MARKETBEAT

AIX - MARSEILLE

1er Semestre 2023

Juillet 2023

CUSHMAN & WAKEFIELD

CUSHMAN & WAKEFIELD

SYNTHÈSE

63 500 m²	300 €/m²	185 000 m²	2,8 %
Demande placée	*Top valeur **	*Offre immédiate*	*Taux de vacance*

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

PANORAMA ECONOMIQUE

Sortie de crise: une faible lueur au fond du tunnel ?

Toujours sur le fil du rasoir, l'économie française frôle la récession mais reste en territoire positif sur les 6 premiers mois de l'année, après +0,2% au T1 et +0,1% au T2. L'activité a été pénalisée par une inflation toujours élevée freinant la demande intérieure, moteur essentiel de la croissance, et un climat des affaires dégradé (-7pts en moyenne sur 12 mois). L'année devrait s'achever sur la même atonie, avec +0,2% attendu au T3 et +0,1% au T4. A ce rythme, l'INSEE anticipe une croissance de 0,6% pour 2023, en-dessous des espérances (1%) et surtout des performances de l'année dernière, qui avait bénéficié de l'effet compensateur des acquis post-Covid face à l'envolée des prix dès le printemps 2022.

La poussée inflationniste semble amorcer un ralentissement depuis avril, où elle atteignait +5,9% en glissement annuel, avec une hausse de « seulement » 4,5% en juin, sous l'effet du recul des prix de l'énergie (pétrole et gaz) depuis plusieurs mois et, plus récemment, d'une légère accalmie dans le secteur alimentaire (+7,4% attendus en décembre vs +15% en avril). L'accalmie des prix sur ces deux postes stratégiques pour le budget des ménages devrait stimuler le pouvoir d'achat également en berne ce trimestre (-0,6% au T2 2023) et apporter un peu d'air à la consommation (-0,2% estimée en 2023). L'INSEE table ainsi sur un atterrissage de l'inflation en fin d'année à 4,4%, un niveau encore élevé qui pourrait encore perdurer quelques mois. Le timide reflux de l'inflation sous-jacente après le pic d'avril (+6,3%) incite par ailleurs à la prudence sur le moyen terme.

L'état des finances publiques reste préoccupant, avec une dette qui dépasse encore 110% du PIB et un déficit public à 5%, bien en deçà de l'objectif de 2,7% promis par le gouvernement à Bruxelles. La volonté de mettre définitivement fin aux aides ponctuelles de l'Etat se heurte néanmoins au contexte social actuel tendu, la crise immobilière déclenchée par la hausse des taux d'intérêts amplifiant par ailleurs les interrogations qui pèsent sur le moral des ménages.

Sur le marché de l'emploi, quelques signes de ralentissement se profilent : au nombre croissant des défaillances d'entreprises (+45% en cumul annuel à fin juin), s'ajoute le ralentissement des créations d'emploi, évaluées par l'INSEE pour 2023 à -60% par rapport à 2022. Les secteurs les plus impactés par les hausses de coûts comme la construction, l'hôtellerie-restauration et le commerce de détail, qui souffrent par ailleurs d'un recul de la demande., se trouvent en 1ère ligne. Le taux de chômage devrait néanmoins se maintenir cette année aux alentours de 7,1% grâce à un recul proportionnel de la population active.

+0,1% ▼ *PIB* *T2 2023 (p)*	*+4,5%* ▼ *Inflation* *Juin 2023*
100,7 ▼ *Climat des affaires* *moy. T2 2023*	*-0,3%* ▼ *Consommation des ménages* *T2 2023 (p)*
7,1% ▶ *Chômage France (hors Mayotte)* *T2 2023 (p)*	*18%* ▼ *Taux d'épargne* *T2 2023 (p)*

(p) prévisions ▽ *Tendance récente*

Source : INSEE

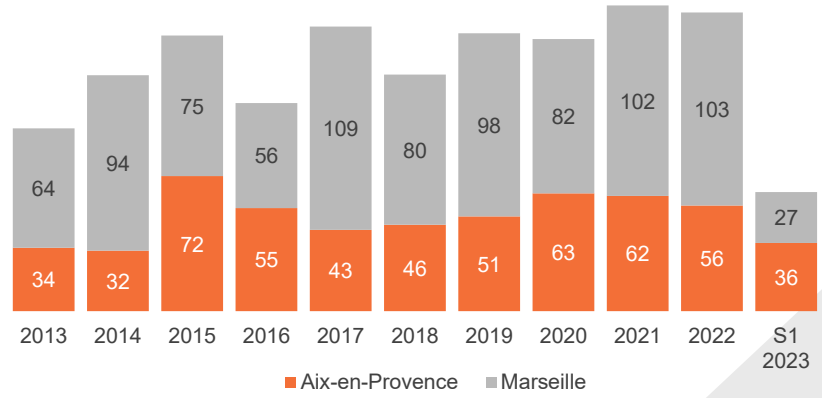
LE MARCHÉ AIX - MARSEILLE EN 2023

Un marché à 2 vitesses

Avec 63 500 m² placés, le S1 2023 enregistre un net recul de -30% vs le S1 2022. Cependant, on observe une dichotomie des marchés, avec une progression du placement à Aix de +39% vs S1 2022, quand le marché marseillais est en forte régression (-58%).

Situation inédite, le poids de Marseille (43%) apparaît sur la 1ère moitié de 2023 inférieur à celui d'Aix (57%).

DEMANDE PLACEE
en milliers de m²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

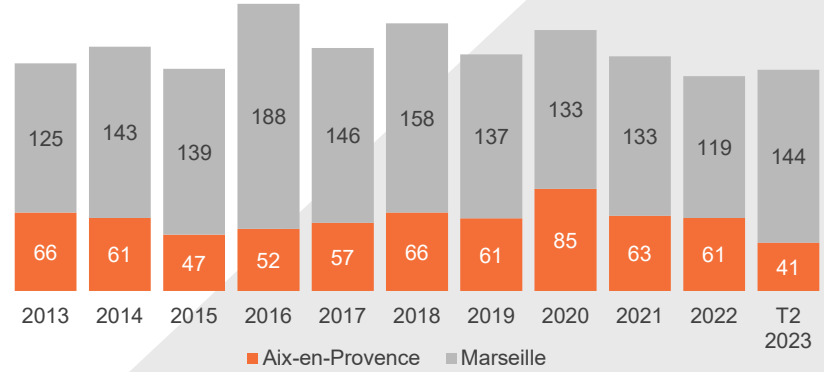
Un taux de vacance toujours très bas

L'offre immédiate progresse de +3% vs le T4 2022, pour atteindre 185 000 m² disponibles, dont 29% de 1ère main. Le taux de vacance demeure ainsi à un niveau plancher de 2,8%, signe d'un marché en tensions.

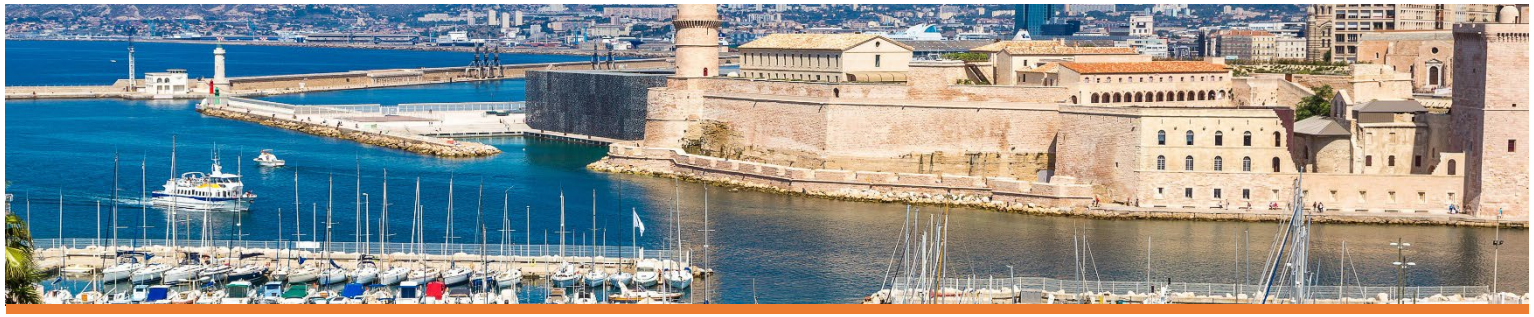
Là aussi, les situations divergent, avec une augmentation de l'offre à Marseille de +22% sur un semestre, tandis qu'Aix enregistre une baisse de -34%.

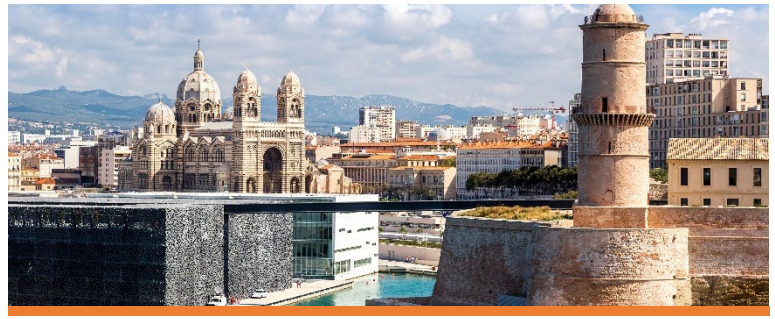
Dans ce contexte, la part d'Aix dans le stock se réduit à seulement 22%.

OFFRE IMMEDIATE
en milliers de m²



Source : Cushman & Wakefield





TOP DEALS S1 2023

Preneur	Adresse / Bâtiment	Commune	Secteur	Surface	Type de contrat	Etat
AIRBUS GROUP	Rue Emilien Gautier	AIX EN PROVENCE	POLE D'ACTIVITE	4 205	LOCATION	1ère main Neuf
EGIS	CAP JOLIETTE	MARSEILLE	EUROMEDITERRANEE	2 359	LOCATION	1ère main Restructuré
FOSELEV	CARMIN	AIX EN PROVENCE	POLE D'ACTIVITE	2 234	LOCATION	1ère main Restructuré
IWG FRANCE	Rue Frederic Joliot	AIX EN PROVENCE	POLE D'ACTIVITE	1 990	LOCATION	1ère main Neuf
AP2E	Avenue Galilée	AIX EN PROVENCE	POLE D'ACTIVITE	1 828	LOCATION	2nde main

CUSHMAN & WAKEFIELD

MARSEILLE

27 200 m²	300 €/m²	144 500 m²	3,2 %
Demande placée	Top valeur *	Offre immédiate	Taux de vacance

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

DEMANDE PLACEE MARSEILLE

Le marché rattrapé par la réalité socio-économique

Après avoir fait preuve de résilience ces dernières années, le marché marseillais connait une 1ère partie d'année 2023 très difficile, avec seulement 27 200 m² placés (-58% vs S1 2022), une situation comparable aux années 2013 et 2016.

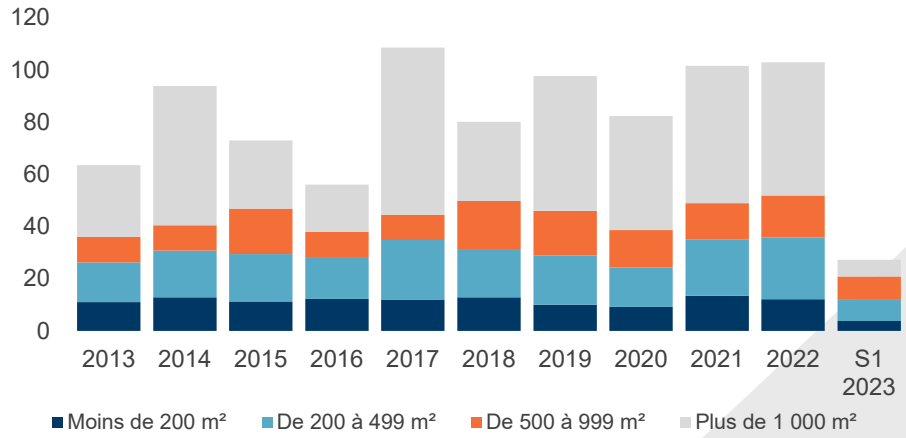
Les difficultés économiques liées à l'inflation et les incertitudes sur les besoins immobiliers, compte tenu de la généralisation du télétravail et du *flex office,* perturbent les perspectives. De ce fait, les entreprises font preuve de prudence ou d'attentisme dans leur prise de décision.

Dans ce contexte, même la proportion (34%) du placement sur des surfaces de 1ère main est en recul, malgré les préoccupations environnementales liées à la mise en place du décret tertiaire, qui devraient inciter les entreprises à faire évoluer leur parc immobilier.

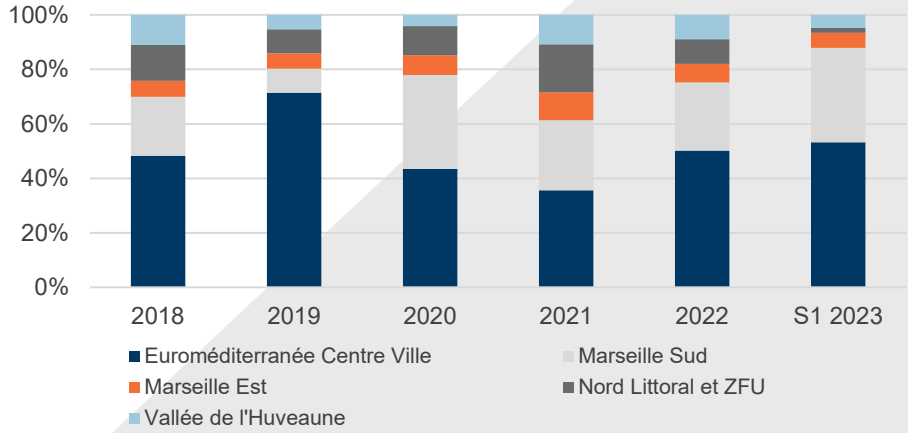
Malgré ce marché chahuté, la recherche de centralité reste une constante. Ainsi, la part d'Euroméditerranée Centre ville demeure majoritaire dans la demande placée de ce semestre.

Tous les segments de surfaces sont impactés par la baisse, plus particulièrement les grandes transactions > 1 000 m² qui enregistrent en volumes une chute de -81% vs S1 2022, avec seulement 3 signatures, dont la plus importante à Euroméditerranée : 2 359 m² (location par EGIS dans CAP JOLIETTE).

DEMANDE PLACEE PAR TRANCHE DE SURFACES
en milliers de m²



DEMANDE PLACEE PAR SECTEUR
en milliers de m²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

OFFRE IMMEDIATE & FUTURE MARSEILLE

Reconstitution a minima du stock

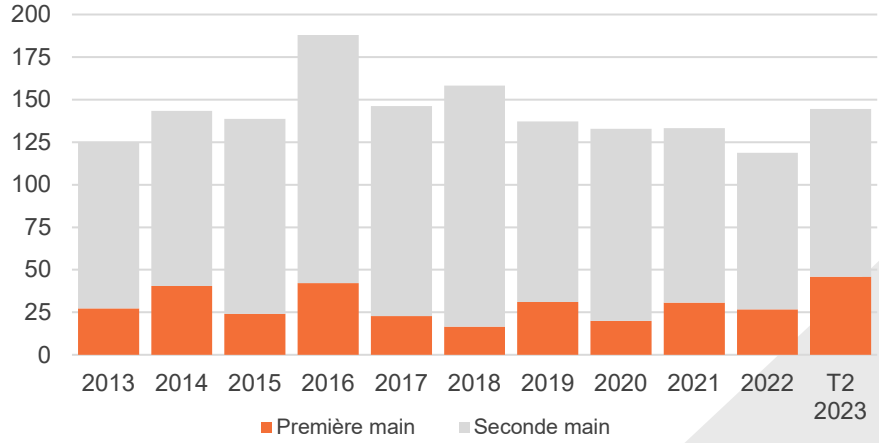
144 500 m² étaient immédiatement disponibles à la fin du T2 2023, dont 32% de surfaces de 1ère main. Le ralentissement du placement, bien plus que les 3 livraisons intervenues au cours de ce semestre, a permis au stock de s'étoffer quelque peu (+11% par rapport à fin 2022). Avec un taux de vacance s'élevant à 3,2%, la tension sur le marché reste néanmoins d'actualité. D'autant que les perspectives de renouvellement restent limitées au vu du niveau et de la localisation de l'offre future.

Seul le segment des petites surfaces (< 300 m²) régresse fortement, de -35% par rapport à fin 2022. Les autres segments voient leur stock progresser, de +26% pour le segment 300-500 m² à +23% pour le 500-1 000 m², et +24% pour les gabarits > 1 000 m², dont le stock atteint près de 100 000 m².

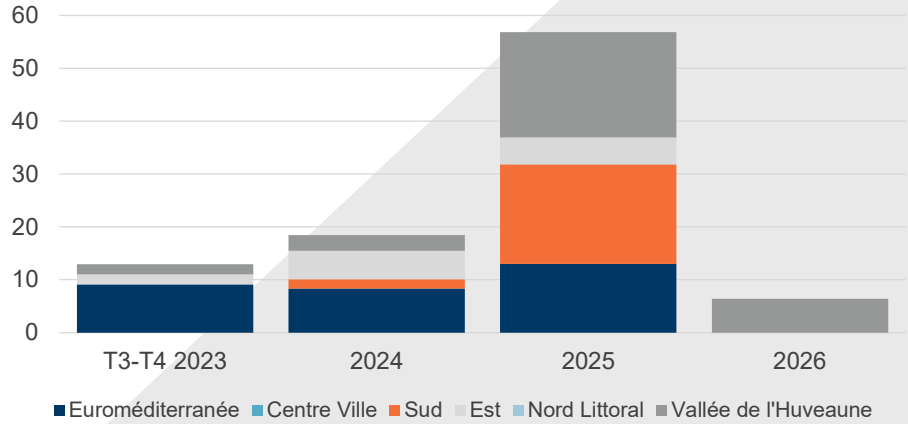
Point positif, l'offre en centre ville (60 100 m²), Euroméditerranée compris, a progressé de 66% depuis fin 2022 et représente 42% du stock marseillais. Elle est composée à 69% de surfaces de 1ère main localisées dans des immeubles livrés récemment, comme CAP JOLIETTE ou ADRIANA, offrant des opportunités d'implantations > 1 000 m² pour les entreprises. De quoi pouvoir envisager avec plus d'optimisme la 2ème partie d'année, grâce à un stock qui répond parfaitement aux préoccupations des utilisateurs (centralité, qualité de vie au travail et conformité aux exigences environnementales) ?

A horizon 2023-2026, l'ensemble des projets représentent 182 100 m², dont 139 000 m² en chantier ou avec permis. Cependant, les surfaces encore disponibles dans les programmes en chantier, livrables d'ici 2025, représentent seulement 37 000 m², dont 17 500 m² à Euromediterranée. Aujourd'hui, sur les 50 000 m² additionnels potentiellement livrables en 2025, nombre de programmes restent en attente d'un début de pré commercialisation pour être lancés, comme le CLERISSY (Marseille 11), et aucun d'entre eux ne se situent dans les secteurs centraux tant recherchés.

OFFRE IMMEDIATE
en milliers de m²



OFFRE FUTURE DISPONIBLE*
en milliers de m²



Source Cushman & Wakefield
** Programmes en chantier ou avec permis*

VALEURS LOCATIVES MARSEILLE

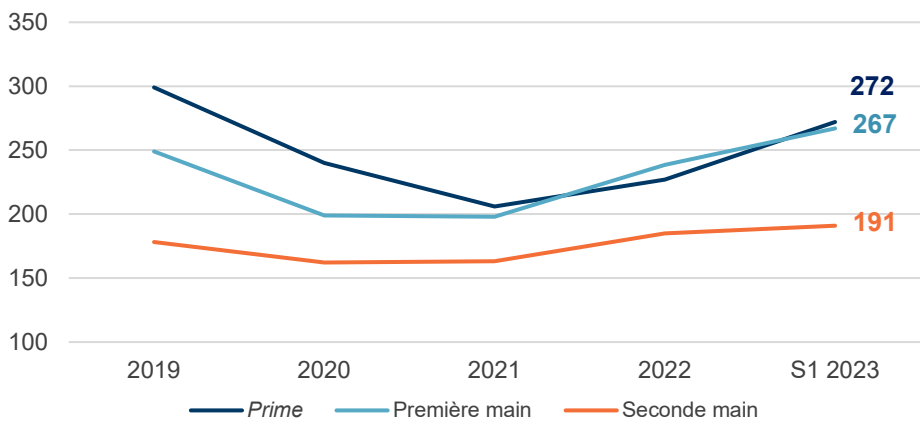
Remontée des loyers

Bien que la demande placée ait fortement reculé, les loyers continuent leur progression vs 2022, qu'il s'agissent des valeurs moyennes pour la 1ère main ou la 2de main, ou du *Prime*.

Cette hausse des valeurs locatives moyennes atteint +12% pour la 1ère main et +3% pour la 2de main. Elle se trouve confortée par les transactions réalisées en centre ville et Euroméditerranée, tant pour la 1ère main (288 €/m²) que pour la 2nde main (225 €/m² dans Euroméditerranée et 196 €/m² en centre ville).

Le loyer *prime* n'a pas encore retrouvé son niveau de 2019, mais la valeur top enregistrée sur le Mirabeau prouve que la barre des 300 €/m² est à nouveau envisageable. Des opportunités sont désormais disponibles dans des immeubles de 1ère main situés en centre ville ou dans Euroméditerranée, ce qui n'était par arrivé depuis quelques années.

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 1ère main.

Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

TOP TRANSACTION

300 €/m²

Preneur : STEF
1 159 m² - 1ère main
Immeuble : LE MIRABEAU
Euroméditerranée - Marseille 02

Valeur locative la plus élevée de l'année (transaction ur une surface de 1ère main > 1 000 m²)

CUSHMAN & WAKEFIELD

AIX

36 300 m²	190 €/m²	40 500 m²	2,0 %
Demande placée	*Top valeur **	*Offre immédiate*	*Taux de vacance*

* *Valeur locative la plus élevée de l'année (transaction surface première main > à 500 m²)*

DEMANDE PLACEE AIX

Un bon démarrage après une année 2022 mitigée

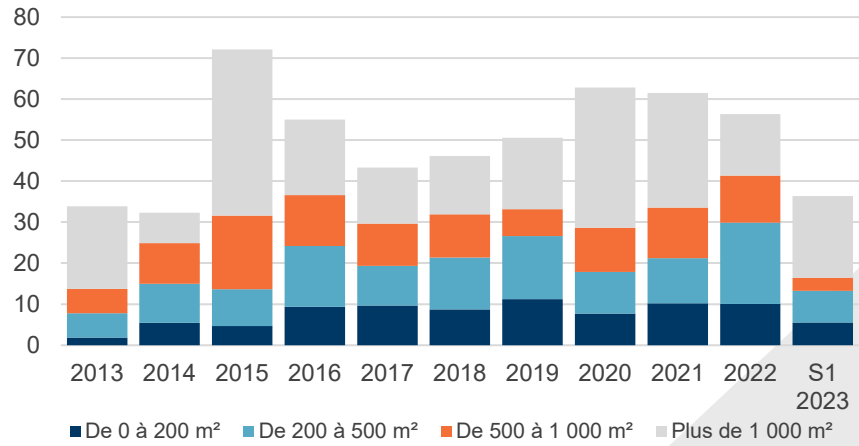
36 300 m² commercialisés (91 transactions) signent un début d'année réussi pour Aix, après une année 2022 en demi teinte, avec une progression de +39% du placement vs S1 2022 et +37% vs la moyenne quinquennale. La période d'attentisme observée en 2022 a pris fin, la demande placée progressant fortement sur le Pole d'activité, mais aussi à Aix Centre (respectivement +57% et +80% sur un an).

La très forte hégémonie du secteur Pole d'activité, qui comptabilise 57 transactions et 28 200 m² placés, s'appuie sur 52% de surfaces de 1ère main transactées dans des programmes en cours de construction, comme BLANC AZUR, ou récemment livrés, comme PERSPECTIVE SUD, ainsi que sur une dizaine de ventes.

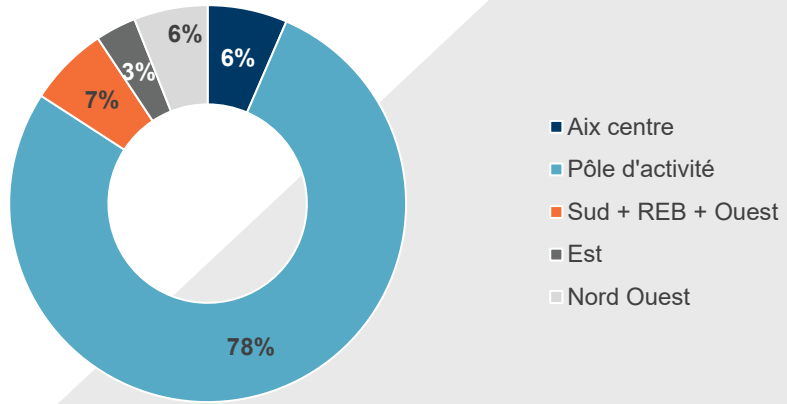
Dans ce contexte, la progression du segment des grands gabarits (> 1 000 m²) apparaît « stratosphérique » : +1184% vs le S1 2022.

Enfin, la demande placée de 1ère main progresse fortement (+187% vs le S1 2022), pour atteindre 18 600 m², tandis que la 2nde main régresse de -10% (17 700 m²).

DEMANDE PLACEE PAR TRANCHE DE SURFACES
en milliers de m²



DEMANDE PLACEE PAR SECTEUR



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

OFFRE IMMEDIATE & FUTURE AIX

Une offre en forte régression

Avec un recul de -34% vs T4 2022, l'offre immédiate (40 500 m²) et le taux de vacance (2%) sont au plus bas. La part de 1ère main (18%) n'a quasiment jamais été aussi faible. L'offre future certaine se révèle également limitée, mais des lancements pourraient être décidés au vu des bonnes performances de la demande.

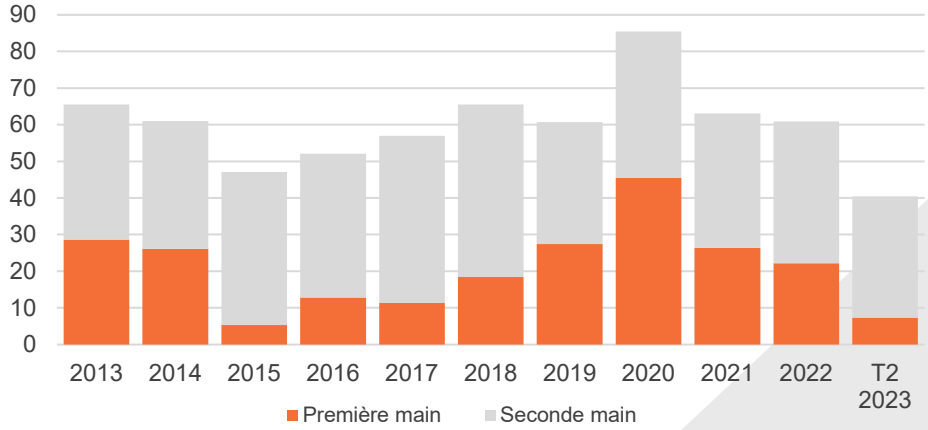
Dans ce contexte de tassement de l'offre immédiate, tous les segments de surface connaissent une forte diminution de leur stock.

Sur un plan géographique, le secteur Pôle d'activité a vu son offre asséchée par la bonne tenue de la commercialisation sur le 1er semestre et ne concentre plus que 30% des disponibilités immédiates.

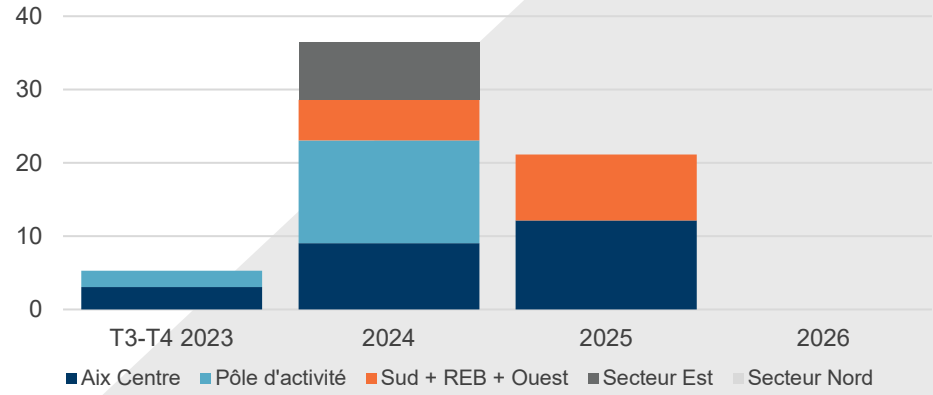
Le centre-ville, bien que très recherché, souffre lui aussi toujours d'un déficit d'offres, une situation qui pourrait cependant évoluer dans les années à venir. En effet, près de 24 200 m² y sont projetés entre 2023 et 2026, dont ATRAVAIA et la POMONE II, qui bénéficient d'ores et déjà de permis de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

Ainsi, un total de 61 600 m² de projets avec ou sans permis sont dans les cartons ou en attente de démarrage. Or la bonne tenue de ce 1er semestre en termes de commercialisation pourrait accélérer les décisions de mise en chanter. Car seuls 21 800 m² en chantier et livrables d'ici 2025 sont encore disponibles.

OFFRE IMMEDIATE
en milliers de m²



OFFRE FUTURE DISPONIBLE*
en milliers de m²



Source Cushman & Wakefield
** Programmes en chantier ou avec permis*

VALEURS LOCATIVES AIX

Remontée des loyers

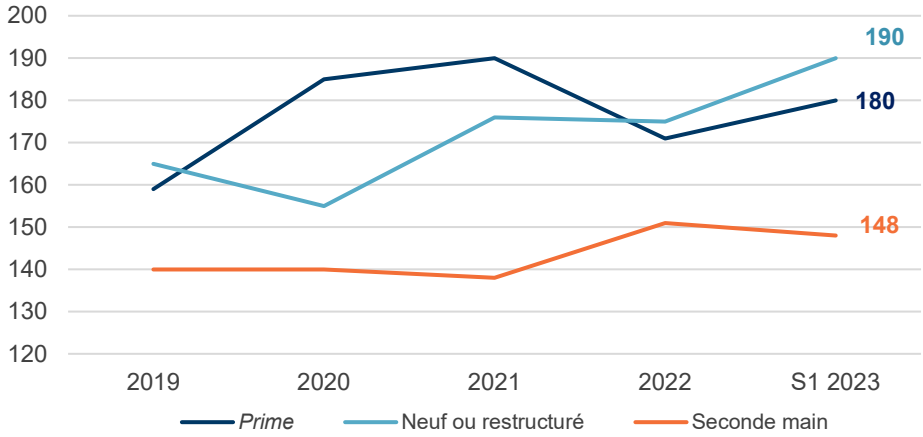
L'appétence des utilisateurs pour les locaux de qualité poussent les loyers à la hausse sur le segment de la 1ère main, que ce soit en termes de valeurs moyennes ou de *Prime*.

La valeur moyenne de 1ère main (190 €/m²) se révèle en hausse de +9% sur un semestre. Les programmes de 1ère main étant quasi absents du centre ville, les valeurs de référence aixoises sur ce créneau du neuf/restructuré émanent du Pôle d'activité. Secteur où les loyers s'affichent au plus haut : de 175 €/m² pour les grands gabarits à 200 €/m² pour des surfaces < 500 m².

Cependant, les valeurs les plus élevées se localisent bien sur Aix centre, où les loyers en état d'usage peuvent dépasser les 200 €/m² (213 à 250 €/m² pour de la 2nde main < 500 m²). La moyenne de 2nde main ressort quant à elle au global à 148 €/m², en raison des valeurs beaucoup plus basses hors centre ville.

Suivant le mouvement haussier de la 1ère main, le prime reprend des couleurs, et se fixe à 180 €/m², quand le top établi sur le Pole d'activité est de 175 €/m², avec 5 transactions conclues sur cette base, essentiellement sur les programmes BLANC AZUR et LE PALATIN.

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 1ère main.

Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

TOP TRANSACTION

190 €/m²

Preneurs : SYARTEC FRANCE
première main
Immeuble : PERSPECTIVE SUD
Pôle d'activité – Aix-en-Provence

Valeur locative la plus élevée de l'année (transaction surface première main > à 500 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 1ère 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 2nde 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.

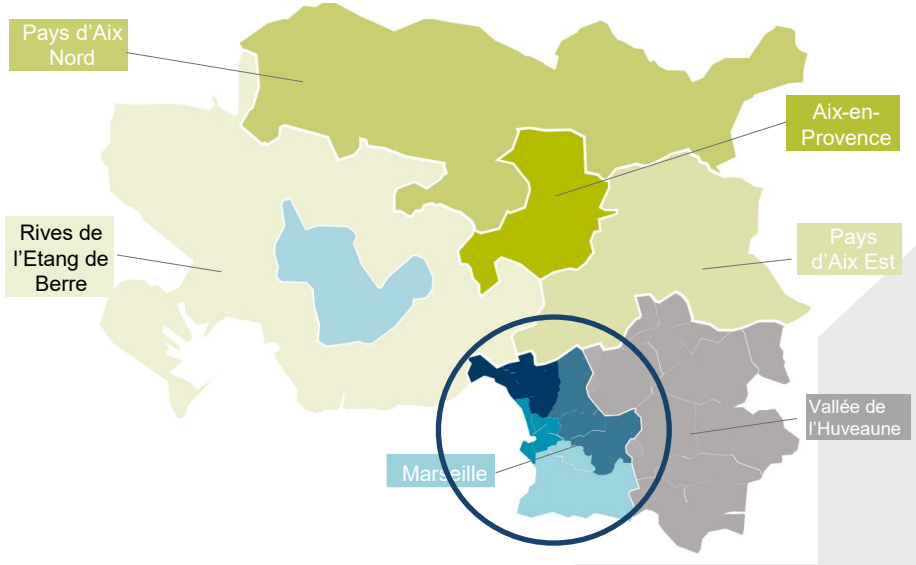
Production neuve certaine de bureaux : Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

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

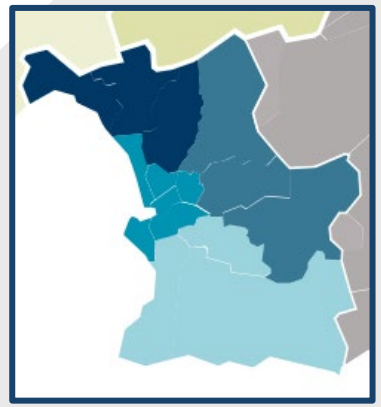


Marseille Euroméditerranée & Centre

Marseille Est

Marseille Nord

Marseille Sud



A PROPOS DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,1 milliards de dollars en 2022, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build.Cushman & Wakefield reçoit également de nombreuses distinctions pour son engagement, notamment en matière de Diversité, d'Equité et d'Inclusion (DEI) et d'Environnement, de Social et de Gouvernance (ESG).
Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com

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
52 000 collaborateurs
$10,1 Mds USD de CA en 2022

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.koreniouguine@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.
©2023 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

cushmanwakefield.com

LIFE IS WHAT WE MAKE IT

CUSHMAN & WAKEFIELD