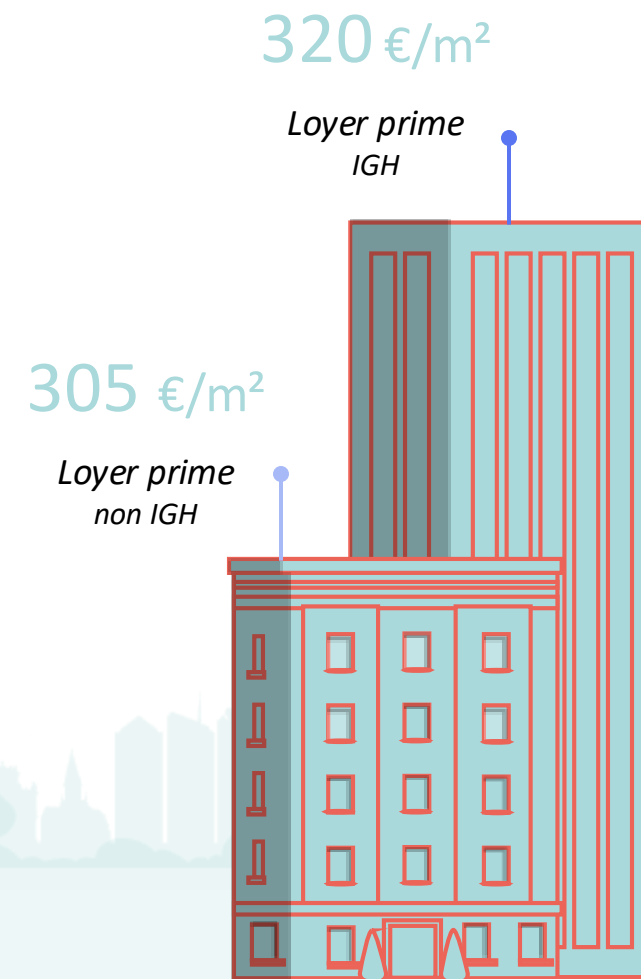
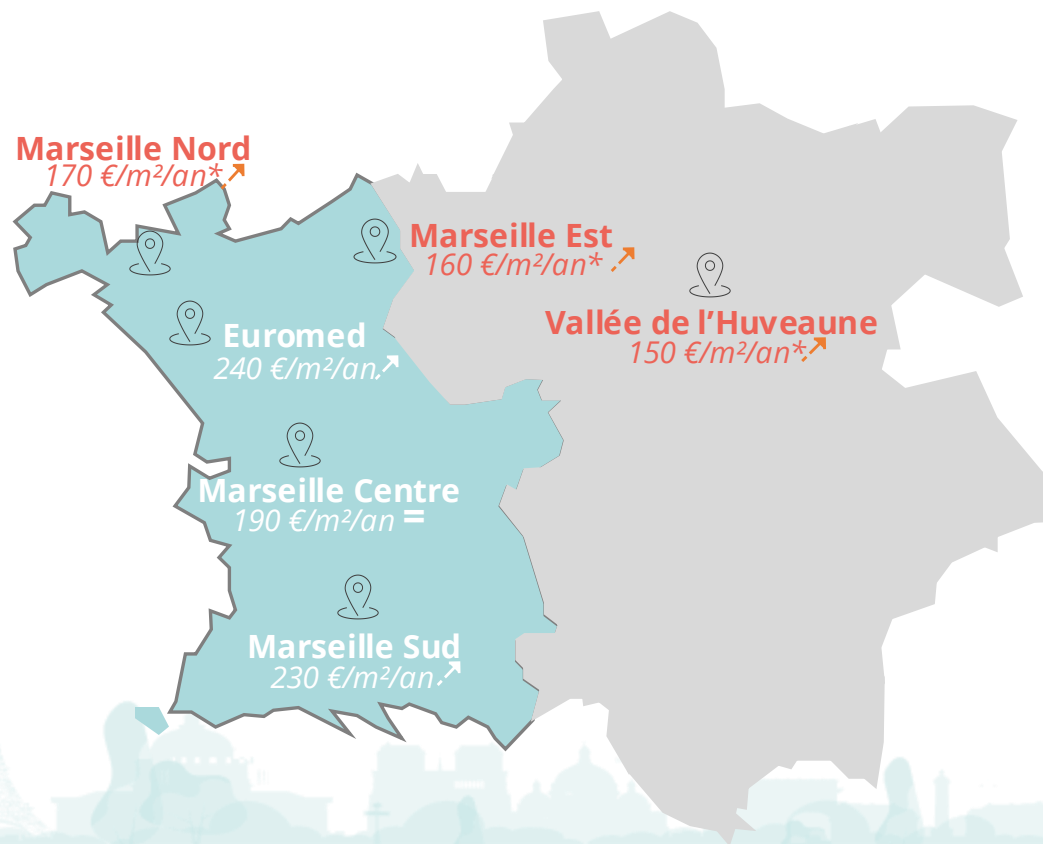




Valeurs locatives

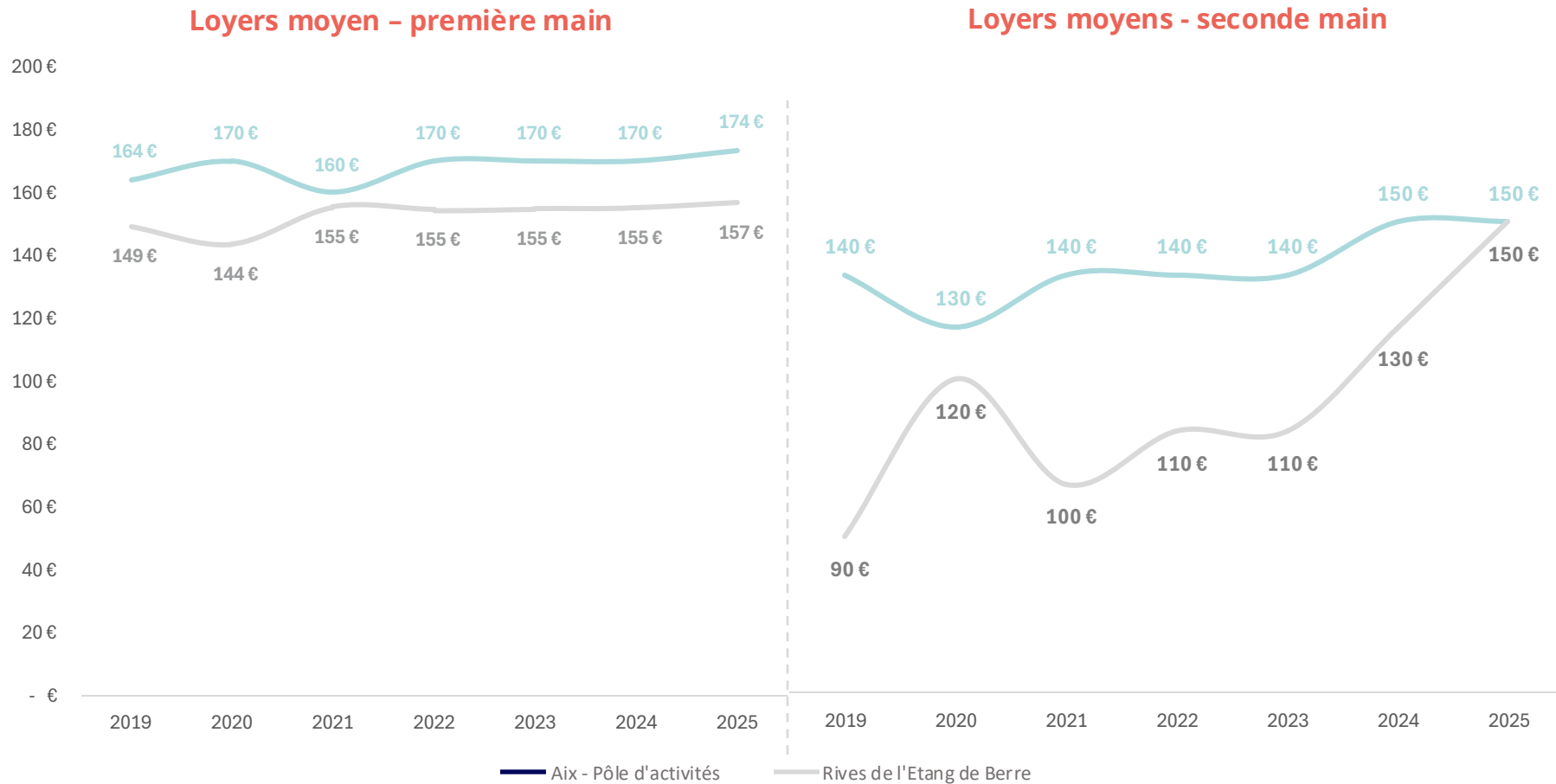
Marseille et Vallée de l'Huveaune

Valeurs locatives moyennes – seconde main



Valeurs locatives

Pays d'Aix



Loyers prime

260 €/m²

Aix – Périphérie

185 €/m²

Aix – pôle d'activités

Offre et taux de vacance

260 000 m²

Offre immédiate

370 000 m²

Offre future

Dont 21 000 m² certaine

4,3 %

Taux de vacance

Offre immédiate et à venir

Marseille et Vallée de l'Huveaune

2026

158 700 m²

Offres phares

L'ANGLE
4 900 m²



LES DOCKS
13 000 m²



CRYSTALLIA
8 700 m²



TOUR LA
MARSEILLAISE
5 500 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 à venir

Pays d'Aix

2026

2027-2028

PROJETS

70.000 m²

Offres phares

ATRAVAIA
5 300 m²



PARC CEZANNE 1
5 500 m²



URBAN CAP
2 000 m²



450 GALILEE
2 524 m²



OCRES ARBOIS
1 500 m²



PARC LUMIERE
1 586 m²



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



78.000 m²

Offres phares

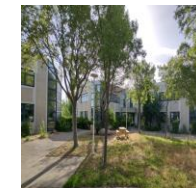
EMERAUDE
13 000 m²



CONSTANCE
25 000 m²



**GOLF / PICHAURY / ST
HILAIRE**
20 000 m²



AEQUATIO
20 000 m²



Focus Euroméditerranée

Demande placée

34 475 m²

Dans la moyenne quinquennale

29 transactions

Dont 2 transactions de plus de 5 000 m²

- La Plateforme – E2 - Cazemajou - 13 900 m²
- ARS – E1 – Saint Charles – 7000 m²

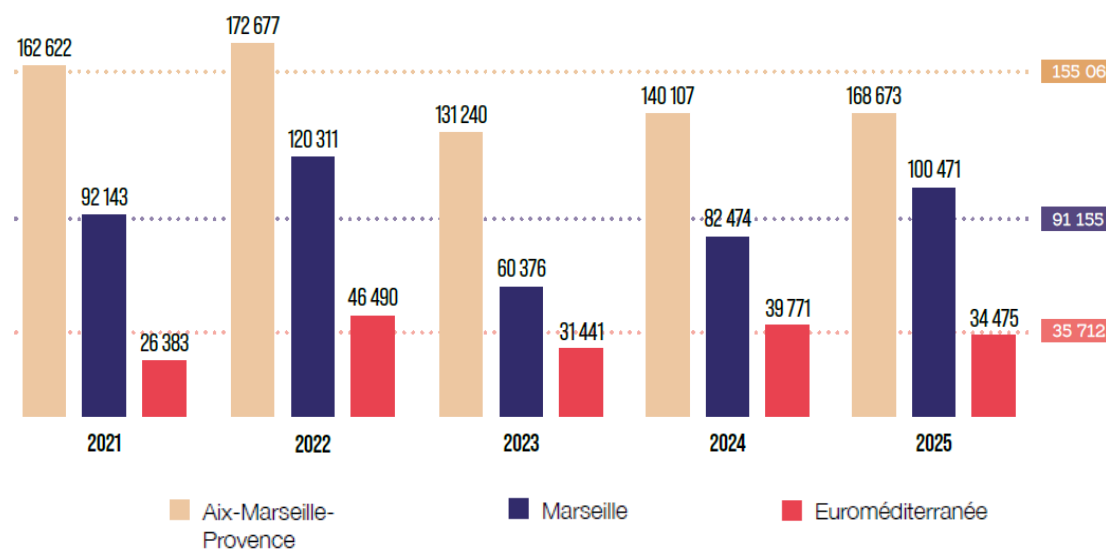
34 %

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

77 %

De la demande placée dans
le neuf et le restructuré

Evolution de la demande placée (en m²)



Euromed 1

269 €
237 €

Euromed 2

210 € à 220 €¹
143 €

■ Neuf et restructuré ■ Seconde main

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

¹ Valeurs estimées par l'EPA Euroméditerranée en l'absence de transactions relevées sur les 24 derniers mois.



Focus Euroméditerranée

Offre

} **~780 000 m²**
parc bureaux

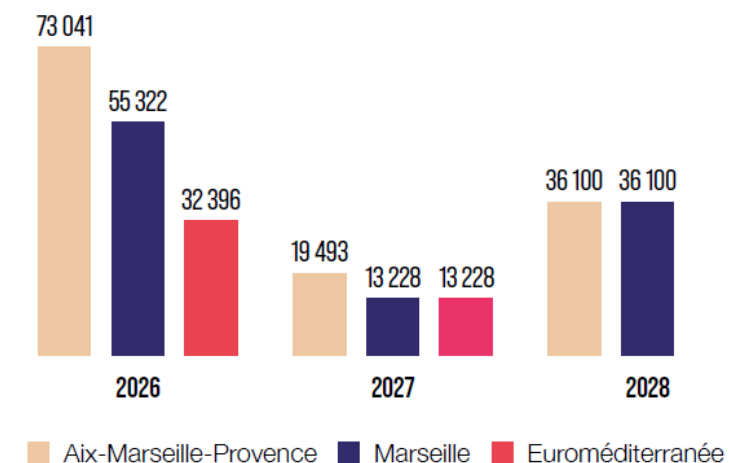
} **4,78 %**
de vacance

} **0 m²**
offre neuve disponible

Principaux projets tertiaires certains au sein d'Euroméditerranée

Nom	Périmètre	Secteur	Surface (m ²)	Etape
LA PLATEFORME Commercialisé à 100 %	EUROMED 2	Bougainville- Cazemajou	13 900	En chantier
PROJET L'AMIRAL – SCIPAG Commercialisé à 100 %	EUROMED 1	Joliette	3 700	En chantier Restructuration
LE PHOCÉA Commercialisé à 100 %	EUROMED 2	Bougainville- Cazemajou	8 700	En chantier
NEWDELEC Commercialisé à 70 %	EUROMED 1	Saint-Charles	13 300	En chantier
CAMPUS OMNES Commercialisé à 100 %	EUROMED 1	Saint-Charles	6 200	En chantier

Livraisons futures en cours de construction (m²)



Environ 90 % des transactions supérieures à 1 000 m² réalisées depuis 15 ans se sont réalisées après le démarrage des travaux



Activités/Logistique



Laura Negre

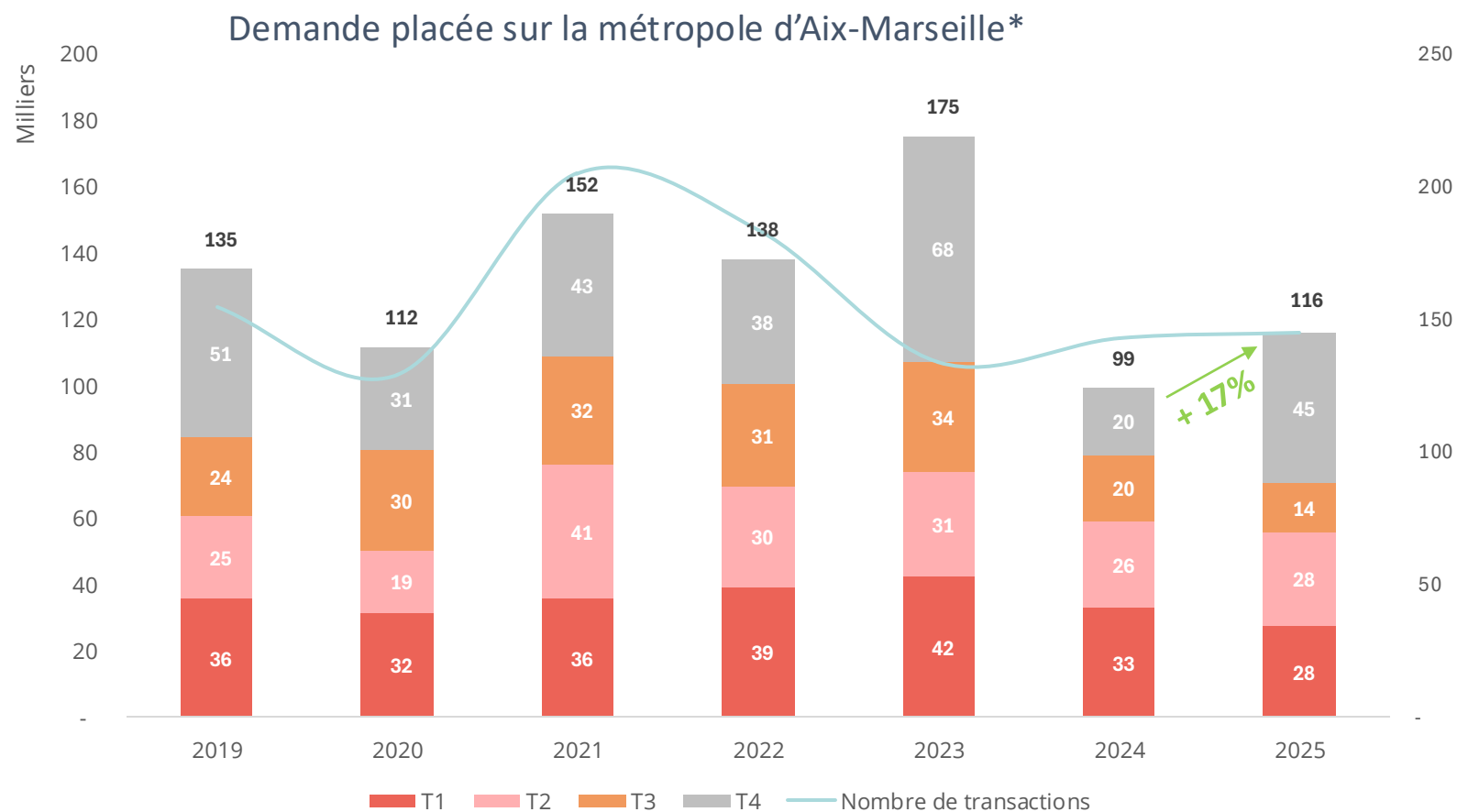
Cheffe de service Accompagnement des
Projets Economiques
Economic Development Project Manager





Demande placée Aix-Marseille-Provence

Une dynamique de fin d'année favorable dans un marché toujours en retrait



115 800 m²
Demande placée
2025

- 14 %
Evolution
Moyenne 5 ans

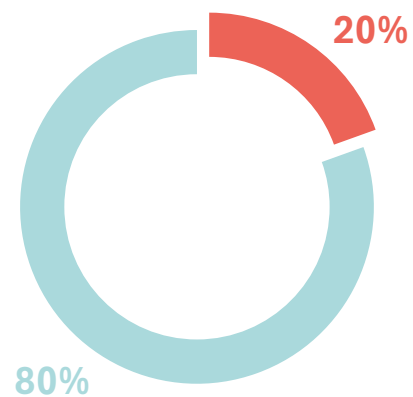
+ 14 %
Evolution
Moyenne T4 5 ans



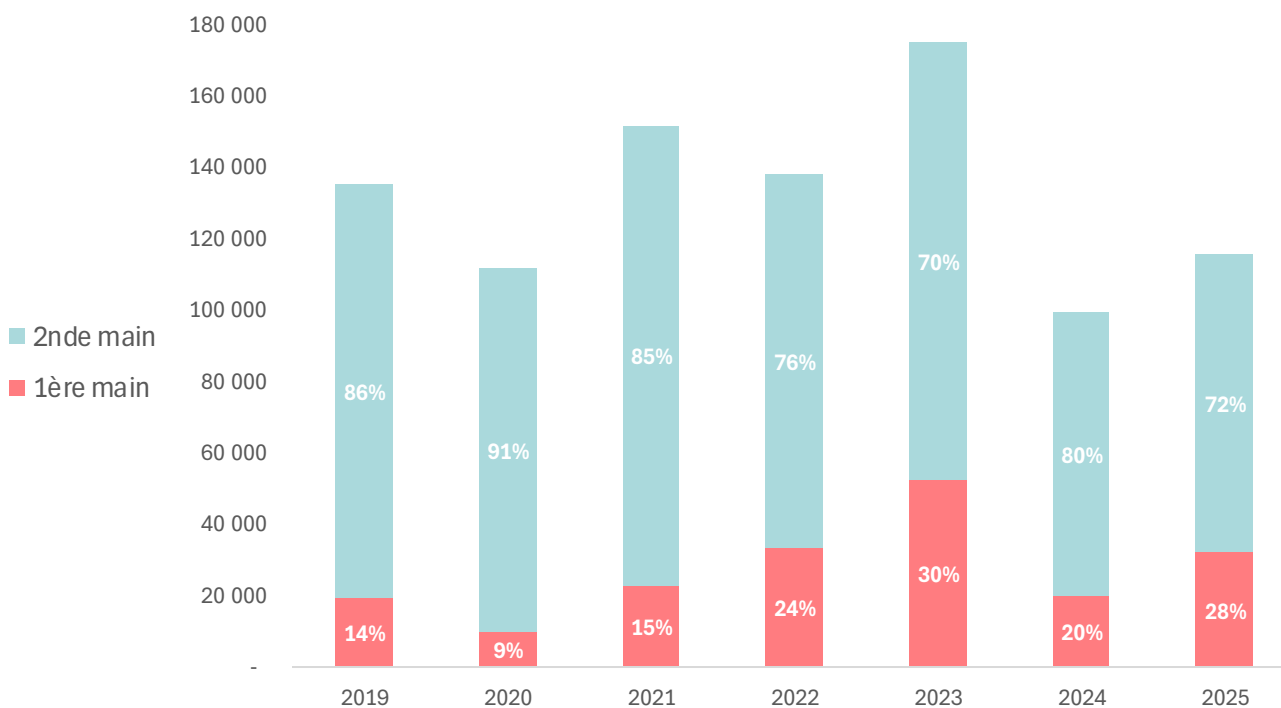
Demande placée Aix-Marseille-Provence

Une dynamique positive des transactions de première main

Répartition moyenne



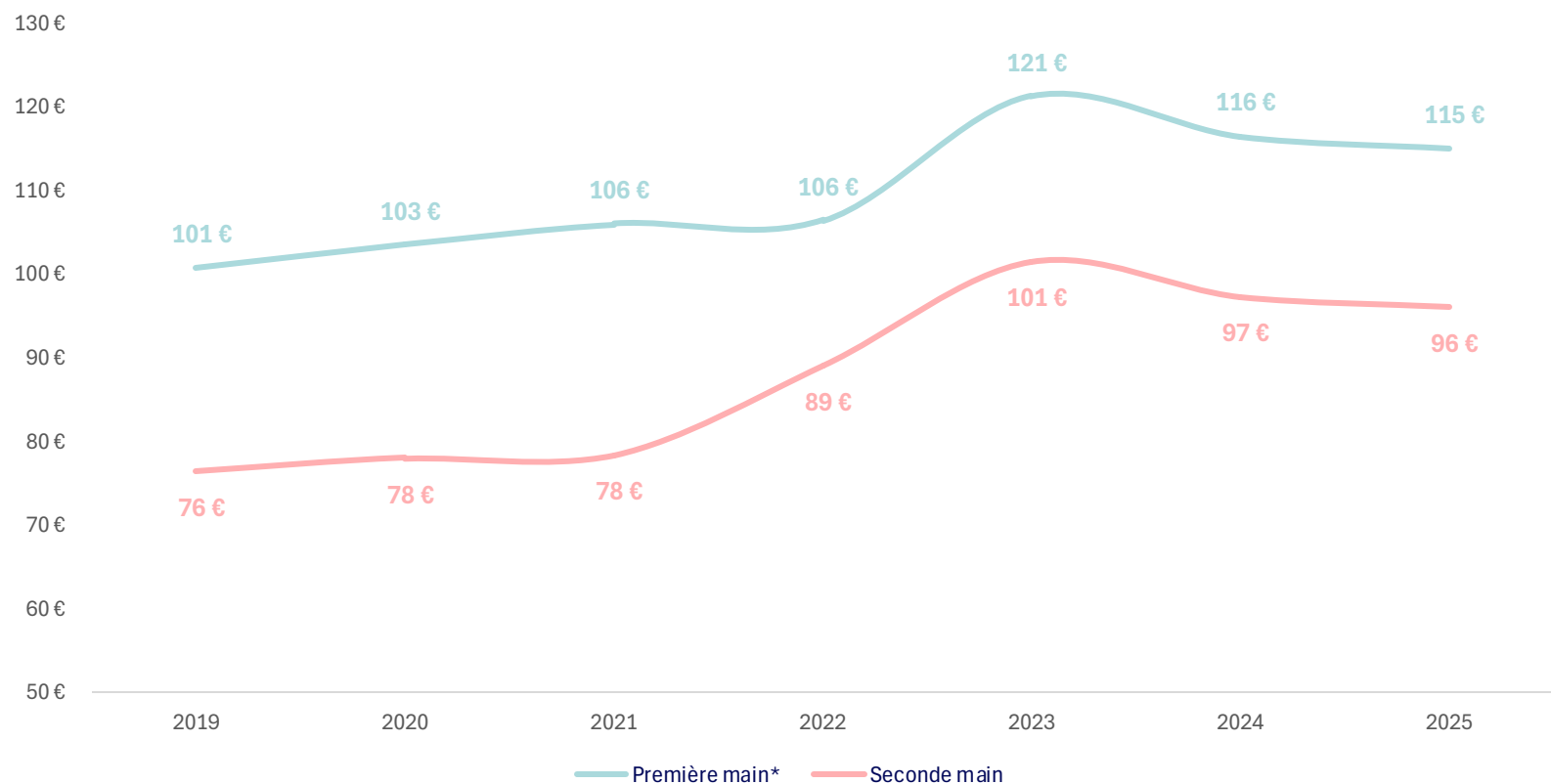
Répartition de la demande placée par état



Valeurs locatives: Marseille Vallée de l'Huveaune

Des loyers élevés portés par une offre de première main insuffisante

Evolution des loyers moyens

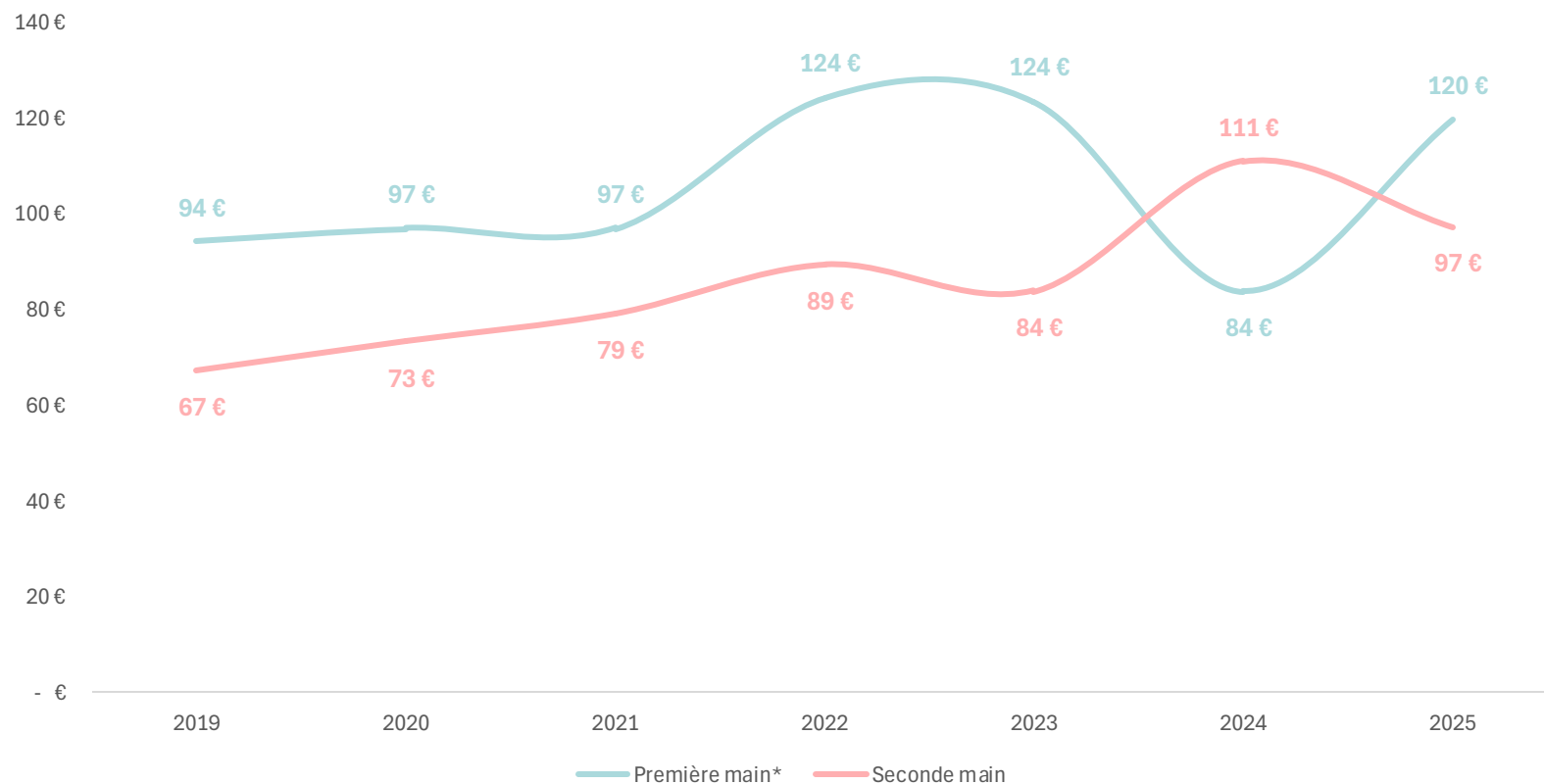


125 €/m²

Loyer prime

Valeurs locatives: Pays d'Aix

Evolution des loyers moyens



135 €/m²

Pays d'Aix
Loyer prime

130 €/m²

Rives de l'Etang de Berre
Loyer prime

Transactions les plus significatives en 2025



Vitrolles

2 972m²

Location

Loyer: 363 849€



**Marignane – Parc d'activités
Spirit**

582m²

Achat

Prix de vente: 867 681€

SCI KPI



Aix-en-Provence

3 608m²

Location – locaux mixtes

Loyer: 326 625€

AFFLUENT MEDICAL



Aubagne

2 300m²

Location – locaux mixtes

Loyer: 220 800€

SAS LAGARIGUE



Logistique



Laura Negre

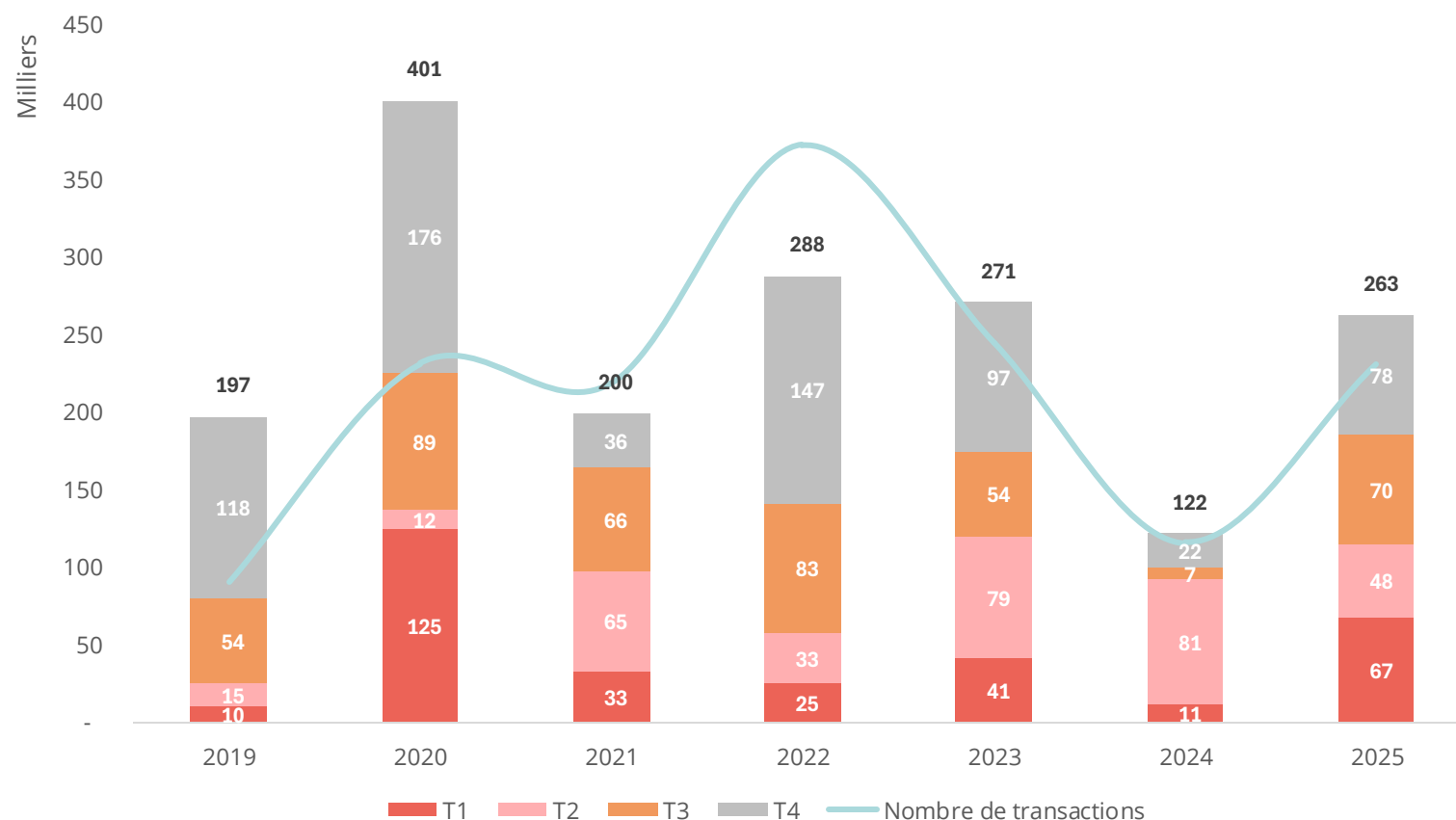
Cheffe de service Accompagnement des
Projets Economiques
Economic Development Project Manager





Demande placée Aix-Marseille-Provence

Un retour à une dynamique positive après une année 2024 en demi-teinte



262 500 m²
Demande placée
2025

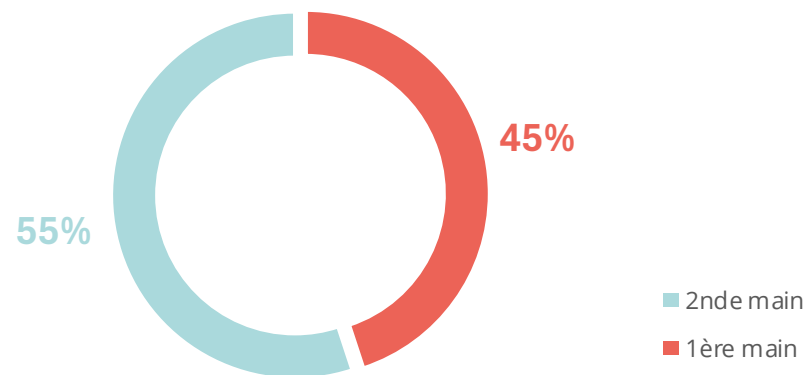
+ 2 %
Evolution
Moyenne 5 ans

18
Transactions
2025

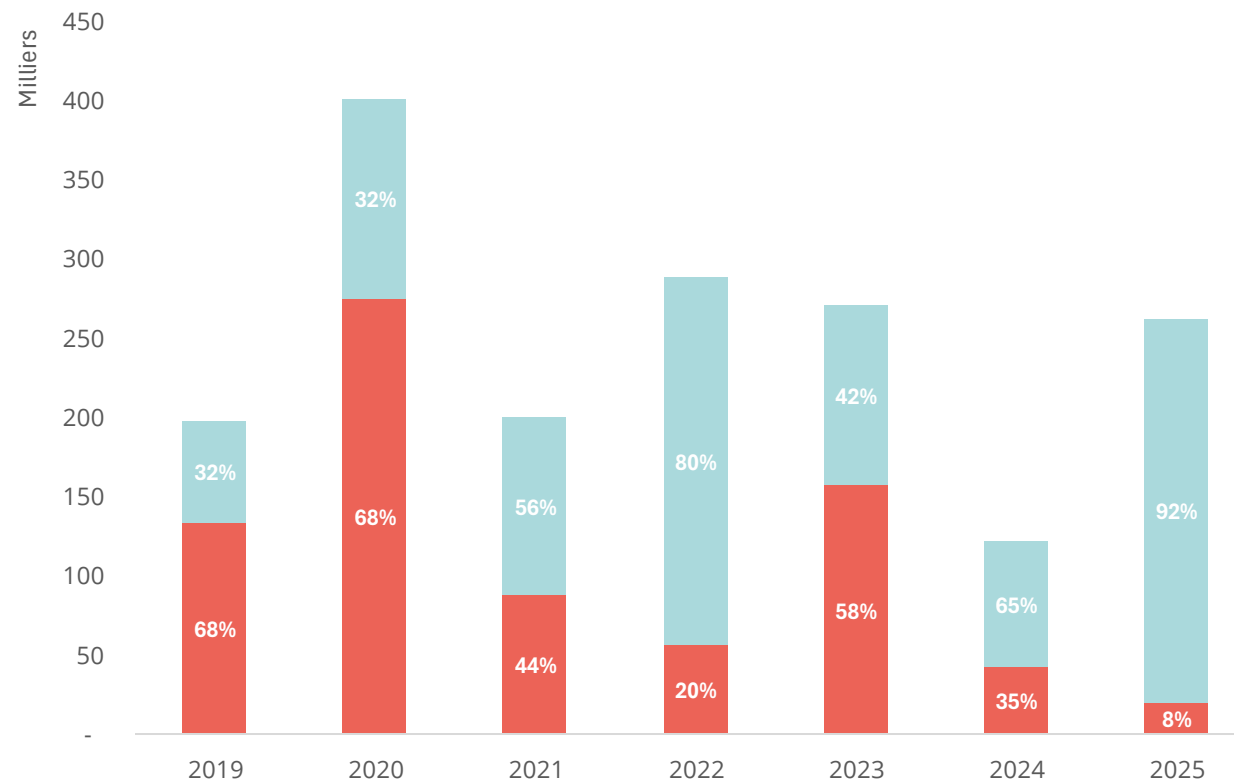
Demande placée Aix-Marseille-Provence

Un effondrement de la première main en 2025

Répartition moyenne



Répartition de la demande placée par état

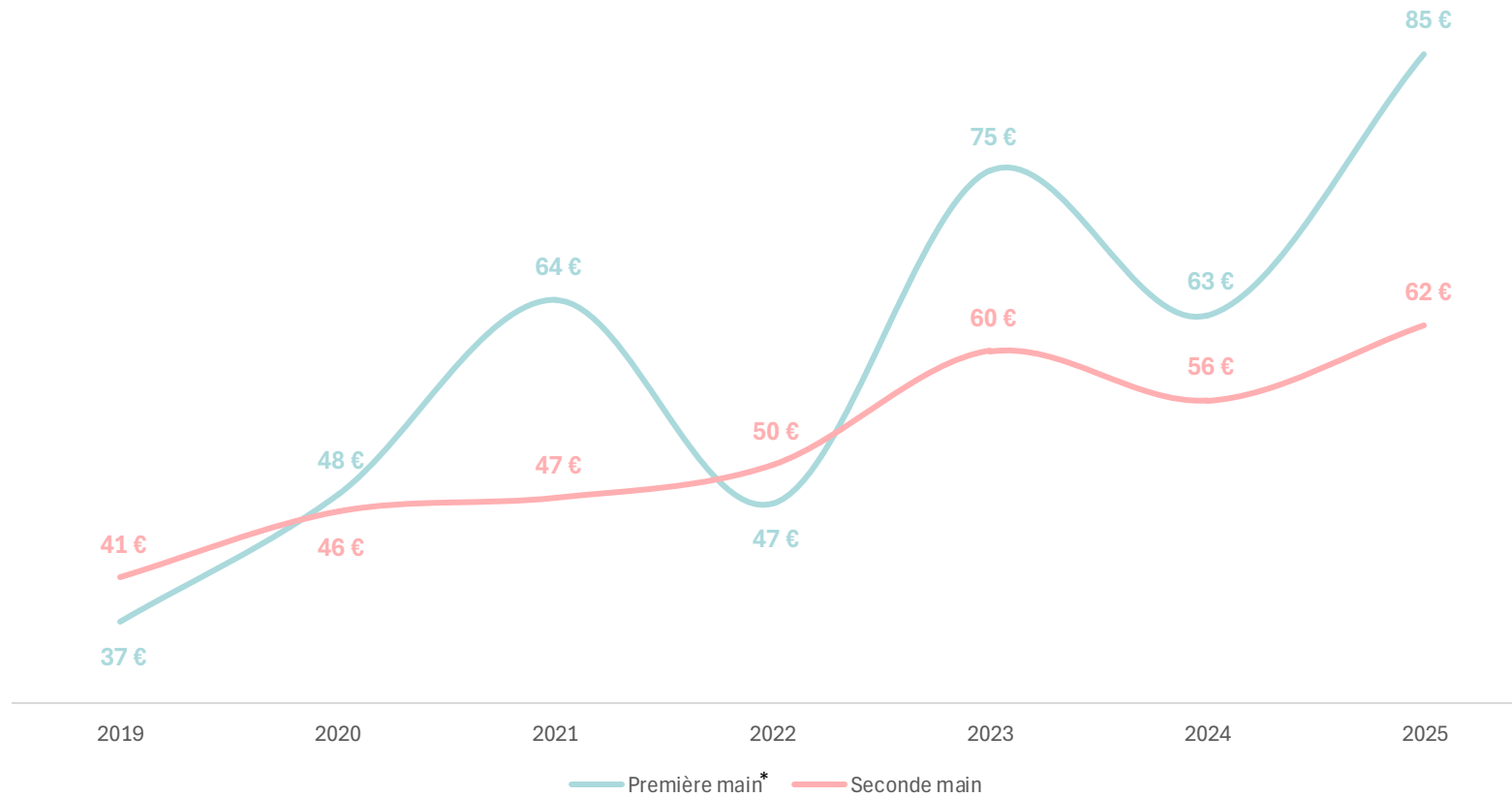




Valeurs locatives

Une dispersion significative des loyers de seconde main

Evolution des loyers moyens



110 - 135 €/m²

Loyer moyen
messageries



Investissements



Laurent Vallas

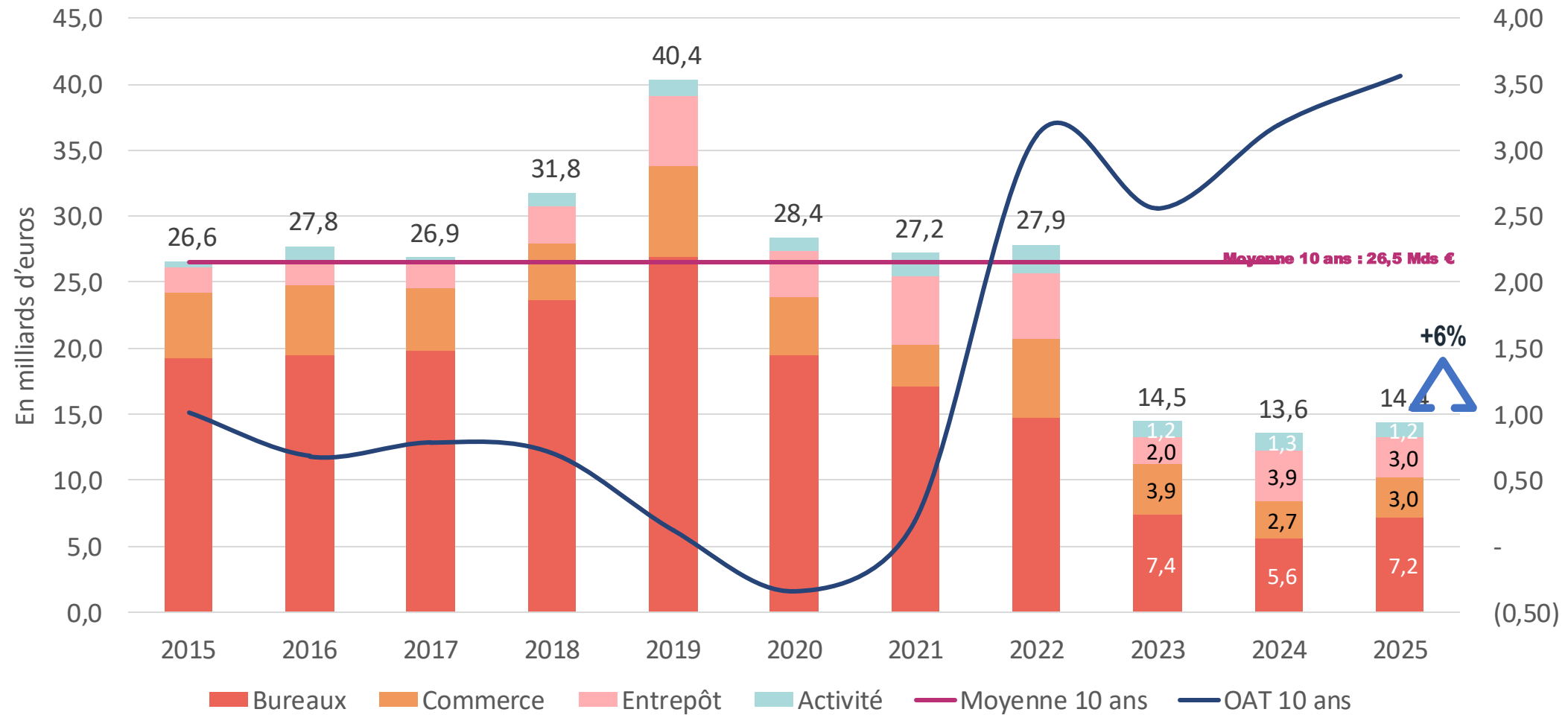
Directeur JLL Régions

CEO of JLL Regions



Investissement en immobilier d'entreprises en France

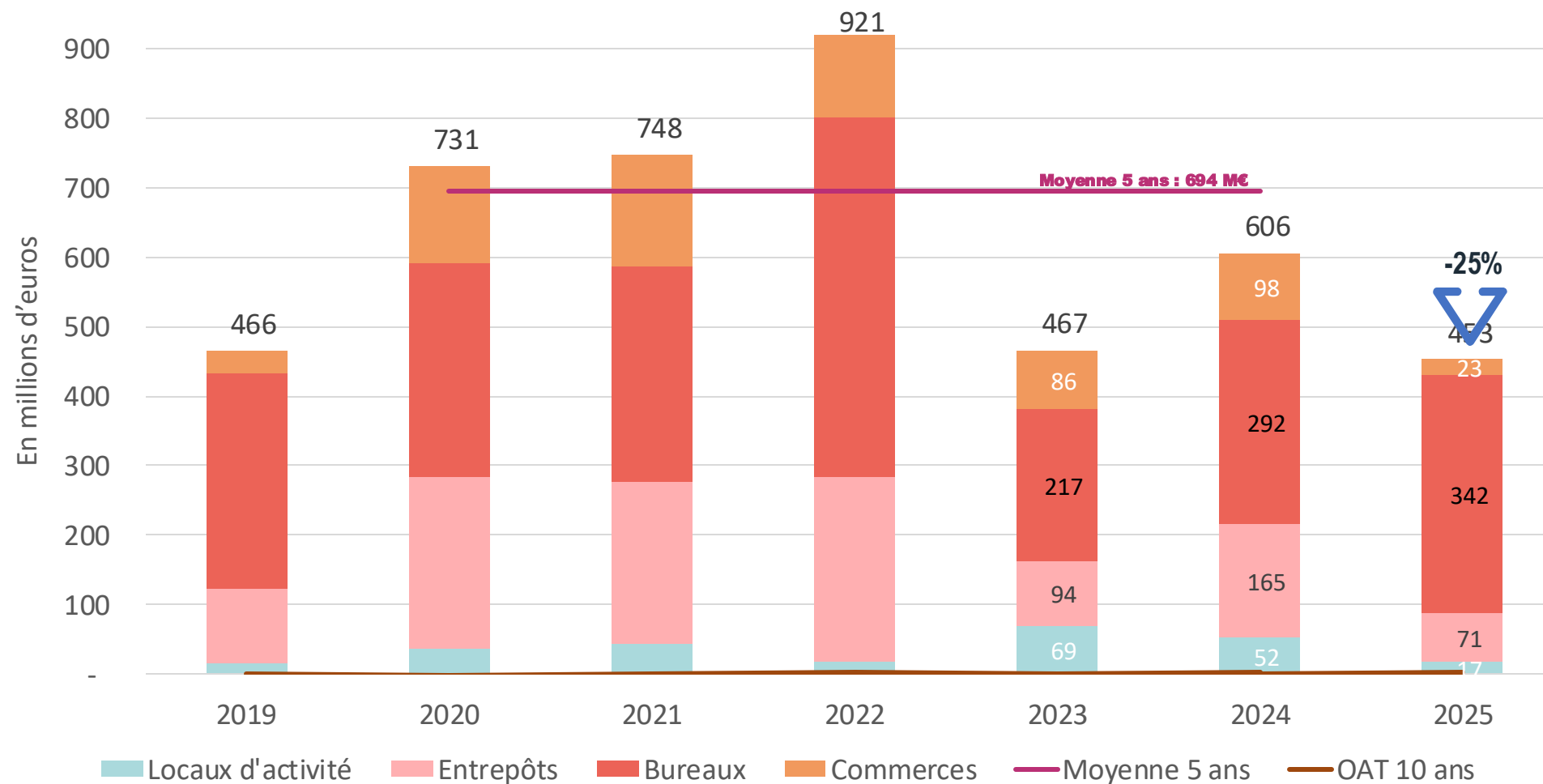
Historique des montants investis



Source : JLL / Immostat

Investissement en immobilier d'entreprises à Aix-Marseille-Provence

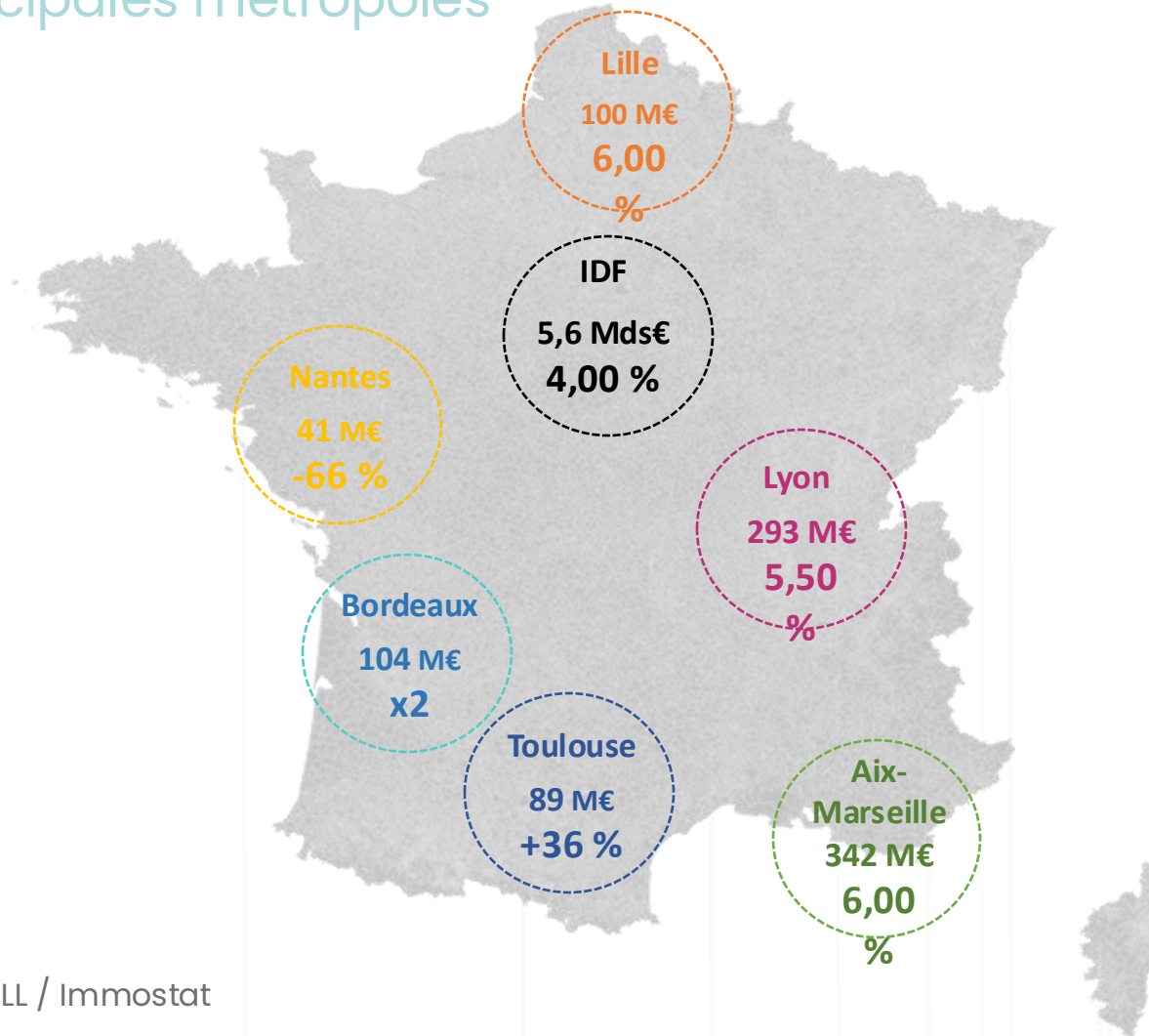
Historique des montants investis



Source : JLL / Immostat

Investissement en bureaux en France

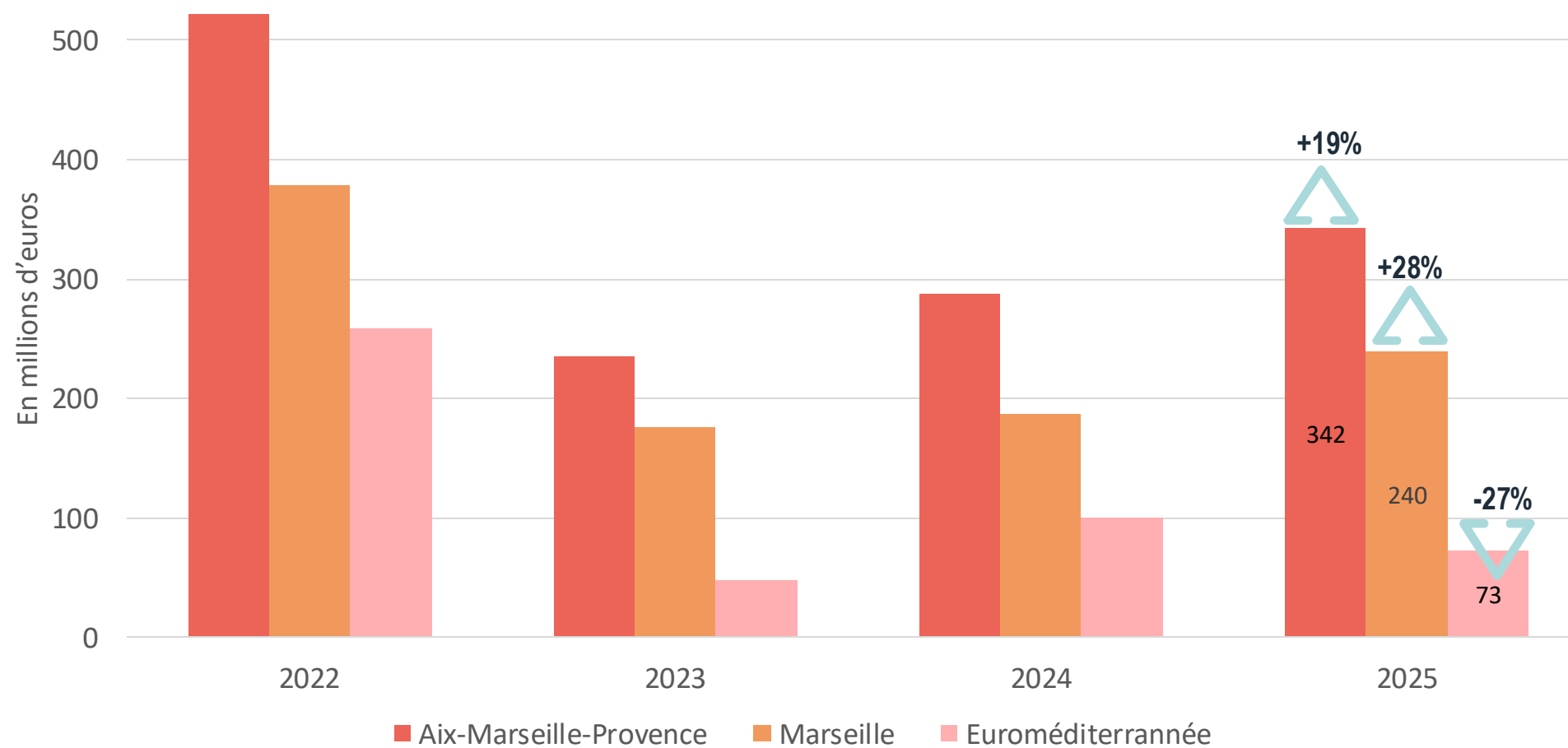
Historique des montants investis en bureaux et taux de rendement prime bureaux dans les principales métropoles



Source : JLL / Immostat

Investissement en bureaux à Aix-Marseille-Provence

Historique des montants investis

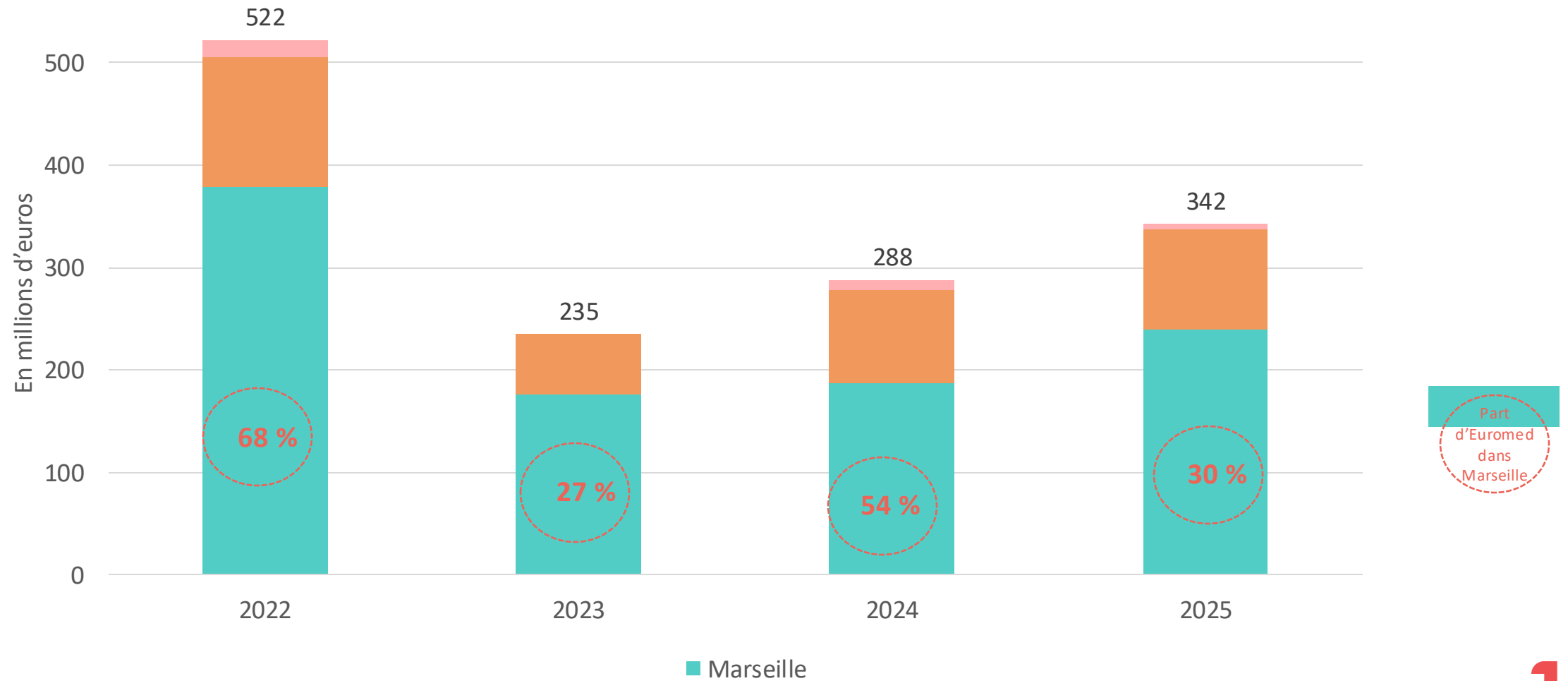


Source : JLL / Immostat



Investissement en bureaux à Aix-Marseille-Provence

Historique des montants investis



Source : JLL / Immostat



Mercredi 11 mars

Next :

9h

Présentation du Guide de l'Investissement Français



Programme et détails ici

1 ONE
PROVENCE

Notre
collectif :

 **LA METROPOLE**
AIX-MARSEILLE-PROVENCE

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

Marseille Fos
Le port euroméditerranéen

 **AÉROPORT**
MARSEILLE PROVENCE



Mercredi 11 Mars



[Programme et détails ici](#)

9h00

Présentation du Guide de l'investissement Français

10h30

Actualité des grands projets du territoire Aix-Marseille-Provence (1ère partie)

14h30

IA & Immobilier : Data Centers, infrastructures, scalabilité - quelles stratégies ?

15h30

Actualité des grands projets du territoire Aix-Marseille-Provence (2ème partie)

17h30

Cocktail One Provence



Notre
collectif :

