

LA NOTE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Géographie et dynamiques métropolitaines

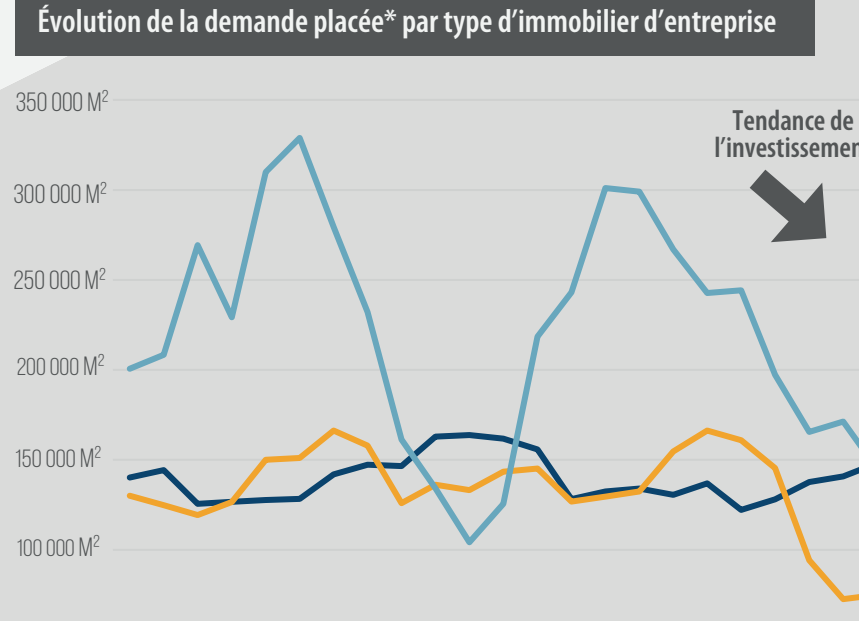
Après une année 2024 en demi-teinte sur les marchés de l'immobilier d'entreprise* de la métropole Aix-Marseille-Provence, les premiers retours sur le début de second semestre de l'année 2025 (3^e trimestre) semblent confirmer une baisse spatialement contrastée de la demande placée, particulièrement sur le marché de bureau marseillais. L'assèchement de l'offre neuve de bureau immédiatement disponible à Marseille, conjugué à une baisse générale de l'investissement sur le marché logistique et d'activité dans un contexte national et international incertain, offre un début d'explication. Pour autant, la métropole est comparativement plus résiliente sur le moyen-terme, autant sur les prix que sur la vacance. Cette capacité d'amortissement s'explique notamment par la diversité de son tissu économique et par l'étendue géographique et typologique de son offre, qui contribuent à atténuer les effets en période de croissance limitée.

Cette note a pour objectif d'éclairer la connaissance sur l'immobilier d'entreprise métropolitain et sa localisation, afin d'accompagner les acteurs publics dans leurs stratégies de développement des capacités d'accueil pour les entreprises et l'emploi.

*Qui comprend bureaux, entrepôts logistiques et locaux d'activité.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE DE LA MÉTROPOLÉ AMP, QUELLES TENDANCES ?

Évolution de la demande placée* par type d'immobilier d'entreprise



Source : GIE Immostat (2025).

*La demande placée correspond à l'ensemble des locations ou ventes à l'occupant, pour des baux nouvellement signés pour une durée supérieure à 12 mois.

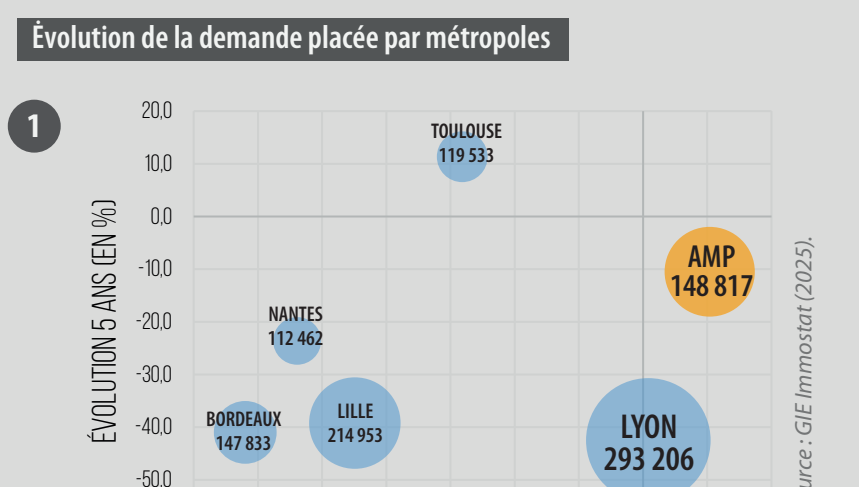
Sur la période 2019 - 2025, le secteur du bureau reste stable, traduisant un ajustement qualitatif «post Covid» face à l'émergence du télétravail et contredisant les anticipations à la baisse du début de la période. Néanmoins, le manque d'offre neuve induit une légère baisse au premier semestre 2025.

La demande en entrepôts logistiques demeure volatile, portée par la reconfiguration des chaînes d'approvisionnement et la croissance du e-commerce. Cette demande est drainée par des projets d'envergure alors qu'en parallèle la demande placée des petits entrepôts reste stable. Fin 2022, un rebond notable est observé, notamment avec la création d'entrepôts pour Décathlon et la grande distribution sur le secteur de l'Étang de Berre.

De la même manière, les locaux d'activité suivent cette tendance, dans laquelle la raréfaction de l'offre neuve entraîne une augmentation de la demande.

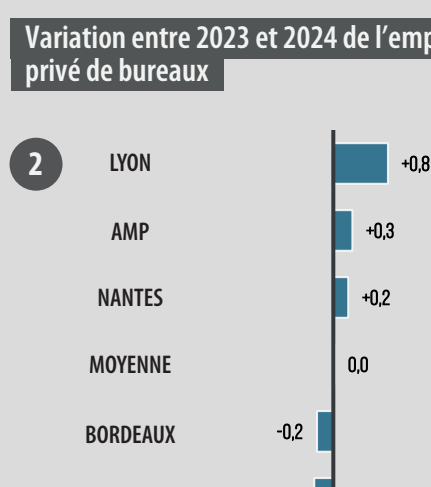
ZOOM SUR L'IMMOBILIER DE BUREAU

Évolution de la demande placée par métropoles

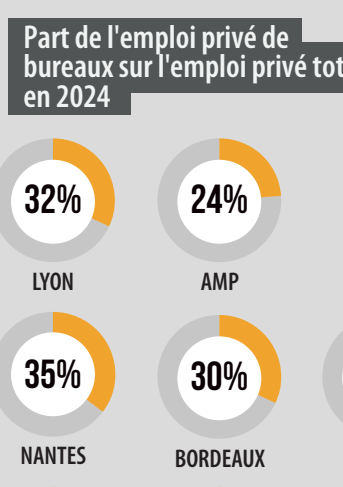


1 L'ensemble des métropoles, à l'exception de Toulouse, enregistre une baisse de leur demande placée sur une période de 5 ans. Néanmoins, entre 2023 et 2024, seule la métropole d'Aix-Marseille-Provence connaît une relance. En termes de volume moyen de demande placée, la métropole se classe 3^e derrière la métropole de Lyon et la métropole Européenne de Lille.

Variation entre 2023 et 2024 de l'emploi salarié privé de bureaux



Part de l'emploi privé de bureaux sur l'emploi privé total en 2024



2 L'emploi salarié privé de bureaux est plus faible au sein de la métropole AMP (24%) comparativement aux autres métropoles du panel (30%, en moyenne). De plus, la progression de cette catégorie d'emploi reste relativement stable entre 2023 et 2024 (+0,3%).

Par conséquent, la résilience de la demande placée de bureau sur la métropole est en partie liée à la diversité de sa structure économique, dans laquelle l'emploi tertiaire privé de bureaux est comparativement moins prégnant que sur d'autres métropoles, ce qui est un atout en période de ralentissement économique.

Variation des loyers prime au m² des bureaux neufs ou restructurés par métropole au premier semestre 2025

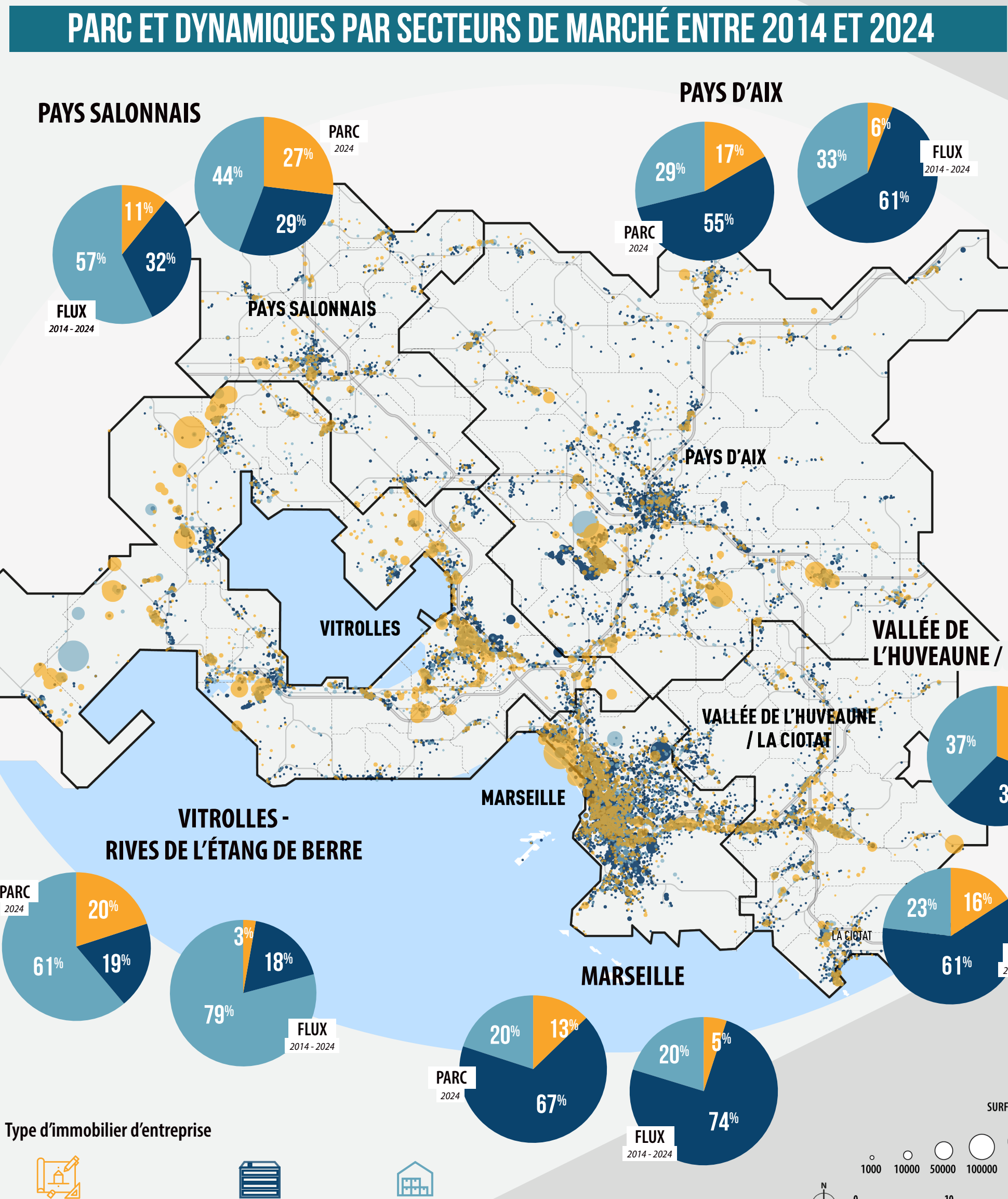


La dispersion spatiale des prix qualifie la segmentation de la gamme de bureaux sur les métropoles du panel (ci-contre).

Au premier semestre 2025, la métropole Aix-Marseille-Provence (AMP) présente une gamme de sites tertiaires allant du quartier central des affaires (QCA) Euroméditerranée, qui enregistre les prix les plus élevés, comparable à ceux des autres métropoles ; jusqu'à des offres périphériques affichant des niveaux de prix plus faibles.

Cette dispersion nous éclaire également sur le segment « urbain » caractérisé par une offre hétérogène dans la ville dense et qui sur la métropole AMP enregistre les prix les plus élevés du panel.

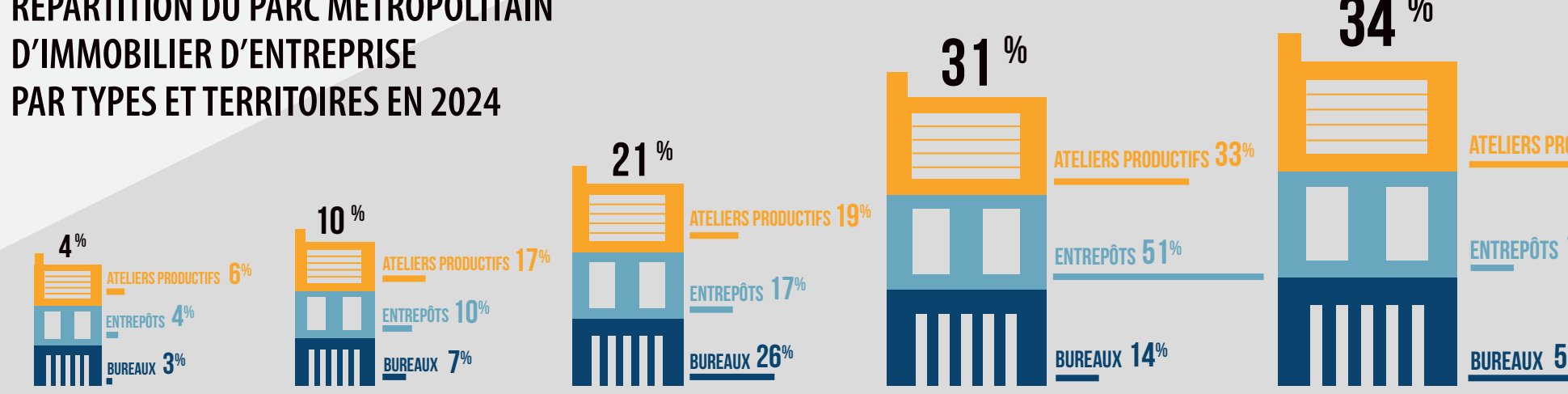
PARC ET DYNAMIQUES PAR SECTEURS DE MARCHÉ ENTRE 2014 ET 2024



Type d'immobilier d'entreprise

● ATELIERS PRODUCTIFS* ● BUREAUX ● ENTREPÔTS

RÉPARTITION DU PARC MÉTROPOLITAIN D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE PAR TYPES ET TERRITOIRES EN 2024

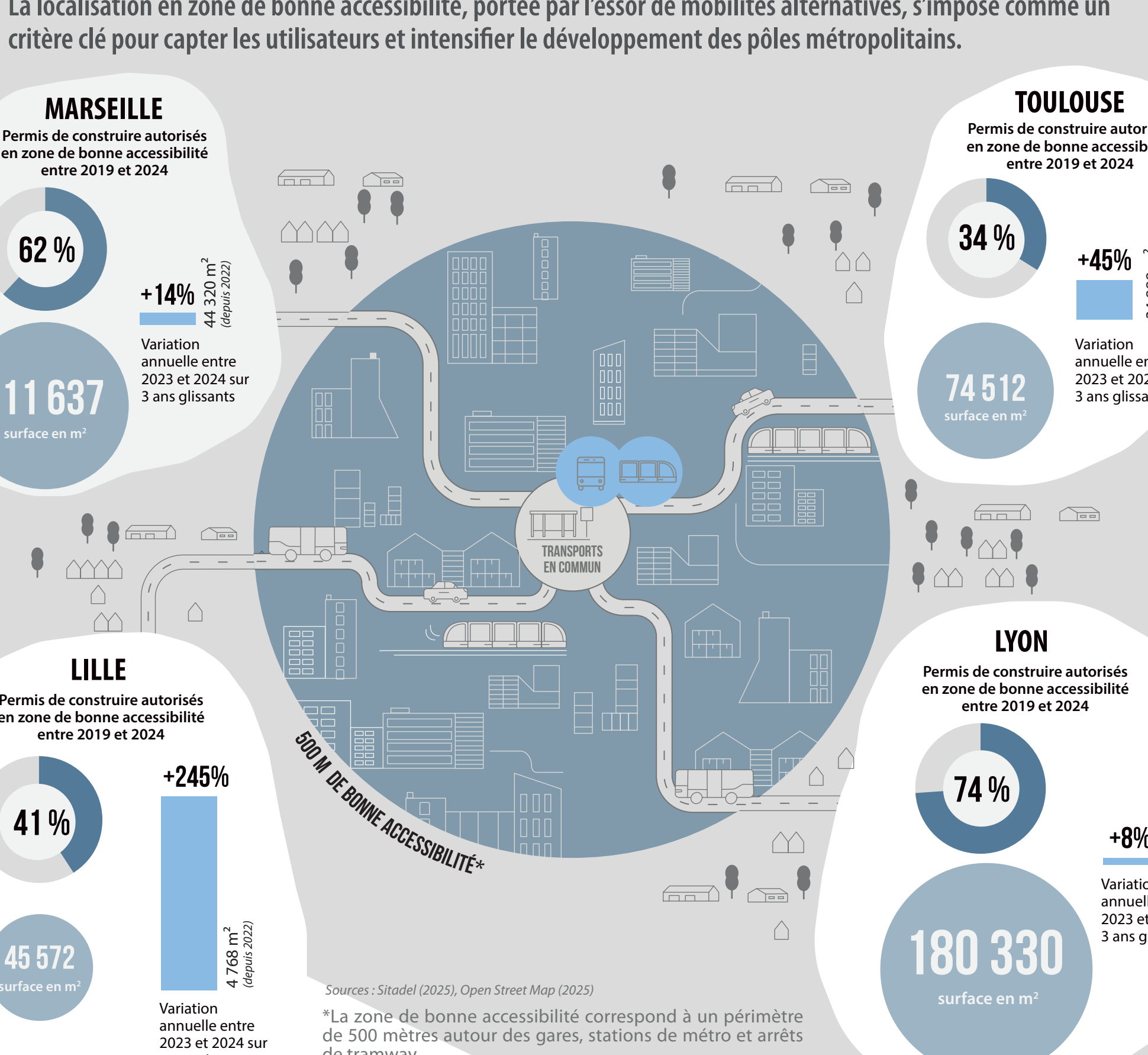


*Les données de parc sur les locaux productifs ne sont que partielles, notamment sur le volet de l'immobilier industriel.

*Le flux correspondent aux permis commencés, autorisés et terminés sur la période 2014-2024.

ÉVOLUTION DE L'IMPLANTATION DES BUREAUX EN ZONE DE BONNE ACCESSIBILITÉ

La localisation en zone de bonne accessibilité, portée par l'essor de mobilités alternatives, s'impose comme un critère clé pour capter les utilisateurs et intensifier le développement des pôles métropolitains.



CONCLUSION

L'immobilier d'entreprise constitue un levier essentiel des politiques urbaines, à la croisée des enjeux d'accueil des emplois, de mixité fonctionnelle et de mobilité. Dans un contexte de mutations technologiques et sociétales rapides, le dialogue entre immobilier d'entreprise et territoire devient central pour accompagner la transformation des villes. La Métropole Aix-Marseille-Provence s'inscrit dans cette logique en visant 200 000 m² de demande placée en bureaux à l'horizon 2027, dans le cadre de son agenda du développement économique 2022-2027, en renforçant la production dans les secteurs les mieux desservis.

Cette stratégie est complétée par une politique foncière ambitieuse, destinée à diversifier l'offre d'accueil — bureaux, entrepôts et locaux d'activité — et à soutenir durablement l'attractivité métropolitaine.