KPI Aix-Marseille

Indicateurs du marché locatif et vente **bureaux**

T1 2023

DEMANDE PLACÉE

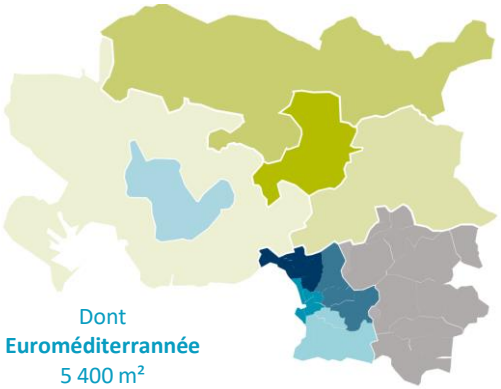
De 0 à 200 m²	De 200 à 500 m²	De 500 à 1 000 m²	Plus de 1 000 m²
4 800 m²	7 200 m²	4 200 m²	6 800 m²
-28% vs T1 2022	-47% vs T1 2022	-55% vs T1 2022	-71% vs T1 2022
41 Transactions	22 Transactions	6 Transactions	5 Transactions

23 000 m² PLACÉS

-57% EN UN AN

Sources : Cushman & Wakefield Research et IMMOSTAT

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



PAYS D'AIX

12 800 m²

-1% en un an

42 transactions

Dont **Aix-Centre & Pôle d'activité** 9 500 m²

MARSEILLE

10 200 m²

-75% vs T1 2022

32 transactions

Dont **Euroméditerrannée** 5 400 m²

Sources : Cushman & Wakefield Research et IMMOSTAT

VALEURS LOCATIVES

de transactions, en m²/an

	1	2	
40% PREMIÈRE MAIN 9 300 m² 19 transactions	273 € (+15%)	192 € (+4%)	MARSEILLE
	284 €	203 €	EUROMED
60% SECONDE MAIN 13 700 m² 55 transactions	178 € (+2%)	142 € (+6%)	PAYS D'AIX
	ND	201 €	CENTRE
	181 €	136 €	PÔLE D'ACTIVITE

Sources : Cushman & Wakefield Research et IMMOSTAT
Moyennes de valeurs faciales constatées,
Evolutions sur un an.

- Aix-Marseille signe son plus mauvais démarrage de ces 5 dernières années (-38% vs moy. quinquennale), avec un placement en recul de -57% en surface et de -38% en nombre, vs le T1 2022.
- Demande placée en recul sur tous les segments de surfaces et particulièrement dans le segment des grandes surfaces (> à 1 000 m²), où aucune des 5 transactions recensées ne dépasse les 2 000 m².
- Néanmoins, toujours une forte appétence pour la 1ère main qui représente 40% du placement.
- L'agglomération marseillaise dans son ensemble est plus impactée par le recul de la demande placée (-75% vs T1 2022).
- Le Pays d'Aix (-1% vs le T1 2022) se maintient dans l'épure de ses volumes placés trimestriels.
- Des valeurs locatives qui continuent de progresser.
- Un évolution des valeurs de 1ère main à Marseille portée par 2 transactions à Euroméditerranée (Mirabeau et Cap Joliette).
- La commercialisation de PMS sur Aix Centre justifie la valeur moyenne toujours élevée constatée sur ce secteur.

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. ***©2023 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés***

KPI Aix-Marseille

Indicateurs du marché locatif et vente **bureaux**

T1 2023

CUSHMAN & WAKEFIELD

OFFRE IMMÉDIATE

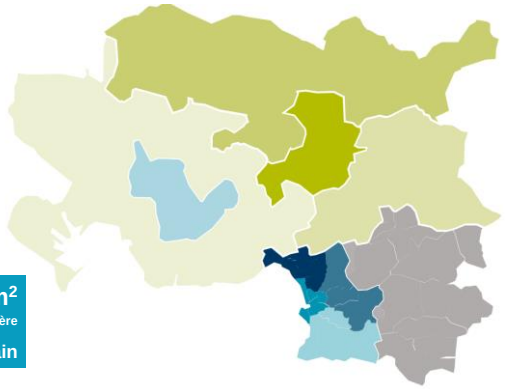
De 0 à 200 m²	De 200 à 500 m²	De 500 à 1 000 m²	Plus de 1 000 m²
5 300 m²	20 700 m²	28 000 m²	118 500 m²
-7% vs T4 2022	+1% vs T4 2022	-5% vs T4 2022	-5% vs T4 2022
41 Offres	62 Offres	39 Offres	52 Offres

172 500 m²

-4% vs T4 2022

Sources : Cushman & Wakefield Research

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



PAYS D'AIX

42 600 m²
dont 42% de 1ere main

-27% en un an

MARSEILLE

129 900 m²
dont 36% de 1ère main

-11% en un an

Source : Cushman & Wakefield Research

OFFRE FUTURE T2 2023 - 2026

Supérieure à 1 000 m²

127 300 m²
PROPOSABLES AVEC PERMIS

Dont 47 800 m²
DISPONIBLES EN CHANTIER
34 000 m² LIVRABLES D'ICI FIN 2023

EN CHANTIER DISPONIBLE

34 000 m²	MARSEILLE
13 800 m²	PAYS D'AIX

Source : Cushman & Wakefield Research

- Un taux de vacance au plus bas (2,7%) et une offre immédiate qui poursuit sa décroissance avec un recul de -4% sur un trimestre.
- Seul le segment 200 - 500 m² conserve un volume constant, tandis que tous les autres segments sont toujours dans une logique baissière.
- Des réalités différentes entre les marchés de Marseille et Pays d'Aix.
- Un stock en faible progression (+9% vs le T4 2022) pour Marseille, mais qui continue à baisser fortement sur le Pays d'Aix (-30% vs le T4 2022).
- Une offre de 1ère main qui diminue à Aix de -4 points, et progresse faiblement à Marseille +3 points grâce à la livraison de Cap Joliette, tout en restant insuffisante.
- Une offre future qui peine à compenser le manque d'offre immédiate sur la métropole.
- 47 800 m² disponibles en chantier dont 34 000 m² seront livrés d'ici fin 2023 notamment dans les immeubles Mirabeau et Adriana à Marseille (Euroméditerranée) et Blanc-Azur à Aix-en-Provence (Pole d'activités).
- Les surfaces disponibles dans des programmes disposant de permis et livrables entre 2024 et 2025 représentent près de 79 000 m² (59% sur Pays d'Aix et 41% sur Marseille).

Vos contacts :

ERIC COSTAMAGNO
Directeur Agence Aix-Marseille
Tél +33 0)4 91 25 46 46
eric.costamagno@cushwake.com

CHRISTELLE BASTARD
Directrice des Etudes - France
Tel: +33 (0)1 53 76 80 11
christelle.bastard@cushwake.com

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