

MARKETBEAT

AIX - MARSEILLE

BILAN 2022

Janvier 2023

Bureaux T4 2022

159 300
m²

Demande placée

290
€/m²

*Top valeur **

179 700
m²

Offre immédiate

2,8
%

Taux de vacance

* Valeur locative la plus élevée de l'année (transaction surface première main > à 1 000 m²)

PANORAMA ECONOMIQUE

Forte résilience sur fond de choc énergétique mondial qui perdure

La France a échappé à la récession malgré les incertitudes liées à la crise de l'énergie, au ralentissement de l'activité économique mondiale et au resserrement des conditions de financement. Avec 2 trimestres négatifs mais non consécutifs (-0,2% au T1 et T4), la croissance s'établit en fin d'année selon l'INSEE à +2,5% (contre +3,3% en zone Euro), portée par le maintien de la demande des ménages et le rebond des services. Cette croissance 2022 a été amputée par le poids la facture énergétique supplémentaire (hors électricité) estimé à 1,9% du PIB par rapport à 2021 (Banque de France).

Face à une dette publique exponentielle et selon les recommandations du FMI, l'arrêt des soutiens massifs accordés aux entreprises et aux ménages met fin au « quoi qu'il en coûte », privilégiant les aides ciblées dans un contexte inflationniste encore élevé. La hausse des prix s'établit en France à +5,3% en moyenne en 2022, un niveau relativement modéré comparé à la moyenne de la zone euro à 8,4%, mais qui devrait perdurer dans les prochains mois, contrairement à d'autres économies où elle commence à refluer. L'inflation continue de brider la consommation des ménages (+2,2% en 2022 vs +5,2% en 2021) qui, malgré la revalorisation de certains salaires, puisent dans leur épargne pour compenser la baisse du pouvoir d'achat (-0,6% par habitant en 2022).

La détérioration progressive des indicateurs économiques pèse sur le moral des ménages, en baisse de 13 points en moyenne par rapport à 2021, alors que le climat des affaires affiche une stabilité relative (-0,75 pts en 2022). Sur fonds de réforme des retraites et d'attentes de revalorisation salariale, la grogne sociale monte graduellement et l'année 2023 pourrait connaître quelques troubles venant accentuer les problématiques existantes.

Le marché de l'emploi quant à lui reste très vigoureux, même si le rythme de croissance faiblit depuis 2021. Le taux de chômage se stabilise à 7,3% en fin d'année, évoluant au même rythme que la population active. En parallèle, les défaillances d'entreprises s'accroissent (+48% en 2022) principalement chez les TPE/PME, confrontées au remboursement de leur PGE et à la hausse des coûts de l'énergie.

+2,5%
▼
PIB
INSEE 2022 (p)

+5,3%
▲
Inflation
INSEE 2022 (p)

104,7
▼
Climat des affaires
INSEE moy.2022

+2,2%
▼
Consommation des ménages
INSEE 2022 (p)

7,3%
▶
Chômage France (hors Mayotte)
INSEE 2022 (p)

16,8%
▼
Taux d'épargne
INSEE 2022 (p)

LE MARCHE AIX - MARSEILLE EN 2022

Une demande placée dans la dynamique de l'excellence de 2021

Avec 159 300 m² placés, 2022 s'inscrit comme la deuxième meilleure année de la décennie. Malgré une baisse de -2%, le marché a confirmé sa résilience principalement sur Marseille dont le placement est en progression de +1% quand Aix enregistre un recul de 8%.

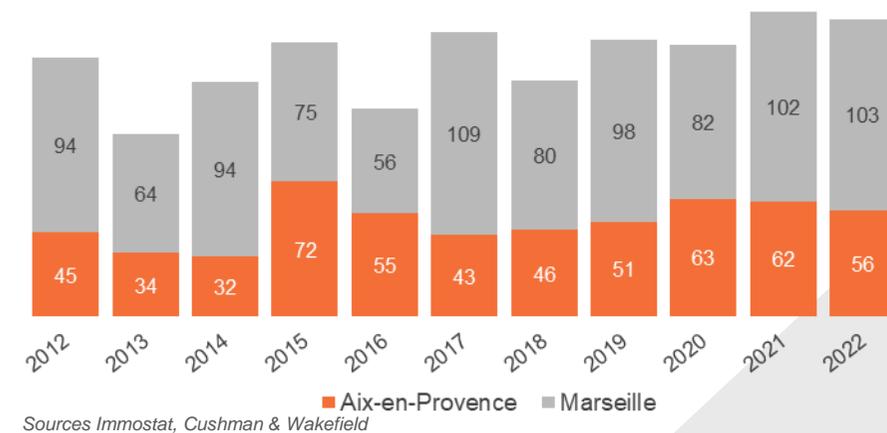
A l'exception de 2014 où les deux secteurs faisaient jeu égal, le poids de Marseille dans la demande placée est prépondérant, de 57 à 71% selon les années (65% en 2022).

Une offre immédiate en tension

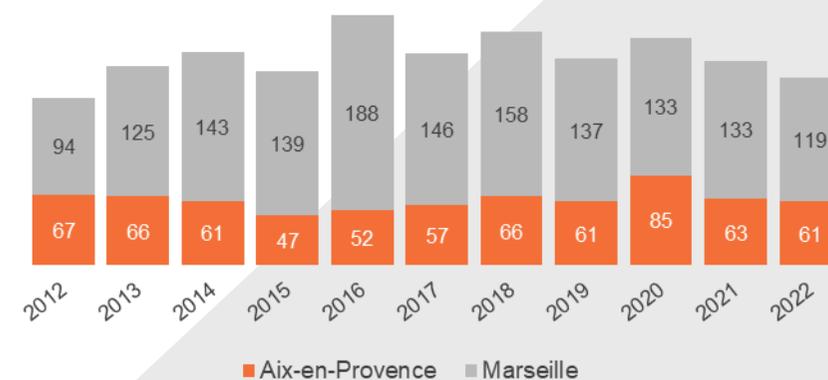
Le taux de vacance (2,8%) est à son niveau le plus bas depuis 5 ans. L'offre enregistre un recul de -8% pour atteindre 179 800 m² immédiatement disponibles dont 27% de première main (part elle aussi en recul).

Les deux marchés voient leur stock diminuer, ce constat est plus marqué à Marseille (-11%) tandis que Aix (-3%) limite la décreue grâce à une progression de son offre de second marché de +6%.

DEMANDE PLACÉE en milliers de m²



OFFRE IMMEDIATE en milliers de m²



Bureaux T4 2022 Marseille

102 900
m²

Demande placée

290
€/m²

*Top valeur **

118 800
m²

Offre immédiate

2,7
%

Taux de vacance

* Valeur locative la plus élevée de l'année (transaction surface première main > à 1 000 m²)

DEMANDE PLACEE

Hégémonie d'Euroméditerranée et centre-ville

Sur les 102 900 m² placés en 2022 à Marseille, la moitié a été signée dans le centre-ville et Euroméditerranée, confirmant le phénomène de recherche de centralité des entreprises pour leurs implantations dans les grandes métropoles.

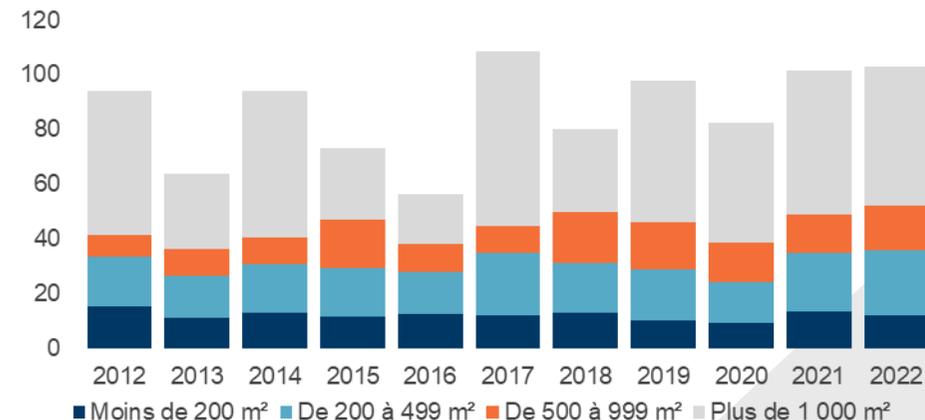
Malgré une sous offre chronique notamment à Euroméditerranée, cette part est en progression après deux années difficiles.

Dans ce contexte, la proportion du placement sur des surfaces de 1^{ère} main représente 37% et revient à des niveaux proches des années 2017 et 2018 après avoir été inférieure à 10% en 2020.

Après un premier trimestre 2022 en forte progression par rapport à la moyenne décennale (+156%) on constate une érosion de la demande placée sur les trimestres suivants avec un quatrième trimestre 2022 comptant 23 900 m² placés, en repli de -28% vs 2021.

Signe complémentaire d'un début d'essoufflement du marché provoqué notamment par un certain attentisme des entreprises, le volume des transactions de plus de 1 000 m² (51 000 m²) est en retrait mesuré de -3% vs 2021 (année record avec 27 transactions pour 20 en 2022). Ce segment reste encore cependant largement supérieur à sa moyenne décennale tant en volume (+21%) qu'en nombre de transaction (+20%) et la situation y est d'ailleurs contrastée. Les très grands gabarits (supérieurs à 2 000 m²) ont enregistré une progression de +32% en volume et +33% en nombre de transaction, tandis que le segment 1 000 m² - 2 000 m² voit son volume placé diminuer (-35%) bien que le placement moyen y soit en progression de +13% vs 2021 (1 460 m² vs 1 300 m²).

DEMANDE PLACEE PAR TRANCHE en milliers de m²



DEMANDE PLACEE PAR SECTEURS en milliers de m²



OFFRE IMMEDIATE & FUTURE

Reflux de l'offre immédiate et raréfaction des livraisons en 2023-2024

Après deux années de haute tenue en terme de placement, l'offre immédiate commence à se faire rare. Avec un taux de vacance s'élevant à 2,7%, la tension sur l'offre atteint son paroxysme, 118 800 m² sont immédiatement disponibles à fin 2022, dont 23% de surfaces de 1^{ère} main.

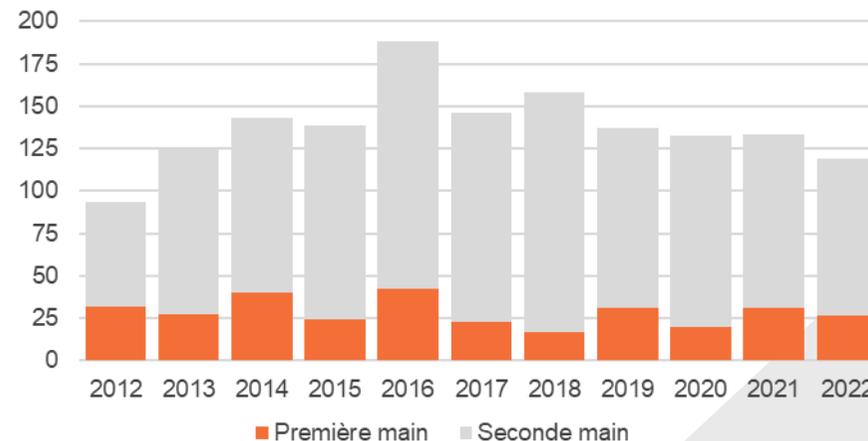
L'offre ainsi recensée n'est en outre pas toujours en adéquation avec la demande. Ainsi la part des disponibilités d'Euroméditerranée et centre-ville, secteurs toujours très prisés, s'amenuise (36 200 m², -15% vs 2021). Les immeubles de 1^{ère} main (26 700 m²) également très recherchés compte tenu des nouvelles contraintes environnementales et de la modification des habitudes de travail post Covid, se situent essentiellement dans les quartiers Nord (13 900 m²) et peinent à convaincre les entreprises malgré des valeurs plus attractives. Seules 4 offres de 1^{ère} main sont à commercialiser à Euroméditerranée en cette fin d'année 2022, dans les tranches de surfaces 300 m² - 500 m² et plus de 1 000 m², limitant d'autant les possibilités d'installation sur ce secteur recherché.

Dans ce contexte de baisse, l'ensemble des segments à l'exception de la tranche 300 m² - 500 m² voient leur stock se restreindre. De -57% pour les petites surfaces à -13% pour les grandes surfaces (vs 2021). Le segment de petites surfaces et les grands gabarits sont par ailleurs en deçà de leur moyenne décennale (respectivement -66% et -11%).

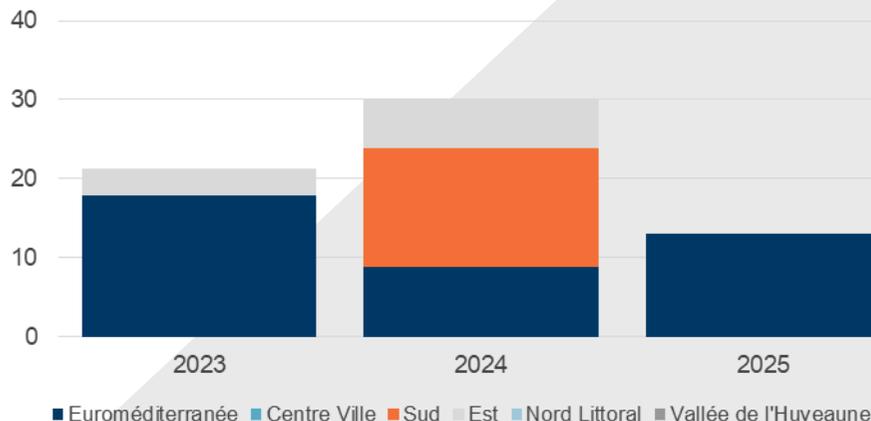
Et la réponse ne viendra pas forcément de l'offre future.

A horizon 2023-2026, l'ensemble des projets représentent 236 800 m² dont 136 300 m² à Euroméditerranée. Cependant seuls 17 900 m² (SMART SEA, MIRABEAU et ADRIANA) encore disponibles à la commercialisation (sans tenir compte des négociations en cours) sont attendus en 2023 à Euroméditerranée, auxquels se rajouteront les 10 900 m² de Cap Joliette (rénovation lourde non comptabilisée dans les chiffres présentés), et en 2024, 6 300 m² (Marseille Sud et Est).

OFFRE IMMEDIATE en milliers de m²



OFFRE FUTURE DISPONIBLE* en milliers de m²



Source Cushman & Wakefield

* Programmes en chantier ou avec permis déposé

VALEURS LOCATIVES

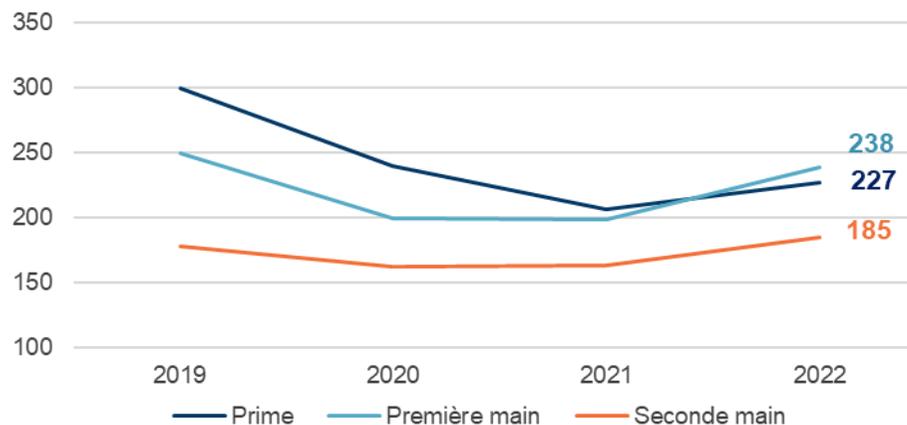
Remontée des valeurs locatives

Malgré une bonne résilience du marché marseillais, les loyers ont enregistré un recul significatif entre 2020 et 2021 au plus fort de la pandémie. Ils entament en 2022 une remontée avec une progression de +20% pour la 1^{ère} main et de +13% pour la 2^{de} main, vs 2021.

La valeur *prime* peine encore cependant à retrouver son niveau de 2019, la rareté des programmes de 1^{ère} main dans les quartiers centraux et recherchés peut expliquer cette difficulté à atteindre des valeurs proches des 300 €/m² atteintes par le passé.

Ainsi tenant compte de la réticence des entreprises à s'installer dans les quartiers Nord de Marseille, les propriétaires des immeubles neufs dans ce secteur ont dû faire des concessions sur les valeurs locatives pour les rendre attractifs aux yeux des utilisateurs (4 transactions sur la base de 205 €/m²).

VALEURS LOCATIVES MOYENNES en €/m²/an



Le loyer prime est calculé sur les 5 valeurs les plus élevées des derniers 24 mois pour des transactions portant sur des surfaces > 1000 m² de première main.

Sources Immostat, Cushman & Wakefield

TOP TRANSACTION

290 €/m²

Preneur : BOURBON MARITIME
6 070 m² - première main
Immeuble : M FACTORY
Euroméditerranée - Marseille 02

Valeur locative la plus élevée de l'année (transaction surface première main > à 1 000 m²)

Bureaux T4 2022 Aix

56 400
m²

Demande placée

170
€/m²

*Top valeur **

60 900
m²

Offre immédiate

1,9
%

Taux de vacance

* Valeur locative la plus élevée de l'année (transaction surface première main > à 1 000 m²)

DEMANDE PLACEE

Prudence et réduction de surfaces ont impacté le marché

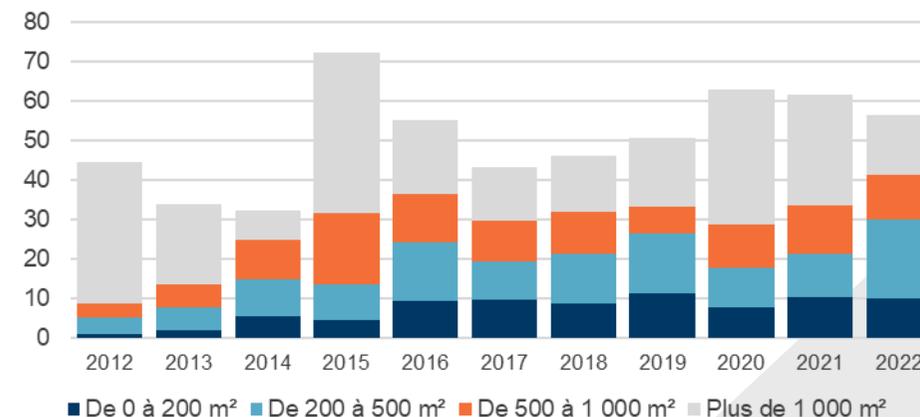
Les 56 400 m² commercialisés en 2022 sur Aix ont été conclus pour un peu plus de la moitié sur le secteur Pôle d'activité qui reste le moteur du marché, bien qu'accusant un recul de -31% vs 2021.

Le premier semestre 2022 a été difficile sur ce marché avec un reflux de la demande placée de -26% (vs S1 2021) ; la deuxième partie d'année est plus dynamique avec +10% au troisième trimestre et +21% (18 300 m² placés) au quatrième trimestre. Cette reprise ne permet cependant pas au secteur de renouveler les performances enregistrées en 2020 et 2021 (-8% vs 2021).

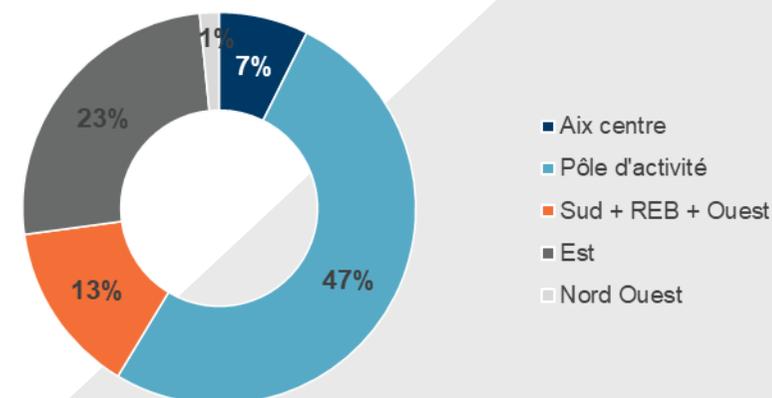
Conséquence d'une politique de réduction des surfaces face à la montée du télétravail, et de l'inquiétude générée par la situation économique, et bien que l'offre de grandes surfaces soit bien présente, le segment des grands gabarits a été fortement impacté à la baisse (-46%), avec un volume placé de 15 000 m² et un nombre de transactions passant de 13 (en 2021) à 7.

Dans ce contexte, la demande placée de 1^{ère} main enregistre un recul de -21% vs 2021 pour atteindre 19 700 m², tandis que la 2^{de} main reste stable.

DEMANDE PLACEE PAR TRANCHE en milliers de m²



DEMANDE PLACEE PAR SECTEURS en %



OFFRE IMMEDIATE & FUTURE

Une offre immédiate dans la moyenne décennale

Malgré un recul de -3% vs 2021, l'offre immédiate (60 900 m²) reste dans les ratios habituels de ce marché (moyenne décennale 62 400 m²), avec une part d'offre de 1^{ère} main de 36% qui enregistre une diminution de -16% sur un an mais reste également dans la moyenne décennale. Le taux de vacance (1,9%) retrouve son niveau de 2019.

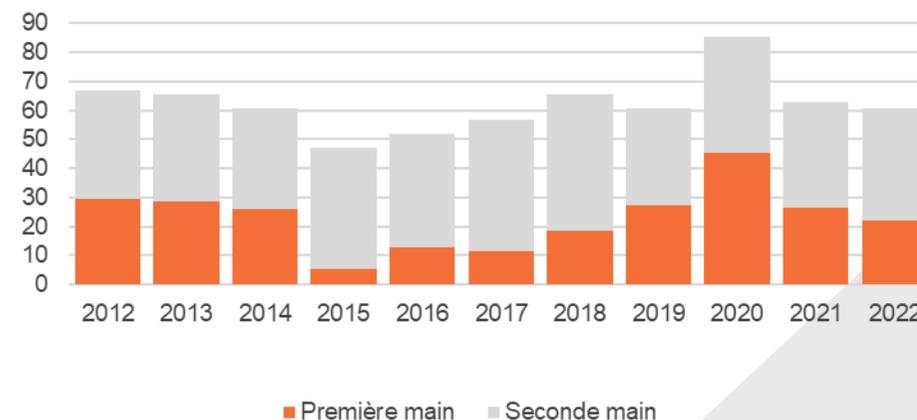
Dans ce contexte de tassement de l'offre, le segment des petites surfaces (inférieures à 200 m²) est clairement sous offert (920 m², -75% vs 2021) quand le segment des grandes surfaces, n'attendant que la reprise de la demande, compte 43 500 m² disponibles en progression de +11%.

Sur un plan géographique, le secteur Pôle d'activité accueille 54% des disponibilités immédiates, cependant ce sont les secteurs Est et Nord qui voient leur stock progresser.

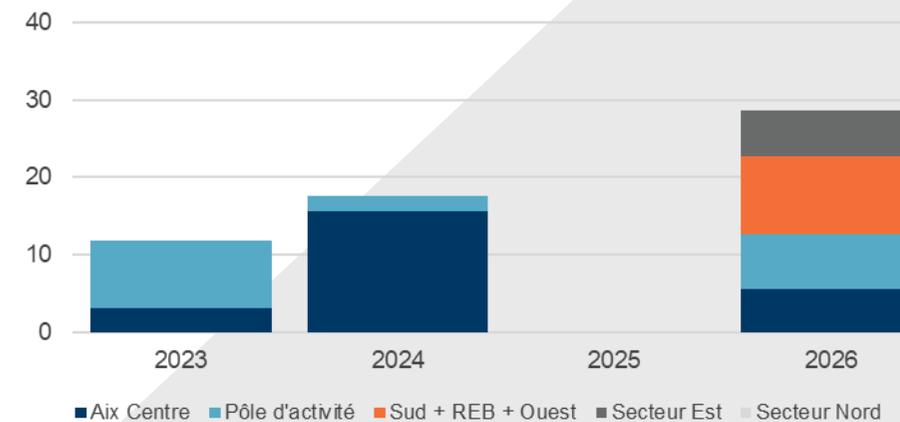
Le centre-ville, bien que très recherché souffre toujours d'un déficit d'offres, situation qui pourrait évoluer dans les années à venir. En effet près de 24 200 m² y sont attendus entre 2023 et 2026, dont ATRAVAIA et la POMONE II qui bénéficient d'ores et déjà de permis de construire validés.

En attendant la reprise de la demande notamment sur les grands gabarits, ce sont au total près de 13 800 m² qui sont en chantier et livrables entre 2023 et 2024, sur un total de 66 100 m² de projets, avec à ce jour, aucune livraison programmée pour 2025.

OFFRE IMMEDIATE en milliers de m²



OFFRE FUTURE DISPONIBLE* en milliers de m²



VALEURS LOCATIVES

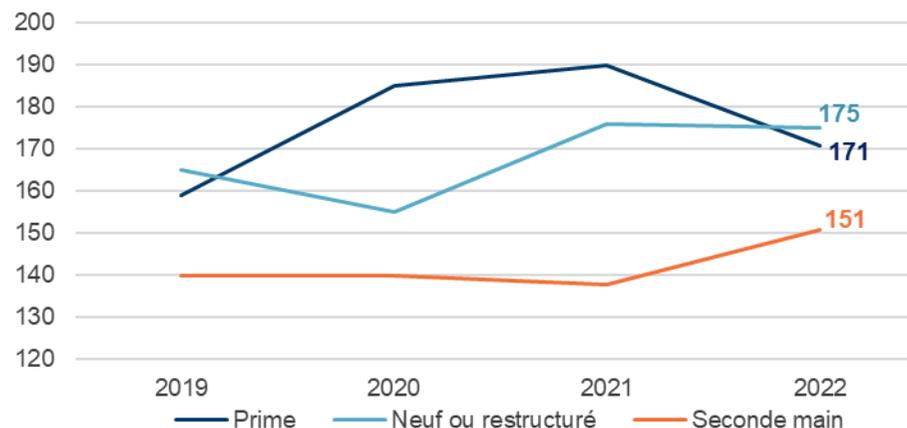
Un prime en baisse

Les programmes de 1^{ère} main étant absents du centre ville, les valeurs de référence sont celles de 1^{ère} main du secteur Pôle d'activité qui n'excèdent pas les 170 €/m², ramenant ainsi la valeur prime à 171 €/m².

Sur ce marché, les valeurs les plus élevées se trouvent sur Aix centre ; elles dépassent les 200 €/m² s'agissant de 2^{de} main et de surfaces inférieures à 500 m² (229 €/m² en moyenne en 2022). La recherche de centralité et la tension sur l'offre conduisent à une progression de la valeur moyenne de second marché de +13% (vs 2021) pour le centre-ville. Cette progression est de +9% sur l'ensemble du marché.

Les loyers de 1^{ère} main quant à eux restent stables sur un an, ils progressent néanmoins de +4% sur le secteur Pôle d'activité (184 €/m²).

VALEURS LOCATIVES MOYENNES en €/m²/an



Le loyer prime est calculé sur les 5 valeurs les plus élevées des derniers 24 mois pour des transactions portant sur des surfaces > 1000 m² de première main.

Sources Immostat, Cushman & Wakefield

TOP TRANSACTION

170 €/m²

Preneur : ASSURANT FRANCE
2 000 m² - première main
Immeuble : LE SEQUOÏA
Pôle d'activité – Aix-en-Provence

Valeur locative la plus élevée de l'année (transaction surface première main > à 1 000 m²)

DÉFINITIONS ET CARTE

Demande placée : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les pré commercialisations, 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.

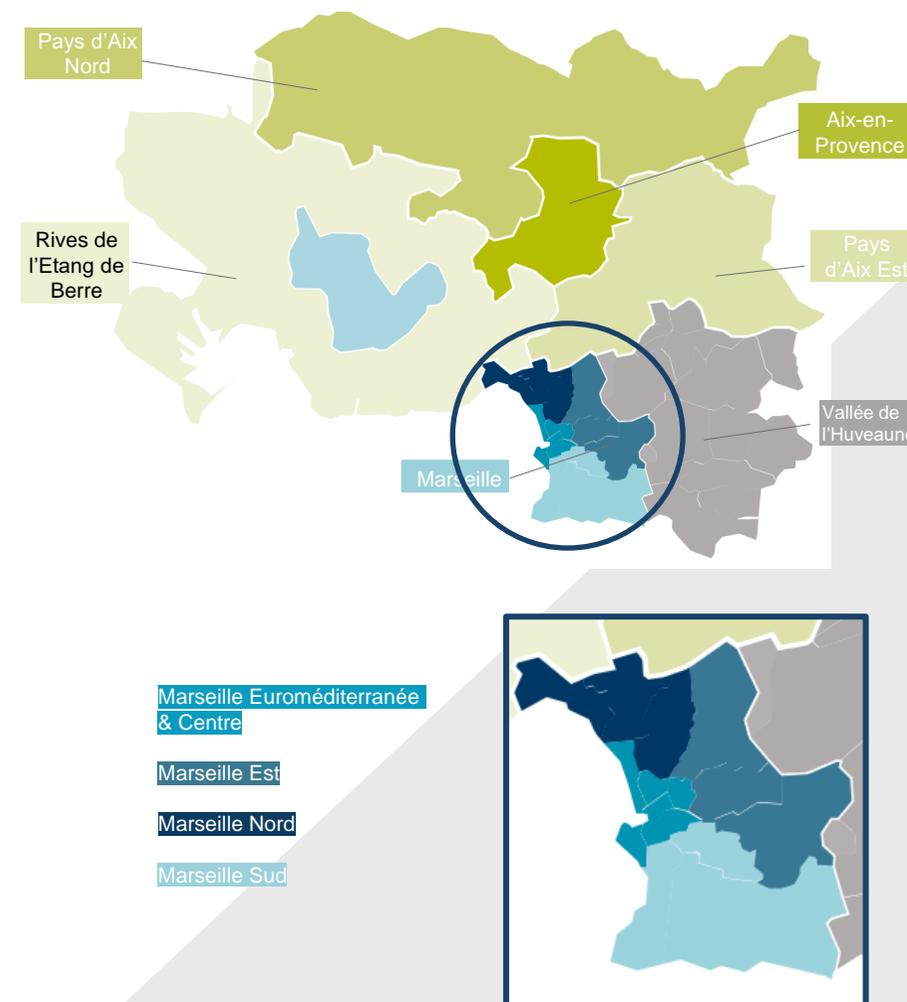
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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



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

50 000 collaborateurs

\$9,39 Mds* USD de CA en 2021

EN FRANCE

16 bureaux

+ 500 COLLABORATEURS

CHRISTELLE BASTARD

Directrice des Etudes France
Tel: +33 (0) 1 53 76 80 15
christelle.bastard@cushwake.com

PATRICIA VEVAUD

Chargée d'études Logistique & Région
Tel: +33 (0) 1 53 76 80 46
patricia.vevaud@cushwake.com

BARBARA KORENIOUGUINE

CEO France
Tel: 33 (0)1 53 76 80 29
barbara.korenouguine@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 d'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.

©2023 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

cushmanwakefield.com

LIFE IS
WHAT
WE
MAKE
IT

