

# BILAN S1 2018 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'ACTIVITÉ ET DE LA  
LOGISTIQUE  
p6



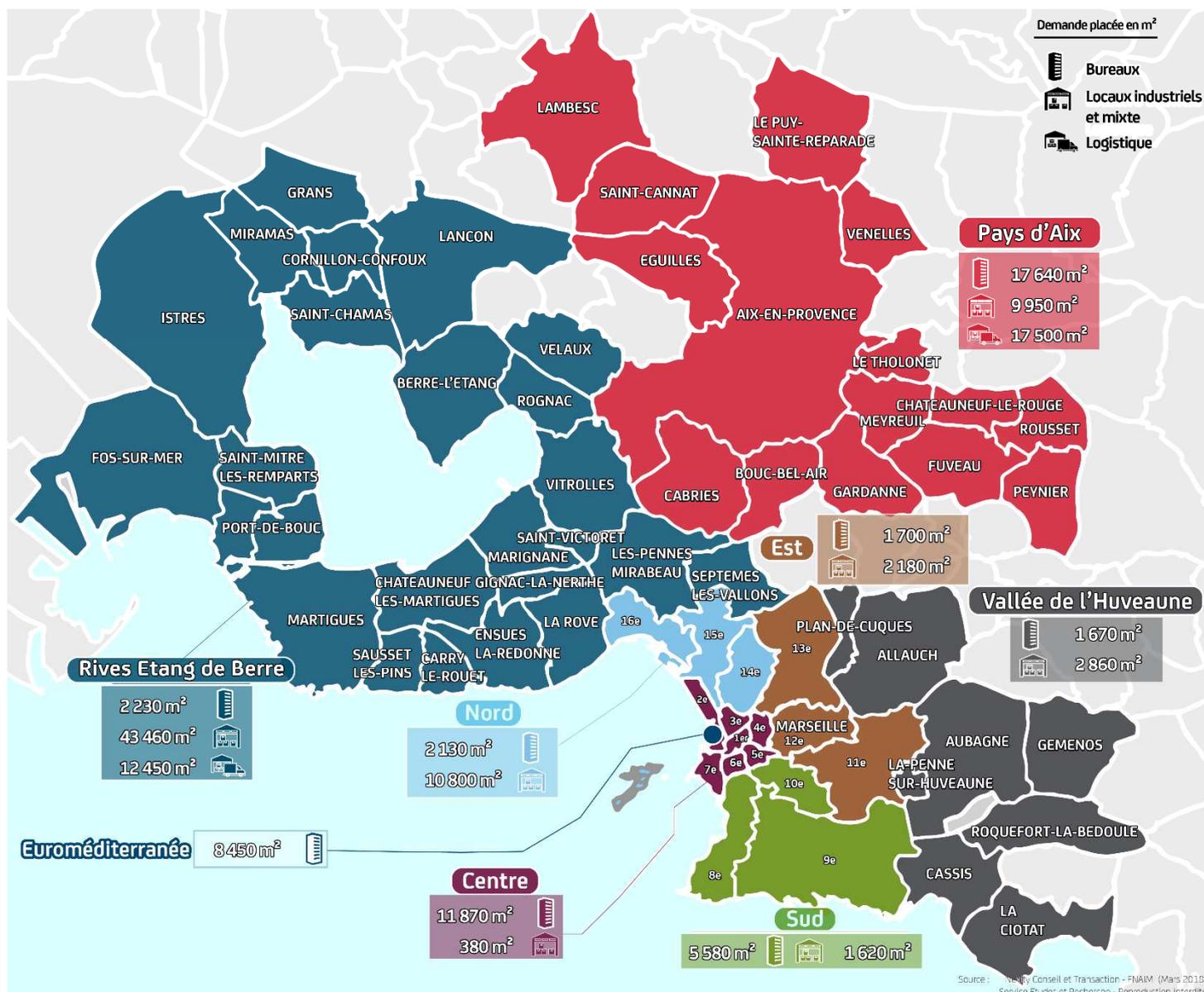
LE MARCHÉ DE  
L'INVESTISSEMENT  
p7

## PRÉAMBULE

Marseille-Provence se situe au 1<sup>er</sup> rang des 15 plus grandes métropoles françaises en termes de croissance et au 2<sup>ème</sup> rang des 114 métropoles européennes de la base OCDE. 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.

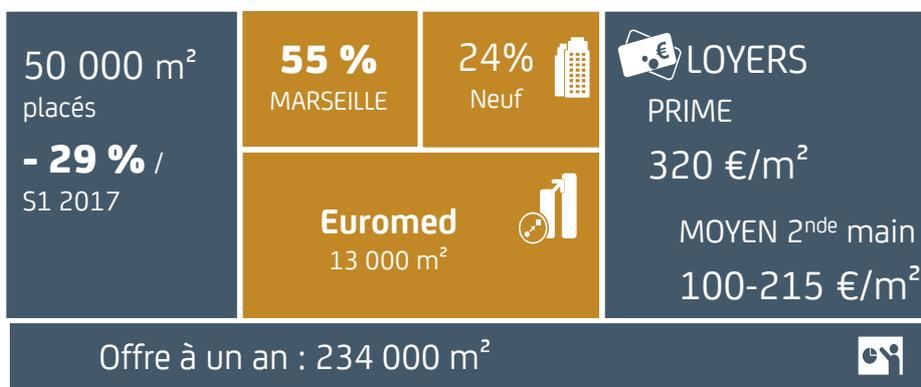
Après un 1<sup>er</sup> trimestre encourageant, le bilan à fin juin 2018 est un peu plus mitigé. En effet le marché des bureaux à Aix-Marseille n'enregistre que 50 000 m<sup>2</sup> commercialisés ce semestre ce qui correspond une baisse de 29 % par rapport à la même période l'année dernière. Dans le classement des régions, la métropole Aix-Marseille se situe à la 6<sup>ème</sup> place derrière les marchés nantais et toulousains.

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

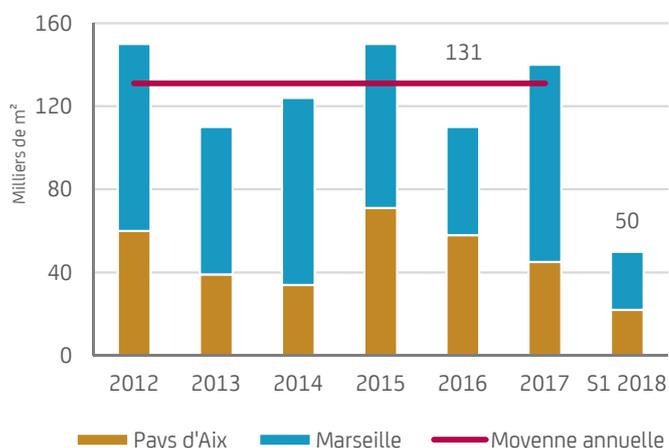


# LE MARCHÉ DES BUREAUX

## Les chiffres-clés S1 2018



Évolution de la demande placée



### BILAN AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE MITIGÉ

Après une année 2017 extrêmement dynamique où environ 140 000 m<sup>2</sup> avaient été placés et un bon démarrage au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, tout laissait croire à une année pleine de promesse.

Cependant le **bilan au 1<sup>er</sup> semestre marque un net ralentissement** (-29 %) pour le marché de bureaux de la métropole Aix-Marseille. En effet **le 2<sup>ème</sup> trimestre, marqué par l'absence de grandes transactions** de moins de 1 000 m<sup>2</sup>, ne totalise que 21 000 m<sup>2</sup> contre 45 000 m<sup>2</sup> au T2 2017.

Faute d'offre de qualité, le placement a majoritairement porté sur des bureaux rénovés ou en état d'usage. **En effet, seulement 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs ont été commercialisés.**

Fin juin 2018, l'offre à un an est en baisse et se chiffre à 234 000 m<sup>2</sup>. Seulement 14 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs sont disponibles : un volume au plus bas depuis 2014.

La majorité de l'offre disponible se trouve au Pays d'Aix, et Euroméditerranée est le secteur qui propose le plus d'offre neuve : 9 000 m<sup>2</sup>.

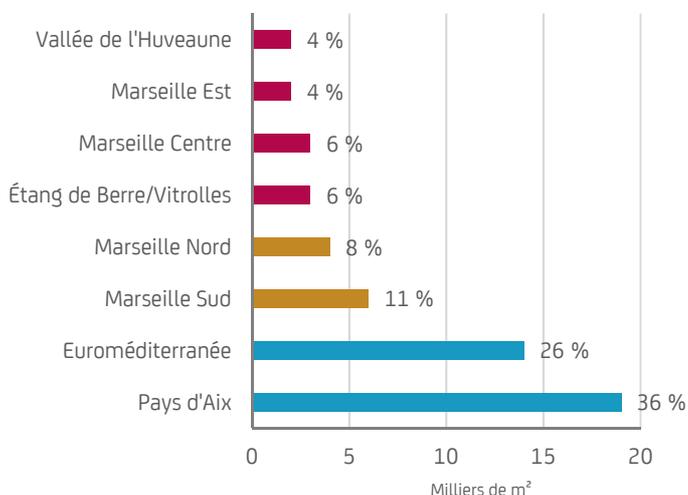
Le loyer « prime » s'établit à **320 €/m<sup>2</sup>** et se rattache comme en 2017 aux transactions dans La Tour « La Marseillaise ».

Les valeurs locatives restent stables excepté pour les bureaux neufs qui voient leurs valeurs augmenter en raison d'un faible stock de bureaux neufs. Autour de 240€/m<sup>2</sup>/an pour des bureaux neufs dans la cité phocéenne.

Alors que le secteur Euroméditerranée, 3<sup>ème</sup> plus grand quartier d'affaires en France, avait regroupé 57 000 m<sup>2</sup> en 2017 soit 41 % du placement total, ce dernier n'a enregistré ce semestre qu'un volume de 13 000 m<sup>2</sup>. Un placement en baisse de 43 % par rapport à la même période l'année dernière, toujours dû à la rareté de l'offre neuve.

Seuls les secteurs de Marseille Sud, Marseille Est et Vallée de l'Huveaune enregistrent des hausses de placements par rapport au S1 2017.

Répartition de la demande placée par secteur



## Transactions significatives S1 2018

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> )
Location	Castel Heritage	Euroméditerranée	AMU	2 843	Rénové	230
Location	Le Virage	Marseille 8 <sup>e</sup>	CREDIT MUTUEL	2 200	Neuf	220
Location	Cap vert Energie	Euroméditerranée	CAP VERT ENERGIE	1 538	Etat d'usage	195
Location	Millenium C	Aix	SECURE SYSTEMS	1 450	État d'usage	120
Location	Praesidium	Aix	ESSCA	1 217	État d'usage	150
Location	Ilot 34	Marseille 3 <sup>e</sup>	IN EXTENSO	1 287	Récent	190

## Principales offres futures neuves certaines

Nature	Bâtiment	Promoteur, Propriétaire	Surface disponible (m <sup>2</sup> )	Date de livraison	Valeur de présentation (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an)
Location / Vente	Carré du Golf, Aix	COGEDIM	11 463	T2 2020	175 / 3 000
Location	Renault Michelet, Marseille	COGEDIM, CRÉDIT AGRICOLE	11 200	T2 2021	210
Location	Eko Active, Marseille	FONCIÈRE, ICADE	8 300	T3 2019	240
Location	Le Castel Office, Marseille	EIFFAGE/ANF	6 000	Mai 2019	225-300
Location	Ensoleillée II, Aix	NEXITY - INEA	2 640	T2 2020	190
Location / Vente	Belmont, Aix	QUARTUS	1 640	T2 2020	185-195
Location / Vente	Carré de l'Enfant E et F, Aix	FIGUIERE	1 635	T3 2019	170-175

# LE MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET DES ENTREPÔTS

## Locaux industriels et mixtes



+35 %  
/S1 2017

71 000 m<sup>2</sup>

## Logistique



x 2,3  
/S1 2017

30 000 m<sup>2</sup>

63

TRANSACTIONS

101 200 m<sup>2</sup>

+ 53 %  
/S1 2017

À l'inverse du marché des bureaux, après une année 2017 un peu décevante, le démarrage du marché de l'activité au 1<sup>er</sup> semestre 2018 est très encourageant.

En effet, **le marché des locaux industriels et mixtes, avec 71 000 m<sup>2</sup> commercialisés augmente son placement de 35 %.**

Du côté de la logistique, le placement a plus que doublé par rapport au S1 2017 grâce à 30 000 m<sup>2</sup> placés.

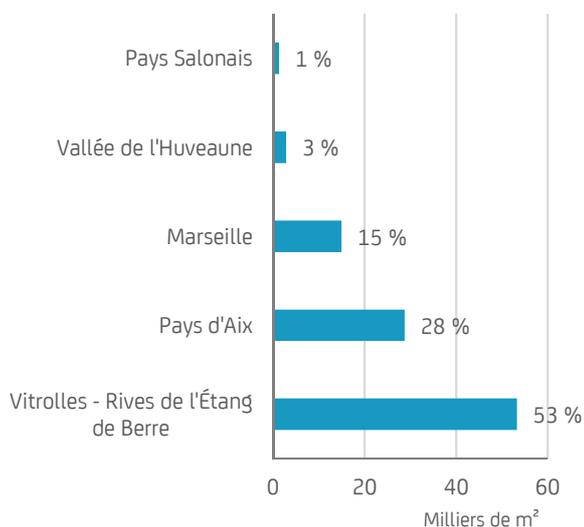
Le placement a majoritairement concerné des locaux de 2<sup>nd</sup>e main : 88 % des volumes commercialisés se sont faits sur des locaux anciens.

Avec 16 ventes ce semestre, le marché des ventes utilisateurs ont compté pour 34 % de la demande.

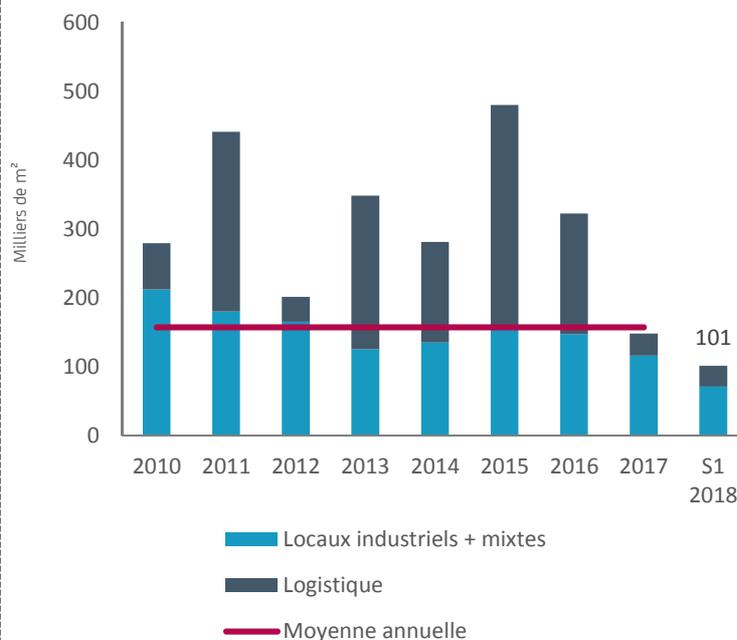
Les valeurs locatives restent stables d'une année sur l'autre. Pour la logistique elles sont comprises entre 40 et 45 €/m<sup>2</sup> et pour les locaux industriels et mixtes le loyer moyen se situe autour de 80 €/m<sup>2</sup>/an.

Avec 20 transactions, le secteur Vitrolles - Rive de l'Étang de Berre concentre 53 % des volumes placés

## Répartition géographique des transactions



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





## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

325 M €



Volume d'investissement en immobilier d'entreprise



36 %

De bureaux en volume

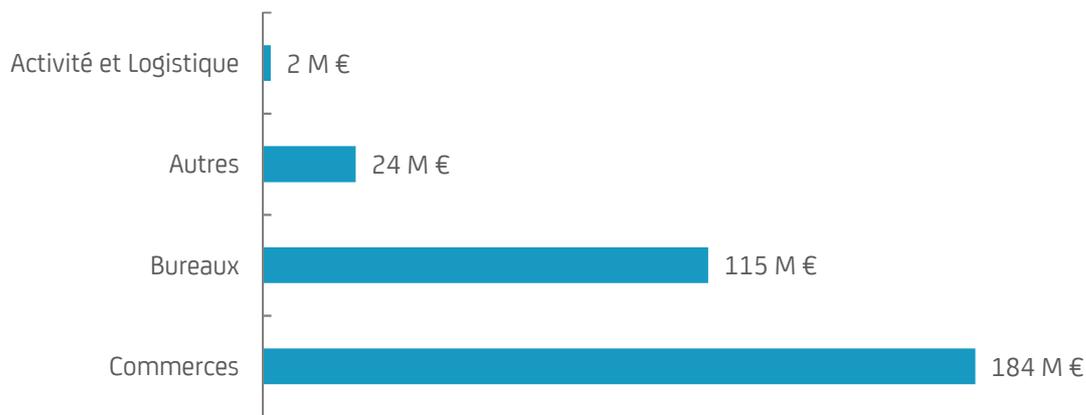
Après une année record en 2017, où 600 millions d'euros avaient été investis en immobilier d'entreprise, le 1<sup>er</sup> semestre 2018 confirme l'appétit des investisseurs pour la cité phocéenne. En effet, avec **325 millions d'euros investis le bilan est nettement positif.**

Le marché a majoritairement été porté par l'acquisition de CARMILA (foncière du groupe Carrefour) auprès de KLÉPIERRE du centre commercial Grand Vitrolles pour un montant estimé à 180 millions d'euros.

Par conséquent, les bureaux, actifs habituellement privilégiés par les investisseurs, ne représentent que 36 % des volumes investis ce semestre.

**Les taux « prime »** des bureaux poursuivent leur baisse suivant la dynamique des autres métropoles régionales en France : **autour de 4,50 % pour les meilleurs actifs.** Ils permettent aux investisseurs immobiliers de se diversifier hors Île-de-France.

Répartition du volume d'investissement par type d'actif



### Marché de l'investissement – transactions significatives au S1 2018

Bâtiment, Secteur	Classe d'actif	Acquéreur	Vendeur	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix de vente (M €)
Grand Vitrolles	Centre Commercial	CARMILA	KLÉPIERRE	24 000	180
Le Corail	Bureaux	AMUNDI IMMOBILIER	BNP PARIBAS IMMOBILIER	14 000	84
Hôtel de Caumont, Aix-en-Provence	Autres	GROUPAMA GAN REIM	CULTURESPACES (GROUPE ENGIE)	N.C.	25
L'Angle, Euroméditerranée	Bureaux	FONCIÈRE INEA	PGIM REAL ESTATE FRANCE SAS	5 400	10,6

## EXTRAIT DE NOS DERNIÈRES RÉALISATIONS

### TRANSACTIONS – BUREAUX



#### LE VIRAGE MARSEILLE 8<sup>ème</sup>

Type : Location  
Preneur : **CREDIT MUTUEL**  
Surfaces : **2 200 m<sup>2</sup>**

*NCT conseil du preneur*



#### 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*



#### LE TRIANGLE MARSEILLE 3<sup>ème</sup>

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

*NCT conseil des 2 parties*

### TRANSACTIONS – ACTIVITÉS



#### 8 RUE JEAN QUEILLAU MARSEILLE 14<sup>ème</sup>

Type : Acquisition  
Preneur : **LABOSUD PROVENCE**  
Surfaces : **3 783 m<sup>2</sup>**

*NCT conseil des 2 parties*



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

Type : Location  
Preneur : **STAR'S SERVICE**  
Surfaces : **457 m<sup>2</sup>**

*NCT conseil des 2 parties*



#### CANNES LA BOCCA (06)

Type : Location  
Preneur : **RESO**  
Surfaces : **1 601 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 : **NAOS**  
Surfaces : **2 900 m<sup>2</sup>**

*NCT conseil des 2 parties*

## NOUS CONTACTER



**Antoine COMBE**  
Directeur de l'agence  
06.09.17.77.99  
acombe@nexity.fr



**Hélène KAUS**  
Assistante  
04.91.99.63.33  
hkaus@nexity.fr



**Marie BOULENGER**  
Alternante  
04.91.01.22.03  
mbouenger@nexity.fr

### Investissement



Xavier ANTONI  
Bureaux



Ghislain RESCH  
Locaux industriels  
et logistique

### Locaux d'activité / Logistique



**Anne GUIZIOU de CADENET**  
Directrice Activité & Logistique  
06.34.65.40.34  
aguizioudecadenet@nexity.fr



**Jean-Christophe BEGON**  
Consultant  
06.34.84.86.56  
jcbegon@nexity.fr

### Bureaux Marseille



**Mathieu VITALIS**  
Consultant Sénior  
06.24.89.38.83  
mvitalis@nexity.fr



**Augustin de NARBONNE**  
Consultant  
06.18.29.16.31  
adenarbonne@nexity.fr

### Bureaux / Commerces

#### Pays d'Aix et Étang de Berre



**Sébastien BAYHOURST**  
Directeur Bureaux Aix  
06.10.58.72.24  
sbayhourst@nexity.fr



**Remy MARCHAND**  
Consultant  
06.23.82.91.21  
rmarchand@nexity.fr



**Laetitia PUCCINI**  
Consultante  
06.62.19.38.52  
lpuccini@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

Directrice 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



**CONSEIL &  
TRANSACTION**