

MARKETBEAT

AIX-MARSEILLE

Bilan 2019



Magali MARTON

Directrice des Etudes France

+33 (0)1 86 46 10 95

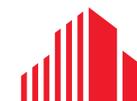
magali.marton@cushwake.com

Eric COSTAMAGNO

Directeur Agence Aix-Marseille

+33 (0)4 91 25 46 46

eric.costamagno@cushwake.com



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

PANORAMA ÉCONOMIQUE

Une croissance venue de l'intérieur

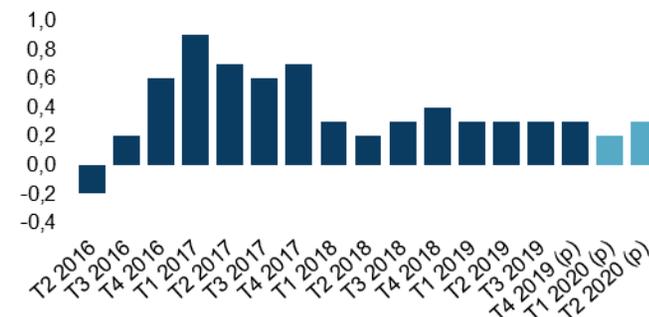
En ligne avec les prévisions, l'année 2019 s'achève en France avec une croissance de son PIB de 1,3%, équitablement répartie sur chaque trimestre de l'année avec une évolution estimée à +0,3% pour le 4^{ème}. Selon l'INSEE, les récents mouvements sociaux n'auraient pas eu d'effet significatif sur la croissance annuelle 2019, et font suite à une année 2018 déjà pénalisée par le mouvement des « gilets jaunes ». La France s'en sort donc plutôt avantageusement au vu du contexte actuel et des incertitudes économiques et politiques qui affectent le paysage international. Ce dynamisme a été porté par la demande intérieure (+1,8 point en 2019) et les dépenses de consommation des ménages (+1,2%), venues en relais de la baisse de la contribution du commerce extérieur (-0,2 points en 2019). Les perspectives de l'INSEE annoncent pour 2020 une croissance similaire à celle de la Zone Euro avec un 1^{er} trimestre à 0,2% et un 2^{ème} trimestre à 0,3%, assurant une hausse acquise de 0,9% à la mi-année, toujours alimentée par une demande intérieure soutenue. La Banque de France anticipe, quant à elle, un repli avec une croissance de 1,1% en 2020.

Les mesures « d'urgence » économiques et sociales votées fin 2018 visant à relancer le pouvoir d'achat (baisse d'impôt sur le revenu, aménagements fiscaux, suppression définitive de la taxe d'habitation), ont maintenu le moral des ménages au beau fixe (indice 106 à fin décembre, à son plus haut niveau depuis juin 2017). Elles devraient continuer à conforter la progression de la consommation des ménages au 1^{er} semestre 2020 à un rythme de +0,3% par trimestre. Le taux d'épargne cumulée depuis ces mesures (15,2% à fin 2019) constitue une réserve significative au maintien du niveau de la consommation des ménages pour la période du début d'année, avant de refluer à partir du 2^{ème} trimestre. L'indice de climat des affaires se stabilise fin 2019 à 105,8 points, soutenu, malgré les grèves, par l'activité du commerce de détail (+2,6% en moyenne sur les 10 premiers mois), qui contraste nettement avec l'érosion de la confiance constatée depuis début 2018 dans le secteur de l'industrie.

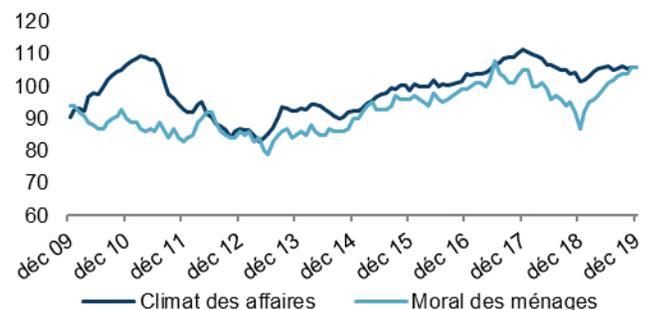
Lentement mais sûrement

Pour la 2^{ème} année consécutive, le nombre de demandeurs d'emploi poursuit sa lente décélération et enregistre à fin novembre un recul de -1% du nombre d'inscrits sur un an. C'est essentiellement grâce à la progression de l'emploi salarié marchand, stimulé par les politiques économiques mises en œuvre depuis 2017 visant à réduire le coût du travail. Après une légère remontée au 3^{ème} trimestre à 8,6%, le taux de chômage pour la France à fin 2019 s'élève à 8,4% selon l'INSEE. Il devrait poursuivre sa décroissance en 2020 malgré un ralentissement des créations nettes d'emploi et perdre aux alentours de 0,3 points d'ici fin 2020 pour attendre son plus bas niveau depuis 10 ans. La France se distingue de la zone Euro dont le taux de chômage affichait à fin 2019 un net recul de 6 points sur 12 mois pour atteindre 7,6%.

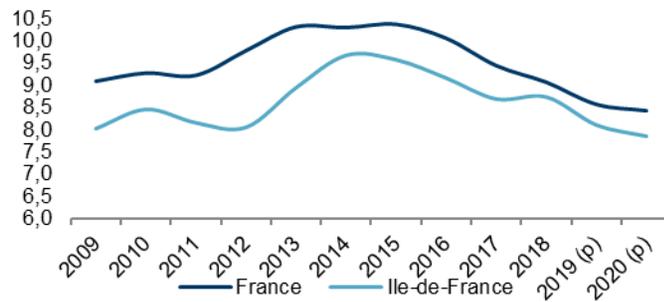
CROISSANCE DU PIB EN France, %



ENQUETES DE CONJONCTURE, INDICES



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



Evol. N-N-1 Prévisions

138 500 m²
Demande placée



320 €/m²/an
Loyer prime



3,1%
Taux de vacance



(Demande placée cumul 2019, loyer et taux de vacance au 4^{ème} trimestre 2019)

BUREAUX

DEMANDE PLACÉE : Une consolidation bienvenue

Le marché des bureaux d'Aix-Marseille Métropole termine l'année 2019 sur des très bons résultats, avec 138 500 m² placés, en progression de 10% d'une année sur l'autre. La consolidation de ce volume de commercialisations autour de 130 000 m² depuis trois années consécutives ancre le territoire métropolitain dans une nouvelle séquence de maturité, un élément de stabilité important pour les investisseurs.

Les deux marchés de la métropole affichent une croissance de leur demande placée en 2019 mais dans des proportions différentes : le pays d'Aix voit ainsi ses transactions augmenter de 15% en un an pour atteindre 53 000 m² alors que l'agglomération marseillaise est plus mesurée dans son développement (+7%) mais aura signé une très belle performance au 4^{ème} trimestre (31 200 m² sur les 85 500 m² consommés en 2019). Il faut dire que le faible renouvellement de l'offre neuve, accélérateur de l'activité transactionnelle, bride certainement la demande des utilisateurs. C'est là une situation qui va encore perdurer en 2020. Ces deux marchés sont chacun marqués par une forte polarisation de leur consommation tertiaire sur un micro-marché en particulier : Euroméditerranée pour Marseille et le Pôle d'Activité pour Aix, avec des poids relatifs de 56% et de 72% .

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

Evol. N-N-1 Prévisions

1,3%
Taux de croissance du PIB France



8,3%
Taux de chômage France



106
Climat des Affaires France

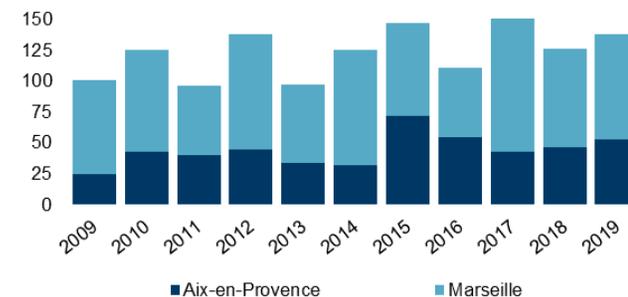


Source: INSEE – Données de Décembre 2019

OFFRE IMMÉDIATE : Contraction générale

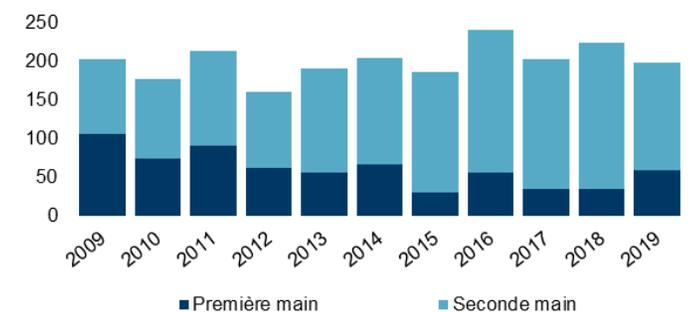
L'offre immédiate de bureaux affiche une tendance baissière (-12% en un an) sur le marché des bureaux d'Aix-Marseille avec 198 000 m² de surfaces vacantes identifiées au 1^{er} Janvier 2020, soit un taux de vacance de 3,1%. Le retour de quelques disponibilités de première main (58 500 m² de bureaux neufs ou restructurés) est le bienvenu mais sera sans doute insuffisant pour répondre à la demande des utilisateurs en ce qui concerne leurs grands mouvements. La contraction de l'offre immédiate est sensible tant sur Marseille (-13% par rapport à fin 2018) qu'à Aix-en-Provence (-7%).

DEMANDE PLACÉE À AIX-MARSEILLE, EN MILLIERS DE M²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

OFFRE IMMÉDIATE DE BUREAUX À AIX-MARSEILLE, EN MILLIERS DE M²



MARSEILLE

DEMANDE PLACÉE : Un 4^{ème} trimestre en fanfare

Le 4^{ème} trimestre de l'année 2019 aura été très dynamique sur le marché des bureaux de l'agglomération marseillaise avec plus de 31 000 m² commercialisés et ce après un 3^{ème} trimestre plutôt calme. Cette accélération finale du marché porte le volume annuel de demande placée à 85 500 m² en 2019, en progression de 7% en un an. Sans atteindre le niveau record observé en 2017 (près de 109 000 m² traités), l'agglomération phocéenne consolide un volume de transactions supérieur à sa moyenne décennale (78 300 m²). L'année 2019 se caractérise par une part des surfaces de première main très faible, autour de 10% du volume total, un état de fait à mettre en perspective avec le faible renouvellement de l'offre neuve sur l'ensemble du territoire et en particulier le quartier d'affaires d'Euroméditerranée.

Les transactions se sont multipliées sur le segment des surfaces supérieures à 1 000 m² pour totaliser 31 200 m² placés en 2019; cette reprise des grands mouvements a très largement profité à Euroméditerranée, qui concentre 10 des 16 mobilités de l'année, parmi lesquelles figurent l'installation de la VILLE DE MARSEILLE dans l'immeuble « Grand Horizon » (12 900 m²) et de SOLIMUT dans le « Castel Office » (4 500 m² restructurés), la plus grande transaction de 1^{ère} main d'Euroméditerranée. Sur les autres segments de surfaces, reculs et progressions alternent, avec une mention spéciale pour les transactions de 200 à 500 m² qui reviennent à leurs ratios usuels après une année 2018 décevante.

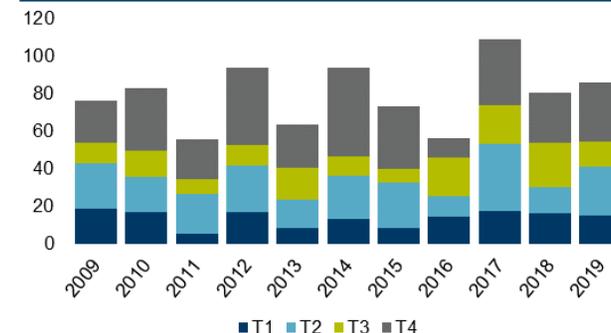
Dans ce contexte de reprise d'élan des grands mouvements, Euroméditerranée confirme son statut de locomotive du marché de l'agglomération marseillaise, avec 67% de la demande placée en 2019. Le Sud et le Nord du territoire pèsent chacun pour 10% des transactions avec, pour le premier, une forte activité sur le segment 200-500 m² et une multiplication des transactions sur des surfaces inférieures à 200 m² pour le second.

VALEURS LOCATIVES : Orientées à la hausse

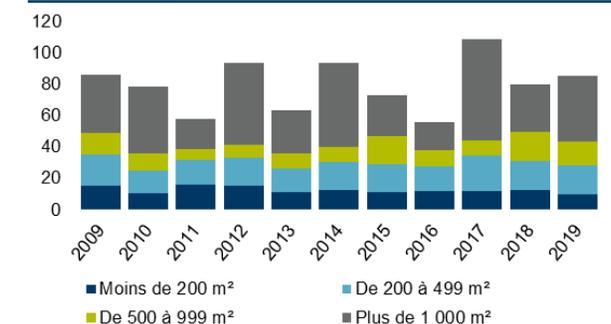
La géographie des transactions en 2019 a eu un impact significatif sur la trajectoire des valeurs moyennes de transactions; elles atteignent ainsi 260 €/m²/an pour les surfaces de première main (essentiellement traitées à Euroméditerranée 1) et à 195 €/m²/an pour la seconde main (+13% et +50% respectivement).

La forte croissance des valeurs de seconde main s'explique par la concentration des prises à bail de surfaces dans le parc existant à Euroméditerranée (proche de 205 €/m²/an) alors que sur les autres micro-marchés, les loyers de transactions se distribuent entre 115 €/m²/an (Centre-Ville) et 150 €/m²/an (Sud).

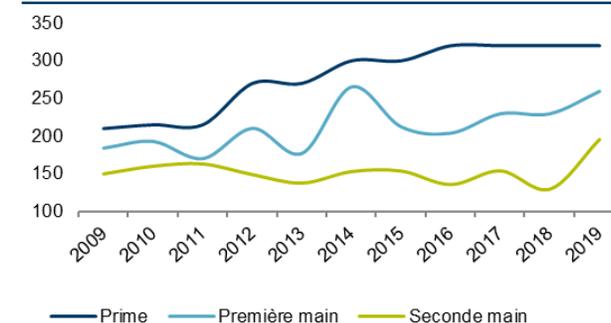
DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX À MARSEILLE, EN MILLIERS DE M²



DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX À MARSEILLE, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES DE BUREAUX A MARSEILLE, €/M²/AN



OFFRE IMMÉDIATE : Baisse significative en 2019

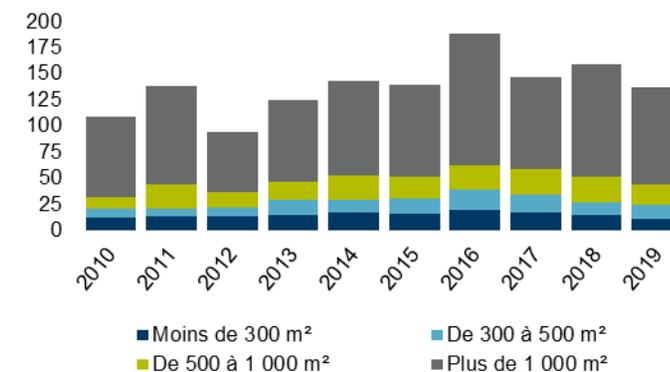
La bonne tenue de la demande placée en 2019 sur l'agglomération marseillaise et sa concentration sur le parc existant a pour conséquence logique une contraction de l'offre immédiate de bureaux qui ne représente plus que 137 100 m² recensés début 2020, soit un taux de vacance de 3,1%. Le stock immédiat de bureaux reste encore conséquent sur les grands gabarits de surfaces, de l'ordre de 93 400 m², dont à peine 25 000 m² à Euroméditerranée. Les disponibilités immédiates de bureaux sont aujourd'hui relativement élevées sur le secteur Nord Littoral (37 500 m² relevés début 2020, dont une très large proportion sur des surfaces de grande taille) et le Sud de l'agglomération (près de 27 000 m², essentiellement de seconde main).

De façon plus globale, moins du quart de l'offre immédiate marseillaise est constitué de bureaux neufs ou restructurés, un niveau relativement faible compte-tenu de l'appétence des entreprises pour cette qualité de surface qui facilite l'adoption de nouveaux usages. Sa localisation aux 2/3 hors du quartier d'affaires d'Euroméditerranée tranche avec la structuration classique du marché phocéén et les projections de livraisons en 2020 et 2021 ne viendront pas modifier les équilibres actuels. Dans ce contexte particulier, la question des arbitrages immobiliers des entreprises reste donc entière; reste à savoir si elles pourront trouver leurs futures implantations dans des localisations plus alternatives.

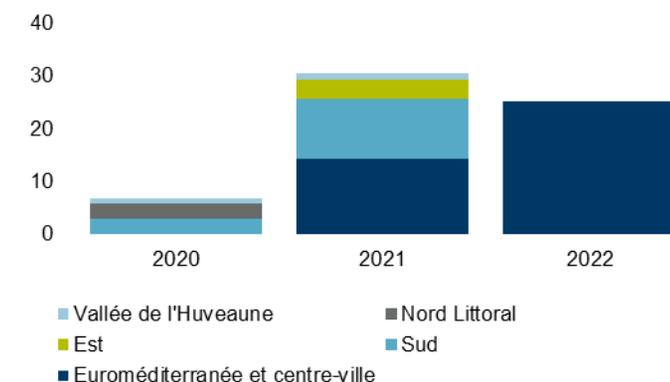
PRODUCTION NEUVE : En attendant 2021 et 2022

Le difficile exercice d'ajustement de la production neuve de bureaux à la demande des entreprises laisse le marché de l'agglomération marseillaise dans une configuration particulière avec une offre future au plus bas en 2020 (seulement 6 900 m²) et aucun nouveau m² dans le quartier d'affaires. Il faudra donc attendre 2021 pour retrouver un peu d'aisance sur le front du renouvellement de l'offre : 36 000 m² de bureaux sont attendus à cette date dont 30 400 m² disponibles. Ce retour d'une offre plus généreuse va essentiellement bénéficier au secteur d'Euroméditerranée avec 14 200 m² annoncés en 2021 (« Adamas » et « Adriana »). Citons également l'opération (11 500 m²) développée par ALTAREA COGEDIM et le CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER dans le secteur Sud. L'année 2022 sera placée sous le sceau d'Euroméditerranée avec les livraisons programmées du « Mirabeau » (21 500 m²) et de « M Factory » (6 300 m²).

OFFRE IMMÉDIATE DE BUREAUX À MARSEILLE, EN MILLIERS DE M²



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN (DE PLUS DE 1 000 M²) EN CHANTIER OU AUTORISÉES À MARSEILLE, EN MILLIERS DE M²



AIX-EN-PROVENCE

DEMANDE PLACÉE : Un très bon 4^{ème} trimestre

Le 4^{ème} trimestre 2019 aura été très dynamique sur le marché des bureaux du Pays d'Aix qui clôt l'année sur près de 20 000 m² commercialisés, sa meilleure performance trimestrielle, portant ainsi le volume annuel à 53 000 m². Le marché tertiaire aixois a donc conservé sa tendance haussière avec une progression de 15% en un an de sa demande placée alors que, dans le même temps, le nombre des transactions est passé de 157 signatures relevées en 2018 à 174 en 2019 (+11% en un an). La progression du marché aixois en 2019 est essentiellement liée à une meilleure tenue des grands mouvements (surfaces supérieures à 1 000 m²); ils ont ainsi recollé à leur moyenne avec près de 20 000 m² transactés en 2019 sur ce segment au travers de 9 signatures, toutes réalisées sur le Pôle d'Activités. NEWTON OFFICES TIVOLI a marqué de son empreinte l'année 2019 en se portant acquéreur de 5 000 m² de bureaux neufs dans l'ensemble tertiaire « Les Carrés du Golf ». En marge de cette transaction assez exceptionnelle par son gabarit, les 2/3 des signatures du marché aixois ont porté sur des surfaces inférieures à 200 m² pour un volume cumulé de 11 200 m², en hausse de 29% en un an et sensiblement au-delà de leur ratio usuel (7 500 m² relevés entre 2014-2018). Le segment 200-500 m² affiche aussi une très bonne tenue avec 15 300 m² traités cette année, à comparer à 11 000 m² en moyenne. A l'inverse, les surfaces de bureaux comprises entre 500 et 1 000 m² marquent le pas en 2019 ; une dizaine de transactions a été relevée cette année pour un total de 6 500 m², soit deux fois moins que d'habitude.

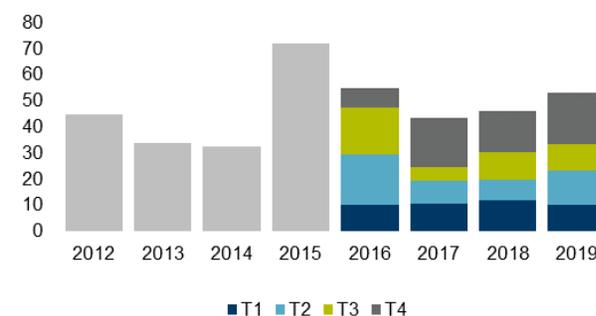
Pôle d'activités hyperdominant

La structuration du marché aixois est portée par le Pôle d'activités dont le leadership continue de se vérifier année par année avec plus de 70% du volume total des transactions en 2019. Il règne sans partage sur le segment des signatures des surfaces de plus de 1 000 m² grâce à la qualité de son offres et demeure également hyper dominant sur les autres segments de surfaces. Les secteurs du Centre-ville d'Aix et de l'Est représentent respectivement 11% et 10% du total des transactions traitées en 2019, avec une concentration des signatures sur des gabarits inférieurs à 200 m². Enfin et après deux années 2017 et 2018 très réussies, le volume de la demande placée sur le Sud+REB+Ouest marque le pas avec moins d'une quinzaine de signatures et une taille moyenne de transactions de l'ordre de 260 m².

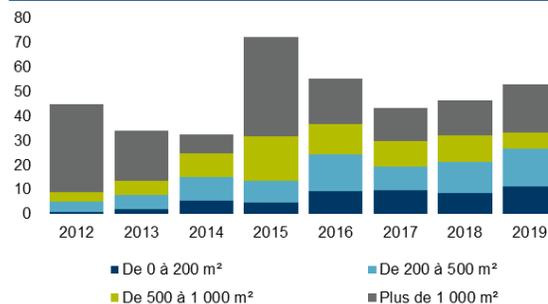
VALEURS LOCATIVES : Orientées à la hausse

Après leur léger décrochage de 2018, les valeurs locatives de transactions de bureaux neufs ou restructurés (première main) regagnent une petite partie de leur terrain perdu; elles s'établissent à 165 €/m²/an en moyenne en 2019 sur l'ensemble du Pays d'Aix. Les loyers les plus élevés, entre 170 et 175 €/m²/an, sont observés sur le Pôle d'Activités et le secteur Est; ailleurs ils se positionnent plutôt autour de 150 €/m²/an. Les amplitudes sont encore plus marquées pour les surfaces de seconde main avec une moyenne de 140 €/m²/an (+12% en un an) et des points hauts dans le centre de l'agglomération proches de 190 €/m²/an.

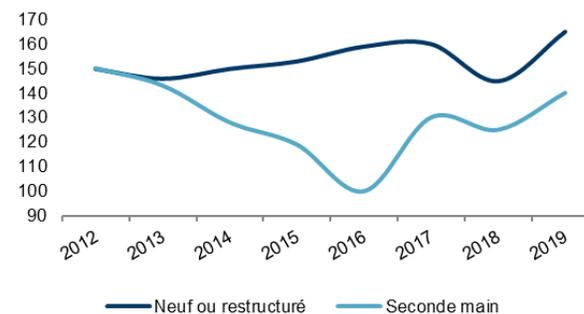
DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX DANS LE PAYS D'AIX, EN MILLIERS DE M²



DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX DANS LE PAYS D'AIX, EN MILLIERS DE M²



VALEURS LOCATIVES DE BUREAUX DANS LE PAYS D'AIX, €/M²/AN



AIX-EN-PROVENCE

OFFRE IMMÉDIATE : En baisse mais pas pour le neuf !

La tendance s'inverse concernant le volume de l'offre immédiatement disponible sur le pays d'Aix; en effet, après 3 années de hausse constante, les surfaces vacantes affichent un repli de 7% en un an pour représenter un total de 60 700 m² début 2020. Cette contraction globale masque deux trajectoires contrastées selon les qualités considérées : -29% pour les surfaces de seconde main qui restent majoritaires sur le territoire aixois, mais une hausse de 49% pour les surfaces de première main qui totalisent un volume de 27 400 m². Ces disponibilités neuves ou restructurées sont les bienvenues pour répondre à la demande des utilisateurs; reste à savoir si leur géographie très concentrée sur le secteur Sud + REB + Ouest (12 300 m² au total) saura les séduire.

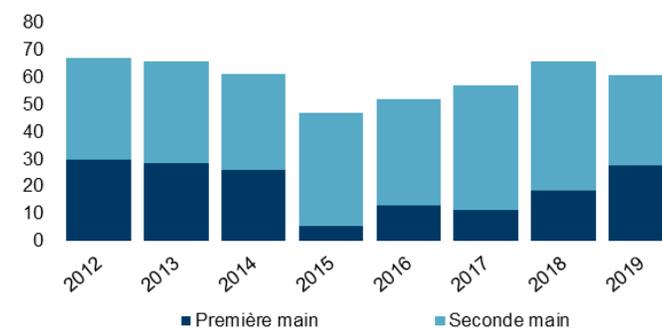
Alors que les transactions de bureaux ont été massives sur le Pôle d'Activités en 2019, le secteur compte un peu moins de 23 000 m² de surfaces tertiaires vacantes dont seulement 4 900 m² de première main. Cette pénurie d'offres de classe A va perdurer en 2020 faute de livraisons. C'est aujourd'hui du côté du Centre-Ville que les regards se tournent avec un volume de surfaces vacantes de l'ordre de 14 000 m², dont 9 300 m² de surfaces neuves (« Angle Ouest », « Le Galice » entre autres) présentées à des valeurs locatives comprises entre 175 et 195 €/m²/an. Le secteur Est ferme la marche avec seulement quelques milliers de m² disponibles, essentiellement sur des gabarits inférieurs à 300 m².

PRODUCTION NEUVE : Un retour massif des chantiers mais pas avant 2021

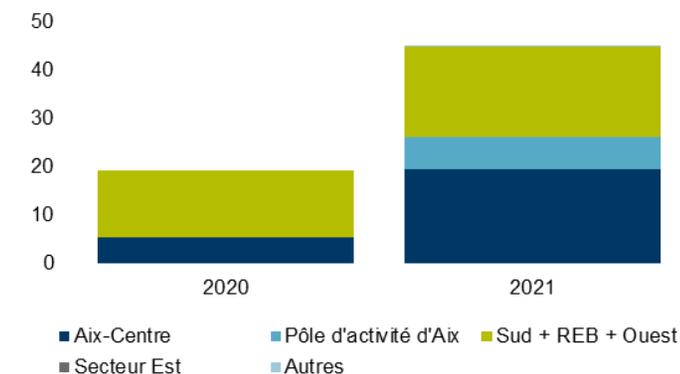
Le retour de quelques disponibilités immédiates de bureaux neufs de l'agglomération aixoise n'empêche pas promoteurs et investisseurs d'initier de nouveaux chantiers et de concevoir d'autres projets. C'est ainsi que près de 31 000 m² de surfaces tertiaires pourraient être livrées en 2020, dont 19 000 m² sont toujours disponibles à la commercialisation. Dans le détail, « Les Carrés du Golf » opération développée sur le Pôle d'Activités a été entièrement précommercialisé; l'offre neuve est donc à aller chercher en Centre-Ville (« Allées Pomone » ou « L'Ensoleillée 2 ») mais surtout sur le secteur Sud + REB + Ouest où 4 opérations pour un total de 14 000 m² pourraient être achevées.

La volumétrie attendue en 2021 est plus généreuse, de l'ordre de 45 000 m², essentiellement localisés dans le Centre (19 400 m² répartis sur 3 projets) et dans le Sud + REB + Ouest (18 700 m² dans des opérations comme « Cap Horizon », « Work Inn » ou encore « Parc de la Bastide Blanche » avec le bâtiment « Arrow »).

OFFRE IMMÉDIATE DE BUREAUX DANS LE PAYS D'AIX, EN MILLIERS DE M²



DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN (DE PLUS DE 1 000 M²) EN CHANTIER OU AUTORISÉES DANS LE PAYS D'AIX, EN MILLIERS DE M²



DÉFINITIONS

Demande placée : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les précommercialisations, les clés en main et les opérations pour compte-propre, sous réserve de la levée des conditions suspensives.

Offre immédiate : Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

Loyer moyen de 1^{ère} main : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de première main (surfaces neuves ou restructurées).

Loyer moyen de 2^{nde} main : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de seconde main (hors surfaces neuves ou restructurées).

Loyer prime : Le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.

Production neuve de bureaux : Ensemble des surfaces neuves à construire et en chantier avec ou sans autorisations (PC et agréments) et non encore livrées.

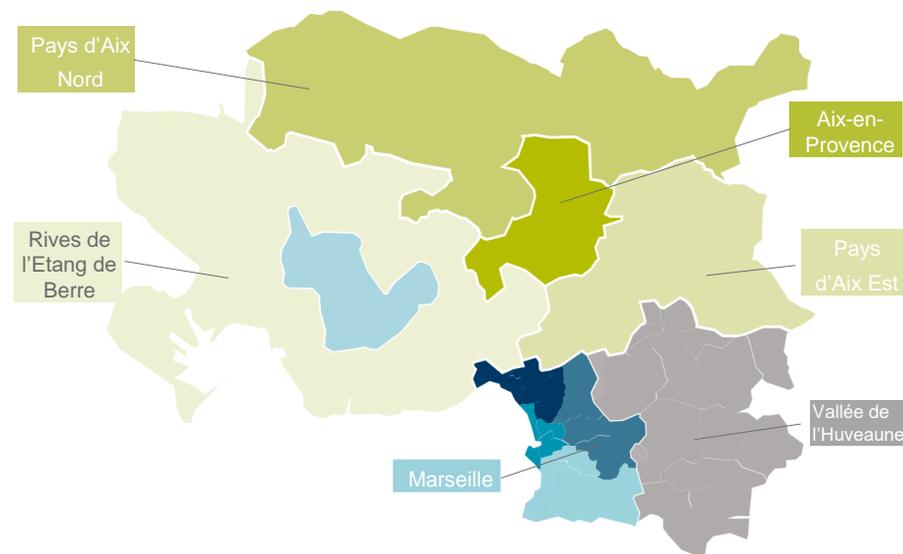
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

Production neuve probable de bureaux : Ensemble des opérations non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.

Production neuve potentielle de bureaux : Ensemble des projets identifiés n'ayant pas encore obtenu d'agrément et/ou de permis de construire

Taux de vacance : Part de l'offre immédiatement disponible dans le parc de bureaux existant à un instant T

SECTORISATION DES MARCHÉS DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE



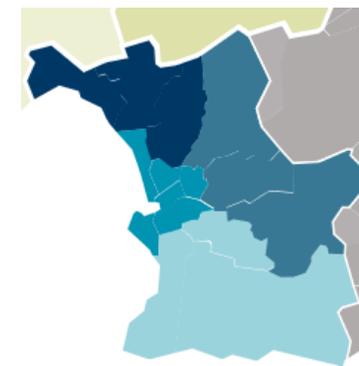
SECTORISATION DES MARCHÉS DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

Marseille Euroméditerranée & Centre

Marseille Est

Marseille Nord

Marseille Sud



A PROPOS DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Leader mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield accompagne investisseurs, propriétaires et entreprises dans tous leurs enjeux immobiliers, de la réflexion stratégique à la gestion et la valorisation de leurs actifs. En transformant les idées en actions, en combinant perspectives mondiales et expertises locales à une plateforme complète de solutions immobilières, le groupe apporte à ses clients une valeur ajoutée unique.

Nos services :

- Agency Leasing
- Asset Services
- Capital Markets
- Facility Services
- Global Occupier Services
- Investment & Asset Management
- Project & Development Services
- Tenant Representation
- Valuation & Advisory

DANS LE MONDE

400
BUREAUX

70
PAYS

51 000
COLLABORATEURS

\$8,2 Mds*
de C.A. en 2018
* USD

EN FRANCE

14
BUREAUX

550
COLLABORATEURS

MAGALI MARTON

Directrice des Etudes - France
Tel: +33 (0)1 86 46 10 95
magali.marton@cushwake.com

ANTOINE DERVILLE

Président
Tel: 33 (0)1 53 76 92 91
antoine.derville@cushwake.com

ERIC COSTAMAGNO

Directeur Agence Aix-Marseille
Tel: +33 (0)4 91 25 46 46
eric.costamagno@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

©2020 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

cushmanwakefield.com