

UN TERRITOIRE QUI, PAR SA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT, FAVORISE LA RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE DES ENTREPRISES

Les changements climatiques et leurs impacts sur la planète sont devenus un sujet de préoccupation majeur partout dans le monde. La France s'est fixée un objectif de réduction de 40 % de ses émissions d'ici 2030 pour atteindre la neutralité carbone en 2050. La transition vers une économie bas-carbone est donc indispensable et c'est avec cette ligne directrice que le projet de l'EPA Euroméditerranée a été pensé.

Le développement urbain durable est devenu au fil des années une « marque de fabrique » de l'EPA, porteur de l'une des premières EcoCités dès 2009 et, depuis lors, garant de l'application des principes de la ville durable méditerranéenne.

Pour les entreprises, l'engagement environnemental représente aujourd'hui un enjeu majeur. Il se décline à travers une double approche : matérielle (performance écologique, choix des matériaux, connexion à la nature, etc.) et comportementale (lutte contre le gaspillage, recyclage, approvisionnement circulaire, etc.).

« 9 dirigeants sur 10 affirment que la durabilité influencera leurs décisions de localisation, s'ils disposent de réglementations soutenant la transition écologique (recyclage, protection de la biodiversité, normes de construction, etc.), de talents pour les accompagner dans ces transformations complexes, au sein de marchés sensibilisés aux enjeux écologiques et à la décarbonation des chaînes industrielles », selon le dernier Baromètre de l'Attractivité de la France publié par EY en 2022.

Grâce à l'action menée sur son périmètre, l'EPA se positionne donc aux avant-postes en la matière. Reconnu au travers de plusieurs labellisations (EcoCité en 2009 et EcoQuartier en 2017), Euroméditerranée tente d'apporter des réponses adaptées et innovantes, en conciliant densité, urbanité et durabilité.

L'engagement d'Euroméditerranée pour un bâti durable et désirable

} Mise en place d'un référentiel commun

Des outils d'évaluation des projets résidentiels et tertiaires ont été mis en place grâce au suivi d'indicateurs précis répartis en plusieurs grandes familles (par exemple : la qualité architecturale du bâti, le réemploi, l'utilisation de matériaux biosourcés, le confort d'usage, l'ouverture sur le quartier, la mutualisation des espaces, etc.). Ils permettent ainsi d'harmoniser les projets autour des mêmes objectifs et d'évaluer l'ambition de chacun d'entre eux.

} La démarche BDM (Bâtiments Durables Méditerranéens)

Euroméditerranée a également initié un partenariat avec l'association EnvirobatBDM afin d'établir une grille d'analyse de la qualité énergétique et environnementale des opérations de logements au sein du périmètre de l'Opération d'Intérêt Générale (OIN). Cette réflexion s'inscrit dans une démarche globale où les modes constructifs et les matériaux sont analysés à l'aune des objectifs de compacité urbaine, de confort thermique notamment l'été, de maîtrise des coûts et de structuration des filières. **Depuis 2016, 17 projets ont obtenu ce label à l'instar du groupe scolaire Antoine de Ruffi, construction bioclimatique labellisée « Bâtiments Durables Méditerranéens argent en phase réalisation ».**



Groupe scolaire Antoine de Ruffi

Une démarche d'expérimentation et d'innovation urbaine

Le territoire dispose également d'un droit à l'innovation et à l'expérimentation quasiment unique en France via la démarche « Démonstrateurs industriels pour la ville durable » (DIVD) et le permis d'innover ouvert uniquement aux OIN. La démarche DIVD a pour objectif de soutenir l'innovation sur un site pilote dans le cadre de projets urbains portés par des groupements d'entreprises en partenariat avec des territoires (consortium d'acteurs privés, parapublics et publics). **Le permis d'innover offre la possibilité aux « innovateurs » (architectes, bureaux d'études, entreprises innovantes, etc.) de proposer de nouvelles solutions afin de les intégrer dans de futurs projets urbains et immobiliers.**

Parmi les projets notables :

} L'îlot démonstrateur Smartseille

Lancé en 2013 et labellisé démonstrateur industriel pour la ville durable (DIVD), Smartseille (58 000 m² développés par Eiffage) est le fruit de sept années de réflexion prospective sur l'EcoCité méditerranéenne. Fondant la réflexion sur des principes comme la « solidarité énergétique » à l'échelle de l'îlot (qui permet aux logements d'être climatisés ou chauffés à partir des excédents de chaleur ou de froid produits par les voisins, la répartition entre bureaux et logements assurant un équilibre optimum) ou « l'intensification de l'usage » (qui a donné naissance au premier parc de stationnement mutualisé logements / bureaux où l'usage prime sur la possession), les différents partenaires ont mis en œuvre un projet innovant au cœur d'un des quartiers les moins favorisés de Marseille.

} Les boucles de géothermie marine Thassalia et Massiléo

Euroméditerranée est un territoire pionnier en matière de thalassothermie. Ce sont aujourd'hui deux boucles à eau de mer en service au sein de l'ÉcoCité, Thassalia d'Engie et Massiléo du groupe EDF, produisant une énergie décarbonée à prix maîtrisé. Grâce à des canalisations, l'eau de mer permet, in fine, de refroidir et réchauffer les bâtiments (bureaux, commerces et logements) desservis par le réseau. Cette technologie permet d'assurer une production d'énergie renouvelable à 70 % et d'améliorer le bilan thermique des opérations immobilières.



Valorisation de terres d'excavation dans la construction

} La construction hors-site à grande échelle en terre d'excavation

C'est aussi dans l'optique de faire émerger un modèle de ville durable qu'Euroméditerranée et Saint-Gobain concrétisent leur initiative autour de l'usage de la terre d'excavation. Il s'agit d'un projet novateur avec pour objectif de valoriser la construction à partir de terre excavée dont 2,2 Mt seraient stockées sur le territoire métropolitain en ISDI (installation de stockage de déchets inertes) et potentiellement utilisables. La démarche est aujourd'hui arrivée à maturité et plusieurs chantiers sont en cours. C'est notamment le cas du futur campus OMNES Education (6 700 m²), certifié B Corp, développé en partenariat avec le promoteur Redman dans le secteur Saint Charles / Porte d'Aix. L'immeuble comprendra l'utilisation d'un mix béton / terre avec façade ossature bois.



Parking silo des Fabriques avec commerces en RDC et équipements sportifs et culturels en toiture

Le Laboratoire collectif d'innovation urbaine

En 2022, Euroméditerranée structure encore plus sa démarche en déployant son laboratoire collectif d'innovation urbaine. **Le laboratoire doit permettre d'élargir la coopération entre Euroméditerranée, l'Etat et les collectivités territoriales impliquées dans la gestion de l'espace public et des services urbains pour imaginer des solutions qui seront demain reproductibles à l'échelle industrielle.**

Il opère sur trois thématiques déterminées dès son lancement :

- 1 - Repenser les ambiances urbaines
- 2 - Une mobilité plus libre et plus durable
- 3 - Donner plus de place à la nature et à l'eau

Chacune se traduit par des projets concrets ayant vocation à être développés à grande échelle.

La Centrale de Mobilité des Fabriques

Sur le volet de la mobilité, c'est une vision partagée par les partenaires du Laboratoire autour de la nécessité de proposer des alternatives à la possession de véhicules thermiques individuels et à l'autosolisme qui est mise en œuvre. Ce défi s'est incarné dans l'idée d'une « Centrale de Mobilité » expérimentale, dédiée aux mobilités durables (ex : vélos en libre-service de courte durée, location de vélo électrique longue durée, covoiturage, autopartage, etc.). L'objectif est de mettre en place une offre de mobilité de nouvelle génération, en préfigurant et en testant de nouveaux services, de contribuer à l'accélération de la mobilité électrique, d'accompagner l'arrivée des premiers habitants du quartier et de travailler sur les enjeux de logistique urbaine.

Le Jardin d'expérimentation des Fabriques

Sur le volet de la place de la nature et de l'eau en ville, le collectif s'est construit autour de l'idée d'intégrer les services rendus par la nature, qui sont nécessaires au fonctionnement de nos sociétés (régulation du climat, de la qualité de l'air, de la qualité de l'eau, limitation des risques, etc.). Cette vision s'est d'abord incarnée par la mise en commun d'actions de désimperméabilisation des espaces publics.

Initié par Euroméditerranée et le groupement IL EX-EGIS, le Jardin d'expérimentation des Fabriques est progressivement devenu le point de rencontre de démarches collaboratives des partenaires du Laboratoire sur ces questions : tests de revêtements drainants, fertilisation de terres scellées, associations végétales plus durables, tests de dispositifs alternatifs au goutte à goutte, groupe de travail sur la surchauffe urbaine, etc.

Le parc des Aygaldes et le parc Bougainville

L'idée de renforcer l'intégration de la nature en ville prend aussi corps dans la création d'une coulée verte de 20 hectares en lieu et place de la gare ferroviaire du Canet.

Le parc du ruisseau des Aygaldes, très attendu par les Marseillais, est un sujet majeur qui sera développé tout au long des prochaines années, en complément du parc Bougainville dont la première tranche a été livrée début 2024. La création de cette trame verte et bleue permettra notamment de renaturer deux ruisseaux, actuellement enfouis, qui seront remis à l'air libre et restaurés. Les terres qui seront excavées lors de la réalisation du parc seront en grande partie traitées sur place afin de régénérer et rendre fertile localement des terres précédemment stériles et polluées.

Le patrimoine naturel sera valorisé et le parc contribuera significativement à la réduction des îlots de chaleur urbain, au rétablissement de la biodiversité, et à la qualité de l'air sur le quartier. Au-delà de ses caractéristiques paysagères et étant donné le caractère inondable de cette zone, le parc servira également d'ouvrage de régulation hydraulique de grande capacité lors de crues. En plus de doter le nord de la ville d'un grand espace vert, ce parc va permettre d'offrir aux habitants un véritable équipement public et d'améliorer l'attractivité des quartiers à proximité.

Les premières concertations publiques ont débuté. Livraison attendue à horizon 2030.



Parc Bougainville avec vue sur les tours d'Arenc

02

PERFORMANCES IMMOBILIÈRES 2023

EUROMÉDITERRANÉE : CHIFFRES CLÉS T4 2023



UN MARCHÉ DE BUREAUX RÉSILIENT

DEMANDE PLACÉE

Des performances hétérogènes au sein de la Métropole

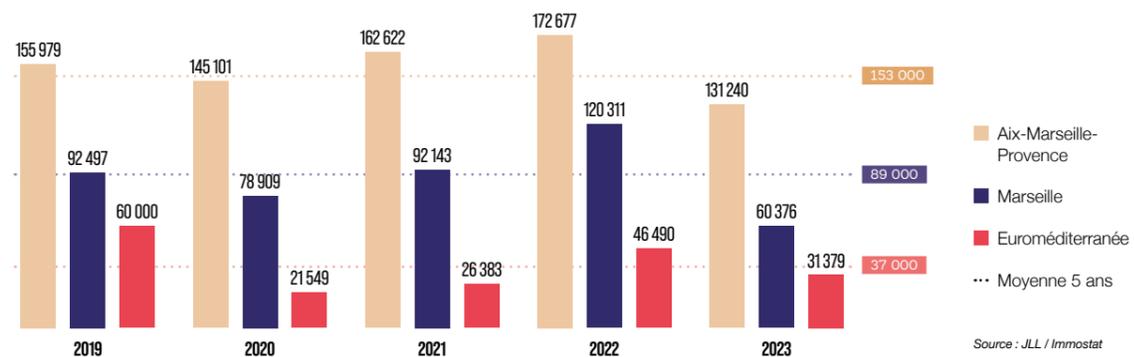
Le repli de l'activité locative en 2023 à Aix-Marseille s'inscrit plus globalement dans la tendance observée en France avec des baisses plus ou moins prononcées des marchés tertiaires : -17 % en un an en Ile-de-France, -24 % à Lyon et -24 % à Aix-Marseille. En effet, les entreprises ont dû faire face à une dégradation de l'environnement économique qui demeure encore très incertain – faible croissance (PIB +0,9 % en 2023), inflation (+ 4,9 % en 2023) et taux d'intérêt élevés - et le manque d'offres adaptées a fortement contraint le marché.

Si le marché aixois a bien performé, Marseille n'a pas échappé au ralentissement.

La demande placée est en baisse de 50 % en 2023 (~60 000 m² placés) tandis qu'**Euroméditerranée accuse aussi un repli de son activité** dans ce contexte chahuté : avec 31 000 m² placés, soit une baisse de 33 % en un an. Le quartier d'affaires a pâti de l'absence de très grandes prises à bail (transaction supérieure à 5 000 m²), les grands groupes ayant été plus exposés à la dégradation de la situation économique et aux incertitudes financière en France et en Europe, et pour lesquels les délais de décisions sont aussi beaucoup plus longs.

Enfin, précisons qu'en 2022, le marché avait profité de la transaction RTE (~13 000 m²) sur le site des Fabriques qui avait soutenu le marché locatif.

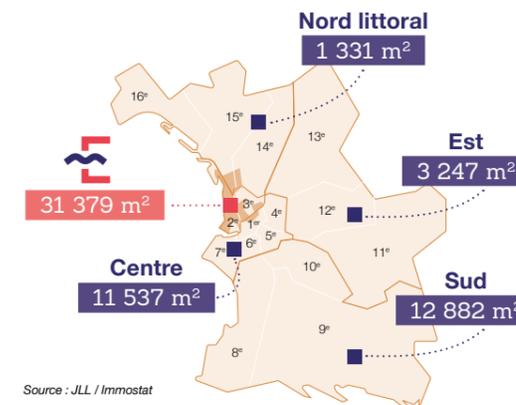
Evolution de la demande placée (en m²)



A Marseille : 1 m² sur 2 commercialisé à Euroméditerranée

Le quartier d'affaires confirme une fois de plus son rôle moteur de l'économie locale. Malgré la rareté des surfaces neuves disponibles et la concentration de l'offre dans des immeubles anciens, **Euroméditerranée a été le secteur prédominant de Marseille en matière d'activité immobilière, en concentrant près de la moitié de la demande placée (1/3 des transactions).** Le quartier a ainsi continué d'attirer les entreprises, séduites par son hyper centralité et son statut de quartier des affaires de la Métropole. Il a ainsi capté près de 24 % de la demande locative d'Aix-Marseille.

A contrario, des secteurs en pénurie d'offres tels Marseille Centre ou Marseille Sud ont vu leur volume chuter de 37 et 50 % en un an.



En 2023, Euroméditerranée a enregistré une cinquantaine de transactions dont 9 signatures de plus de 1 000 m² (vs 7 en 2022) telles que le BEFA de CERTICALL dans « Smartseille » (~3 100 m²) ou la prise à bail d'EGIS (~2 360 m²) dans l'immeuble « Cap Joliette ». C'est donc une très bonne performance pour ce segment, qui plus est dans un marché en repli, attestant à la fois de la dynamique économique locale et de l'appétit des grands groupes pour le quartier d'affaires.

La **part du neuf** dans les surfaces louées a atteint **plus de 50 %** cette année et grimpe à **plus de 80 % pour le segment des grandes surfaces** (> 1 000 m²), attestant de la demande toujours très forte des grandes entreprises pour ce type de locaux. La recherche de bureaux adaptés aux nouvelles normes et politiques RSE/ESG des entreprises et la mise en vigueur du décret tertiaire devraient d'ailleurs favoriser ces actifs sur le long terme et donc a fortiori soutenir l'activité locative d'Euroméditerranée, bien pourvu en la matière.

Part du neuf dans la demande placée (en m²)

Demande placée	2019	2020	2021	2022	2023
Euroméditerranée	60 000	21 549	26 383	46 490	31 379
% du neuf	34 %	11 %	36 %	71 %	53 %

Source : JLL / Immostat

VALEURS LOCATIVES

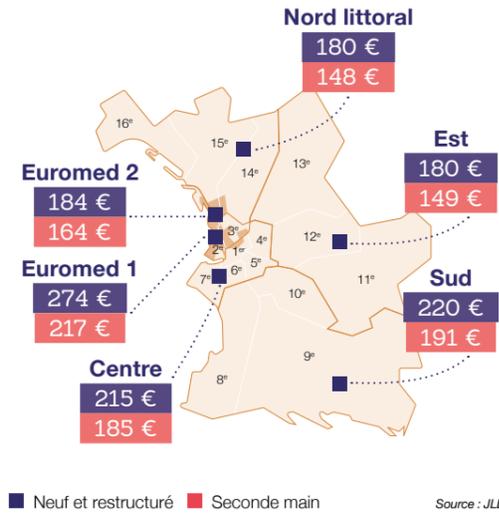
Des loyers variables selon les secteurs de la ville

Marseille propose des solutions immobilières variées répondant à tous les besoins et les budgets des entreprises. A l'instar des grands quartiers d'affaires européens, Euroméditerranée fait figure de référence à l'échelle de la métropole Aix-Marseille-Provence en matière de loyers.

Les valeurs locatives moyennes (sur 24 mois) ont fait preuve de résilience, et atteignent, dans le périmètre d' « Euromed 1 », 274 € HT-HC/m²/an pour les actifs neufs et 217 € pour les actifs de seconde main.

Pour Marseille, plus largement, les valeurs locatives moyennes du neuf se maintiennent à 244 € et celles de seconde main à 201 €.

Loyers moyens T4 2023*



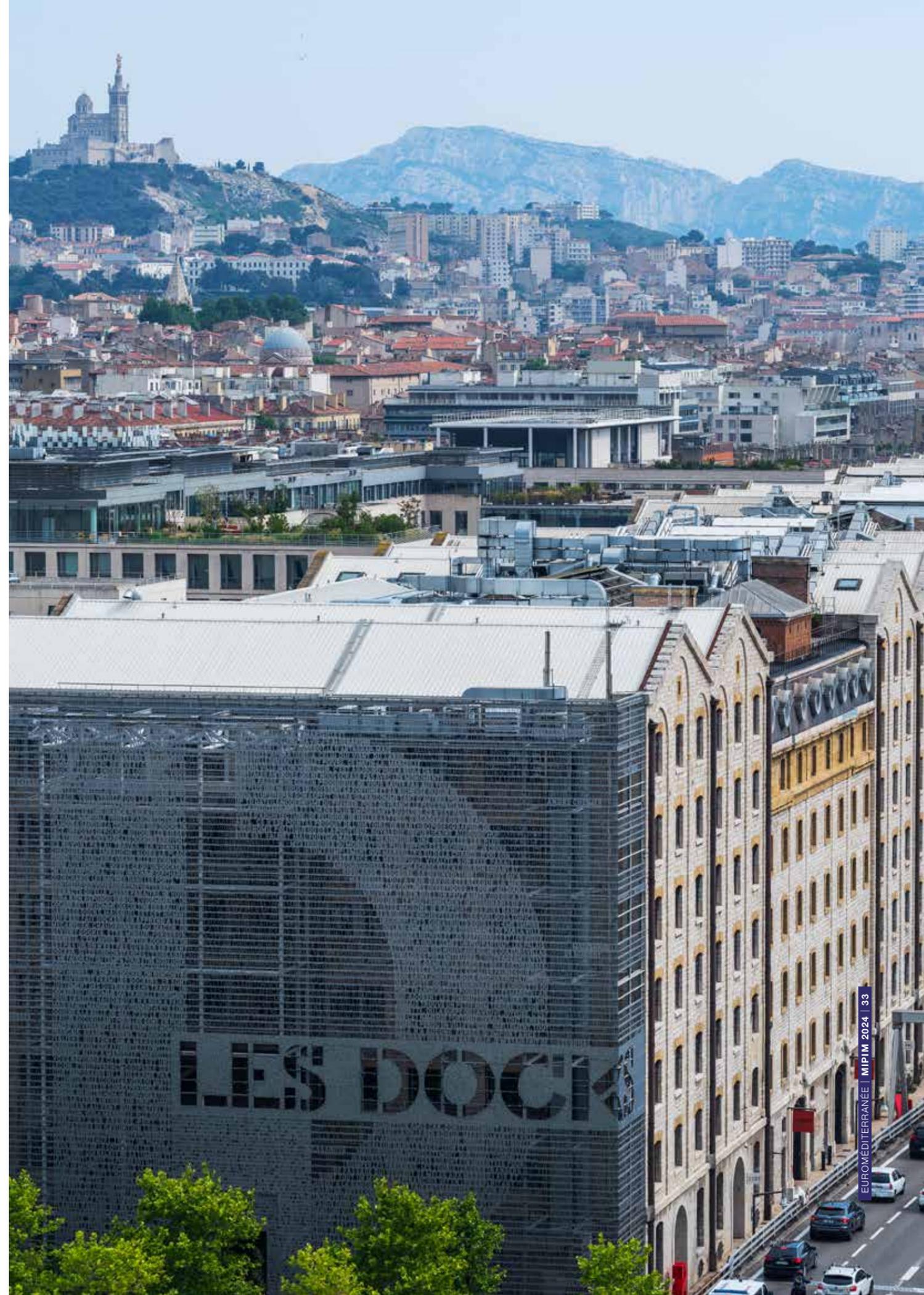
Source : JLL

* Calculés sur les transactions enregistrées au cours des 24 derniers mois

Top 10 des transactions locatives et ventes à utilisateur 2023 Euroméditerranée

Locataire	Immeuble	Adresse	Commune	Surface (m ²)
CERTICALL	Smartseille Bât. b	Rue du Devoir	Marseille 15	3 106
EGIS	Cap Joliette	Bd de Dunkerque	Marseille 2	2 359
UNITEL TECHNOLOGIE	Le Mirabeau	Bd Jacques Saade	Marseille 2	2 147
CONSULAT DES ETATS UNIS D'AMERIQUE	Cap Joliette	Bd de Dunkerque	Marseille 2	1 981
NEXITY REGION SUD	Le Balthazar	Quai d'Arenc	Marseille 2	1 576
SNCF	Adriana	Place Jules Guesde	Marseille 3	1 524
PIGIER	EMD	Rue Joseph Biaggi	Marseille 3	1 500
STEF	Le Mirabeau	Bd Jacques Saade	Marseille 2	1 159
AGAM	Adriana	Place Jules Guesde	Marseille 3	1 048
CIBAIL	Cap Joliette	Bd de Dunkerque	Marseille 2	960

Source : JLL / Immostat



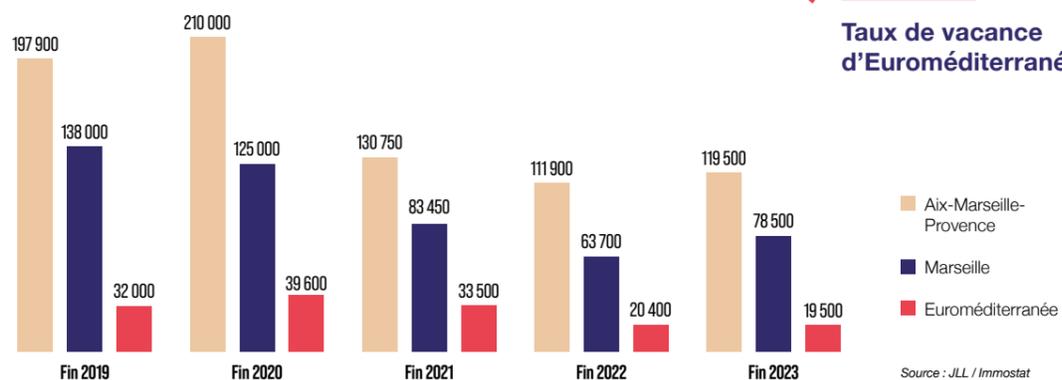
OFFRE IMMÉDIATE

Une offre neuve sous tension

La baisse de l'activité locative et la libération d'actifs de seconde main ont permis de maintenir un niveau d'offres disponibles dans la métropole autour des 120 000 m², un niveau toutefois insuffisant pour satisfaire la demande (~153 000 m² placés par an au cours des 5 dernières années). A Marseille l'offre augmente (+78 000 m² vacants fin 2023, +23 % en un an) tandis que le **secteur d'Euroméditerranée souffre d'un assèchement de ses disponibilités immédiates.**

Avec moins de 20 000 m² disponibles, **le volume d'offres s'est contracté de 4 % en un an. La vacance demeure à un niveau très bas à 2,65 %, reflétant un marché sous forte tension, gage de sécurité pour les investisseurs.** Les disponibilités neuves en fin d'année n'atteignent plus que 6 000 m² environ (32 % des disponibilités totales). Ceci est de bon augure pour le développement de nouveaux projets tertiaires qui permettraient de fluidifier le marché.

Evolution de l'offre immédiate¹ (en m²)

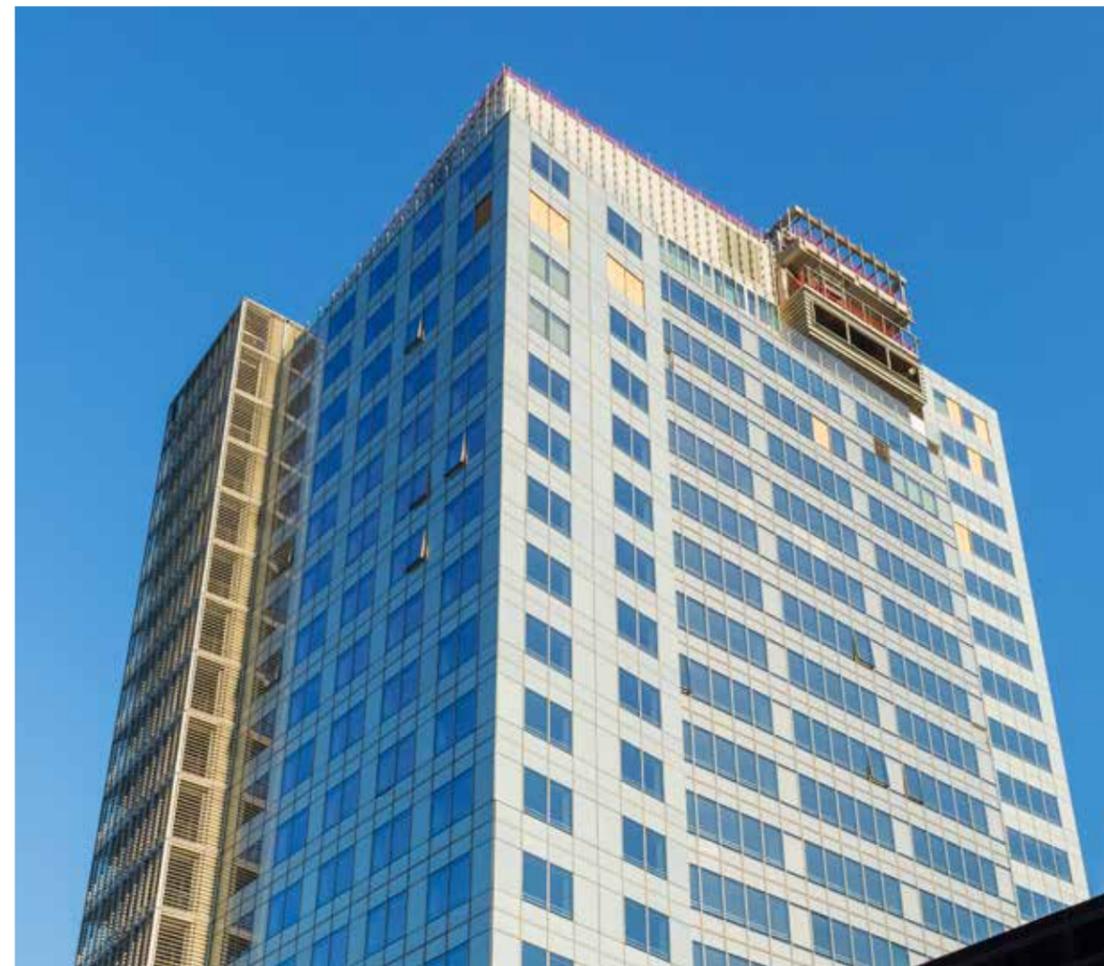


1 : On entend par offre immédiate l'offre immédiatement disponible, n'incluant pas les livraisons et libérations à venir

Part du neuf dans l'offre immédiate (en m²)

Demande placée	2019	2020	2021	2022	2023
Euroméditerranée	32 000	39 600	33 500	20 400	19 500
% du neuf	27 %	40 %	16 %	30 %	32 %

Source : JLL



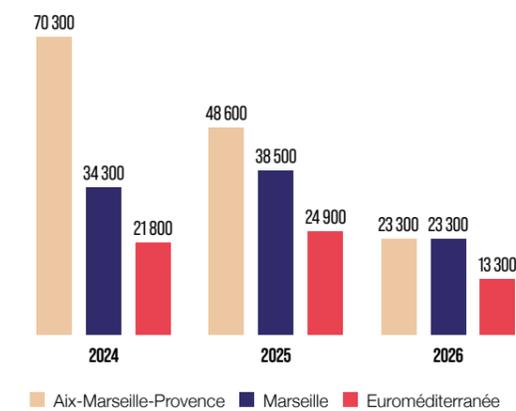
LIVRAISONS FUTURES

Euroméditerranée : catalyseur de projets

Euroméditerranée confirme son statut de quartier d'affaires de la métropole en concentrant 42 % des surfaces livrables à 3 ans et répond ainsi aux ambitions des développeurs. En effet, **Euroméditerranée est un secteur prépondérant en matière de développements tertiaires d'envergure : trois des cinq plus grands projets actuellement en chantier à Aix-Marseille sont localisés dans le quartier d'affaires.**

C'est aussi le seul secteur qui propose aux entreprises des immeubles IGH, ainsi que des solutions de dernière génération, moins énergivores, facilement accessibles et répondant parfaitement aux attentes des utilisateurs à l'instar de la tour La Marseillaise, de la tour CMA-CGM ou de la tour Mirabeau en cours de livraison.

Livraisons futures en cours de construction (m²)





Principaux projets tertiaires certains au sein d'Euroméditerranée

Nom	Adresse	Arrondissement	Surface (m²)	Etape	Livraison
TOUR MIRABEAU	4 Quai d'Arenc	Marseille 02	20 975	En chantier	2024
LE PHOCÉA	Bd Ferdinand de Lesseps	Marseille 15	8 700	En chantier	2025
PROJET L'AMIRAL - SCIPAG	33-35 Rue Jean Francois Leca	Marseille 02	3 334	En chantier restructuration	2025
LES FABRIQUES - RTE	Rue de Lyon	Marseille 15	13 200	PC accepté	2025
NEWDELEC	25 Boulevard Charles Nédelec	Marseille 03	13 300	En chantier	2026
PROJET LYON-FORD	78 Rue de Lyon	Marseille 15	19 400	PC accepté	2026
J1 - LA PASSERELLE	La Halle J1, Port de Marseille	Marseille 02	10 800	PC accepté	2027

Source : JLL

Principaux projets tertiaires probables au sein d'Euroméditerranée

Nom	Arrondissement	Surface (m²)	Etape	Livraison
LES FABRIQUES - SOLDE	Marseille 15	30 000	Projet	À partir de 2026
SMART'SEILLE ODYSSEÉ	Marseille 15	20 000	Projet	À partir de 2026

Source : JLL

OFFRE TERTIAIRE ALTERNATIVE

- 1 Campus Cyber Méditerranée
- 2 Sky Center du WTC Marseille Provence
- 3 Wello
- 4 Bureaux And Co
- 5 Regus
- 6 Hiptown Joliette
- 7 Newton Offices
- 8 Le Patio*
- 9 Cité Fab
- 10 The Babel Community (+ Coliving)
- 11 Wereso
- 12 Startway Coworking Marseille Colbert*
- 13 Hiptown Vieux Port



* En limite du périmètre d'Euroméditerranée

Une offre complémentaire de nouveaux espaces de travail partagés

Face au manque d'offres dans le quartier d'affaires, les entreprises peuvent trouver des réponses à leurs problématiques immobilières au sein de nouveaux espaces de travail partagés proposés à Euroméditerranée. Une offre importante de coworking s'est en effet développée au cours des dernières années. En outre, un fort intérêt se manifeste actuellement pour l'offre de bureaux opérés. Ainsi, Newton Offices vient d'inaugurer l'immeuble Newton Saint-Charles dans lequel il propose des bureaux flexibles pour les entreprises.

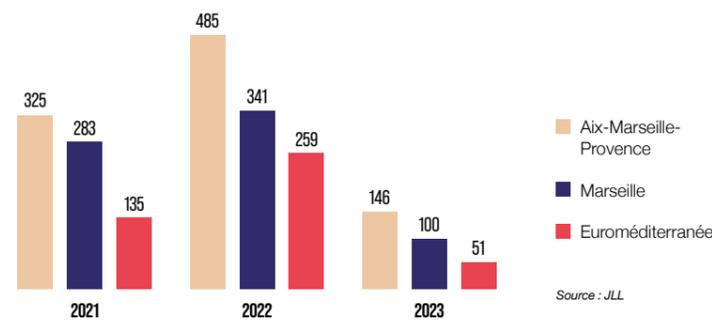
D'autres opérateurs, déjà présents à Paris ou à l'étranger, s'intéressent également à des surfaces à Marseille. De plus en plus hybrides, avec le développement de solutions de coliving, ces espaces offrent une expérience à 360° du quartier d'affaires. Ils proposent ainsi un écosystème propice au développement d'une culture entrepreneuriale dynamique, qui répond aussi bien aux besoins de flexibilité des entreprises qu'aux attentes des cadres de passage dans le quartier d'affaires.

INVESTISSEMENTS

Sous l'effet de la remontée des taux, les volumes décrochent en 2023

Aix-Marseille n'a pas échappé au repli généralisé du marché de l'investissement et enregistre en 2023 une chute de 70 % des capitaux engagés en immobilier tertiaire. L'activité en région marseillaise n'aura donc pas été épargnée par la remontée brutale des taux d'intérêt. La longue phase de repricing ainsi qu'une dette moins accessible auront durement impacté la concrétisation de certains processus de vente, notamment sur le segment des grandes opérations.

Volumes investis en bureaux (m€)



Euroméditerranée enregistre une seule transaction en 2023, la plus importante de l'année à l'échelle de la métropole. Il s'agit de la vente de l'immeuble « Eko Active » à UNOFI, seule opération dépassant la barre des 50 millions d'euros. En dehors de celle-ci, toutes les autres acquisitions métropolitaines portent sur des volumes inférieurs à 30 millions d'euros, démontrant un seuil de liquidité qui s'est considérablement réduit.

Parallèlement à la forte remontée des OAT 10 ans, la décompression des taux immobiliers est toujours en cours. En effet, le taux prime des bureaux à Marseille, qui avait débuté l'année à 4,50 % avec la transaction d'« Eko Active », passe la barre des 6,00 %* à fin 2023 (taux estimatif).

6 %*
Taux de rendement prime

* Taux estimatif en l'absence de transaction référente sur le marché au 4^{ème} trimestre

Transactions d'investissement de plus de 10 millions d'euros depuis 2020

Immeuble	Adresse	Arrondissement	Surface (m ²)	Prix
LA MARSEILLAISE	2 Quaid'Arenc	Marseille 02	38 000	242 000 000 €
ASTROLABE	79 Bd. de Dunkerque	Marseille 02	14 500	92 000 000 €
TOTEM	40 Bd. de Dunkerque	Marseille 02	14 500	71 000 000
GRAND LARGE	7 Rue de Dunkerque	Marseille 02	13 700	70 000 000 €
EKO ACTIVE	174 Bd. de Paris	Marseille 02	8 200	51 000 000 €
CENTRE MEDITERRANÉEN DE PRESSE	248 Av. Roger Salengro	Marseille 15	22 900	35 000 000 €
GRAND CENTRAL*	1233 Pl. de l'Hôtel des Postes	Marseille 01	8 500	32 400 000 €
ADRIANA / NEWTON SAINT-CHARLES	Place Jules Guesde	Marseille 03	9 300	30 000 000 €
SMARTSEA - BAT A	7 Rue André Allar	Marseille 15	6 500	20 000 000 €

* À proximité immédiate du secteur d'Euroméditerranée

Source : JLL

POSITIONNEMENT EN EUROPE

Taux de vacance au T4 2023



Au niveau européen, entre tensions géopolitiques, croissance atone et contexte inflationniste, les grandes places immobilières ont connu un repli marqué de leur activité locative avec des baisses annuelles allant pour la plupart de -10 % jusqu'à -60 %. Le marché tertiaire d'Aix-Marseille n'a pas fait exception et se situe dans la moyenne des autres places immobilières européennes.

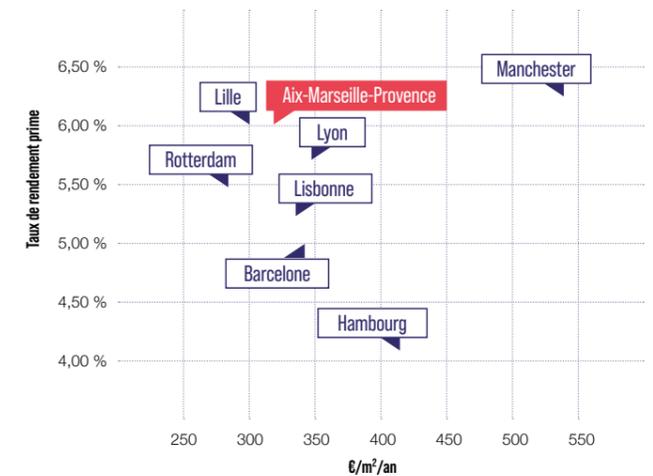
En matière de vacance, la métropole affiche l'un des taux les plus faibles parmi les grandes métropoles régionales européennes. Ce taux de vacance faible, gage de sécurité aux yeux des investisseurs, est un signal positif pour les futurs développements tertiaires qui permettront d'alimenter le marché en surfaces neuves plébiscitées par les grands groupes.

Evolution de la demande placée (2023 vs 2022)

REPLI
-10 % et -30 %
MANCHESTER, BARCELONE, HAMBOURG, AIX-MARSEILLE, LYON, LILLE

FORT REPLI
-30 % et -60 %
ROTTERDAM, LISBONNE

Loyer et rendement prime T4 2023



Face à la pression haussière exercée tout au long de l'année 2023 par les banques centrales des taux directeurs dans un contexte d'inflation toujours soutenu, les taux de rendement immobilier ont connu de nouvelles hausses au sein des différents marchés européens.

A Aix-Marseille-Provence, le taux de rendement prime bureaux a connu une décompression de 175 points de base en un an pour s'établir à 6 % fin 2023. Comparé aux autres métropoles européennes, Aix-Marseille-Provence offre toujours un couple loyer/rendement très intéressant, avec un taux de rendement élevé et des loyers modérés et compétitifs.

UNE ATTRACTIVITÉ PERSISTANTE DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL

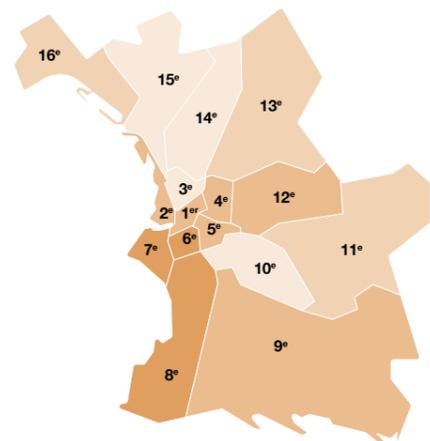
L'attrait de Marseille se poursuit et s'amplifie

Marseille ne manque pas d'atouts pour attirer les ménages qui y trouvent un compromis optimal entre vie au bord du littoral et effervescence urbaine et culturelle. Les acquéreurs sont attirés également par des prix qui restent encore attractifs, malgré le rattrapage du marché post-covid dont Marseille bénéficie encore en 2023. L'attrait de la cité phocéenne qui se poursuit en 2023 et s'amplifie même en raison du développement des infrastructures, des équipements et des nombreuses requalifications urbaines. L'attractivité de Marseille bénéficie aussi de nombreux événements internationaux qui mettent en lumière la ville depuis ces 10 dernières années à l'image de la Coupe du monde de Rugby en 2023 et des futurs Jeux olympiques et paralympiques de 2024.

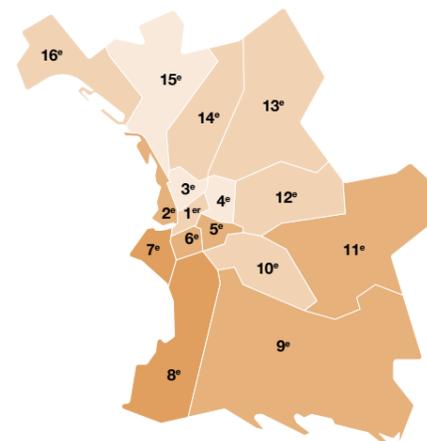
Le marché immobilier français a fait face en 2023 à une chute des ventes de logements qui a également affecté Marseille. En revanche, contrairement au reste de la France, où les prix sont en recul, Marseille connaît plutôt un ralentissement de la hausse de ses prix. Ils atteignent une moyenne de 3 724 € dans l'ancien quand, à titre d'exemple, il faudra déboursier 5 112 €/m² pour investir à Nice, 4 144 €/m² à Rennes, 3 576 €/m² à Lille ou encore 3 691 €/m² à Montpellier (source : SeLoger – Janvier 2024).

Au sein des arrondissements composant le périmètre d'Euroméditerranée, les prix sont hétérogènes s'échelonnant, en moyenne, de 2 332 €/m² dans le 14^{ème} arrondissement à 3 550 €/m² dans le 2^{ème} arrondissement. Une part importante de logements neufs étant développée au sein d'Euroméditerranée, certains prix et loyers peuvent être deux à trois fois supérieurs aux moyennes des arrondissements qui composent le secteur.

Loyers et prix immobiliers moyens des appartements à Marseille



Prix 2 015 €/m² — 5 404 €/m²



Loyer 14 €/m² — 18 €/m²

Source : SeLoger, Janvier 2024

La production neuve de logements se poursuit à Euroméditerranée

A l'instar de nombreuses métropoles françaises, Marseille souffre d'un déficit de logements neufs accentué par la crise qui touche actuellement le secteur de la promotion. Euroméditerranée participe pleinement à résorber ce déficit avec un objectif de création de 19 000 logements neufs (dont la moitié est déjà livrée). L'offre de logements neufs qui s'y développe est diversifiée : logements sociaux, intermédiaires, en accession libre, résidences étudiantes, résidences seniors. Elle intègre une part de logements locatifs sociaux de l'ordre de 25 %.

Si les prix des dernières opérations en cours de commercialisation s'établissent dans une fourchette allant de 3 000 à 6 000 €/m², les logements en accession libre les plus chers peuvent dépasser les 8 000 €/m².

Le projet emblématique de la «Porte Bleue» en front de mer, livré en 2023, affiche par exemple un prix moyen de 7 000 €/m².

Projets neufs de logements en cours de commercialisation au sein d'Euroméditerranée

Nom de l'opération	Prix min (à partir de)	Date de livraison prévisionnelle
LA TULIPE - MARSEILLE 15 ^e	~ 5 000 €	4T 2025
AURA - LES FABRIQUES - MARSEILLE 15 ^e	~ 3 500 €	4T 2026

Source : SeLoger, Janvier 2024

Le marché de l'investissement résidentiel n'échappe pas au ralentissement

Conformément à la tendance observée sur les autres classes d'actifs, le marché de l'investissement en immobilier résidentiel affiche un net recul d'une année sur l'autre (-52 %), avec seulement 2,8 Mds€ investis en France en 2023. L'immobilier résidentiel classique est le plus impacté (-62 %), en l'absence de portefeuille d'envergure, tandis que les actifs gérés affichent une certaine résistance (-16 %). Avec 1,1 Md€ investis, ils concentrent 37 % des engagements. On note un appétit marqué pour les résidences étudiantes et le coliving, dont les volumes sont en nette progression en un an, tandis que les résidences seniors affichent un recul de 73 % avec seulement 169 M€ investis.

4,5 %

Taux de rendement prime résidentiel

Marseille garde un taux de rendement prime rémunérateur à 4,5 %, là où il s'établit dorénavant à Paris à 3,75 % (actifs résidentiels existants).

169 M€
RÉSIDENCES SÉNIORS
(-73 % en un an)

471 M€
RÉSIDENCES ÉTUDIANTES
(+49 % en un an)

428 M€
COLIVING
(+32 % sur un an)

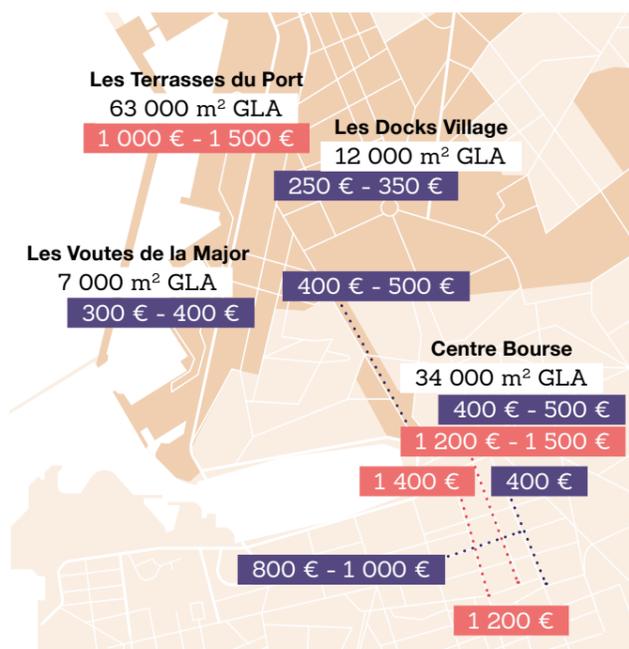
UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE DYNAMIQUE ET QUALITATIVE

Euroméditerranée, une aire de chalandise exceptionnelle

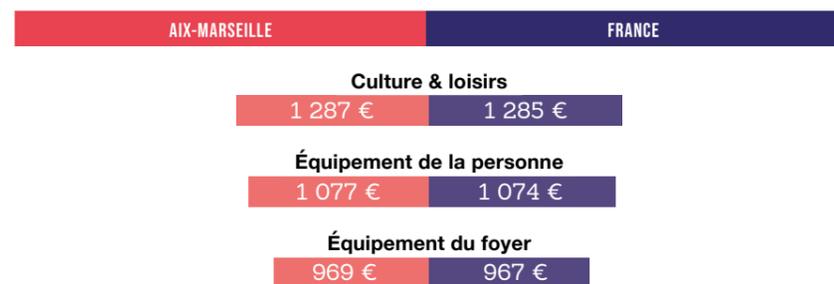
Euroméditerranée évolue au sein de la 2^{ème} plus grande aire de chalandise française. La métropole compte, en effet, près de 2 millions d'habitants et reçoit 8 millions de touristes annuellement, autant de clients potentiels pour les commerces.

- 1,9 MILLION** HABITANTS (métropole)
ZONE DE CHALANDISE
- 270 000 m²**
PARC COMMERCIAL
- 380**
COMMERCES
- 46 %**
DES UNITÉS SPÉCIALISÉS EN ÉQUIPEMENT DE LA PERSONNE
- 29 %**
DES UNITÉS EN RESTAURATION ET LOISIRS

Valeurs locatives estimées en €/m²/an



Dépenses par grands postes (€/tête/an)



Source : MBR - 2022

Le marché des commerces, un levier de performance recherché par les investisseurs

Le marché des commerces n'échappe pas en 2023 au ralentissement général de l'activité mais conserve son attractivité auprès des investisseurs. Malgré la chute des volumes investis (-50 % environ en France), le marché des commerces maintient un niveau d'investissement significatif, avec des résultats en fin d'année (2,9 milliards d'euros) qui dépassent ceux enregistrés sur la période après la crise de 2007 (moyenne de 2,4 Mds € investis entre 2008 et 2012).

Dans un contexte de marché fortement perturbé (inflation, remontée des taux, collecte réduite des SCPI, interrogations du modèle économique de certaines enseignes), l'absence de repères de marché a brouillé la vision des investisseurs qui sont demeurés très sélectifs dans leur choix d'investissement. Comme pour les autres classes d'actifs, les indicateurs financiers restent un signal important pour les investisseurs qui prévoient une stabilisation des taux pour les actifs de commerces en 2024. La résilience des commerces se retranscrit également dans l'allocation des investissements, avec une part qui dépasse les 23 % par rapport à l'ensemble des volumes investis dans l'immobilier banalisé à fin 2023.



Transactions d'investissement de plus de 5 millions d'euros à Marseille depuis 2021

Année	Actif	Arrondissement	Surface (m ²)	Prix total	Rendement	Acquéreur
2021	Géant Casino La Valentine	Marseille 11	23 537	66 200 000 €	5,25 %	M&G Investments
2022	19-23 Rue Saint Ferreol	Marseille 01	8 817	35 000 000 €	6,00 %	Perial
2022	Casino 365 Avenue de Marzagues	Marseille 08	11 711	17 000 000 €	5,14 %	Perial
2021	Monoprix 36 La Canebiere	Marseille 01	2 500	17 100 000 €	ND	Caap Immo Invest / Groupe Sebban
2023	26ter Boulevard Camille Flammarion	Marseille 01	3 000	13 000 000 €	ND	La Française REM
2022	Portfeuille Mercialys	Marseille 01	2 700	10 100 000 €	ND	Investisseur privé
2022	200 Avenue Jules Cantini	Marseille 08	1 600	5 000 000 €	ND	Inter Gestion

UN MARCHÉ DE L'HÔTELLERIE QUI SE RENFORCE

Un retour à la normale pour le tourisme à Marseille

5 millions de touristes ont visité Marseille en 2022, soit un niveau équivalent à 2019. L'impact économique du tourisme est estimé à 7 % de l'économie locale et a généré 23 673 emplois directs (données 2021). Marseille est également la 3^e ville pour l'accueil de congrès et de séminaires en France (données classement ICCA 2022), et figure parmi le top 50 mondial des villes de congrès.

En 10 ans le parc hôtelier s'est étoffé mais surtout équilibré en matière de gamme grâce à l'accueil de grands événements qui ont contribué à hisser Marseille parmi les destinations les plus dynamiques en nouvelles implantations hôtelières. L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive en matière de fréquentation et performance hôtelière. L'attractivité de Marseille s'est confirmée avec un retour marqué des clientèles touristiques, qu'elles soient françaises ou européennes, de loisirs ou d'affaires. Grâce à ce contexte favorable, les hôtels et résidences de Marseille ont affiché un taux d'occupation annuel moyen de 71 %, proche de son niveau de 2019 et supérieur à d'autres villes françaises (Lyon, Bordeaux, Montpellier, Nice, Toulouse).

Durant la période estivale 2023, l'office du tourisme et des congrès de Marseille a dressé le bilan de la saison touristique et la fréquentation des établissements hôteliers a marqué le pas. Ils ont enregistré un taux d'occupation global de 77,5 % sur les mois de juillet et d'août, un niveau qui demeure en-deçà de celui de 2022 (-4,7 points) et de 2019 (-5,2 points). Au cours de cette période, le Revenu Per Available Room (Revenu par chambre disponible) global s'établit à 89,3 € HT, en baisse par rapport à 2022 en raison d'un retard de fréquentation (-4,7 points). Néanmoins, le RevPAR enregistre une croissance de 24,8 %, par rapport à 2019, grâce à une augmentation substantielle des prix moyens depuis 2019 (+33,2 %) sous l'effet des conséquences de la crise sanitaire puis de l'inflation.

Marseille : une escale méditerranéenne incontournable

En 2023, la croisière a tiré l'activité passagers du port de Marseille au gré de quelque 626 escales (+53 escales vs 2022). Avec les lignes régulières, le port aura en tout accueilli plus de 4 millions de passagers, soit une croissance de 36 % en un an. La seule activité croisières affiche, elle, une belle progression (+76 %) avec plus de 2,5 millions de passagers, attestant de l'attractivité de Marseille et de la Provence en tant que destination de croisière de la French Riviera.

Les chiffres de l'hôtellerie à Marseille 2022

<p>16 061 PERSONNES POUR 102 HÔTELS (capacité d'accueil)</p>	<p>7 099 CHAMBRES EN HÔTELLERIE CLASSÉE</p>	<p>2 711 CHAMBRES DANS LES CATÉGORIES 4* ET 5</p>
<p>74,8 % CLIENTÈLE FRANÇAISE Royaume-Uni : 2,9 % Allemagne : 2,8 % Espagne : 1,8 % Italie : 1,7 %</p>	<p>71 % TAUX D'OCCUPATION MOYEN Niveau supérieur aux métropoles Bordeaux : 67,7 % Lyon : 68,1 % Montpellier : 66,1 % Nice : 63,5 % Toulouse : 61,2 %</p>	

Source : Observatoire local du tourisme – Chiffres clés 2022

- 1 Appart City Euromediterranee ***
- 2 B&B Euromed **
- 3 Holiday Inn St Charles ***
- 4 Stay City Apparthotels ***
- 5 Resid Home St Charles ***
- 6 Newhotel St Charles ***
- 7 Ibis St Charles ***
- 8 Hiflat Residence
- 9 Easy Moment Home
- 10 NH Hotel ****
- 11 Intercontinental *****
- 12 Novotel Euromed ****
- 13 Best Western Joliette ****
- 14 Best Western Mucem ***
- 15 B&B Joliette **
- 16 Golden Tulip ****
- 17 B&B Smartseille **
- 18 Ibis Joliette **
- 19 Adagio Marseille Republique ****
- 20 Toyoko Inn **
- 21 Meininger (Hostel)
- 22 Marriott **** (Projet)
- 23 Melt Hotel (Projet)
- 24 Odalys
- 25 The Shed (Projet)



Découvrez les témoignages de nos ambassadeurs en vidéo :

Euroméditerranée, exemple type de quartiers mixtes et attractifs de la ville d'aujourd'hui... et de demain !"



Remerciements :

Nous tenions à remercier les membres de l'EPA Euroméditerranée pour leur contribution au travail réalisé : Corinne Orsoni (Directrice du développement Économique) et Wulfran Gaucherot. Cette édition 2024 a été réalisée par l'équipe Research Services de JLL (Sophie Rozen & Anas Alioua) en lien avec les consultants du hub méditerranéen.

Crédits photos :

4Vents, Anews Workwell, Antoine Pecatte, AT ARCHITECTES (perspective campus OMNES), Bruther (perspective parking Silo Les Fabriques), Camille Moirenc, DR CVE, DR EKLO, DR Euroméditerranée, DR Free Pro, DR OMNES, DR RTE, Efficacity, Eiffage, Encore Heureux (perspective La Plateforme), ICI Marseille, Jérôme Cabanel, Jonathan Belin, La Recyclerie Sportive, La Réserve des Arts, Luc Boegly, Magellan, Maquis Arts, Michèle Clavel, Perial, PFUN, Saint Gobain Distribution Bâtiment France, Welcome to the jungle.



Corinne Orsoni

Directrice du Développement Économique

corinne.orsoni@euromediterranee.fr
+33 (0)6 23 82 84 35

Nicolas Cambazard

Chef de Projet Attractivité

nicolas.cambazard@euromediterranee.fr
+33 (0)6 58 72 56 63

Wulfran Gaucherot

Chef de Projet Attractivité

wulfran.gaucherot@euromediterranee.fr
+33 (0)6 98 31 43 35

Laurent Vallas

Directeur Régions

laurent.vallas@jll.com
+33 (0) 478 171 321

Lionel Deceuninck, MRICS

Directeur JLL Méditerranée

lionel.deceuninck@jll.com
+33 (0) 495 091 313

Sophie Rozen

Directeur Research Services

sophie.rozen@jll.com
+33 (0) 140 558 515

**Établissement Public
d'Aménagement Euroméditerranée**

L'Astrolabe - 79 boulevard de Dunkerque
CS 70443 - 13235 Marseille Cedex 02

+33 (0) 491 144 500

www.euromediterranee.fr

**Télécharger cette étude
au format PDF**

