Aix-en-Provence / Marseille Bureaux, 3T 2020

Un marché à 2 vitesses

Demande placée 83 600 m²

Offre immédiate 209 200 m²

Loyer *prime* 300 €

Investissement bureaux 100 millions d'€

Taux de rendement *prime* 4,30 %

* Évolution par rapport au 9M 2019 / ** Évolution par rapport au 2T 2020

INVESTISSEMENT

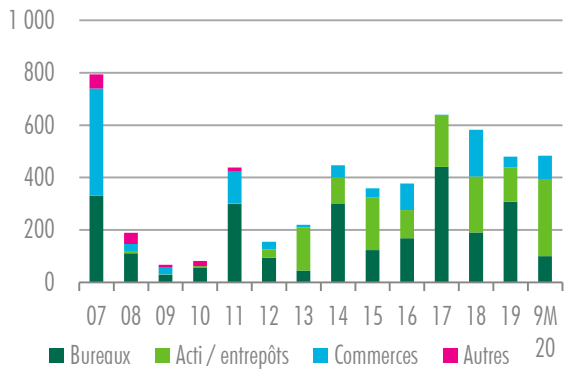
Depuis le début de l'année près de 500 M€ ont été investis en immobilier d'entreprise banalisé sur la métropole d'Aix-Marseille, soit un niveau nettement au dessus par rapport au 9M 2019, représentant une hausse (+ 128 %), tirée notamment par la performance du segment industriel.

A l'inverse, les bureaux ont enregistré une baisse de l'ordre de – 35 % sur un an. Cela s'explique notamment par la phase du confinement et un manque de visibilité du marché tertiaire. Les investisseurs ont de ce fait adopté des stratégies plus défensives voire reporter leur projet immobilier pour certains. En parallèle, l'absence de transaction > 50 M€ a également pesé sur l'activité. Si les opérations < 25 M€ ont continué de soutenir le marché, totalisant 70 % des volumes, le créneau de 25 – 50 M€ à quant à lui cumulé 30 %.

Dans ce sillage, les investisseurs français ont dominé le marché, les internationaux étant empêchés de se déplacer et se recentrant sur leur marché domestique, tendance assez habituel en temps de crise.

Si le *prime* est stable à 4,30 % pour des actifs situés sur Euromed, un repricing est probable pour les actifs secondaires. Les perspectives restent bien orientées, un rebond est attendu d'ici la fin de l'année. Le marché devrait ainsi se situer sur la même lignée que 2019 avec un volume annuel avoisinant les 300 M€.

Visuel 1 : Investissement en immobilier d'entreprise



En millions d'euros
Source : CBRE Research, 3T 2020

Visuel 2 : Taux de rendement *prime** bureaux

Lyon	3,50 %
Lille	4,15 %
Aix / Marseille	4,30 %
Bordeaux	4,50 %
Toulouse	4,50 %
Nantes	4,50 %

* Actifs de qualité, loués aux conditions de marché
Source : CBRE Research, 3T 2020

© 2020 CBRE

MARCHÉ UTILISATEURS

UNE DEMANDE EN RETRAIT

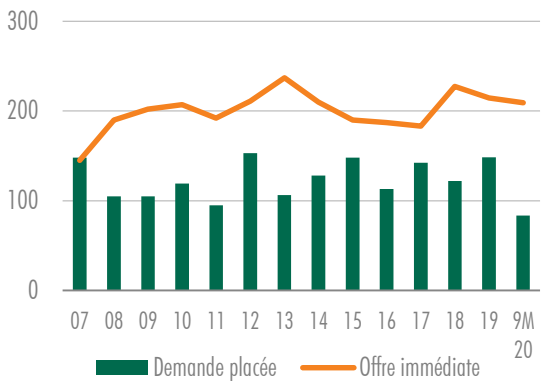
Contrairement aux marchés francilien et dans d'autres régions, la métropole Aix Marseille s'est montrée plus résiliente avec une baisse de seulement – 4 % de l'activité sur les 9 premiers mois de 2020. Même si le nombre d'opérations est en retrait (177 contre 247 en 2019), le segment > 1 000 m², totalisant 55 % des volumes (39 % en 2019), a permis de compenser la demande placée. Les petites surfaces, toutefois en retrait sur un an, ont continué de tirer le marché, cumulant près du tiers de la demande placée.

Cependant, Marseille accuse une baisse de - 21 % sur un an. Alors qu'Euromed tire traditionnellement l'activité, la demande placée a enregistré une baisse annuelle de - 28 %. Faute de grandes transactions et le manque de produits neufs notamment ont par conséquent peser sur les volumes dans Euromed. Toutefois, l''activité pourrait reprendre légèrement sur ce secteur, grâce aux prochaines livraisons. En parallèle le secteur Est et Aubagne la Ciotat ont également affiché des résultats en recul, - 31 % et - 59 % respectivement.

Contrairement à Marseille, Aix a enregistré une hausse de + 14 % sur un an. L'activité a affiché une forte hausse autour des pôles Est et Nord, bénéficiant d'une offre variée et neuve, associée à des loyers particulièrement attractifs.

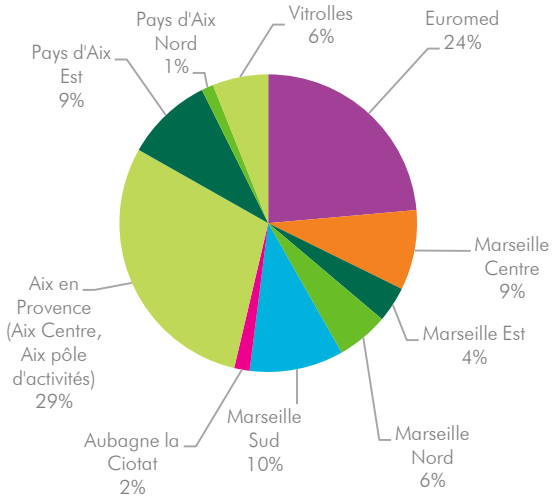
Sur la métropole, l'activité a été soutenue par les plusieurs mouvements d'extension, totalisant 62 % des volumes. Les déménagements quant à eux, ont représenté 24 % de la demande placée.
Si le neuf reste privilégié par les utilisateurs, la demande reste conditionnée par la disponibilité des offres et le niveau des loyers. La part du neuf a représenté un quart de la demande placée.

Visuel 3 : Offre immédiate et demande placée



En milliers de m²
Source : CBRE Research, Immostat, 3T 2020

Visuel 4 : Répartition géographique de la demande placée



Sur les 9M 2020
Source : CBRE Research, Immostat, 3T 2020

© 2020 CBRE

Si les perspectives sont encore incertaines, l'activité devrait reprendre légèrement. Par conséquent, la demande placée sur l'ensemble de l'année sera en retrait par rapport à 2019.

UN STOCK EN BAISSE

L'offre immédiate poursuit sa baisse, atteignant un peu plus de 200 000 m². Le taux de vacance moyen reste sous le seuil des 5 %, avec toutefois des disparités sectorielles.

Si la part du neuf totalise 15 % du stock immédiat à l'échelle de la métropole, certains secteurs se retrouvent particulièrement sous tension. Pour cause, le niveau de pré-commercialisation élevé observé dans les secteurs plébiscités, a asséché les disponibilités dans le neuf.

Un peu plus de 100 000 m² seront livrés, dont 30 % livrables à horizon septembre 2021.
Sur Aix, le marché reste équilibré avec un apport de surface neuve cohérent avec le marché. Par ailleurs, 26 000 m² d'offres futures certaines neuves sont en cours de construction, principalement localisés dans les pôles Aix Centre, Aix Activité ou encore l'Est.
Sur Marseille, l'offre future certaine neuve s'élève à 65 000 m². Toutefois, la prochaine livraison n'interviendra pas avant juillet 2021 sur le secteur Sud (Prado Michelet). Dans la continuité, les prochaines livraisons devraient intervenir au mieux à partir de 2022. C'est notamment le cas de Smartsea, Pixelia ou encore Adriana.

STABILITÉ DES VALEURS

Côté loyers, les valeurs se montrent particulièrement résilientes, et les mesures d'accompagnement restent stables.
Le loyer *prime* s'établit à 300 € HT HC/m²/an pour un immeuble hors IGH, sur le secteur Euromed. À Aix, il s'affiche à 180 € HT HC/m²/an.

Visuel 5 : Les Loyers

	Neuf / Restructuré	État d'usage / Rénové
Marseille Euromed	200 / 300	180 / 240
Marseille Prado	160 / 240	150 / 180
Marseille Capelette	140 / 180	110 / 130
Marseille Sud et Est	150 / 180	100 / 130
Marseille Nord	130 / 180	100 / 160
Aix Centre	180 / 280	150 / 200
Aix Pôle d'Activité	150 / 180	110 / 140
Meyreuil Rousset	150 / 180	110 / 140
Vitrolles	140 / 165	90 / 110

En € HT HC/m²/an
Source : CBRE Research, 3T 2020

© 2020 CBRE

Visuel 6 : Références de transactions utilisateurs en 2020

Immeuble / Localisation	Preneur	Surface	Type de contrat	État
Les Docks, Marseille	Pernod Ricard	7 700 m²	Location	Ancien
Arteparc, Fuveau	Confidentiel	6 000 m²	Location	Neuf
BAT P3, Aix En Provence	Campus Academy	4 700 m²	Location	Ancien
La Gavotte, Les Pennes Mirabeau	Thyssenkrupp	3 400 m²	Location	Ancien
Les Docks, Marseille	Aix Marseille Provence Métropole	2 600 m²	Location	Ancien
La Canopée, Aix en Provence	CESI	2400 m²	Location	Neuf
Eko Active, Marseille	Solendi Expansion	2 300 m²	Location	Neuf
Les Baronnies, Marseille	Fives Pillard	1 900 m²	Location	Ancien
Le Docks, Marseille	La Caisse des dépôts	1 700 m²	Location	Ancien
Le Belmont, Aix en Provence	Maif	1 600 m²	Location	Neuf

Source : CBRE Research, Immostat, 3T 2020

Visuel 7 : Références d'offres futures certaines

Programme / Localisation	Année de livraison	Surface	Type de contrat	Valeur prés. (€ HT HC/m²/an)
Arteparc de Fuveau, Aix en Provence	2021	7 300 m²	Vente / Location	155 / 2500
Azurea, Marseille	2021	8 100 m²	Location	195
Arteparc de Bachasson, Aix en Provence	2021	10 300 m²	Vente / Location	160 / 2500
Prado Michelet, Marseille	2021	11 500 m²	Location	195
Pixelia HD, Marseille	2022	8 600 m²	Location	255
Adriana, Marseille	2022	9 300 m²	Location	190 - 215
Smart Sea, Marseille	2022	9 600 m²	Location	175
Tour Mirabeau, Marseille	2023	21 700 m²	Location	280 - 300

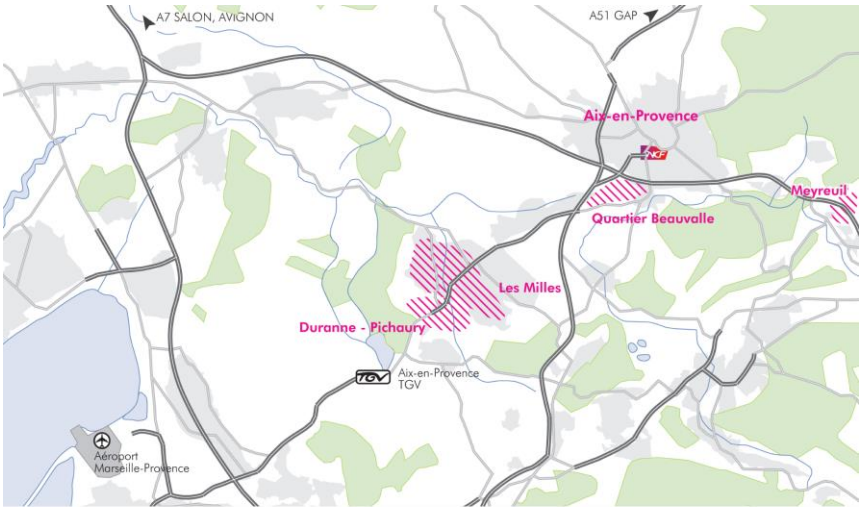
Source : CBRE Research, 3T 2020

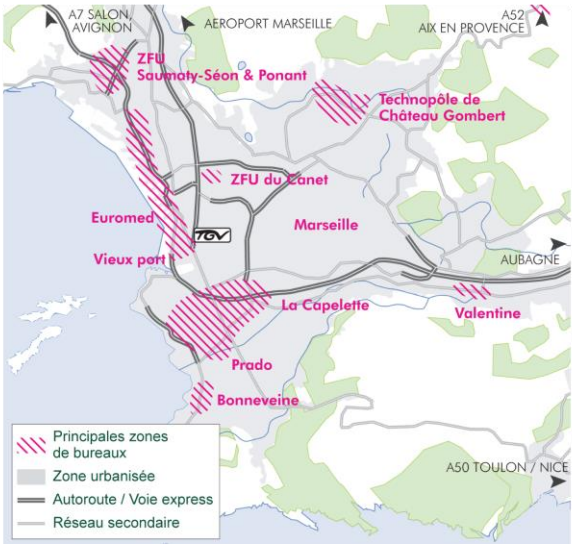
Visuel 8 : Références de transactions investissement bureaux en 2020

Immeuble / Localisation	Acquéreur	Vendeur	Surface
Adriana, Marseille	Tivoli Capital	Cogedim Provence	9 300 m²
Smartseille, Marseille	Groupama	Eiffage Immobilier Sud Est	6 500 m²
Tour Méditerranée, Marseille	Rohan Investissement	Bagan	Non Disponible
La Transat, Marseille	Serris REIM	Pitch Promotion	3 000 m²

Source : CBRE Research, 3T 2020

© 2020 CBRE





CONTACTS

Correspondant – CBRE

Daniel TCHENIO
Directeur Régional
Tél. : 33 (0) 4 96 11 46 11
marseille@cbre.fr

Catherine VALETTE
Aix Bureaux
Tél. : 33 (0) 4 42 60 02 35
aix@cbre.fr

Régions

Stanislas LEBORGNE
Directeur du développement Régions
Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 45
stanislas.leborgne@cbre.fr

Yves GOURDIN
Directeur Investissement Régions
Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 16
yves.gourdin@cbre.fr

Études et Recherche

Fatma AKAR
Chargée d'études
Tél : 33 (0) 1 53 64 34 02
fatma.akar@cbre.fr

Sabine ECHALIER
Director Market Research
Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 04
sabine.echalier@cbre.fr

+ SUIVEZ-NOUS

LinkedIn /company/cbrefrance

Google+ /CBREFrance

Twitter /CBREFrance

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway.
Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : www.cbre.fr/fr_fr/etudes

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE.
Toute reproduction est interdite sans l'autorisation de l'auteur.

CBRE Business Services - Groupement d'Intérêt Économique
Siège social : 76, rue de Prony 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris