

# BILAN 2017 Aix / Marseille

IMMOBILIER  
D'ENTREPRISE



A member of  
**GVA** Worldwide

LES DOCKS - Atrium 10.2  
10 place de la Joliette  
Tél : 04 91 01 19 11  
[nct-marseille@nexity.fr](mailto:nct-marseille@nexity.fr)



**CONSEIL &  
TRANSACTION**

# SOMMAIRE

---



PRÉAMBULE  
p3



LE MARCHÉ DES BUREAUX  
p4-p5



LE MARCHÉ DES LOCAUX  
D'ACTIVITÉS ET  
LOGISTIQUE  
p6



LE MARCHÉ DE  
L'INVESTISSEMENT  
p7

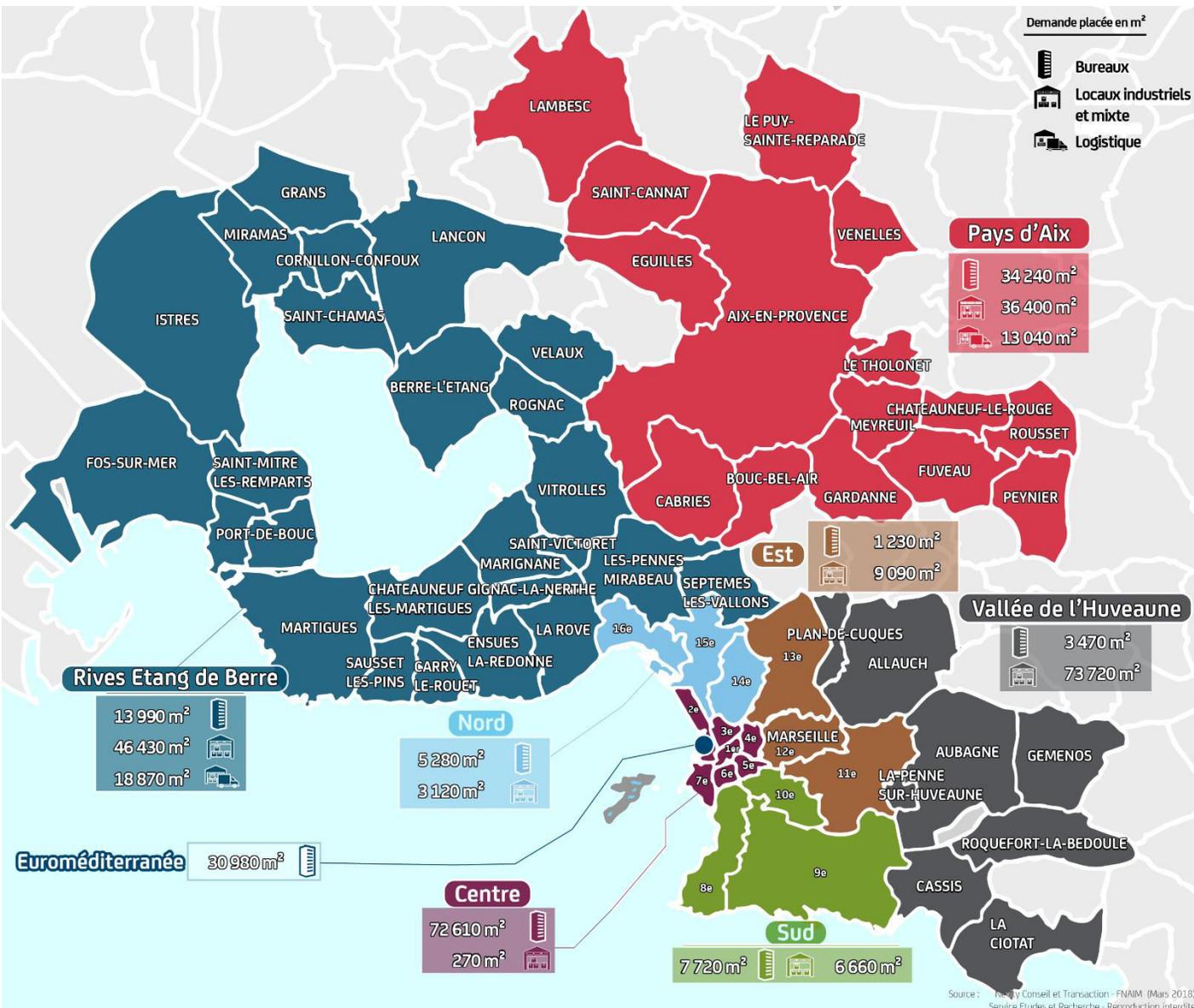
# PRÉAMBULE

L'année 2017 se termine sur des notes très positives, avec une **nette accélération de la croissance du PIB** depuis fin 2016. En effet, d'après l'INSEE, en moyenne sur l'année, l'activité économique a nettement accéléré en 2017 : **+2 % après +1,1 % en 2016**.

En parallèle, **Marseille-Provence se situe au 1<sup>er</sup> rang des 15 plus grandes métropoles françaises en termes de croissance**. Marseille bénéficie notamment d'une situation stratégique grâce à son port maritime à Fos-sur-Mer qui l'ouvre aux échanges commerciaux avec tous les pays du bassin méditerranéen, ce qui soutient son activité industrielle et logistique.

L'immobilier d'entreprise, porté par un 4<sup>ème</sup> trimestre particulièrement dynamique, enregistre **une belle année avec près de 140 000 m<sup>2</sup> commercialisés** sur le secteur Aix/Marseille.

## Aix/ Marseille – Demande placée par type d'actif



## Les chiffres-clés 2017

140 000 m<sup>2</sup>  
placés

+ 26 % /  
2016

68 %  
MARSEILLE

48%  
=  
Neuf

LOYERS  
PRIME

320 €/m<sup>2</sup>

MOYEN 1<sup>ère</sup> main

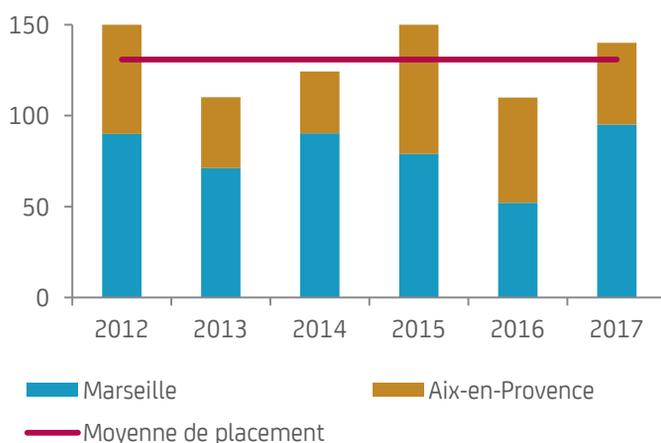
150-205 €/m<sup>2</sup>

Euromed

=  
57 000 m<sup>2</sup>

Offre immédiatement disponible: 175 000 m<sup>2</sup>

Évolution de la demande placée



L'offre disponible est en baisse, et l'offre de qualité se fait rare avec un stock de bureaux neufs seulement égale à 14 500 m<sup>2</sup>.

Le loyer « prime » s'établit à **320 €/m<sup>2</sup>** et se rattache à plusieurs références de transactions dans la Tour « Marseillaise ».

Les valeurs locatives restent stables cette année notamment pour les bureaux de première main, entre 200 et 320 €/m<sup>2</sup> sur le secteur de l'Euroméditerranée, et entre 160 et 250 €/m<sup>2</sup> pour le centre d'Aix.

### EUROMED CONCENTRE 40 % DE LA DEMANDE PLACÉE

La tertiairisation de Marseille est en plein essor, notamment au sein du périmètre d'**Euromed**, où de grands programmes de renouvellement urbain ont lieu. Désormais **le 3<sup>ème</sup> plus grand quartier d'affaires en France**, il regroupe déjà 37 000 emplois et 5 300 entreprises, et proposera à l'horizon 2020 environ 1 million de m<sup>2</sup> de bureaux et locaux d'activités et 200 000 m<sup>2</sup> de commerces.

### MARSEILLE DOMINE AIX-EN-PROVENCE

Le parc de bureaux de la métropole d'Aix-Marseille atteint plus de 4 millions de m<sup>2</sup>.

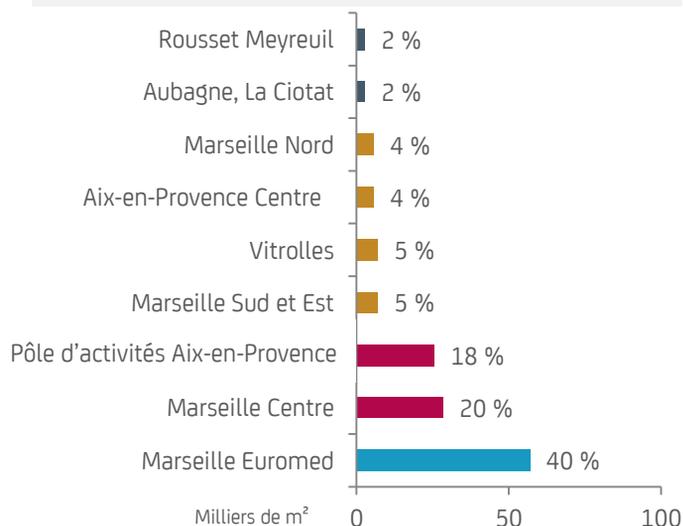
Ce marché tertiaire est dynamique, **140 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés en 2017** : un niveau nettement supérieur à la moyenne décennale.

Répartis de manière relativement équilibrée entre les deux villes en 2015 et en 2016, l'année 2017 marque une nette rupture qui tourne clairement à l'avantage de **Marseille qui comptabilise 95 000 m<sup>2</sup> placés** : un record pour la cité phocéenne, qui voit sa demande placée s'accroître de 70%.

**3 deals représentent près de la moitié des volumes placés à Marseille :**

- La région PACA sur Hermione et Floréal : Euromed-Center (24 000m<sup>2</sup>)
- BNP sur le Corail (14 000 m<sup>2</sup>)
- la SNCF sur le Triangle (5 500 m<sup>2</sup>).

Répartition des volumes placés par secteur



## Transactions significatives de l'année 2017

L/V	Bâtiment	Adresse/Secteur	Preneur	Surface (m <sup>2</sup> )	État	Loyer (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an) Prix (HC HD/m <sup>2</sup> )
Vente	Hermione et Floréal	Euroméditerranée	RÉGION PACA	24 000	Neuf	4 500
Location	Le Corail	Euroméditerranée	BNP PARIBAS	14 000	Neuf	N.C
Location	Le Triangle	Marseille Saint-Charles	SNCF	5 200	Restructuré	150
Location	Now Coworking	Marseille 7 <sup>e</sup>	NOW COWORKING	2 800	Neuf	250
Location	La Pointe Haussmann	Marseille 2 <sup>e</sup>	TIVOLI	1 500	Neuf	210
Location	La Marseillaise	Euroméditerranée	SWISS LIFE	1 400	Neuf	320
Location	Parc Archimède	Aix-en-Provence	THALES	1 300	Récent	135
Location	Le Virage	Marseille 8 <sup>e</sup>	INNATE PHARMA	1 100	Neuf	225

## Principales offres futures neuves certaines

L/V	Bâtiment, Secteur	Promoteur, Propriétaire	Surface disponible (m <sup>2</sup> )	Date de livraison	Valeur de présentation (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an)
Location	CAP Horizon, Lot C, Vitrolles	NEXITY YWOOD	9 685	À partir de mi 2018	155/85-135
Location	CAP Horizon, Lot B, Vitrolles	GICRAM	6 112	T1 2019	85-140
Location	Le Castel Office, Marseille	EIFFAGE/ ANF	6 000	2018	255 – 300
Location	Castle Héritage, Marseille	EIFFAGE/GROUPAMA/ GAN REIM	2 800	T2 2018	240-260
Location	Triangle, Marseille	POSTIMMO	2 000	2018	160

# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET DES ENTREPÔTS

## Locaux industriels et mixtes



- 21 %  
/2016

115 700 m<sup>2</sup>

## Logistique



- 82 %  
/2016

32 000 m<sup>2</sup>

110

TRANSACTIONS

147 600 m<sup>2</sup>

- 54 %  
/2016

Le marché de l'activité reste sur un rythme assez lent depuis plusieurs années. Avec 147 600 m<sup>2</sup> marquant un recul de 54 % par rapport à 2016, l'année 2017 confirme cette tendance à la baisse.

Cela peut s'expliquer par un manque d'offre, notamment l'offre de qualité qui se fait extrêmement rare. D'ailleurs, **seul 11 % des volumes commercialisés concernent des actifs neufs**.

Le marché de la logistique atteste de la plus forte diminution : seules 2 transactions comptabilisent 32 000 m<sup>2</sup>.

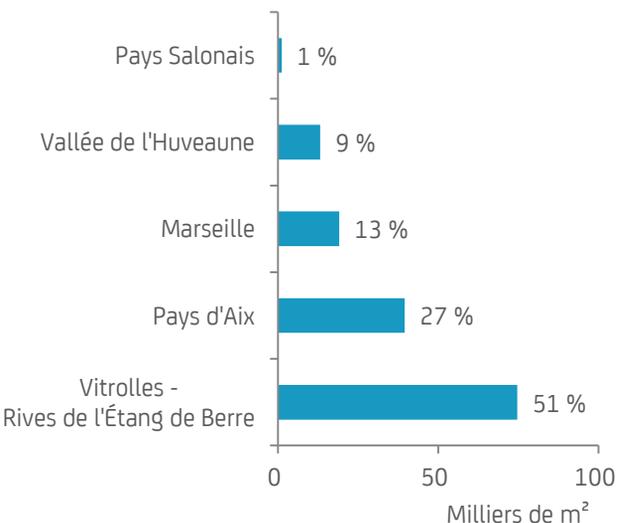
**Les transactions ont majoritairement porté sur des petites surfaces**, en effet on dénombre 49 transactions inférieures à 500 m<sup>2</sup>. **Seules 6 transactions dépassent 5 000 m<sup>2</sup>**.

Les locations restent majoritaires et représentent 76 % de la demande placée.

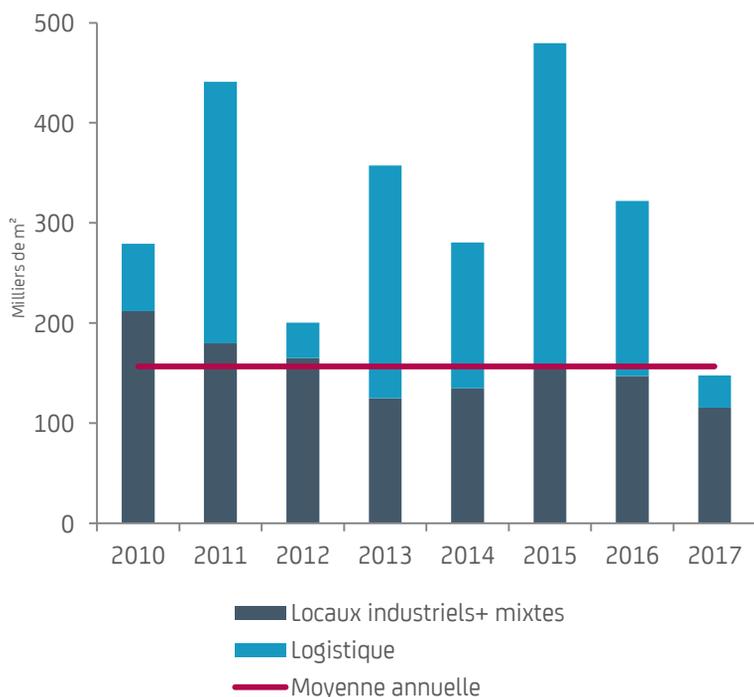
Les valeurs locatives restent stables d'une année sur l'autre. Pour la logistique elles sont comprises entre 40 et 45 €/m<sup>2</sup> et pour les locaux industriels et mixtes elles vont de 60 à 100 €/m<sup>2</sup>.

**L'émergence d'un parc d'activité neuf permettra de réapprovisionner le stock d'offre en locaux neufs** plus recherchés par les utilisateurs ce qui devrait engendrer une hausse des volumes placés en 2018.

## Répartition géographique des transactions



## Évolution du marché des locaux d'activité et des entrepôts



# LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

600 M €



Volume d'investissement en immobilier d'entreprise



72 %

De bureaux en volume

Avec 600 millions d'euros investis en immobilier d'entreprise en 2017, le marché d'Aix-Marseille affiche un nouveau record depuis 2008.

Des grandes transactions ont porté le marché, on **dénombre 5 transactions supérieures à 20 millions d'euros** dont une dépassant les 200 millions d'euros.

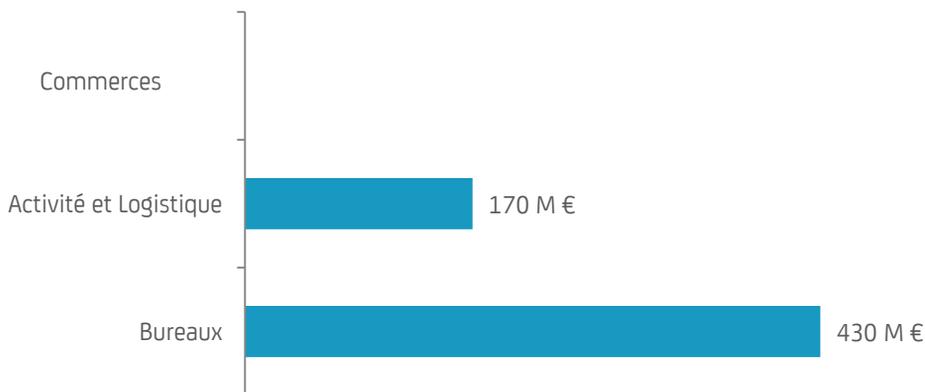
**Les bureaux** restent toujours l'actif privilégié par les investisseurs et représentent **72 %** des montants investis.

L'Activité et la Logistique ont comptabilisé 28 % des volumes investis.

De plus, avec l'acquisition par PRIMONIAL REIM d'un portefeuille d'actifs immobiliers de 400 millions d'euros rue de la République dans le 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille composé majoritairement d'immeubles Haussmanniens mixtes d'habitation avec des commerces et des bureaux en pied d'immeuble, la part des commerces est difficile à évaluer.

**Les taux prime** des bureaux sont à la baisse suivant la dynamique des autres métropoles régionales en France : **autour de 4,70 % pour les meilleurs actifs**. Ils permettent aux investisseurs immobiliers de réaliser de belles acquisitions.

Répartition du volume d'investissement par type d'actif



## Marché de l'investissement – transactions significatives en 2017

Bâtiment, Secteur	Acquéreur	Vendeur	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix de vente (M €)
Les Docks, Marseille	AMUNDI	JP MORGAN AM	63 000	257
Parc Cézanne Aix-en-Provence	CILOGER (OPCI IMMO DIVERSIFICATION)	COMMERZ REAL FRANCE GMBH	10 200	24
Cap Joliette, Marseille	DB REEF	AXA	12 000	48
Euclide, Marseille	DOME PROPERTY	LA FRANÇAISE	4 800	N.C.
Eko Active, Marseille	ICADE	VINCI IMMOBILIER	8 300	29

## TRANSACTIONS – BUREAUX



### AIX EN PROVENCE (13)

Type : Location  
Preneur : **ENEDIS**  
Surfaces : **10 500 m<sup>2</sup>**

*NCT conseil des 2 parties*



### LE BALTHAZAR MARSEILLE 2<sup>ème</sup>

Type : Location  
Preneur : **METROPOLE AIX-MARSEILLE**  
Surfaces : **3 000 m<sup>2</sup>**

*NCT conseil des 2 parties*



Type : Location  
Preneur : **SNCF**  
Surfaces : **5 600 m<sup>2</sup>**

*NCT conseil des 2 parties*

## TRANSACTIONS – ACTIVITÉS



### PARC DES BREGUIERES LES ARCS (83)

Type : Location  
Preneur : **THALES**  
Surfaces : **18 800 m<sup>2</sup>**

*NCT conseil des 2 parties*



### Rue Ampère AIX EN PROVENCE (13)

Type : Location  
Preneur : **COMPAGNIE DE PROVENCE**  
Surfaces : **2 780 m<sup>2</sup>**

*NCT conseil des 2 parties*



### Impasse Paradou Marseille 9<sup>ème</sup>

Type : Location  
Preneur : **PREGEL**  
Surfaces : **1 520 m<sup>2</sup>**

*NCT conseil des 2 parties*

## TRANSACTIONS – INVESTISSEMENT



### EUCLIDE MARSEILLE 13<sup>ème</sup>

Type : Investissement  
Preneur : **QUARTUS FOND**  
Surfaces : **4 500 m<sup>2</sup>**

*NCT conseil de l'acquéreur*



### SCHUMAN - MAZENOD MARSEILLE 2<sup>ème</sup>

Type : Investissement  
Preneur : **PITCH**  
Surfaces : **9 500 m<sup>2</sup>**

*NCT conseil de l'acquéreur*



### Rue Pierre Berthier AIX EN PROVENCE

Type : Investissement  
Preneur : **SC SIMS**  
Surfaces : **2 900 m<sup>2</sup>**

*NCT conseil des 2 parties*

## Équipe – MARSEILLE – PAYS D'AIX



**Antoine COMBE**  
**Directeur**  
MARSEILLE  
04 91 99 63 33  
06 09 17 77 99  
acombe@nexity.fr

### MARSEILLE

Bureaux

### AIX - MARSEILLE

Locaux d'Activité / Logistique

### PAYS D'AIX



**Mathieu VITALIS**  
04 91 99 63 34  
06 24 89 38 83  
mvitalis@nexity.fr



**Augustin de NARBONNE**  
04 91 99 63 40  
06 18 29 16 31  
adenarbonne@nexity.fr



**Anne GUIZIOU de CADENET**  
**Directrice**  
04 91 99 63 37  
06 34 65 40 34  
aguizioudecadenet@nexity.fr



**Jean-Christophe BEGON**  
04 91 99 63 38  
06 34 84 86 56  
jcbegon@nexity.fr



**Sébastien BAYHOURST**  
**Directeur**  
04 91 99 63 35  
06 10 58 72 24  
sbayhourst@nexity.fr



**Rémy MARCHAND**  
04 91 99 63 33  
06 23 82 91 21  
rmarchand@nexity.fr



**Laetitia PUCCINI**  
04 42 91 25 93  
06 62 19 38 58  
lpuccini@nexity.fr

## Équipe Investissement - RÉGIONS

### Bureaux



**Xavier ANTONI**  
01 56 88 93 83  
xantoni@nexity.fr

### Activité / Logistique



**Ghislain RESCH**  
01 56 88 93 77  
gresch@nexity.fr

## Équipe Études & Recherche



**Céline COTASSON-FAUVET**  
**Directrice Études et Recherche**  
01 56 88 94 11  
ccotassonfauvet@nexity.fr

### SIÈGE SOCIAL

43- 47, avenue de la Grande Armée  
CS 61714  
75782 PARIS CEDEX 16

Tél.: +33 (0)1 56 88 92 00  
Etudes-nct@nexity.fr

Directeur des Études et de la Rédaction :  
Céline Cotasson-Fauvet

Document édité et diffusé par la Direction des Études et Recherche de NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION.

Tous droits de reproduction interdits, sauf accord de NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION.

NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION (anciennement dénommée KEOPS) - CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
Société par actions simplifiée au capital de 8 209 357,50 € - RCS Paris B 431 315 159 - SIRET : 431 315 159 00191  
Siège Social : 43-47 avenue de la Grande Armée - CS 61714 - 75782 Paris cedex 16 –  
Garantie financière auprès de la société C.E.G.C dont le siège social est 16 rue Hoche – Tour Kupka B – TSA 3999 – 92919 La Défense  
Carte professionnelle "Transactions sur Immeubles et Fonds de Commerce" n° CPI 7501 2015 000 001 959 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France