

MARKETBEAT

AIX-MARSEILLE

1^{er} semestre 2020



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

Au rythme de la crise sanitaire !

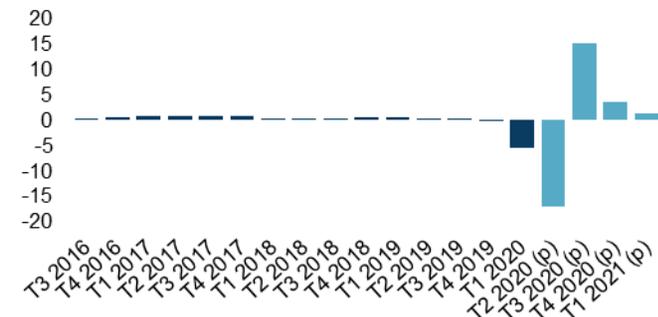
Du 17 mars au 11 mai, le confinement dû à l'épidémie de coronavirus a précipité l'économie française dans une récession majeure et inégalée depuis la seconde guerre mondiale. Ainsi, après une baisse du PIB de 5,3% au 1^{er} trimestre, Oxford Economics et l'INSEE estiment celle du 2^{ème} trimestre à 17%. Le calendrier sanitaire et le franchissement successif des étapes de déconfinement ont progressivement redonné du souffle à l'économie française. Au cours du trimestre, la perte d'activité économique a ainsi évolué de -29% en avril à -22% en mai et se limiterait à -12% en juin. En parallèle, la consommation des ménages a, depuis le 11 mai, amorcé un rebond durable avec un retour proche de la normale attendu en juin : inférieure de 5% à son niveau habituel.

Certes le ciel s'éclaircit mais de nombreuses incertitudes persistent. Elles devraient d'ailleurs induire des comportements de prudence aussi bien du côté des ménages que des entreprises. En effet, les baisses de revenus (chômage partiel, chute du revenu des indépendants, réduction attendue des parts variables primes et intéressement 2020) et les craintes sur l'évolution du chômage, devraient pousser les ménages à privilégier l'épargne à la consommation. Les entreprises devront, quant à elles, maintenir une trésorerie satisfaisante pour faire face aux ajournements de dépenses et à un accroissement de dette initiés pendant la crise. Les exportations, les plans d'investissement et le retour à la normale du tourisme (absence de la clientèle étrangère en période estivale, ...) resteront, quant à eux, interdépendants de la situation sanitaire internationale. Alors que le risque d'une deuxième vague épidémique demeure omniprésent, les réouvertures de frontières se font progressivement. Un rebond de croissance est certes attendu à partir du 2nd semestre 2020, mais il faudra toutefois attendre 2022 pour espérer un retour d'activité durable et similaire aux niveaux d'avant crise.

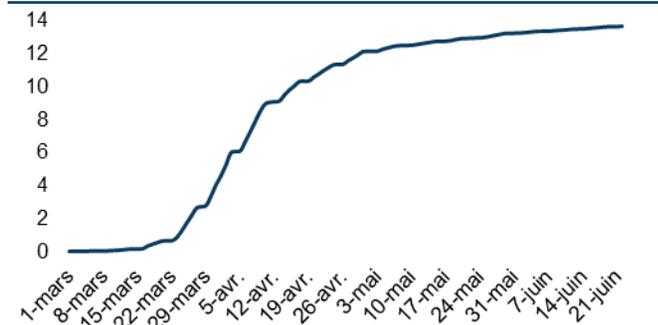
En attente d'une décrue du chômage partiel

Le dynamisme de la reprise économique a, entre autres, été favorisé par le recours au chômage partiel. Du 1^{er} mars au 22 juin, cette mesure a ainsi concerné 13,6 millions de salariés. Suivant les secteurs le rebond d'activité depuis le déconfinement demeure toutefois très hétérogène et progressif. Les potentielles créations d'emplois seront donc, dans un premier temps, conditionnées par une réduction significative de l'activité partielle. Oxford Economics a ainsi revu à la hausse ses prévisions du taux de chômage : de 8,5% en 2019 (8,1% en Ile-de-France) il s'élèverait à 10,2% en fin d'année (9,9%), se stabiliserait à 10,0% en 2021 (9,6%) avant d'amorcer une baisse progressive.

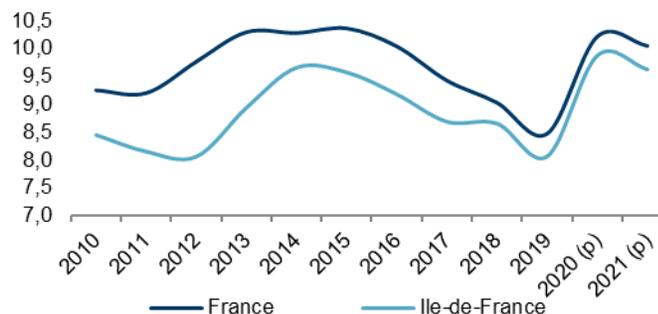
CROISSANCE DU PIB EN FRANCE, %



NOMBRE DE SALARIÉS CONCERNÉS PAR DES DEMANDES D'ACTIVITÉ PARTIELLE, EN MILLIONS



TAUX DE CHOMAGE EN France METROPOLITAINE, EN %



Evol. N/N-1 Prévisions

57 000 m²

Demande placée



320 €/m²/an

Loyer prime



3,1%

Taux de vacance



(Demande placée cumul 1^{er} semestre 2020, loyer et taux de vacance au 2^{ème} trimestre 2020)

BUREAUX

DEMANDE PLACÉE : Recul modéré à Marseille et belle résistance pour Aix

Dans le contexte très particulier d'un premier semestre 2020 pour moitié en confinement suite à la crise sanitaire du Covid 19, le marché des bureaux d'Aix-Marseille Provence Métropole affiche une performance assez honorable de 57 000 m² commercialisés, en baisse de seulement 11% d'une année sur l'autre (-40% en Ile-de-France et -57% à Lyon). Dans le détail, le marché aixois fait jeu égal avec un peu plus de 23 000 m² placés, portés par une poignée de signatures (5) sur des gabarits supérieurs à 1 000 m² et un très bon niveau d'activité sur le segment des surfaces de 100 à 500 m² (30 transactions). Notons la très bonne performance du secteur de Rives Etang de Berre, portée par le positionnement de THYSSENKRUPP sur 3 800 m². Du côté de la cité phocéenne, les résultats semestriels (33 700 m² placés au 1^{er} semestre 2020) montrent un recul de 18% en un an; les grandes signatures, au nombre de 8 pour un total de 21 900 m², animent toujours le marché mais sous le seuil des 1 000 m² l'activité a été littéralement divisée par deux tant en nombre de signatures qu'en volume traité. Le secteur d'Euroméditerranée conserve son rôle central dans le dispositif tertiaire de l'agglomération marseillaise et concentre 50% des transactions du semestre avec une mention spéciale pour « Les Docks » (4 signatures) et « Eko Active ».

INDICATEURS ÉCONOMIQUES

-9,8%

Taux de croissance du PIB France - 2020



10,2%

Taux de chômage France - 2020



78

Climat des Affaires – Juin 2020

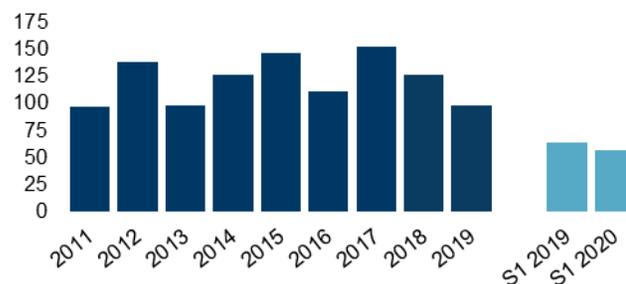


Source: INSEE pour climat des Affaires, Oxford Economics pour PIB et taux de chômage

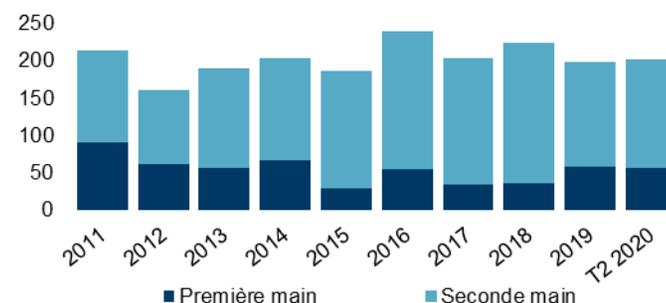
OFFRE IMMÉDIATE : Stabilisation

A la baisse observée sur le front de l'offre immédiatement disponible de la métropole d'Aix-Marseille-Provence succède aujourd'hui une phase de stabilisation qui porte le stock de bureaux vacants à quelques 202 000 m² (+2% en un 6 mois), dont 56 000 m² de surfaces de première main. Là encore à chacun sa dynamique avec, pour Marseille et son agglomération, un repli global et continu de l'offre (132 300 m²), surtout en ce qui concerne les surfaces de première main, et, coté Aix-en-Provence, une hausse des disponibilités immédiates (69 500 m² recensés mi-2020, +14% en 6 mois), particulièrement sensible en ce qui concerne les bureaux de seconde main. Sous réserve de l'évolution du marché au 2nd semestre 2020, ces tendances devraient se confirmer d'ici la fin de l'année : on dénombre un peu plus de 52 000 m² de surfaces additionnelles qui pourraient alimenter la demande des entreprises, essentiellement neuves à Aix-en-Provence et de seconde main à Marseille.

DEMANDE PLACÉE À AIX-MARSEILLE, EN MILLIERS DE M²



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



MARSEILLE

DEMANDE PLACÉE : Valse à deux temps au 1^{er} semestre 2020

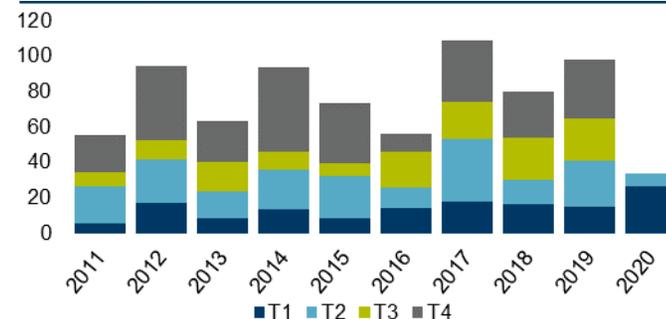
Le marché des bureaux de l'agglomération marseillaise a connu un 1^{er} semestre 2020 à deux temps : le démarrage en trombe du 1^{er} trimestre avec un volume record de 26 100 m² transactés a fait place à un 2^{ème} trimestre à l'activité très réduite - de l'ordre de 7 500 m² placés seulement - conséquence directe du confinement qui a privé de la faculté même de concrétiser des signatures de baux ou d'acquisitions. De cette valse à deux temps résulte un volume de demande placée de bureaux à mi année 2020 proche de 33 700 m², en repli de 18% d'une année sur l'autre. Le marché phocéén limite donc les dégâts pour cette première partie de l'année mais les incertitudes demeurent quant à un retour à la normale à court/moyen terme. Les entreprises sont plus concentrées sur les conditions de la reprise intégrale de leur activité et ne devraient revenir que graduellement sur le terrain immobilier et, pour les plus grandes d'entre elles, après avoir validé le principe même de leur organisation opérationnelle (télétravail, distanciation sociale et bureau partagé).

Pour l'heure on notera une très bonne tenue des transactions de grand gabarit avec 8 signatures enregistrées depuis le début de l'année 2020 pour un total de 21 900 m². Si le secteur public (CONSEIL DEPARTEMENTAL, AMPM ou encore CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS) reste un animateur important du marché phocéén, il est aujourd'hui rejoint par le secteur privé, particulièrement actif ce semestre (PERNOD RICARD, SOLENDI EXPANSION, FIVES PILLARD, PIGIER et CEVA FREIGHT MANAGEMENT France). Ces entités tant publiques que privées auront fait le choix dans un cas sur deux d'une localisation à Euroméditerranée, confirmant ainsi l'attractivité du quartier d'affaires. Autre secteur particulièrement dynamique ce semestre, le Sud de l'agglomération totalise 6 100 m² placés, soit 18% du volume total (à comparer à 9% en 2019), dont 2 800 m² au à mettre au crédit du CONSEIL DEPARTEMENTAL dans « Le Longchamps ». En marge de cette transaction, ce marché aura été animé par des mouvements sur des surfaces comprises entre 200 m² et 1 000 m². Il en va tout différemment des secteurs Nord Littoral et de la Vallée de l'Huveaune, qui achèvent le 1^{er} semestre 2020 sur des volumes en baisse d'une année sur l'autre (-45% et -37% d'une année sur l'autre).

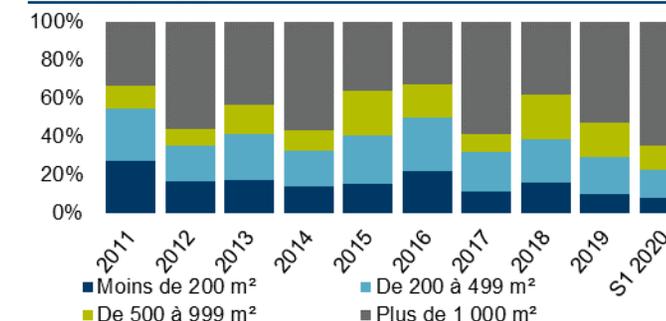
VALEURS LOCATIVES : Retournement de tendances ?

La plus ou moins forte concentration des transactions de première main à Euroméditerranée impacte directement la valeur moyenne de transactions de l'agglomération; celle-ci passe ainsi de 255 €/m²/an relevés en 2019 à 205 €/m²/an pour les signatures du 1^{er} semestre 2020, et 240 €/m²/an sur le quartier d'Affaires. Il faut donc relativiser la chute apparente des valeurs locatives sur les surfaces neuves ou restructurées. Par contre la vigilance devra être de mise pour les loyers de seconde main qui empruntent, eux aussi, une pente descendante pour se positionner en moyenne à 160 €/m²/an en 2020. L'amplitude des valeurs reste importante dans l'agglomération avec une entrée de gamme entre 120-130 €/m²/an pour les secteurs Sud et Est et des valeurs maximales à 205 €/m²/an à Euroméditerranée.

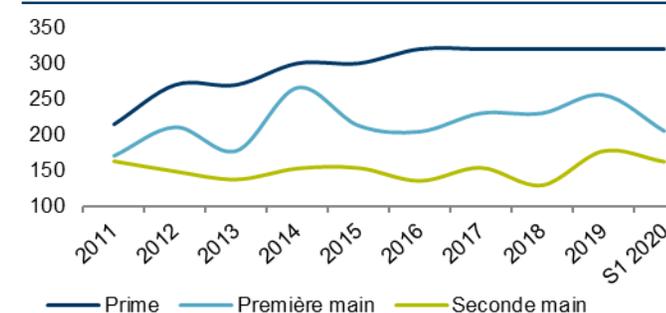
DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX À MARSEILLE, EN MILLIERS DE M²



DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX À MARSEILLE, EN MILLIERS DE M²



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





MARSEILLE

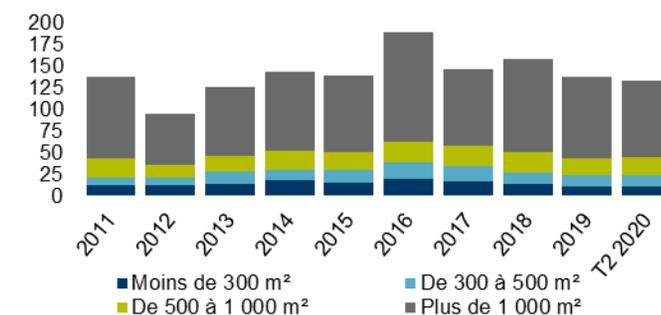
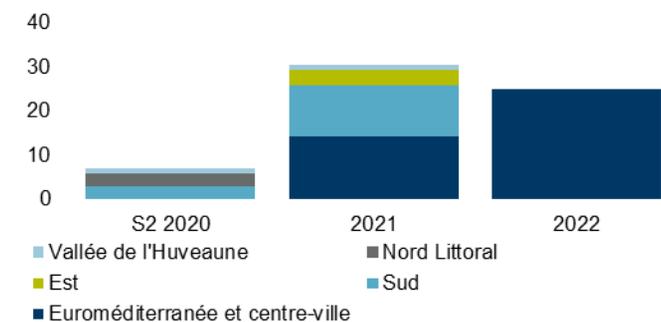
OFFRE IMMÉDIATE : La baisse continue mais ralentit

La consommation des surfaces dans le parc existant continue de produire son effet baissier sur le volume de l'offre de bureaux immédiatement disponibles à Marseille et dans son agglomération. On recense ainsi un peu plus de 132 000 m² de surfaces vacantes à mi-année 2020, soit un taux de vacance de 3,0%. Si le stock immédiat de bureaux reste encore conséquent sur les grands gabarits de surfaces, de l'ordre de 87 700 m², dont à peine 28 000 m² à Euroméditerranée, c'est aussi celui qui se sera le plus contracté au 1^{er} semestre 2020. Il faut dire que les solutions immobilières de première main à horizon 2020 sont réduites à la portion congrue (23 000 m² immédiatement disponibles et moins de 7 000 m² livrables d'ici la fin de l'année) forçant ainsi les entreprises à considérer l'hypothèse d'une nouvelle implantation dans le bâti existant. Cette offre propose un large choix de localisation tant au Nord (35 100 m² dont 28 300 m² de grand gabarit) qu'au Sud et à l'Est avec respectivement 22 000 m² et 15 000 m² disponibles.

De façon plus globale, à peine 20% de l'offre immédiate marseillaise est constituée 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 et la projection des entreprises dans un monde « post Covid 19 ». Sa localisation principalement hors du quartier d'Affaires reste la grande question pour des entreprises toujours très attachées à la centralité et à la qualité de la desserte en transports en commun. Le pari de localisations plus périphériques pourrait être un avantage sous réserve de développer des services dans les immeubles et soigner les capacités de stationnement (voitures, motos et vélos). L'argument de valeurs locatives plus abordables pourrait faire écho auprès d'entreprises dont la trésorerie va être mise à rude épreuve au cours des prochains trimestres.

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 encore disponibles dans des opérations en chantier livrables d'ici la fin de l'année) et aucun nouveau mètre carré dans le quartier d'affaires. L'année 2021 va redonner un peu d'air quant au 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 le « 132 Michelet » une opération (11 500 m²) développée par ALTAREA COGEDIM et le CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER dans le secteur Sud. Les années 2022-2023 sera placée sous le sceau d'Euroméditerranée avec les livraisons programmées du « M Factory » (6 300 m²) et du « Mirabeau » (21 500 m²).

OFFRE IMMÉDIATE DE BUREAUX À MARSEILLE, EN MILLIERS DE M²DISPONIBILITÉS DE PREMIÈRE MAIN (DE PLUS DE 1 000 M²) EN CHANTIER OU AUTORISÉES À MARSEILLE, EN MILLIERS DE M²

AIX-EN-PROVENCE

DEMANDE PLACÉE : Crise ? Vous avez dit crise ?

Rien ne semble de nature à venir perturber le marché des bureaux du pays d'Aix qui enchaîne les bons résultats de commercialisation. Après une année 2019 déjà très réussie avec près de 50 000 m² de bureaux placés, les deux premiers trimestres de 2020 ont vu les volumes de transactions atteindre 11 000 au 1^{er} trimestre et même 12 300 m² pour le 2^{ème}. Crise ? Vous avez dit crise ? Le volume de demande placée à mi-année dément cette affirmation avec près de 23 400 m² de surfaces commercialisées, soit peu ou prou le volume relevé à la même époque en 2019. Tout juste fera-t-on remarquer le recul de 6% en un an des transactions signées au 2^{ème} trimestre... Faut-il y avoir le début d'un ralentissement plus prononcé à anticiper pour le 2nd semestre ? La dynamique immobilière est certes très dépendante de la conjoncture économique et si les signes de reprise économique se confirment en ce début d'été il faudra rester vigilant quant à la rentrée de septembre à hauts risques (trésorerie fragilisée, soutien des banques, fin aménagée du dispositif de chômage partiel). Le marché aixois a fait pour l'instant preuve d'une belle résilience avec une activité forte sur le segment des surfaces supérieures à 1 000 m², qui affiche 5 signatures ce semestre, dont celle de THYSSENKRUPP sur près de 3 800 m² et celle du CAMPUS ACADEMY sur 4 700 m² dans le parc d'activités de Pichaury-La-Robole.

Un mètre carré sur deux pour le Pôle d'Activités

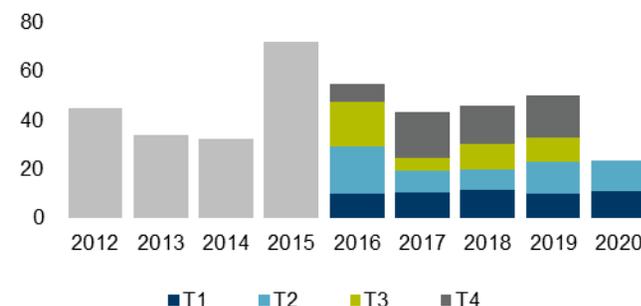
La structuration du marché aixois est portée par le Pôle d'activités, dont le leadership continue de se vérifier année par année comme en témoignent les 55% de parts de marché atteints au 1^{er} semestre 2020. C'est certes sensiblement moins que les 70% affichés en moyenne au cours des 5 dernières années mais s'agissant de grand gabarit de surfaces le pôle d'activités présente l'avantage d'une diversité d'offres en termes de qualité et de prix. Le rééquilibrage des transactions ce semestre a profité essentiellement au secteur Sud + Rives de l'Etang de Berre + Ouest, avec près de 5 000 m² placés dont 3 800 m² pour la seule signature de THYSSENKRUPP. A l'inverse on notera la très faible activité du secteur de l'Est et Nord Ouest, avec respectivement à peine 400 m² et 600 m² traités depuis le début de l'année.

VALEURS LOCATIVES : Hausse pour le neuf

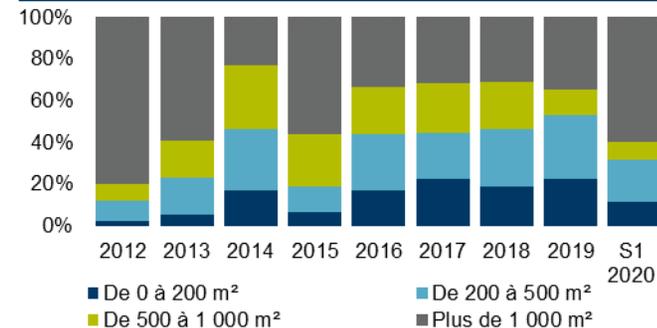
Après leur léger décrochage de 2018, les valeurs locatives de transactions de bureaux neufs ou restructurés (première main) avaient regagné une petite partie de leur terrain perdu en 2019. Elles accélèrent leur croissance au 1^{er} semestre 2020 pour se positionner à une moyenne inédite de 180 €/m²/an sur l'ensemble du Pays d'Aix. La tension sur l'offre de classe A en hyper centre-ville et sur le pôle d'activités tire les loyers à la hausse et la barre des 200 €/m²/an pourrait être franchie rapidement.

Du côté des surfaces de seconde main, la valeur moyenne est, quant à elle, orientée à la baisse avec un pivot moyen de 135 €/m²/an (-3% en un an). Les loyers sont relativement homogènes - entre 130 et 150 €/m²/an - entre le pôle d'activités et les autres micro marchés, à l'exception du centre où ils tangentent les 175 €/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 : Alourdissement pour les surfaces de seconde main

Après une baisse en 2019, l'offre immédiatement disponible de bureaux du Pays d'Aix retrouve l'orientation haussière qui est la sienne depuis 2016. Elle atteint 69 500 m² de surfaces vacantes recensées début juillet 2020, en hausse de 14% en 6 mois. Le stock vacant de bureaux neufs ou restructurés n'a que peu évolué au cours du semestre et continue donc de représenter 40% du volume total de l'offre disponible, avec une répartition géographique principalement en centre-ville (9 000 m²) et sur le secteur REB (14 000 m² répartis sur 7 immeubles).

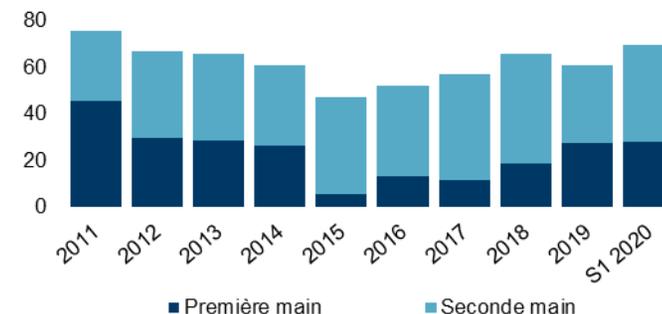
Ce sont donc les bureaux de seconde main qui portent le mouvement haussier des surfaces vacantes du Pays d'Aix ; elles sont passées de 33 000 m² listés fin 2019 à 41 000 m² mi-2020, dont 26 000 m² répartis sur le Pôle d'Activité, en adéquation avec la géographie actuelle des transactions. Par comparaison, les volumes d'offres semblent faibles sur les autres secteurs tertiaires : 5 000 m² dans le centre-ville et près de 8 000 m² sur le micro marché de REB. D'ici la fin de l'année, un peu plus de 36 000 m² de surfaces supplémentaires pourraient venir s'ajouter au stock existant, essentiellement constituées de bureaux de première main.

PRODUCTION NEUVE : Retour des livraisons en 2021

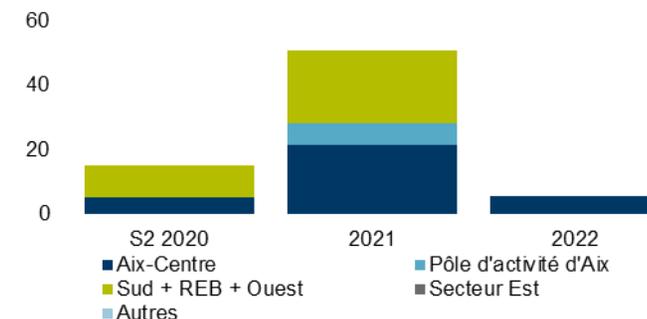
Le renouvellement de l'offre neuve de bureaux sur le pays d'Aix porte aujourd'hui sur un volume de près de 72 000 m² si l'on considère les surfaces toujours en cours de commercialisation dans les opérations en chantier ou celles dotées d'une autorisation de construire. Les livraisons de 2020 sont d'ores et déjà pré commercialisées à hauteur de 40%. Dans le détail, « Les Carrés du Golf », opération développée sur le Pôle d'Activités a été entièrement pré commercialisée; 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 3 opérations pour un total de 10 000 m² pourraient être achevées.

La volumétrie attendue en 2021 est nettement plus fournie, de l'ordre de 51 000 m² à livrer, essentiellement localisés dans le Centre (21 500 m² répartis sur 3 projets) et dans le Sud + REB + Ouest (22 700 m² au sein d'opérations comme « Cap Horizon », « Work Inn » ou encore dans le « Parc de la Bastide Blanche » avec le bâtiment « Arrow »). Moins de 7 000 m² de surfaces neuves sont attendues en 2021 sur le Pôle d'Activité, un volume relativement faible compte-tenu de l'appétence des entreprises pour ce secteur leader sur son marché.

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.

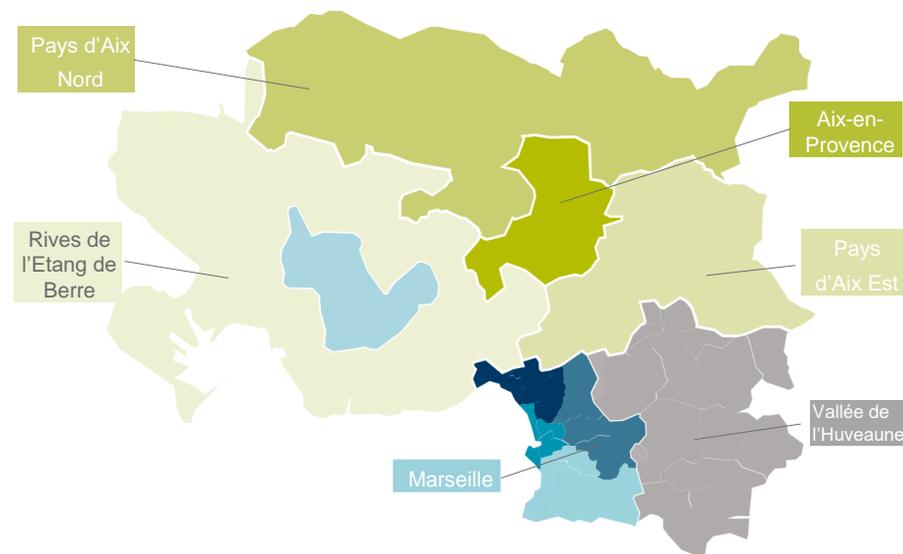
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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



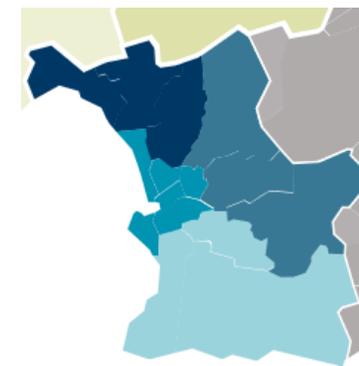
SECTORISATION DES MARCHÉS DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

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

60
PAYS

53 000
COLLABORATEURS

\$8,8 Mds*
de C.A. en 2019
* USD

EN FRANCE

17
BUREAUX

+600
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.