

# MARKETBEAT

BUREAUX | AIX-MARSEILLE

S1 2024



01

**AIX-MARSEILLE**



## AIX-MARSEILLE



**56 400 m<sup>2</sup>**

Demande placée S1 2024



**202 900 m<sup>2</sup>**

Offre Immédiate fin T2 2024



**275 €/m<sup>2</sup>/an**

Valeur Top

(valeur la plus haute constatée sur la période - surface > 1 000 m<sup>2</sup> de 1<sup>ère</sup> main)



**3,11%**

Taux de vacance

# MARKETBEAT | BUREAUX AIX-MARSEILLE S1 2024

## Economie : brouillard ou brume légère ?

### La fin espérée du creux de cycle économique

Alors que l'économie semblait entrer dans une phase de stabilité pouvant annoncer une reprise progressive, l'annonce de la dissolution de l'Assemblée nationale le 9 juin a plongé la France dans une nouvelle période de doutes et d'incertitudes.

L'activité économique a été soutenue ces derniers mois par le commerce extérieur, et la consommation des ménages (+0,5% au T2 vs +0,1% au T1) qui a bénéficié des effets du ralentissement progressif de l'inflation depuis le début de l'année pour se situer à +2,1 % sur un an à fin juin. En parallèle, le reflux de l'inflation sous-jacente se poursuit en passant sous la barre des 2% depuis avril. L'INSEE anticipe une légère hausse de la croissance de +0,3% au T2 et +0,5% au T3 grâce à l'effet dynamisant des Jeux Olympiques et Paralympiques pour atterrir en fin d'année par un contrecoup négatif (-0,1%).

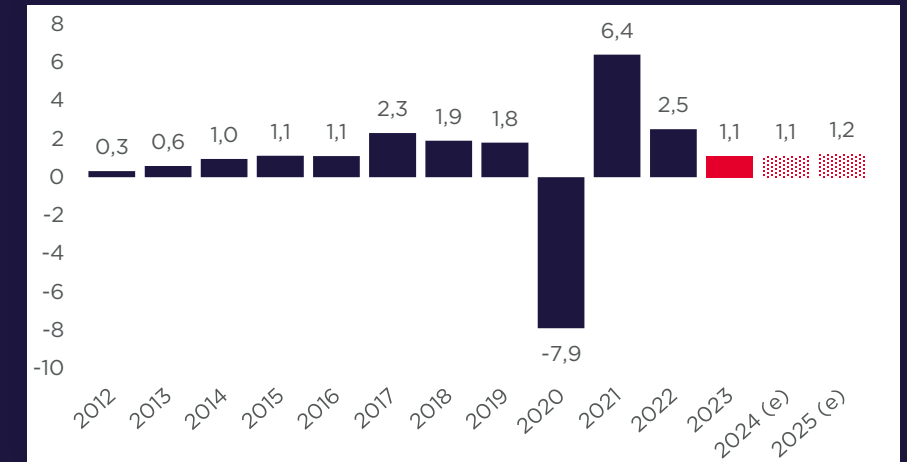
Les prévisions à fin 2024 visent une croissance annuelle « optimiste » aux alentours de 1%, globalement en ligne avec celle de 2023. Néanmoins, le flou qui entoure les résultats des législatives ne devrait pas se lever de sitôt et pourrait bouleverser la donne dans les mois qui viennent.

En l'absence de majorité absolue, l'enjeu portera sur les capacités d'un futur gouvernement à trouver un consensus solide pour mettre en œuvre des politiques en faveur de la croissance économique et d'une maîtrise du déficit budgétaire (encore supérieur à 5% du PIB) alors que les besoins de transition énergétique représentent à eux seuls 4% du PIB.

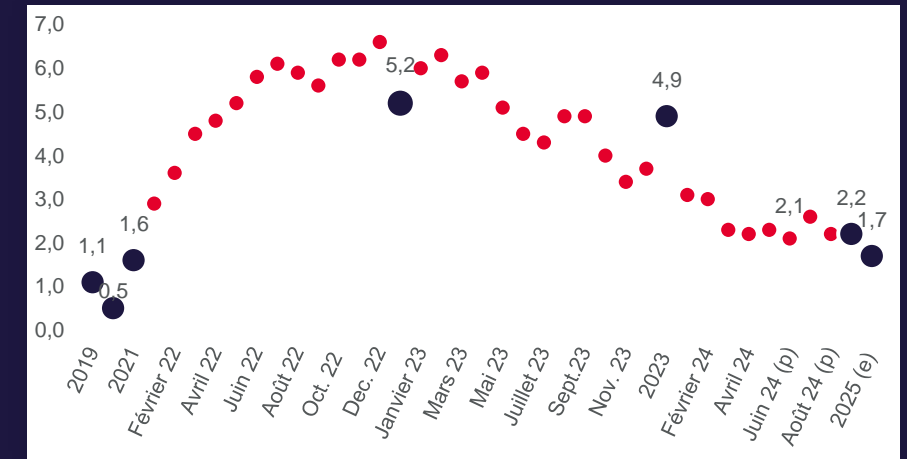
La France doit en effet assainir ses finances publiques en réponse à l'ouverture d'une procédure de déficit excessif engagée par l'UE, et faire face aux dégradations de ses notes par les agences de notation. La crise politique aiguë que traverse le pays risque de réveiller les craintes d'une croissance difficile à soutenir et inquiéter les investisseurs. À cela s'ajoutent les préoccupations internationales concernant les élections présidentielles américaines en novembre 2024, la guerre en Ukraine, et le conflit israélo-palestinien qui risquent de décourager les acteurs étrangers qui entamaient un retour sur le marché français.

Pendant ce temps, la hausse des défaillances d'entreprises se poursuit au 2<sup>ème</sup> trimestre (16 000 au T2 2024), favorisant une légère progression du chômage qui devrait se situer aux alentours de 7,6% en fin d'année.

Croissance annuelle du PIB France (%)



Évolution taux d'inflation France (%)



Sources : INSEE, Banque de France

# MARKETBEAT | BUREAUX AIX-MARSEILLE S1 2024

## Un marché toujours chaotique

### Demande placée en régression, offre immédiate en progression

Après une année 2023 en recul de -24% vs 2022 portée essentiellement par la bonne tenue du marché aixois, le volume placé de la métropole au 1<sup>er</sup> semestre 2024 est en régression de -12% vs S1 2023. Après un 1<sup>er</sup> trimestre de meilleure facture (+29%/T1 2023 ; +23% à Aix et +36% à Marseille), le 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année, avec près de 24 000 m<sup>2</sup> placés, enregistre un recul de -38% vs T2 2023 (-60% à Aix et -8% à Marseille).

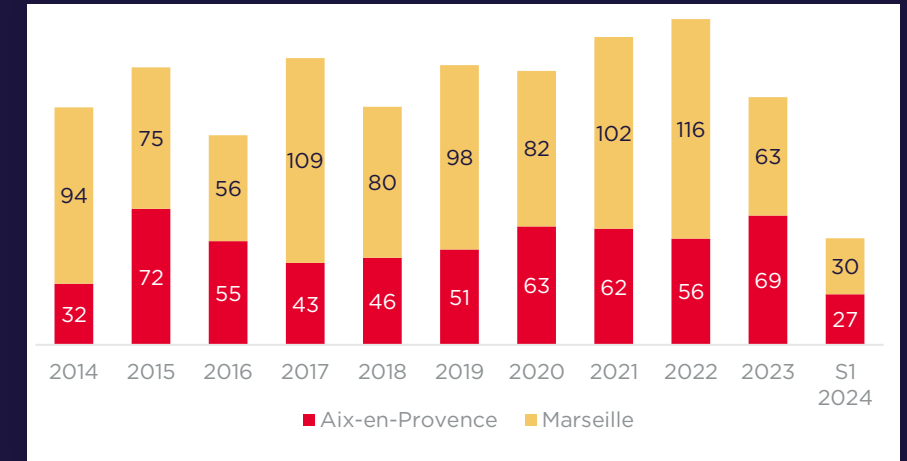
Dans ce contexte, le marché marseillais retrouve sa place de leader, et représente 52% du placement (53% du nombre de transactions) du semestre.

Sur l'ensemble de l'agglomération, le stock immédiat progresse de +9% /T1 2024 pour atteindre 202 900 m<sup>2</sup>, dont 30% de 1<sup>ère</sup> main.

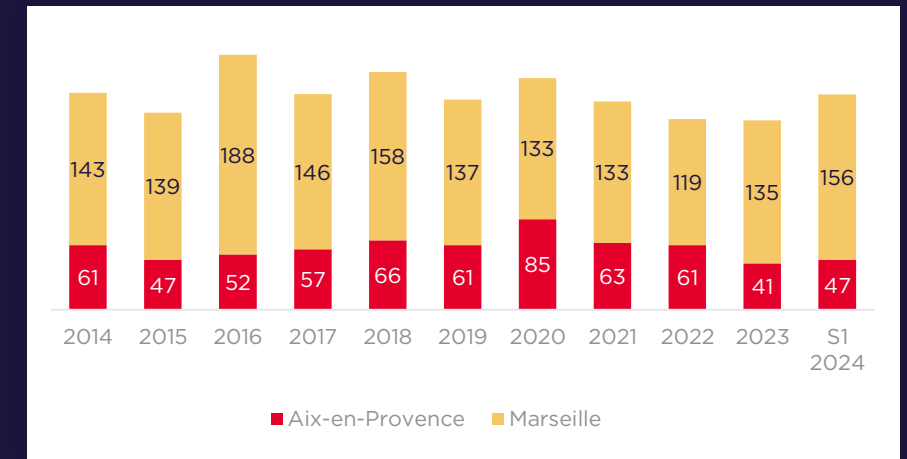
Le taux de vacance de l'agglomération s'inscrit à 3,11%. Toujours bas, ce taux ne permet pas encore au marché de retrouver une véritable fluidité.

Les 2 pôles participent à la hausse de l'offre immédiate de façon équivalente (+9% pour Marseille et +8% pour Aix). La part de Marseille dans ce stock immédiatement disponible demeure largement majoritaire (75%).

Demande placée, en milliers de m<sup>2</sup>



Offre immédiate, en milliers de m<sup>2</sup>



Sources IMMOSTAT / Cushman & Wakefield

# MARKETBEAT | BUREAUX AIX-MARSEILLE S1 2024

## Top deals utilisateurs

PRENEUR	BÂTIMENT	COMMUNE	SURFACE M <sup>2</sup>	ETAT	TYPE DE CONTRAT
ESSCA		AIX-EN-PROVENCE	5 589	1 <sup>ère</sup> main	Location
ONET TECHNOLOGIES ND		MARSEILLE (9)	3 500	2 <sup>nde</sup> main	Vente Utilisateur
<i>Confidentiel</i>		AIX-EN-PROVENCE	1 888	1 <sup>ère</sup> main	Vente Utilisateur
ALLIANZ	CAP JOLIETTE	MARSEILLE (2)	1 734	1 <sup>ère</sup> main	Location
MGEN	CAP JOLIETTE	MARSEILLE (2)	1 698	1 <sup>ère</sup> main	Location
MEDIACO		MARSEILLE (8)	1 600	2 <sup>nde</sup> main	Vente Utilisateur
KEEP COOL		VENTABREN	1 500	1 <sup>ère</sup> main	Compte Propre
ACCEO GROUP		LA CIOTAT	1 410	2 <sup>nde</sup> main	Location





O2

**MARSEILLE**



## MARSEILLE



**29 600 m<sup>2</sup>**

Demande placée S1 2024



**155 700 m<sup>2</sup>**

Offre Immédiate à fin T2 2024



**275 €/m<sup>2</sup>/an**

Valeur Top

(valeur la plus haute constatée sur la période - surface > 1 000 m<sup>2</sup> de 1<sup>ère</sup> main)



**3,47%**

Taux de vacance



# MARKETBEAT

## BUREAUX MARSEILLE S1 2024

### Demande placée

#### Reprise contrariée

Le marché marseillais a connu un brutal retournement sur l'année 2023 avec un placement en recul de -46% vs 2022. Le 1<sup>er</sup> semestre 2024 avec 29 600 m<sup>2</sup> s'inscrit en progression de +10% /S1 2023 mais reste encore en retrait de -30% sur la moyenne décennale des 1<sup>ers</sup> semestres.

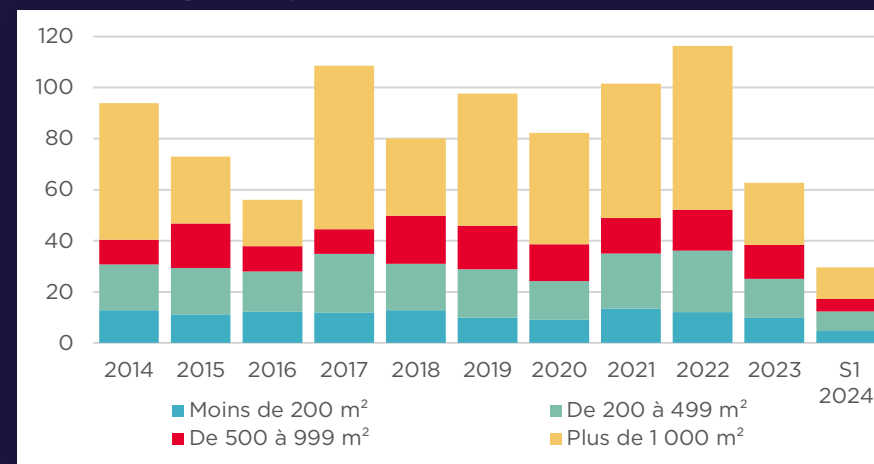
Les difficultés économiques couplées aux incertitudes liées aux conséquences de la dissolution de l'Assemblée nationale ne facilitent pas les prises de décision. Ainsi, si le volume placé du 1<sup>er</sup> trimestre progressait de +36% vs le T1 2023, le 2<sup>ème</sup> trimestre avec 15 100 m<sup>2</sup> transactés est en recul de -8% /T2 2023.

La part de 1<sup>ère</sup> main dans la demande placée du semestre dépasse à peine le tiers des surfaces commercialisées mais se maintient par rapport à l'année 2023 et confirme l'appétence des utilisateurs pour des surfaces de qualité.

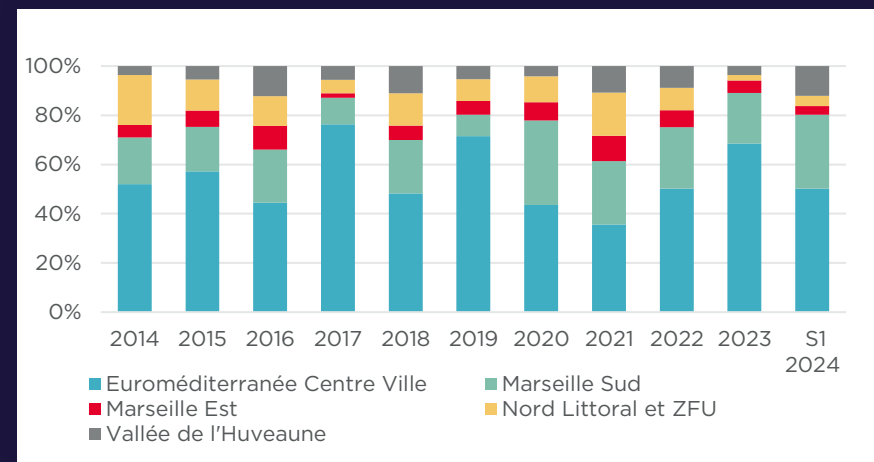
Pour les entreprises, la recherche de centralité demeure également une constante. Ainsi, la majorité du volume placé a été signée à Euroméditerranée et en centre-ville.

Les segments de surfaces compris entre 200 et 1 000 m<sup>2</sup> souffrent davantage de ce climat économique et politique incertain. Ils sont impactés à la baisse, notamment le segment 500 - 1 000 m<sup>2</sup> en recul de -41% / S1 2023. A l'inverse, les petites surfaces progressent de +11% / S1 2023 (43 transactions ; +23%), de même que les grandes surfaces (+94%) grâce à 7 transactions dont 3 dans les immeubles - ADRIANA et CAP JOLIETTE - récemment livrés à Euroméditerranée.

Demande placée, en milliers de m<sup>2</sup>



Demande placée, en milliers de m<sup>2</sup>



Sources: IMMOSTAT / Cushman & Wakefield

# MARKETBEAT

## BUREAUX MARSEILLE S1 2024

### Offre immédiate & future

#### Une régénération du stock encore insuffisante

155 700 m<sup>2</sup> sont disponibles à la fin du T2 2024, dont 32% de surfaces de 1<sup>ère</sup> main. Le stock a progressé de +9% en un trimestre, mais son niveau reste encore insuffisant pour permettre de fluidifier le marché qui affiche un taux de vacance de 3,47%.

Néanmoins les livraisons intervenues au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024 ont permis au stock de 1<sup>ère</sup> main de continuer à s'étoffer de +35% en 6 mois (+10% entre le T1 et le T2 2024), tandis que l'offre de 2<sup>nd</sup>e main progresse de +8% sur le même temps (+5% entre le T1 et le T2 2024).

La progression de l'offre immédiate au cours de ce dernier trimestre a impacté les segments de petites surfaces (+26%) et de grandes surfaces (+14%). Les segments intermédiaires n'ont quasi pas évolué.

Sur un plan géographique, c'est le secteur Sud qui enregistre la plus forte progression (+32% /T1 2024) alimentée par les libérations de seconde main. Euroméditerranée et le centre-ville avec près de 64 500 m<sup>2</sup> demeurent les plus offreurs.

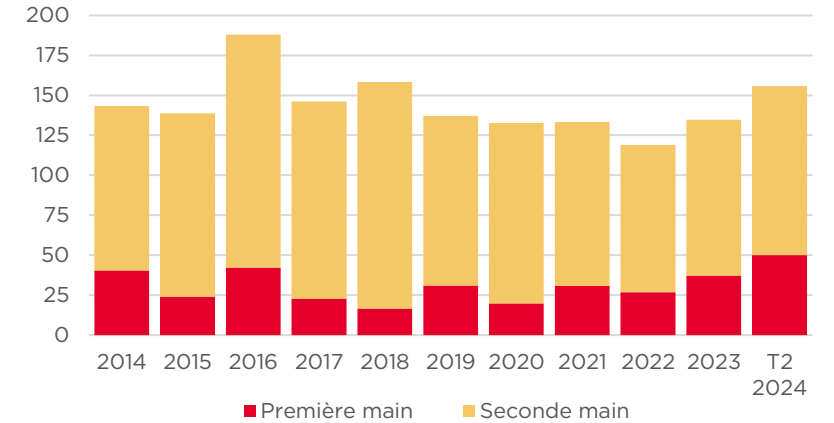
Les perspectives de renouvellement de l'offre demeurent limitées au regard du niveau de l'offre future et du taux de pré-commercialisation sur les livraisons prévues au 2<sup>ème</sup> semestre de l'année.

A horizon du S2 2024-2027, l'ensemble des offres futures représentent 268 900 m<sup>2</sup>, un ¼ est en chantier et 29% bénéficient d'un permis de construire. Près de 128 000 m<sup>2</sup> additionnels sont dans les cartons en attente de permis de construire ou de pré-commercialisation.

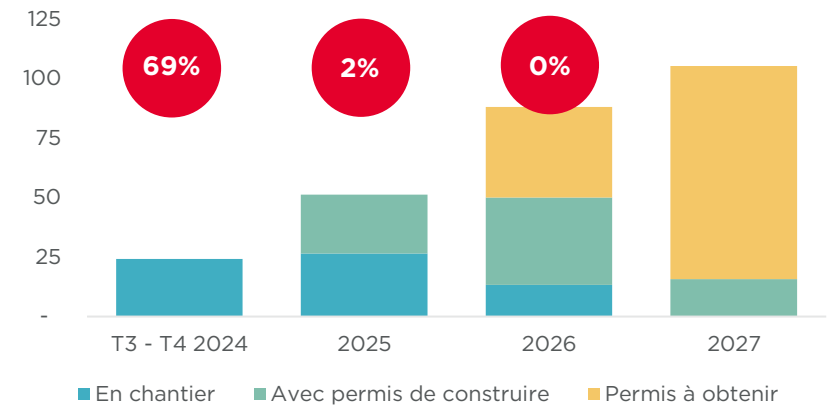
Les surfaces en chantier livrables en 2024 sont pré-commercialisées à 69%, et seuls 7 600 m<sup>2</sup> sont encore disponibles à la commercialisation. Les surfaces livrables en 2025 et 2026 représentent 39 700 m<sup>2</sup>, leur taux de pré-commercialisation est encore faible

In fine, le volume amené à venir compléter l'offre immédiate du marché reste peu élevé et ne contribuera pas à soulager la tension sur l'offre.

Offre immédiate, en milliers de m<sup>2</sup>



Offre future (en milliers de m<sup>2</sup>) / taux de pré-commercialisation sur les offres en chantier



Sources: Cushman & Wakefield

# MARKETBEAT

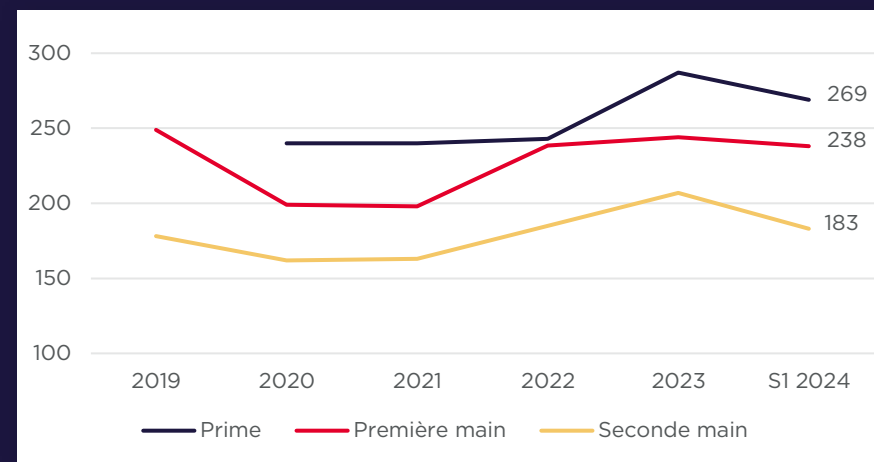
## BUREAUX MARSEILLE S1 2024

### Valeurs locatives

#### Des valeurs en baisse

Les valeurs moyennes enregistrent une baisse sur un semestre. La valeur de 1<sup>ère</sup> main régresse de -2% et celle de seconde main de -12%. Le loyer *prime* dans ce contexte décroche de -6%.

Euroméditerranée - Centre-ville affiche une valeur moyenne de 1<sup>ère</sup> main de 244 €/m<sup>2</sup> et de 230 - 209 €/m<sup>2</sup> pour la seconde main, et demeure le secteur marseillais le plus valorisé. 3 transactions conclues dans l'immeuble CAP JOLIETTE situé à Euroméditerranée constituent d'ailleurs la valeur de référence du semestre (275 €/m<sup>2</sup>).



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 m<sup>2</sup> de 1<sup>ère</sup> main.



#### TOP TRANSACTION

Valeur locative la plus élevée de l'année sur une transaction de 1<sup>ère</sup> main > 1 000 m<sup>2</sup>

## 275 €/m<sup>2</sup>

- 1 700 m<sup>2</sup>
- 1<sup>ère</sup> main
- Immeuble : Cap Joliette
- Euroméditerranée - Marseille 2<sup>e</sup>

Sources: IMMOSTAT / Cushman & Wakefield



03

**AIX-EN-PROVENCE**



## AIX-EN-PROVENCE



**26 800 m<sup>2</sup>**

Demande placée S1 2024



**47 200 m<sup>2</sup>**

Offre Immédiate fin T2 2024



**205 €/m<sup>2</sup>/an**

Valeur Top

(valeur la plus haute constatée sur la période - surface > 1 000 m<sup>2</sup> de 1<sup>ère</sup> main)



**2,32%**

Taux de vacance

# MARKETBEAT BUREAUX AIX S1 2024

## Demande placée

### Retour à des standards de marché plus habituels

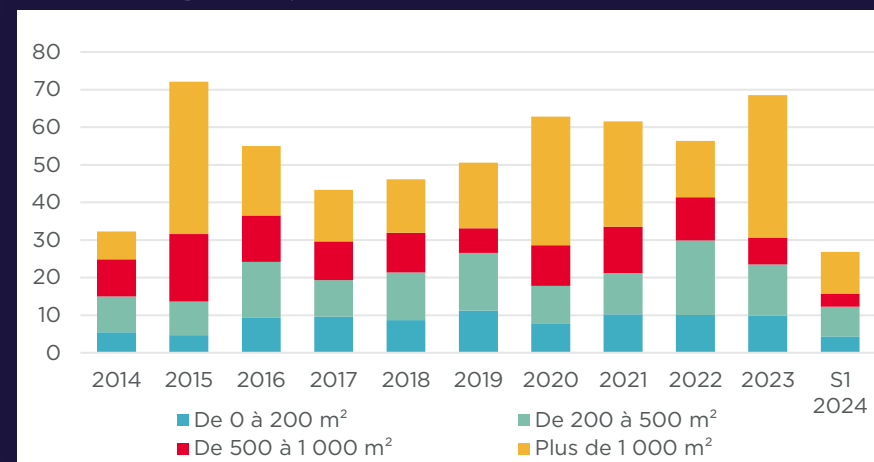
Après avoir signé en 2023 sa 2<sup>ème</sup> meilleure performance de la décennie, le marché d'Aix a entamé l'année 2024 avec un placement de 18 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre en augmentation de +23% vs le T1 2023. Cette progression est stoppée nette au 2<sup>ème</sup> trimestre (8 800 m<sup>2</sup> placés, en recul de -60% /T2 2023). Ainsi le 1<sup>er</sup> semestre 2024 se clôture avec un total placé de 26 800 m<sup>2</sup>, en régression de -27% / S1 2023 et de -10% par rapport à la moyenne quinquennale des 1<sup>ers</sup> semestres.

Cette baisse du placement touche l'ensemble des segments de surfaces à l'exception du segment 500 - 1 000 m<sup>2</sup> en hausse de +8%. Le plus fort impact de cette baisse se situe dans le segment des grands gabarits avec un volume en régression de -44% /S1 2023 avec 5 transactions conclues contre 11 au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

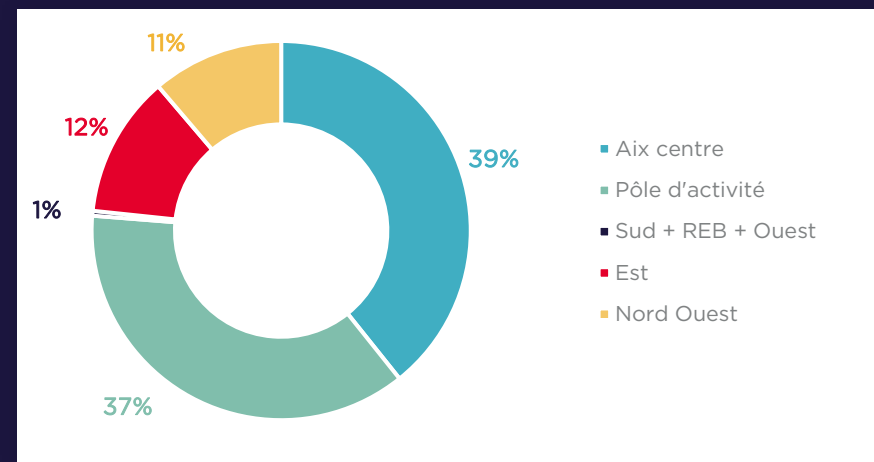
Dans ce contexte, la demande placée de 1<sup>ère</sup> main constitue toujours la part la plus importante (56% ; 14 900 m<sup>2</sup>) mais décroît de -20% /S1 2023. De son côté la 2<sup>nde</sup> main enregistre une baisse de -35%.

Pôle d'activité se positionne toujours comme le moteur de la dynamique aixoise avec 37% des volumes placés. A noter cependant que sur ce 1<sup>er</sup> semestre, il est concurrencé par Aix centre (39%) qui bénéficie de la plus importante transaction en volume du semestre : 5 600 m<sup>2</sup> pris à bail par l'ESSCA (école de commerce).

Demande placée, en milliers de m<sup>2</sup>



Demande placée, en milliers de m<sup>2</sup>



Sources: IMMOSTAT / Cushman & Wakefield

# MARKETBEAT BUREAUX AIX S1 2024

## Offre immédiate & future

### Une offre en cours de reconstitution

Malgré une hausse de 8% sur un trimestre, l'offre immédiate (47 200 m<sup>2</sup>) est en régression de -20% par rapport à la moyenne décennale. Le taux de vacance s'inscrit à 2,32%, il demeure bas dans un marché qui n'a jamais connu ces dernières années de suroffre.

La part de 1ère main (25%) est un plus élevée qu'en fin d'année 2023 sans retrouver son niveau le plus haut (hors 2020 année COVID) de 2019 (45%).

Dans ce contexte d'augmentation de l'offre immédiate, 2 segments de surfaces sont en progression notable : le segment 200 - 500 m<sup>2</sup> (+21%) et le segment 500 - 1 000 m<sup>2</sup> (+42%). Le volume disponible du segment des grandes gabarits reste stable (29 800 m<sup>2</sup>) et celui des petites surfaces régresse de -7%.

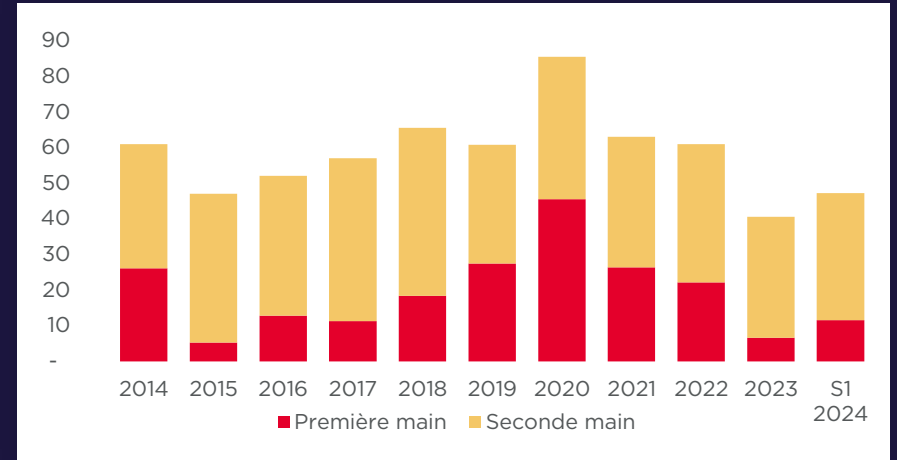
Sur un plan géographique, le secteur Pôle d'activité a vu son offre asséchée par la bonne tenue de la commercialisation en 2023 et ne concentre plus que 30% des disponibilités immédiates.

Le centre-ville, bien que très recherché, souffre lui aussi toujours d'un déficit d'offres (12% de l'offre aixoise) bien qu'en hausse de +9% sur un trimestre.

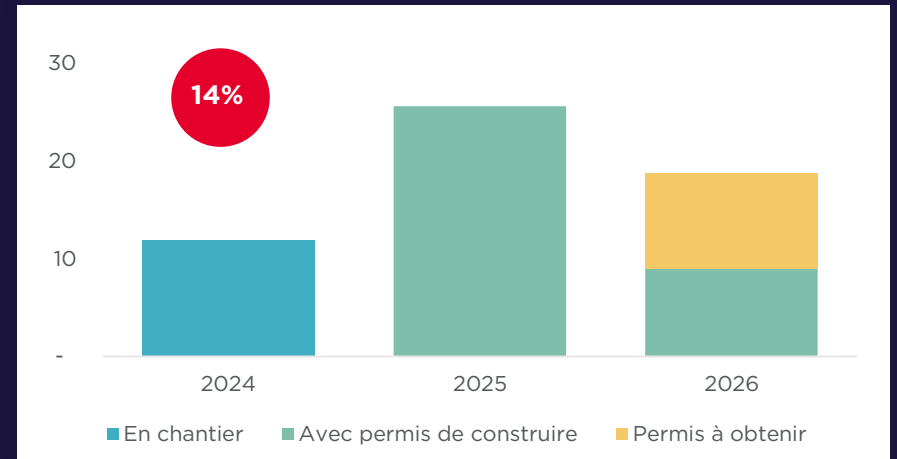
L'offre future certaine se révèle également limitée avec seulement 12 000 m<sup>2</sup> livrables en 2024, en partie précommercialisée.

Une situation qui pourrait tendre à s'améliorer dans les années à venir avec près de 35 000 m<sup>2</sup> bénéficiant d'un permis de construire à l'horizon 2025/2026. Alors que sur l'ensemble du territoire, on dénombre un total de 56 300 m<sup>2</sup> de projets dans les cartons en attente de permis et/ou de pré-commercialisation.

Offre immédiate, en milliers de m<sup>2</sup>



Offre future (en milliers de m<sup>2</sup>) / taux de pré-commercialisation sur les offres en chantier



Sources: Cushman & Wakefield

# MARKETBEAT BUREAUX AIX S1 2024

## Valeurs locatives

### Progression des loyers

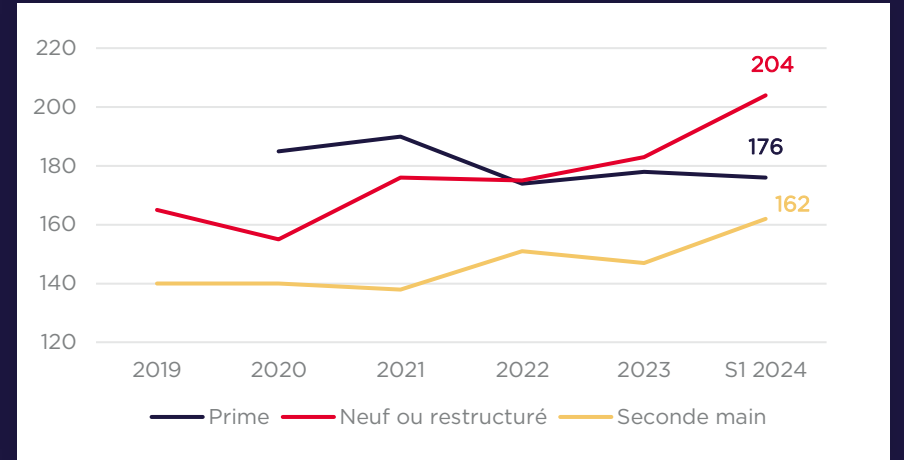
L'appétence des utilisateurs pour les locaux de qualité poussent les loyers à la hausse.

La valeur moyenne de 1<sup>ère</sup> main (204 €/m<sup>2</sup>) progresse de 11% sur un semestre grâce essentiellement à la transaction ESSCA (205 €/m<sup>2</sup>). Sur ce créneau, les loyers s'affichent habituellement au plus haut autour de 190 - 175 €/m<sup>2</sup> pour les grands gabarits situés essentiellement dans le Pôle d'activité, et à des valeurs proches des 200 €/m<sup>2</sup>, pour des surfaces plus petites (< 500 m<sup>2</sup>) ce qui aboutit mécaniquement à une valeur moyenne de 1<sup>ère</sup> main qui s'avère plus élevée que la valeur *prime* calculée sur les transactions > à 500 m<sup>2</sup>.

Ainsi le *prime* se fixe à 176 €/m<sup>2</sup>, grâce à plusieurs transactions conclues dans le secteur Pôle d'activité sur la base de 175 €/m<sup>2</sup> (programmes « BLANC AZUR » et « LE PALATIN »).

Enfin, la moyenne de 2<sup>nde</sup> main ressort quant à elle au global à 162 €/m<sup>2</sup> en progression de +10% sur le 1<sup>er</sup> semestre, portée par des valeurs locatives > à 200 €/m<sup>2</sup> pour des locations de petites surfaces en centre-ville.

### Valeurs locatives moyennes, €/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> de 1<sup>ère</sup> main.



### TOP TRANSACTION

Valeur locative la plus élevée de l'année sur une transaction de 1<sup>ère</sup> main > 1 000 m<sup>2</sup>

## 205 €/m<sup>2</sup>

- Preneur : ESSCA
- 5 589 m<sup>2</sup>
- 1<sup>ère</sup> main
- Aix Centre - Aix-en-Provence



# MARKETBEAT | BUREAUX AIX-MARSEILLE S1 2024

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

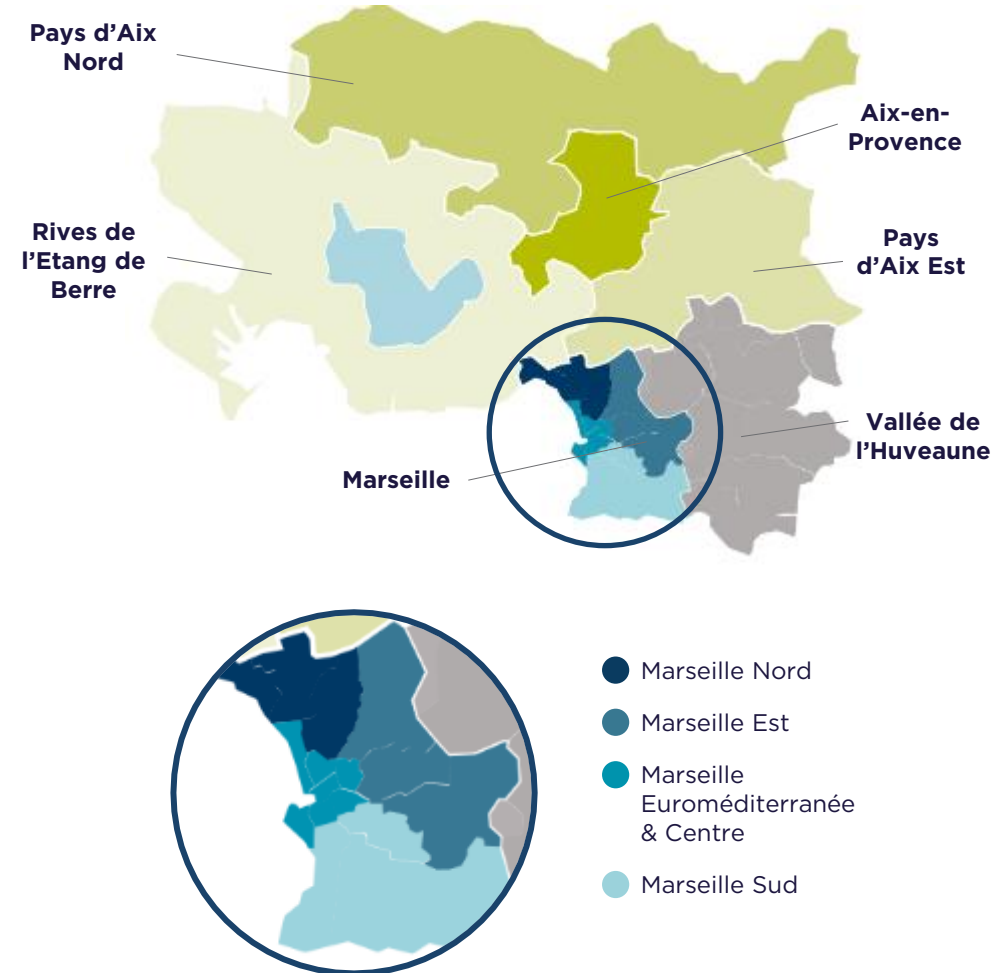
**DISPONIBILITÉ FUTURE CERTAINE DE BUREAUX :** Ensemble des surfaces neuves / restructurées mises en chantier à un instant T et non encore commercialisées.

**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 métropole Aix-Marseille



# MARKETBEAT | BUREAUX AIX-MARSEILLE S1 2024

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 9,5 milliards de dollars en 2023, 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'Équité et d'Inclusion (DEI) et d'Environnement, de Social et de Gouvernance (ESG).

Pour en savoir plus, rendez-vous sur [www.cushmanwakefield.com](http://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 CLÉS

### Dans le monde

<b>400</b>	<b>60</b>
bureaux	pays
<b>52 000</b>	<b>\$9,5 Mds</b>
collaborateurs	USD de CA en 2023

### En France

<b>17</b>	<b>+500</b>
bureaux	collaborateurs



## CONTACTS

### **CHRISTELLE BASTARD**

Directrice des Etudes France  
+33 (0)1 53 76 80 15

[christelle.bastard@cushwake.com](mailto:christelle.bastard@cushwake.com)

### **PATRICIA VEVAUD**

Chargée d'études Logistique & Région  
+33 (0)1 53 76 80 46

[patricia.vevaud@cushwake.com](mailto:patricia.vevaud@cushwake.com)

### **BARBARA KORENIOUGUINE**

CEO France  
+33 (0)1 53 76 80 29

[barbara.koreniouguine@cushwake.com](mailto:barbara.koreniouguine@cushwake.com)

### **ERIC COSTAMAGNO**

Directeur Agence Aix-Marseille  
+33 (0)4 91 25 46

[eric.costamagno@cushwake.com](mailto: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

[www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).

Better never settles