

Consolidation du marché du *retail* marseillais

▶ 1 200 €

Loyer *prime* centre-ville
(HT HC/m²/an)

▶ 1 300 €

Loyer *prime* centres commerciaux
(HT HC/m²/an)

▶ 4,00%

Taux de rendement *prime*
centre-ville

▲ 4,50 %

Taux de rendement *prime*
centres commerciaux

Note : Les flèches indiquent des variations annuelles.

POINTS CLÉS

- La reprise du secteur du *retail* se confirme.
- De nombreux projets de restructuration viendront accroître l'attractivité du centre-ville.
- Un maillage de commerces de périphérie dense, qui met en évidence la concurrence entre les différents pôles.
- Les valeurs locatives sont restées stables en 2021.
- Des taux de rendement *prime* stables pour les actifs de centre-ville et en hausse pour les centres commerciaux.



Population

Évolution 2016/2019

1 873 206

+ 0,40 %



Taux de chômage

Indice (France = base 100)

15 %

112



Revenu moyen par ménage

Indice (France = base 100)

35 027 €

100



Densité commerciale (m²/hab)

Équipement de la maison

84

Équipement de la personne

100

Restaurants

110

Source : INSEE, Asterop, 2021

Centre-ville

A la sortie de la crise sanitaire, le centre-ville de Marseille affiche une reprise franche de son activité. Plusieurs enseignes ont quitté leurs positions attentistes et ainsi conclu leurs transactions. La demande est élevée pour une offre qui reste contrainte. Cette tension à l'offre se reflète dans les taux de vacance des surfaces commerciales du centre-ville, qui s'établissent en dessous de la barre des 5 %. Les tensions sont particulièrement exacerbées sur les axes historiquement très prisés.

Profitant d'une localisation privilégiée où résident et transitent des flux de population à fort pouvoir d'achat, les rues Paradis, Grignan et Saint-Ferréol, qui constituent un secteur majeur du commerce marseillais, sont des artères privilégiées par les enseignes de luxe et haut de gamme. La demande exprimée y est importante et l'offre disponible rare.

La tension à l'offre est également palpable dans le quartier du Vieux-Port et de l'Opéra. Places touristiques fortes, ces secteurs sont historiquement prisés par les enseignes de restauration, soutenus par la municipalité qui souhaite conserver l'identité commerciale de la zone. Récemment, c'est le groupe emblématique Big Mamma qui s'est installé sur le tronçon bas de la rue de la République à proximité immédiate du Vieux-Port. Certains concept stores mettant en valeur le savoir-faire local s'installent dans le quartier de l'Opéra, à l'instar de la savonnerie artisanale La Compagnie de Provence, rue Francis Davso.

Les artères secondaires témoignent d'un bon dynamisme. Davantage plébiscités par les acteurs des dark store et dark kitchen, ces axes se réinventent progressivement.

Seule la rue de la République présente un bilan encore nuancé. Reliant le Vieux-Port au quartier d'affaires en plein essor Joliette, l'axe cherche encore son rythme de croisière. Pour l'heure, les immeubles accueillent à la fois des bureaux et des logements principalement sociaux. Dès lors les enseignes restent dans l'attente de signaux plus clairs qui pourraient leur permettre de prendre une décision et de conclure les transactions.

Les travaux de restructuration du centre-ville et l'impact conjoncturel de la crise du Covid-19 ont entraîné mécaniquement une baisse des valeurs locatives sur l'ensemble du marché des commerces. Pour autant, le loyer *prime* est resté stable en 2021 avec 1 200 HT HC/m²/an.

FIGURE 2 : Références de transactions utilisateurs 2021 / Nouveaux entrants

Date	Adresse	Enseignes	Surface pondérée	Valeurs locatives HT HC/m ² /an
T3	39 Rue Grignan	BOLIA	294	612

Loyer pondéré, en € HT HC/m²/an
Source : CBRE Research, T4 2021

FIGURE 3 : Valeurs locatives à Marseille

Emplacements	Valeurs locatives	Principales artères commerciales	Evolution annuelle
N° 1 <i>prime</i>	700 € - 1 200 €	Rue St Ferréol	▼
N°1	1 000 € - 1 300 €	Rue Grignan	▶
	500 € - 800 €	Rue Paradis	▼
N°1 bis	350 € - 800 €	La Canebière	▶
	350 € - 450 €	Place de Gaulle	▶
N°2	250 € - 450 €	Rue de la République	▶
	250 € - 350 €	Rue Vacon	▼
	170 € - 300 €	Rue de Rome	▲

Loyer pondéré, en € HT HC/m²/an
Source : CBRE Research, T4 2021

Centres commerciaux et périphérie

La ville de Marseille compte 3 centres commerciaux majeurs : Les Terrasses du Port, La Valentine et Marseille Grand Littoral. Ces centres commerciaux sont répartis sur la métropole leur permettant d’avoir une zone de chalandise qui leur est propre. Eu égard à la solidité de leur bassin de consommation, leur ancrage territorial ainsi que leur taille (et donc l’offre commerciale étoffée), ces centres sont ciblés par les enseignes qui cherchent à avoir un maillage avec des localisations complémentaires.

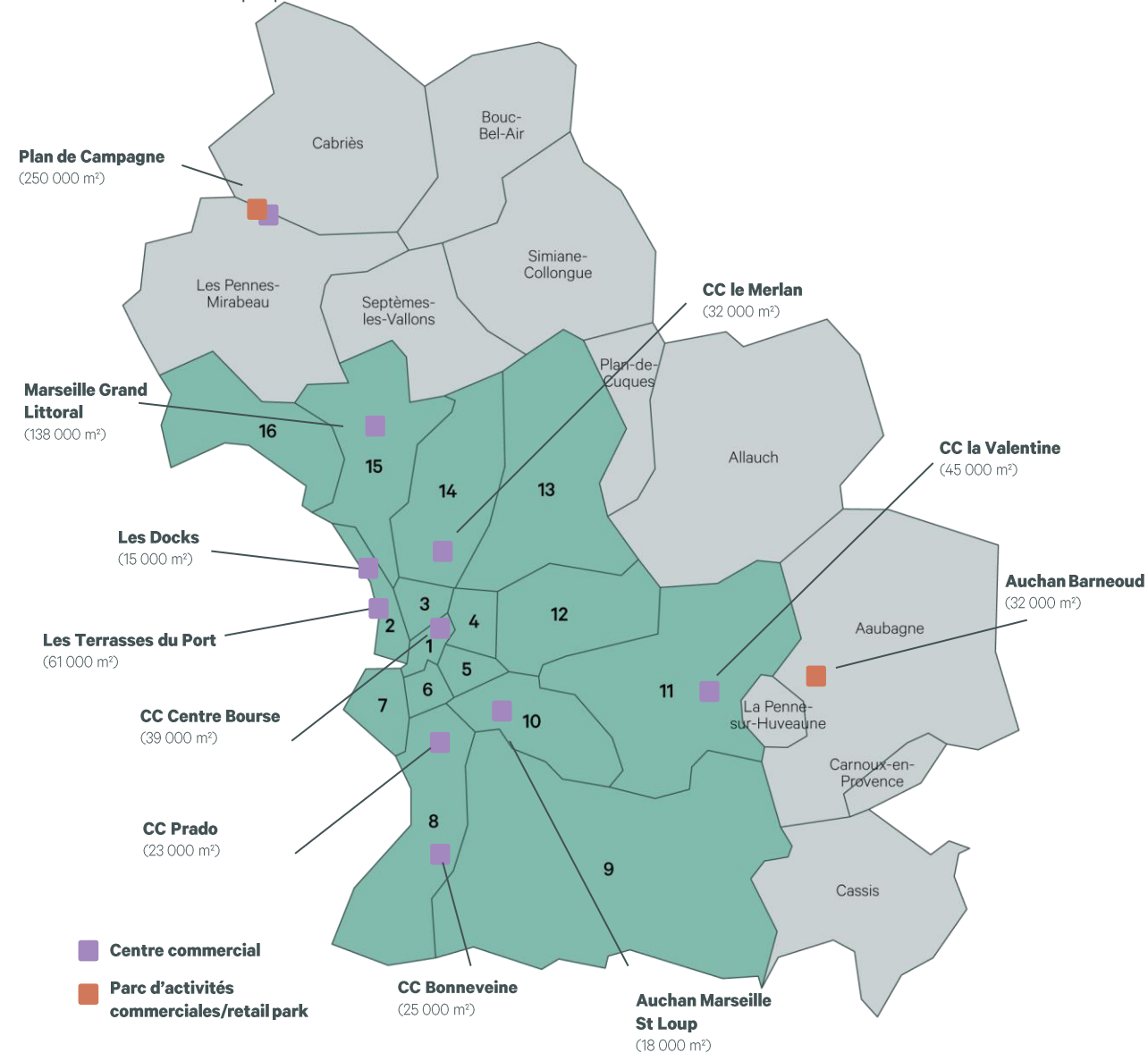
Les Terrasses du Port est un centre commercial de référence pour la ville de Marseille. Au cœur du centre-ville historique et d’un pôle d’échange métro, bus et tramway, il attire plus de 10 millions de visiteurs chaque année. Ainsi, en 2021, plusieurs arrivées ont ainsi été recensées, à l’instar de Dyson, Cleor ou Hubsid, ou encore Shein qui y a installé un pop-up store en novembre.

La concentration de la fréquentation de ces centres commerciaux impacte mécaniquement les autres centres commerciaux, qui présentent davantage de difficultés. Le Docks Village, situé en face des Terrasses du Port, peine à se démarquer, faute d’identité claire et de stratégie commerciale lisible. De plus, implanté dans le quartier d’affaires de la Joliette, les enseignes qui s’y trouvent sont principalement tournés vers les services et captent essentiellement une population qui travaille dans le quartier, mais éprouve des difficultés à attirer une clientèle plus loisirs le week-end. Afin d’apporter une note culturelle au centre commercial, le numéro deux mondial dans le secteur du vin et des spiritueux Pernod Ricard y a installé un musée, mettant en valeur le pastis et l’artisanat du sud.

Dans la même optique, le centre commercial du Prado présente un taux de vacance élevé, Localisé au cœur d’un quartier résidentiel, en dehors des parcours touristiques, la fréquentation reste timide. De plus, le niveau de charges, élevé, est un critère très pénalisant.

Le marché des centres commerciaux témoigne d’un déséquilibre dû à son développement singulier. Les quelques projets commerciaux sont à la peine, impactés à la fois par le contexte économique qui a mis les stratégies de développement de nombreuses enseignes en stand-by et un paysage commercial déjà bien établi dans lequel il n’est pas facile de trouver sa place, comme le projet My Valentine qui fait l’objet de nombreux recours, alors que son ouverture était prévue pour 2022.

FIGURE 4 : Commerce de périphérie



Investissement

En 2021, hors portefeuille, 60 M€ ont été investis en commerce sur la métropole marseillaise dont 17 M€ intra-muros et 43 M€ en périphérie.

Le taux de rendement théorique pour les meilleurs actifs commerciaux situés sur les artères *prime* du centre-ville s'établit à 4,00 % à fin 2021, stable sur un an. Il est néanmoins en baisse pour les actifs commerciaux de périphérie de type retail parks nouvelle génération, où le *prime* s'affiche à 5,25 % (- 25 points de base sur un an). Pour les centres commerciaux, le taux de rendement *prime* est en hausse, s'affichant à 4,50 % fin 2021, soit une hausse de 20 points de base sur un an.

FIGURE 5 : Loyers *prime* de centres commerciaux dans la région marseillaise

Typologie de produits	Situation géographique	Loyer <i>prime</i> *
Centres commerciaux	Centre-ville	1 300 €
	Périphérie	300 €

* pour des transactions portant sur des surfaces comprises entre 150 m² et 200 m² pour les centres commerciaux et entre 1 000 m² et 1 500 m² pour les commerces de périphérie

En € HT HC/m²/an

Source : CBRE Research, T4 2021

FIGURE 6 : Taux de rendement commerce

Typologie d'actif	Fourchettes de taux	Evolution annuelle
Centre-ville	4,00 % - 5,25 %	▶
Centres commerciaux	4,50 % - 6,75 %	▲
Retail Parks	5,25 % - 6,50 %	▼

Source : CBRE Research, T4 2021



Contacts

Lilian CHARLES

Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 49
lilian.charles@cbre.fr

Fatma AKAR

Research Consultant
Tel. : +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

Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director – Head of Research
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86
pe.boudot@cbre.fr

Marina LAVROV

Directrice A&T Retail France
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 97
marina.lavrov@cbre.fr

Frédéric DE KLOPSTEIN

Directeur Investissement /
Asset Management Retail
Tel. : +33 (0) 1 76 77 68 04
frederic.deklopstein@cbre.fr

Béatrice ROUSSEAU

Directrice Retail
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 83
beatrice.rousseau@cbre.fr

Romain GALANTE

Expert immobilier
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 25
romain.galante@cbre.fr

Nicolas VIVIER

Consultant Retail
Tel. : +33 (0) 4 96 11 46 11
nicolas.vivier@cbre.fr



© Copyright 2022. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.