MARKETBEAT

CUSHMAN & WAKEFIELD

Bilan 2023

BUREAUX

AIX - MARSEILLE

AIX-MARSEILLE

AIX-MARSEILLE

131 200 m²

Demande placée

178 500 m²

Offre immédiate

300 €/m²/an

Valeur Top

2,7%

Taux de vacance

Creux de vague ou ligne de crête ?

Entre « post-crise » et « pré-reprise »

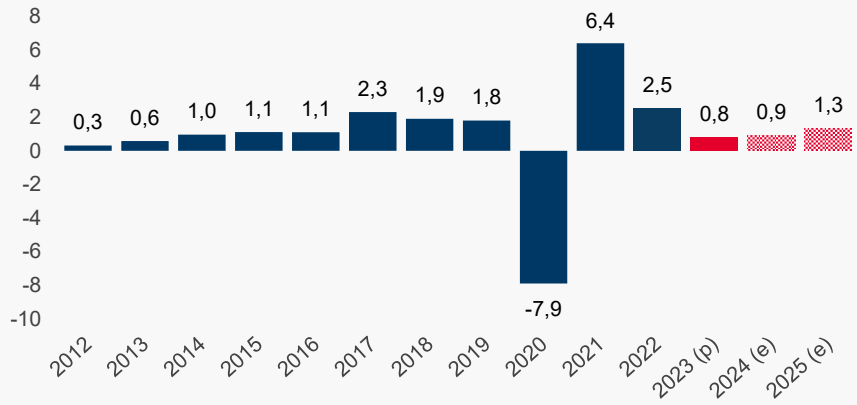
La France n'a pas échappé à la confusion liée aux dernières perturbations mondiales d'ordre sanitaire, politique et économique. Elle tente de maintenir ses indicateurs à flot dans un contexte de recul de la demande et de fortes tensions, notamment sur les prix de l'énergie. La croissance atone du 4ème trimestre (0% contre +0,2% prévue par le gouvernement) fait suite à un 3ème trimestre dans le rouge (-0,1%). L'année 2023 s'achève ainsi sur une croissance cumulée de +0,8%, en net recul au regard des 2 années précédentes (+6,4 en 2021 et +2,5% en 2022), permettant au pays d'échapper de peu à la récession. Cette tendance molle devrait se poursuivre en 2024, avec une croissance attendue de +0,9%, insuffisante pour contenir le déficit public à 4,4% du PIB comme promis par le gouvernement.

Ce résultat intervient par ailleurs dans un contexte où l'inflation annuelle s'établit autour de 5%, malgré une décélération entamée depuis l'été. Cette dynamique plus favorable devrait se poursuivre dans les mois à venir, y compris pour l'inflation sous-jacente. Ainsi, après l'énergie et les services, le ralentissement de l'inflation devrait toucher l'alimentation et les produits manufacturés, contribuant par la même à la reprise de la consommation des ménages. Cette dernière a en effet quasiment stagné en 2023, avec +0,6% seulement, après +2,1% en 2022. Le pouvoir d'achat (+0,8% en 2023) reste au cœur des préoccupations des français, qui continuent donc à préserver leur épargne lorsqu'ils le peuvent (17,7% du revenu). En fin d'année, les indicateurs de climat des affaires et de confiance des ménages restent inférieurs à leurs tendances long terme, dans l'attente de perspectives de reprise tangible.

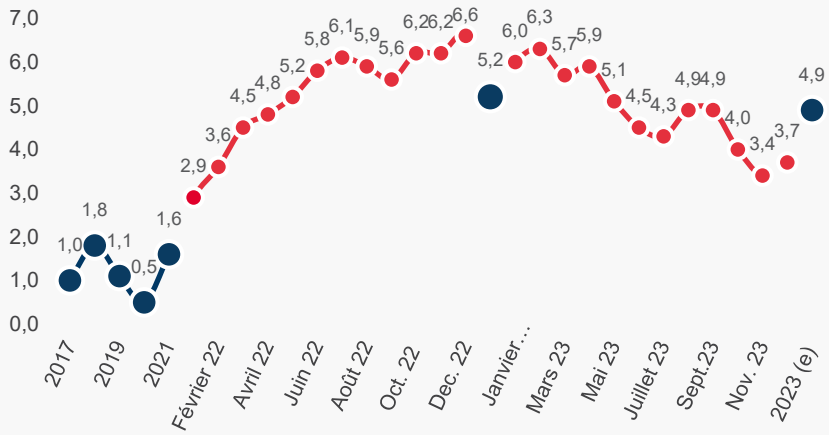
La progression du taux de chômage à 7,5% fin 2023 semble marquer la fin d'un cycle de 7 années de repli, de plus de 10% à 7,1%, son point bas atteint au T1 2023. La stagnation de la croissance et la mise en place de la réforme des retraites devraient réduire le rythme des créations d'emploi (moins de 25 000 par trimestre en 2024 vs 100 000 en moyenne en 2022). En parallèle, la fin des mesures d'aide de l'Etat et les difficultés rencontrées par les TPE et PME pour rembourser leur PGE accélèrent les défaillances d'entreprises, qui ont augmenté de +34,4% en 2023, particulièrement dans les secteurs de l'hébergement-restauration et de l'information-communication. L'ensemble de ces éléments devrait conduire le taux de chômage aux alentours de 7,8% d'ici fin 2025, s'éloignant de fait du plein emploi visé à horizon 2027 par le gouvernement.

.

// Croissance annuelle du PIB France (%)



// Évolution taux d'inflation France (%)

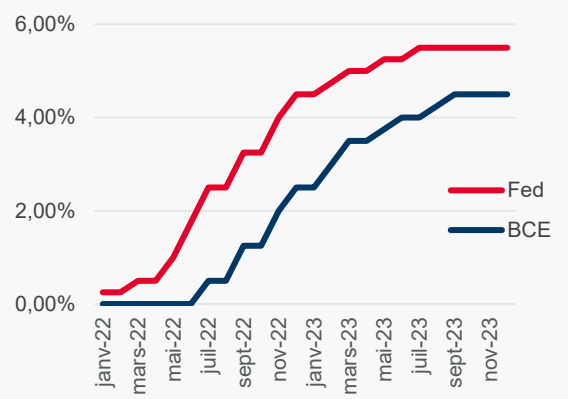


Sources : INSEE, Banque de France

Taux directeurs : amorce de baisse en vue

De la fiction à la réalité, il n'y a qu'un pas

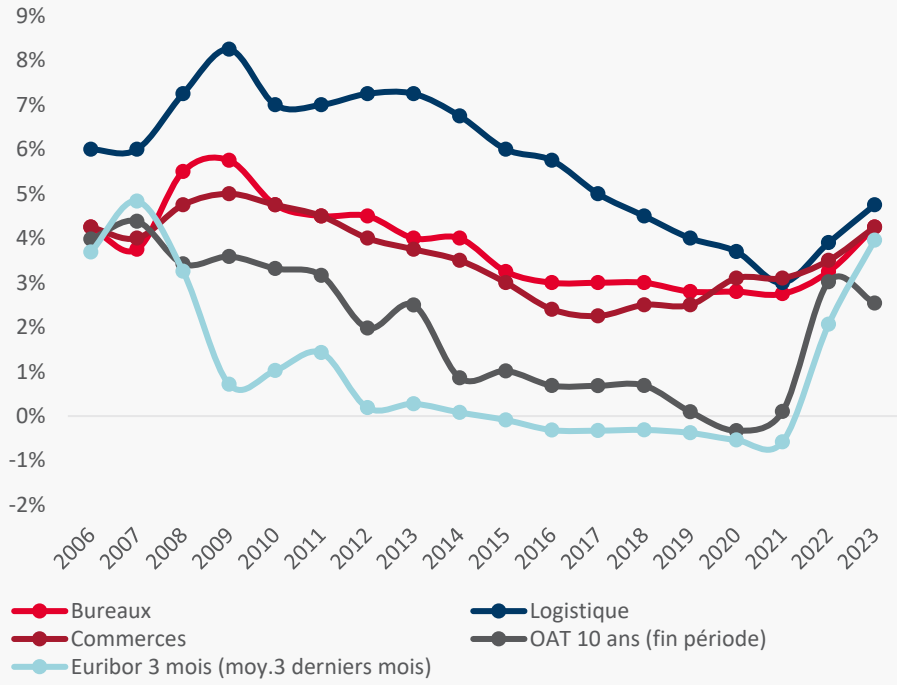
// Évolution mensuelle des taux directeurs (refinancement)



Tandis que la Fed américaine annonce prévoir plusieurs baisses de taux en 2024 grâce au ralentissement de l'inflation et à la résilience de l'économie américaine, la BCE s'interroge encore sur l'orientation à donner aux taux directeurs européens. Certains analystes anticipent une 1ère baisse dès le mois de mars, soit avant la Fed, grâce au recul brutal de l'inflation enregistré en zone euro (+2,9% en fin d'année vs +9,2% en 2022). Cependant, certains gouverneurs de la BCE ont exprimé des doutes quant à la pérennité de ce recul de l'inflation et estiment prématuré tout revirement de la politique monétaire, rendant la réalisation de ce scenario dès le 1er trimestre 2024 peu plausible. « En même temps », le ralentissement des économies européennes apparaît patent, appelant à des actions rapides avant qu'il ne s'installe dans la durée. Le nombre et le calendrier des baisses de taux envisagées pour 2024 reste donc encore très nébuleux..

Quoi qu'il en soit, la perspective d'une baisse des taux directeurs à court/moyen terme s'est reflétée dans les marchés obligataires par une chute des taux d'emprunt long terme des Etats. L'OAT 10 ans a ainsi perdu plus de 100 pbs depuis son point haut début octobre, pour tomber à 2,54% fin décembre. Le *spread* ainsi reconstitué avec les rendements immobiliers *prime* qui, de leur côté, ont poursuivi leur décompression sur toutes les classes d'actifs, permet de mieux rémunérer la prime de risque et de liquidité, apportant ainsi de l'air au marché pour 2024. Il reste néanmoins à déterminer à quel horizon interviendra le retour durable de la confiance des investisseurs qui permettra d'ouvrir un nouveau cycle de relance de l'investissement immobilier.

// Environnement financier et rendements immobiliers prime



Sources : Cushman & Wakefield, Banque de France

Un marché, deux réalités

Demande placée, Aix devant Marseille

Avec 131 200 m² placés, l'année 2023 enregistre un net recul de 24% vs 2022. Sur un marché historiquement sujet à des variations importantes tant à Marseille qu'à Aix, le résultat de 2023 vs la moyenne décennale est finalement en baisse de 5% relativisant cette contreperformance réalisée après 2 années de bonne tenue.

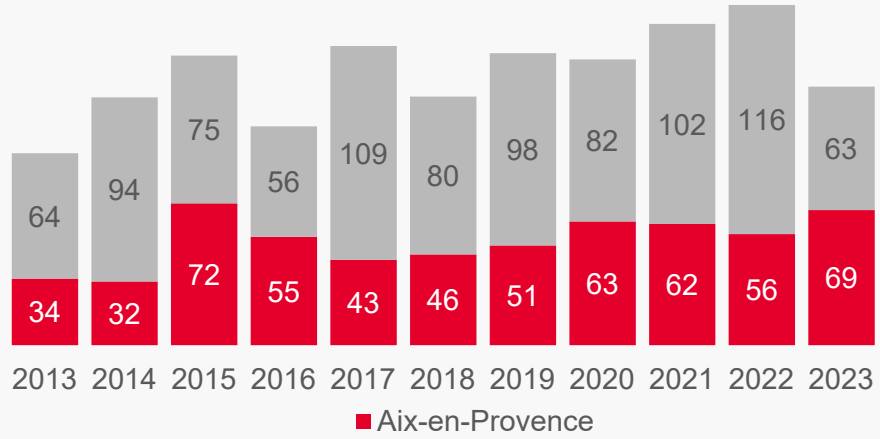
On se trouve néanmoins face à une situation inédite dans laquelle le poids d'Aix dépasse celui de Marseille, avec 52% du placement de l'année. Dans ce contexte, le marché d'Aix progresse de 22% et celui de Marseille décroche fortement (-46%).

Un taux de vacance toujours très bas

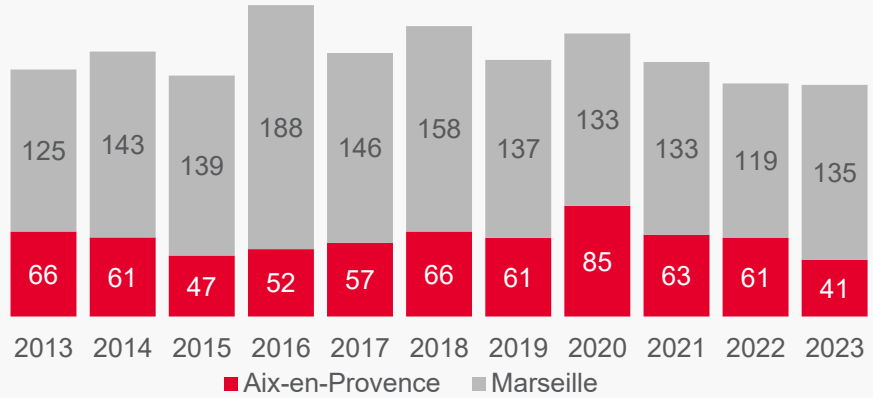
Sur l'ensemble de l'agglomération, **le stock diminue de 1% en un an, pour atteindre 178 500 m² disponibles** dont 25% de 1ère main. En l'absence de régénération durable du volume d'offre, le taux de vacance de l'agglomération demeure à un niveau plancher de 2,7%, signe d'un marché en forte tension.

L'évolution de la situation entre les 2 marchés diverge là aussi avec une augmentation de l'offre à Marseille de +13% sur un an, tandis qu'Aix enregistre une baisse de -28% de son stock, aboutissant à une part qui se réduit à seulement 25% des disponibilités de l'agglomération.

// **Demande placée,** en milliers de m²



// **Offre immédiate,** en milliers de m²



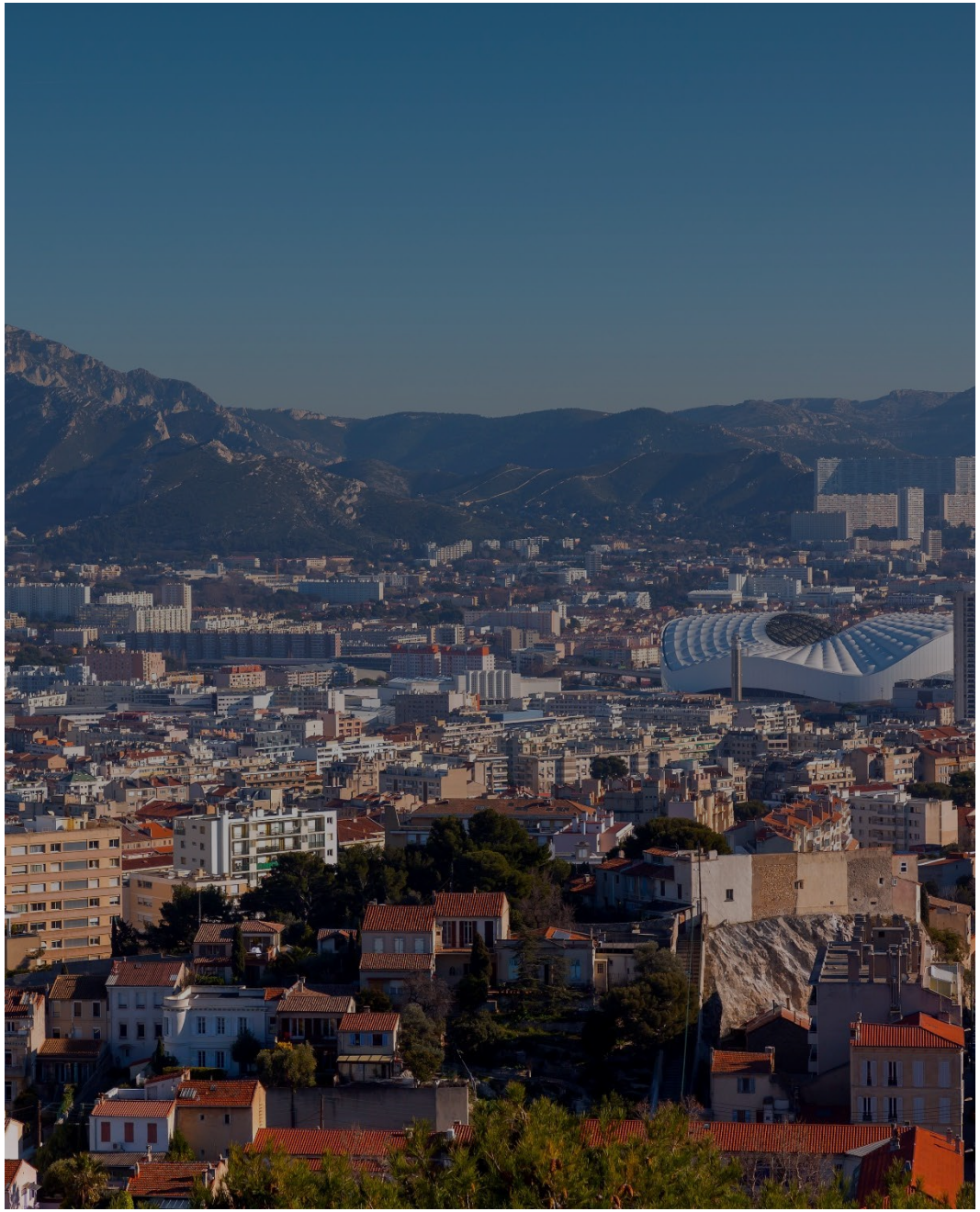
Sources IMMOSTAT / Cushman & Wakefield

Top deals 2023

Preneur	Bâtiment	Commune	Surface m²	Etat	Type de contrat
AIRBUS GROUP	37 RUE EMILE GAUTIER	AIX-EN-PROVENCE	4 205	1ERE MAIN NEUF	LOCATION
YNOV	2/6 RUE LA FOURANE	AIX-EN-PROVENCE	4 063	1ERE MAIN NEUF	COMPTE PROPRE
CERTICALL	SMARTSEILLE B	MARSEILLE (15)	3 106	1ERE MAIN NEUF	LOCATION
BUREAUX & CO	270 RUE PIERRE DUHEM	AIX-EN-PROVENCE	2 795	2NDE MAIN	LOCATION
EGIS	CAP JOLIETTE	MARSEILLE (2)	2 359	1ERE MAIN RESTRUCTURE	LOCATION
FOSELEV	CARMIN	AIX EN PROVENCE	2 234	1ERE MAIN RESTRUCTURE	LOCATION

** Hors transactions confidentielles*
*** Mixte logistique / activité*

MARSEILLE



MARSEILLE

62 700 m²

Demande placée

134 700 m²

Offre immédiate

300 €/m²/an

Valeur Top

3,0%

Taux de vacance

Demande placée

Violent coup de frein

Après avoir fait preuve de résilience en 2021 et 2022, le marché marseillais connait un brutal retournement, avec seulement 62 700 m² placés (-46% vs 2022), une situation à peine meilleure que 2013 et 2016.

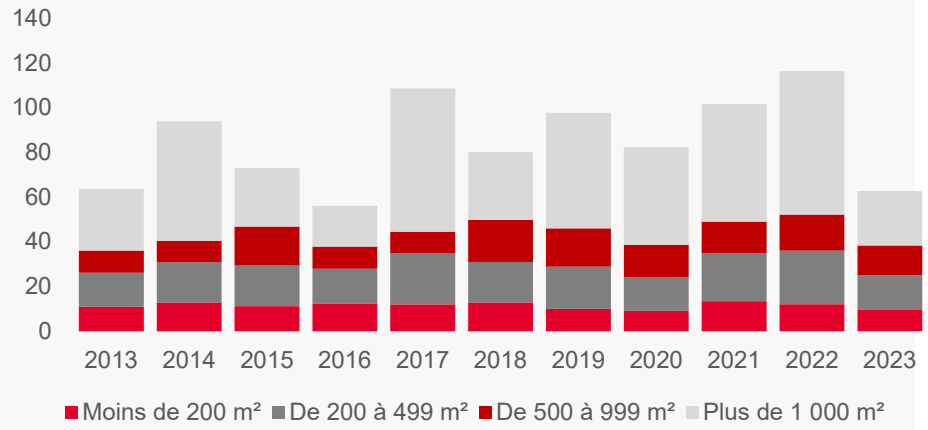
Les difficultés économiques, les évènements géopolitiques et les modifications des habitudes de travail influant sur les besoins immobiliers, perturbent les prises de décision. De ce fait, les entreprises font preuve de prudence ou d'attentisme dans un marché de surcroit peu offreur.

Dans ce contexte, même la proportion (39%) 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 pourtant inciter les entreprises à faire évoluer leur parc immobilier.

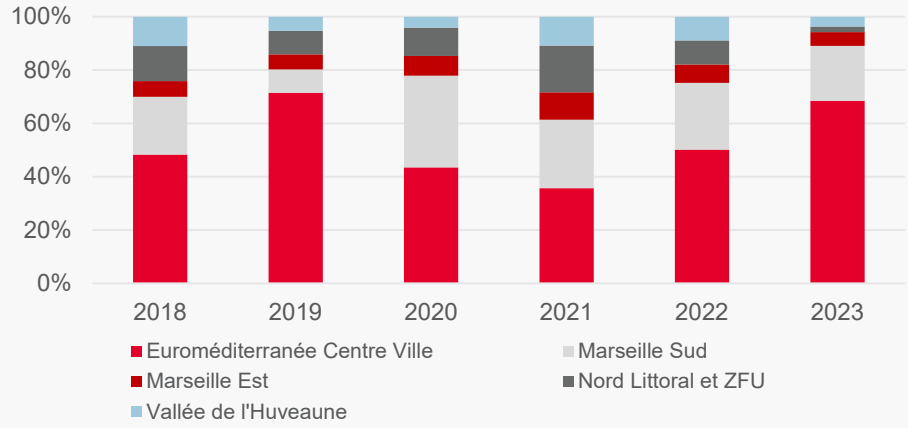
Pour ce marché chahuté, la recherche de centralité reste cependant une constante. Ainsi, la part d'Euroméditerranée Centre ville redevient très largement majoritaire.

Tous les segments de surfaces sont impactés par la baisse du placement, plus particulièrement les grandes transactions > 1 000 m² qui enregistrent en volume une chute de -62% vs 2022, avec seulement 15 signatures pour 21 l'année précédente. Ainsi, la transaction la plus importante a été conclue à Euroméditerranée, dans l'immeuble SMARTSEILLE B (Certicall, 3 106 m²).

// Demande placée, en milliers de m²



// Demande placée, en milliers de m²



Sources IMMOSTAT / Cushman & Wakefield

Offre immédiate & future

Difficile régénération du stock

134 700 m² étaient immédiatement disponibles à fin 2023, dont 28% de surfaces de 1ère main. Le stock a progressé de 13% en un an mais a du mal à se reconstituer.

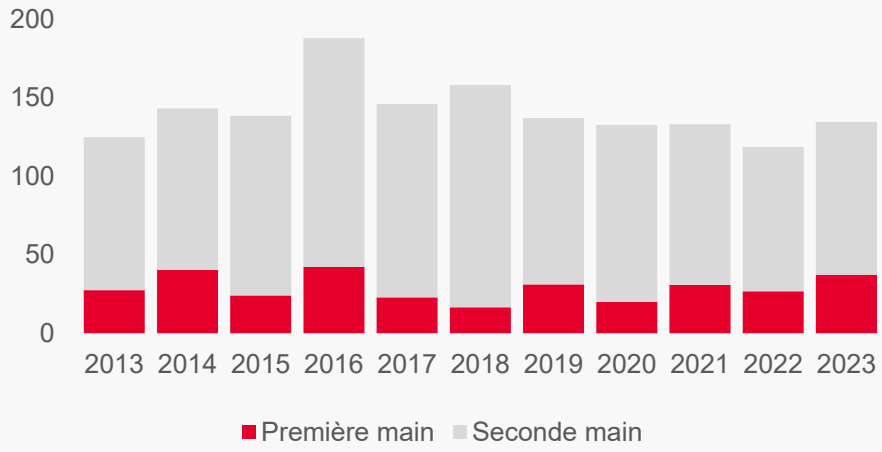
Les livraisons intervenues en cours d'année ont permis au stock de 1ère main de s'étoffer quelque peu (+39% vs fin 2022), tandis que l'offre de 2nde main progresse de 6% sur un an. Avec un taux de vacance s'élevant à 3,0%, la tension sur le marché reste forte. D'autant que les perspectives de renouvellement demeurent limitées au vu du niveau de l'offre future et du taux de pré-commercialisation sur les livraisons 2024.

Seul le segment des petites surfaces (< 200 m²) régresse fortement, de -54% en un an. Les autres segments voient leur stock progresser, de +20% pour le segment 200-500 m² à +25% pour le 500-1 000 m², et +14% pour les gabarits > 1 000 m², dont le stock atteint plus de 90 000 m².

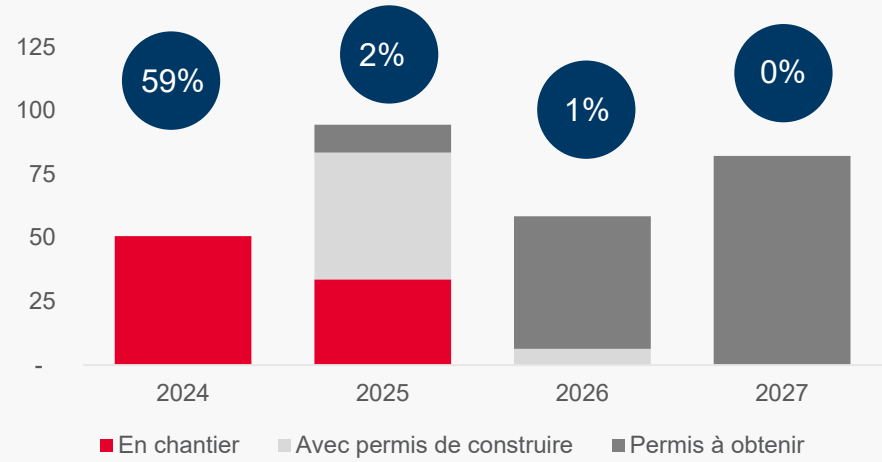
Point positif, en adéquation avec la demande, l'offre en centre ville (62 000 m²), Euroméditerranée compris, a progressé de 71% depuis fin 2022 et représente 46% du stock marseillais. Elle est composée pour 1/3 de surfaces de 1ère main localisées dans des immeubles d'Euroméditerranée comme CAP JOLIETTE ou ADRIANA, permettant tout à la fois de répondre au besoin de centralité et de critères ESG des utilisateurs.

A horizon 2024-2027, l'ensemble des offres futures représentent 285 800 m², dont 50% sont en chantier ou avec permis. Néanmoins, les surfaces en chantier livrables en 2024 sont précommercialisées à 59%, soit 20 800 m² encore disponibles, et celles qui seront livrées en 2025 représentent 33 700 m². L'apport des programmes en construction ne permettra pas de soulager durablement la tension sur l'offre, d'autant que sur près de 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 pourraient être décalés dans le temps au vu des difficultés économiques actuelles. On notera cependant que sur les 130 000 m² potentiels en attente de permis et livrables à horizon 2026-2027, Euroméditerranée sera bien représenté avec près de 80 000 m² (SMARTSEILLE, LES FABRIQUES).

// **Offre immédiate,** en milliers de m²



// **Offre future** (en milliers de m²) **/ taux de pré-commercialisation**



Source : Cushman & Wakefield

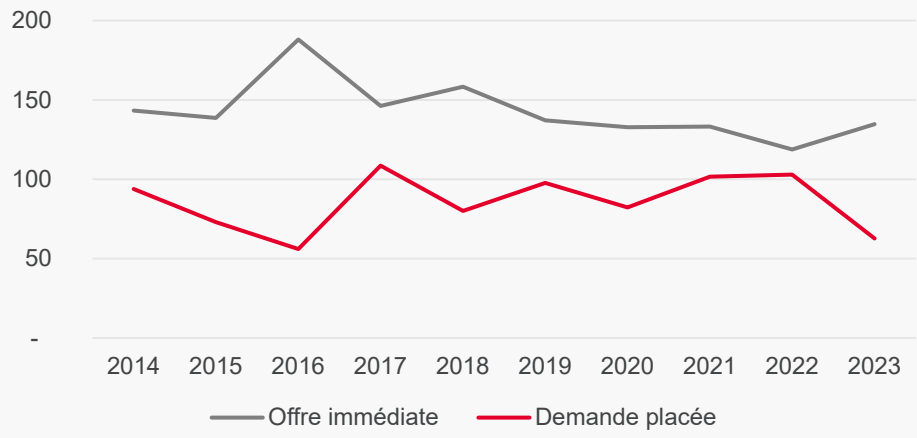
Offre immédiate vs demande placée

Le niveau de l'offre et l'adéquation à la demande sont cruciaux

Après une période de resserrement, le différentiel offre immédiate/demande placée redevient plus important. L'augmentation de l'offre survient au moment où la demande placée régresse. Le point positif pour l'agglomération marseillaise est la progression de l'offre de 1ère main, et sa présence sur le secteur recherché d'Euroméditerranée. Néanmoins les perspectives futures sont encore très incertaines et le niveau encore très bas de l'offre laissent perdurer la tension sur ce marché. Un risque accru, si le marché transactionnel reprenait rapidement des couleurs, de se trouver en situation de blocage.

Plus que jamais les mises en chantier, les pré-commercialisations et les décalages de projets seront à surveiller de près pour mesurer le potentiel de reprise du marché grâce à une offre plus importante et en adéquation avec les attentes des utilisateurs.

// Offre immédiate vs demande placée



Sources : IMMOSTAT / Cushman & Wakefield

Valeurs locatives

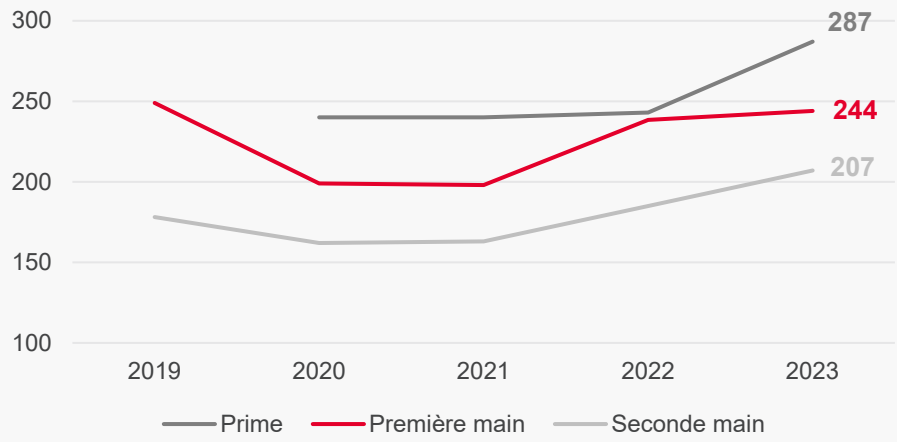
Progression des loyers

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

Cette hausse des valeurs locatives moyennes atteint 3% pour la 1ère main et 12% pour la 2de main. Elle se trouve confortée par les transactions réalisées en centre ville et Euroméditerranée, tant pour la 1ère main (288 €/m² et 215 €/m²) que pour la 2nde main (203 €/m² dans Euroméditerranée et 189 €/m² en centre ville).

Le loyer *prime* progresse fortement sur un an (+18%) grâce aux transactions réalisées dans les nouveaux immeubles de 1ère main d'Euroméditerranée (CAP JOLIETTE, ADRIANA ou MIRABEAU) et l'on observe une valeur top atteignant à nouveau les 300 €/m², ce qui n'était par arrivé depuis quelques années.

// Valeurs locatives moyennes, €/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 > 1 000 m² de 1ère main.

TOP TRANSACTION

Valeur locative la plus élevée de l'année sur une transaction de 1ère main > 1 000 m²

300 €/m²

- Preneur : STEF
- 1 159 m²
- 1ère main
- Immeuble : Mirabeau
- Euroméditerranée - Marseille 2è

Source IMMOSTAT / Cushman & Wakefield

AIX-EN-PROVENCE

AIX-EN-PROVENCE

68 600 m²

Demande placée

40 600 m²

Offre immédiate

190 €/m²/an

Valeur Top

2,0%

Taux de vacance

Demande placée

Une très bonne année dynamisée par les transactions > 1 000 m²

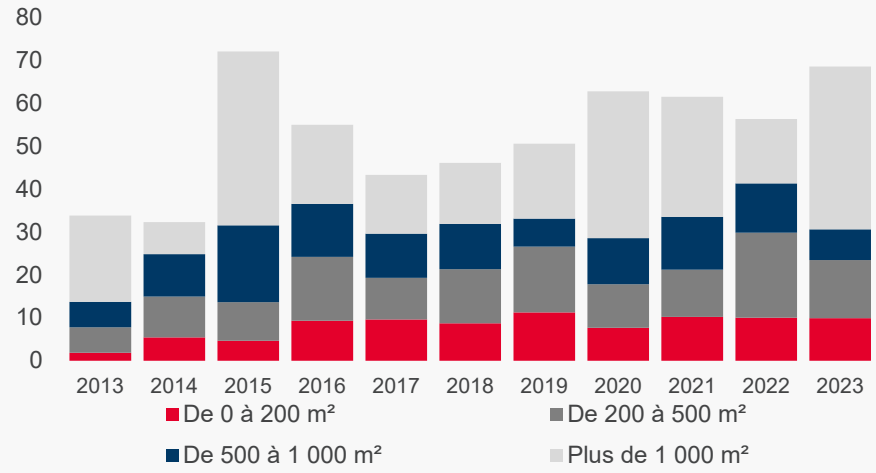
68 600 m² commercialisés (165 transactions) signent la 2ème meilleure performance de la décennie pour Aix, avec une progression de 22% du placement vs 2022 et +33% vs la moyenne décennale.

La période d'attentisme observée en 2022 a pris fin, la demande placée progressant fortement sur le Pôle d'activité (+59%), mais aussi à Aix Centre. La très forte hégémonie du secteur Pôle d'activité, qui comptabilise 94 transactions et 46 000 m² placés, s'appuie sur 44% de transactions de 1ère main réalisées dans des programmes neufs ou restructurés comme BLANC AZUR, PERSPECTIVE SUD ou LE PRELUDE, ainsi que sur une quinzaine de ventes portant sur des surfaces de 2nde main.

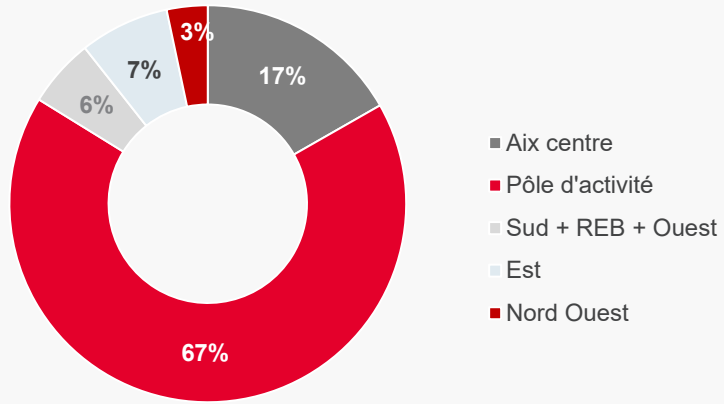
Dans ce contexte, la demande placée de 1ère main représente 49% (33 700 m²) et augmente fortement (+71%) tandis que la 2nde main régresse de 5% (34 800 m²).

Enfin, la progression du segment des grands gabarits (> 1 000 m²) atteint 153% vs 2022, alors que tous les segments < à 1 000 m² sont en recul, particulièrement marqué (-34%) pour les surfaces entre 200 et 1 000 m².

// **Demande placée,** en milliers de m²



// **Demande placée,** en milliers de m²



Sources IMMOSTAT / Cushman & Wakefield

Offre immédiate & future

Une offre au plus bas

Avec un recul de 33% vs fin 2022, l'offre immédiate (40 600 m²) et le taux de vacance (2%) sont au plus bas. La part de 1ère main (16%) n'a quasiment jamais été aussi réduite. L'offre future certaine se révèle également limitée et déjà en partie précommercialisée.

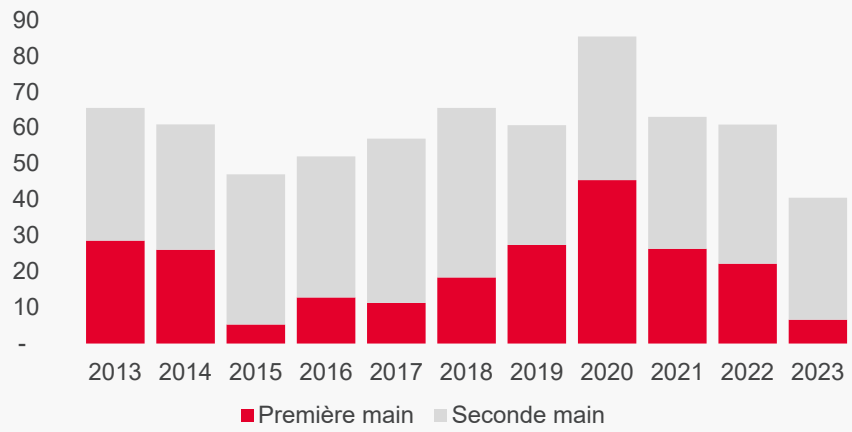
Dans ce contexte de tassement de l'offre immédiate, tous les segments de surfaces connaissent une forte diminution de leur stock à l'exception du segment des petites surfaces < à 200 m².

Sur un plan géographique, le secteur Pôle d'activité a vu son offre asséchée (-32%) par la bonne tenue de la commercialisation et ne concentre plus que 34% des disponibilités immédiates.

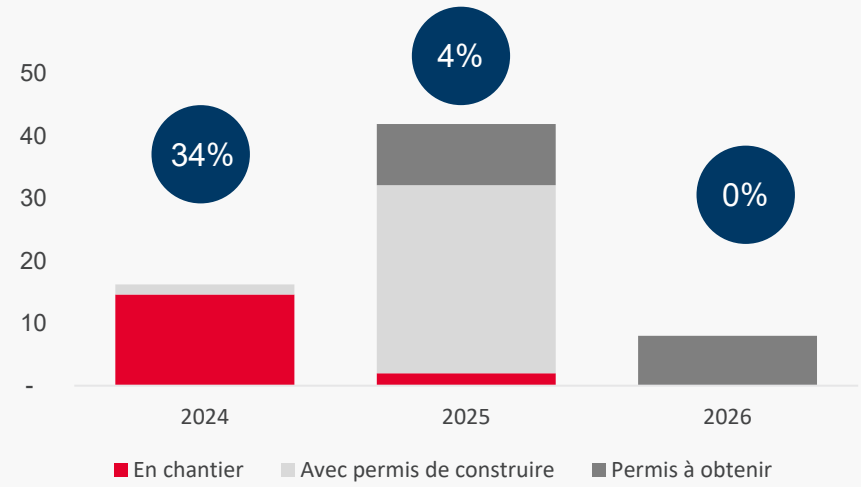
Le centre-ville, bien que très recherché, souffre lui aussi toujours d'un déficit d'offres (14% de l'offre aixoise) bien qu'en hausse de 41% sur un an. Une situation qui pourrait tendre à s'améliorer dans les années à venir. En effet, près de 12 000 m² sont projetés en périphérie proche entre 2025 et 2026 avec la « POMONE II » qui bénéficie d'ores et déjà d'un permis de construire et « QUANTA » en attente de permis.

Ainsi sur l'ensemble du territoire, un total de 49 500 m² de projets avec ou sans permis sont dans les cartons ou en attente de pré-commercialisation pour être lancés. La bonne tenue de cette année en termes de commercialisation pourrait accélérer les décisions de lancement, car seuls 15 600 m² en chantier et livrables d'ici 2025 sont encore disponibles.

// **Offre immédiate,** en milliers de m²



// **Offre future** (en milliers de m²) **/ taux de pré-commercialisation**



Source : Cushman & Wakefield

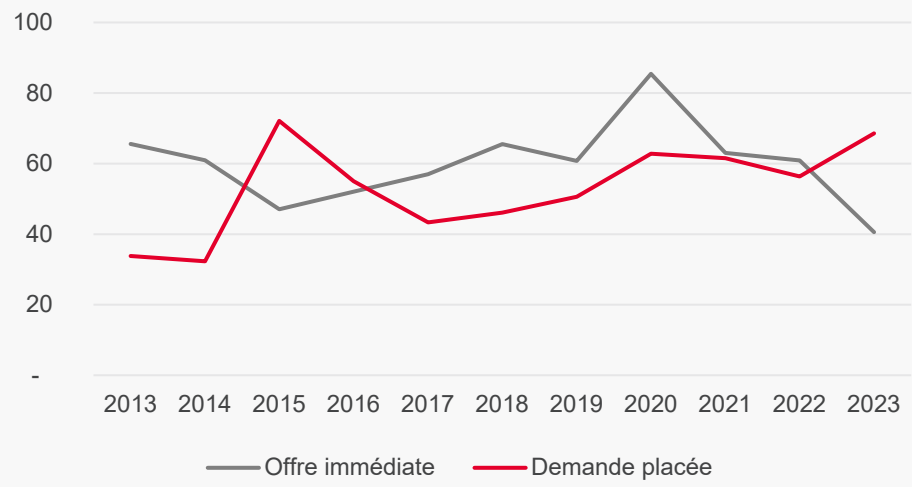
Offre immédiate vs demande placée

Le niveau de l'offre en question

L'assèchement de l'offre couplée à une bonne année transactionnelle aboutissent à une inversion du différentiel offre/demande placée avec un risque de sclérose du marché.

Cette situation avait été déjà vécue en 2015, reste à savoir si dans le contexte actuel les courbes s'inverseront à nouveau aussi rapidement. Pour cela, l'offre doit se régénérer rapidement et s'étoffer, ce qui n'est pas assuré à moyen terme au vu des prévisions d'offres futures. Dans ce contexte, le rythme des commercialisations à venir sera également à observer de près.

// Offre immédiate vs demande placée



Sources : IMMOSTAT / Cushman & Wakefield

Valeurs locatives

Progression des loyers de 1ère main

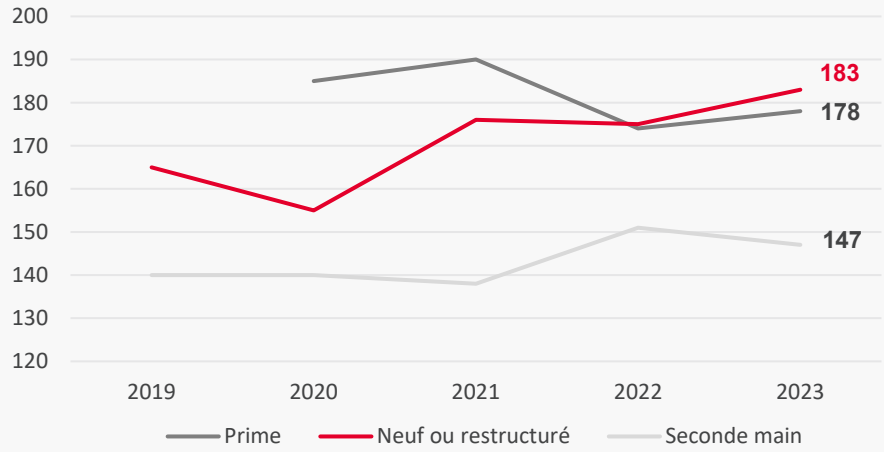
L'appétence des utilisateurs pour les locaux de qualité poussent les loyers à la hausse sur le segment de la 1ère main, que ce soit en termes de valeur moyenne ou de *prime*.

La valeur moyenne de 1ère main (183 €/m²) se révèle en hausse de 5% sur une année. Sur ce créneau, les loyers s'affichent au plus haut à 190-175 €/m² pour les grands gabarits situés essentiellement dans le Pôle d'activité, et à des valeurs plus élevées, autour des 200 €/m², pour des surfaces plus petites (< 500 m²) ce qui conduit mathématiquement à une valeur moyenne plus élevée que le *prime* calculé sur des transactions > à 500 m².

Suivant le mouvement haussier de la 1ère main, le *prime* reprend néanmoins des couleurs, et se fixe à 178 €/m², grâce à plusieurs transactions conclues dans le Pole d'activité sur la base de 175 €/m² (programmes « BLANC AZUR » et « LE PALATIN ») quand le top s'est établi à 190 €/m².

Enfin, la moyenne de 2nde main ressort quant à elle au global à 147 €/m² en raison des valeurs beaucoup plus basses hors centre ville. Elle enregistre une régression de 3% sur un an. Les valeurs les plus élevées se localisent à 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).

// Valeurs locatives moyennes, €/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 > 500 m² de 1ère main.

TOP TRANSACTION

Valeur locative la plus élevée de l'année sur une transaction de 1ère main > 500 m²

190 €/m²

- Preneur : Syartec France
- 805 m²
- 1ère main
- Immeuble : Perspective Sud
- Pôle d'activités - Aix-en-Provence

Source IMMOSTAT / Cushman & Wakefield

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 1ERE 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 ET RETRUCTURÉE DE BUREAUX : Ensemble des opérations à construire / à restructurer et en chantier, avec ou sans autorisations (PC et agréments) et non encore livrées.

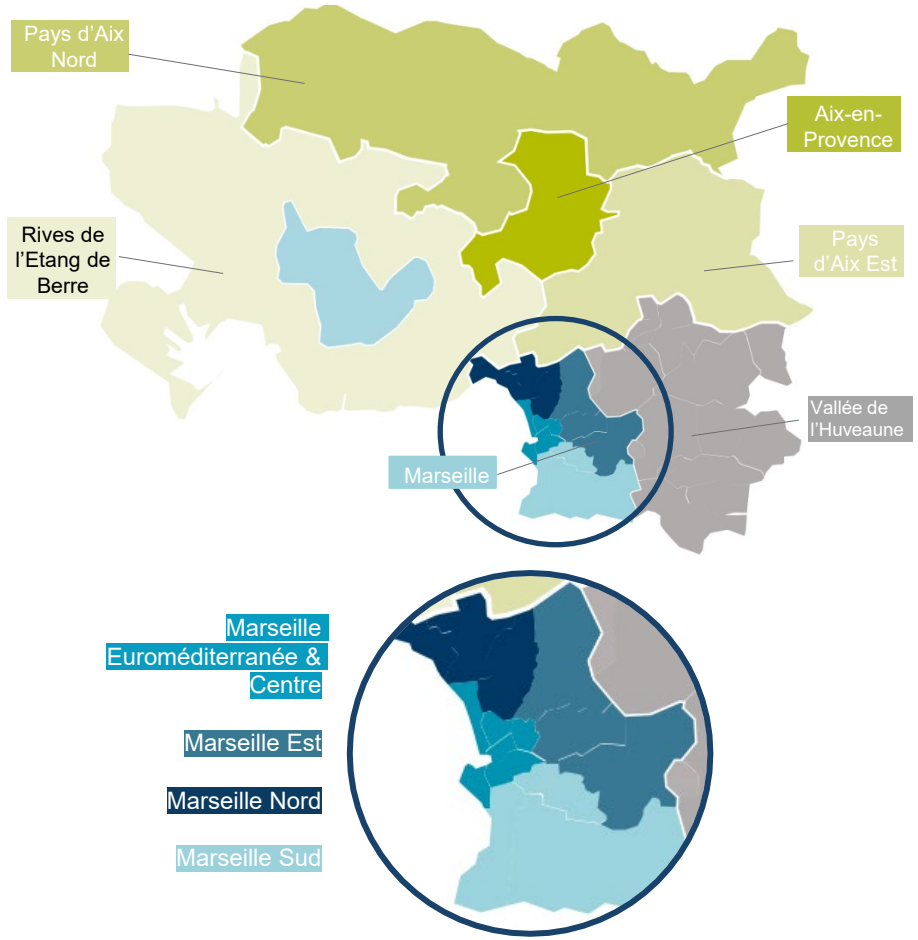
DISPONIBILITÉ FUTURE CERTAINE DE BUREAUX : Ensemble des surfaces neuves / restructurées mises en chantier à un instant T et non encore commercialisées.

DISPONIBILITÉ FUTURE PROBABLE DE BUREAUX : Ensemble des surfaces disponibles dans des opérations de construction / restructuration non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.

DISPONIBILITÉ FUTURE 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 METROPOLE AIX-MARSEILLE



A PROPOS DE CUSHMAN & WAKEFIELD

NOS SERVICES

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

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

CHIFFRES CLES

DANS LE MONDE

400 bureaux
60 pays
52 000 collaborateurs
$10,1 Mds* USD de CA en 2022

EN FRANCE

17 bureaux
+ 500 collaborateurs

CONTACTS

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.
©2024 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

cushmanwakefield.com

LIFE IS WHAT WE MAKE IT

CUSHMAN & WAKEFIELD