

Résultats records pour Aix-Marseille en 2022

▲ 159 300 m² ▲ 161 400 m² ▼ 4,7 %
 Demande placée Offre immédiate Taux de vacance

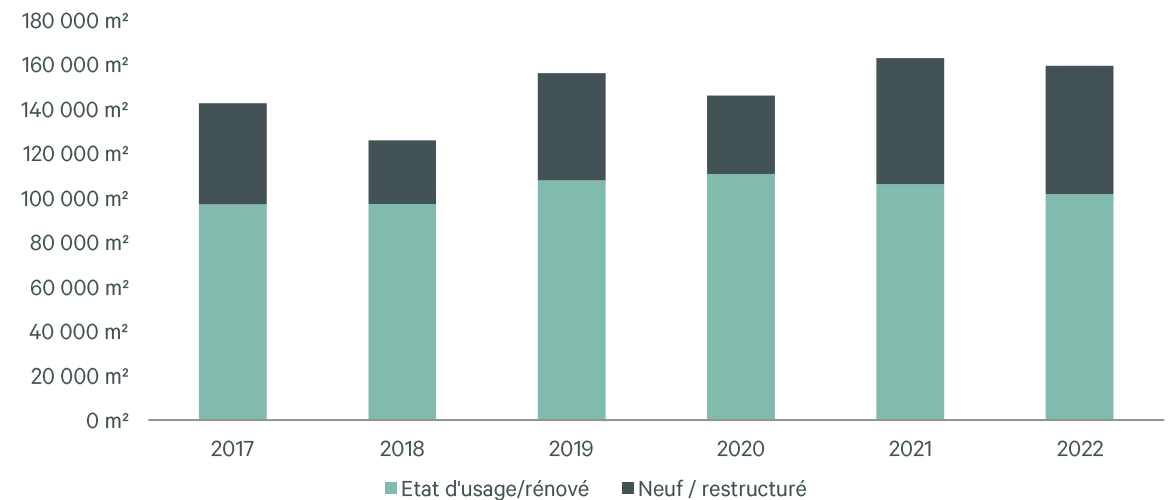
► 320 € ▲ 491 M€ ▲ 4,40 %
 Loyer prime QCA Investissement Taux de rendement prime

Note : La flèche indique l'évolution annuelle

Demande placée

- L'année 2022 enregistre un volume de 159 300 m² placés et atteint un niveau similaire à la 2021. La demande placée a enregistré une progression de + 9 % par rapport à la moyenne quinquennale (- 2 % vs. 2021). Les villes d'Aix et Marseille se positionnent toutes deux au-dessus de leur moyenne quinquennale respective de 55 000 m² et 91 400 m².
- L'année 2022 figure ainsi dans le top 3 des meilleures années, derrière 2021 et devant 2019.
- Le neuf reste très plébiscité et a constitué 36 % des volumes placés.
- Le marché des grandes transactions a été dynamique et enregistre 4 transactions > 5 000 m². Toutefois, ces opérations ne représentent que 16 % de la demande placée pour un volume de 26 100 m².
- Les petites surfaces (< 500 m²) restent le moteur de la demande placée (41 %).
- Globalement, la demande placée se concentre sur les secteurs plébiscités d'Euromed (20 %), d'Aix-en-Provence qui comprend le centre-ville et le Pôle d'activités (20 %) et de Marseille Sud (16 %).

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Source : CBRE Research, Immostat, T4 2022

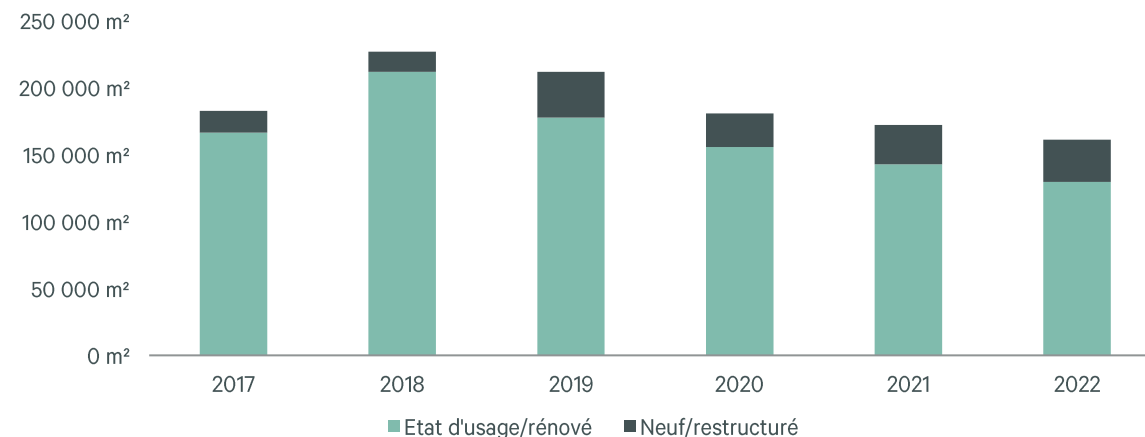
Offre disponibles et future

- L’offre immédiate est en recul sur une année (- 6 %), pour atteindre 161 400 m². Le taux de vacance se contracte à 4,7 % reflétant la tension de l’offre, avec toutefois des disparités selon les secteurs. La part du neuf dans l’offre immédiate représente 20 %
- L’offre disponible (offre immédiate et offre à 1 an) s’affiche à 228 200 m², dont 62 600 m² d’offre neuve / restructurée. Par conséquent, le taux de disponibilité est de 6,6 % sur la métropole.
- A Marseille, l’offre immédiate se concentre sur le secteur d’Euromed (18 %) et de Marseille Nord (15 %). Les secteurs du centre et de la Vallée de l’Huveaune pâtissent, eux, de la faible disponibilité de l’offre immédiate neuve (< 5 % sur ces deux secteurs).
- Sur Aix-en-Provence, l’offre immédiate se concentre à 33 % sur le centre et principalement sur le Pôle d’activités.
- Pour ce qui est de l’offre future neuve, au global, ce sont 56 900 m² qui seront livrés sur la métropole d’Aix-Marseille à l’horizon 2024, dont 42 100 m² sur l’année 2023.
- Cette offre se concentre principalement (73 %) sur Euromed, le QCA et le Pôle d’activités d’Aix-en-Provence. Ainsi, les secteurs d’Aubagne, Gardanne, Martigues et Salon-en-Provence ne contribueront que faiblement (<8 %) au réassort de l’offre future neuve.
- Parmi les livraisons attendues figurent les programmes : Crystallia, Tour Mirabeau, Cap Joliette et Adriana sur Marseille ainsi que Blanc Azur, Atravaia et Axe Sud sur Aix-en-Provence.

Loyers

- Le loyer *prime* neuf sur Euromed est en hausse à 320 € (IGH) et 290 € (hors IGH). Les loyers top dans le neuf oscillent entre 185 € et 350 € sur le reste de la ville de Marseille. Les loyers de second main s’échelonnent de 160 € à 300 €.
- Le loyer *prime* neuf sur Aix-en-Provence est stable à 300 € sur le centre-ville. Il peut atteindre ponctuellement 180 € en périphérie.
- Si les loyers faciaux sont maintenus, pour autant, les négociations sont davantage favorables aux utilisateurs, avec une hausse marquée des mesures d’accompagnement, en particulier à Aix. À Marseille, compte tenu de la rareté foncière, la tension reste marquée sur les loyers *prime* et pourrait encore progresser.

FIGURE 2 : Évolution de l’offre immédiate



Source : CBRE Research, T4 2022

FIGURE 3 : Loyers *prime* par état des locaux par sous-marchés

Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Aix Centre	250	300
Pôle d'activités d'Aix (Les Milles)	135	175
Vitrolles	110	155
Meyreuil Rousset	140	180
Euromed	280	320
Marseille Centre	300	350
Prado	220	320
Sud (Prado exclus)	160	ND
Est	220	185
Nord	180	195
Vallée de l'Huveaune	180	240

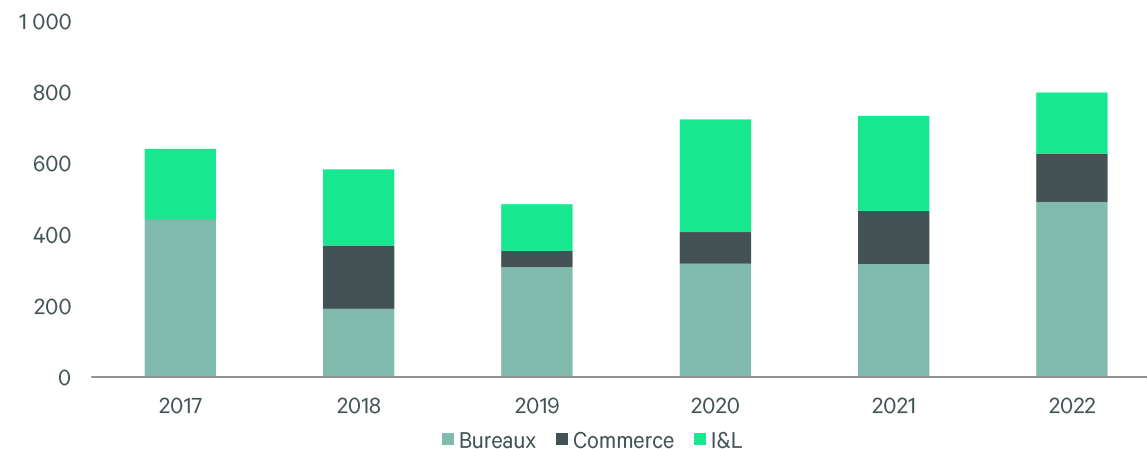
ND : Non déterminé / En € HT HC/m²/an

Source : CBRE Research, T4 2022

Investissement

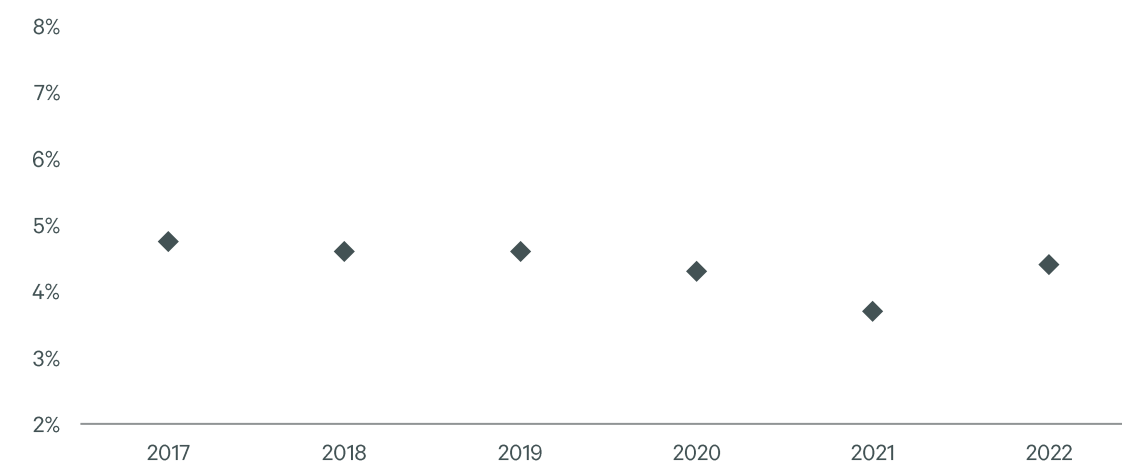
- La dynamique de marché initiée en début d’année a perduré. L’année 2022 se clôt avec 800 M € investis toutes les classes d’actifs à l’échelle de la métropole Aix-Marseille.
- L’année 2022 est une année historique pour le marché de l’investissement sur la métropole. Ces volumes ont été portés par les bureaux qui représentent 61 % des volumes investis en immobilier d’entreprise banalisé.
- Sur le segment des bureaux, le volume investi a ainsi atteint 491 M€, un volume record qui affiche + 56 % par rapport à la moyenne quinquennale* (315 M€ - *moyenne des volumes investis sur les 5 dernières années).
- La cession de La Marseillaise pour un montant supérieur à 250 M€ pèse pour beaucoup dans ces résultats.
- Aussi, les cessions de Grand Central (> 40 M€), le Domaine Vallée Verte (> 40 M€) et Atos (> 20 M€) figurent parmi les transactions significatives de 2022.
- Compte tenu de la remontée des taux obligataires et des coûts de financement, les taux de rendement ont progressivement décompressés au cours de l’année. Le taux de rendement *prime* au T4 2022 s’établit ainsi à 4,40 %.

FIGURE 4 : Volume investissement par produit



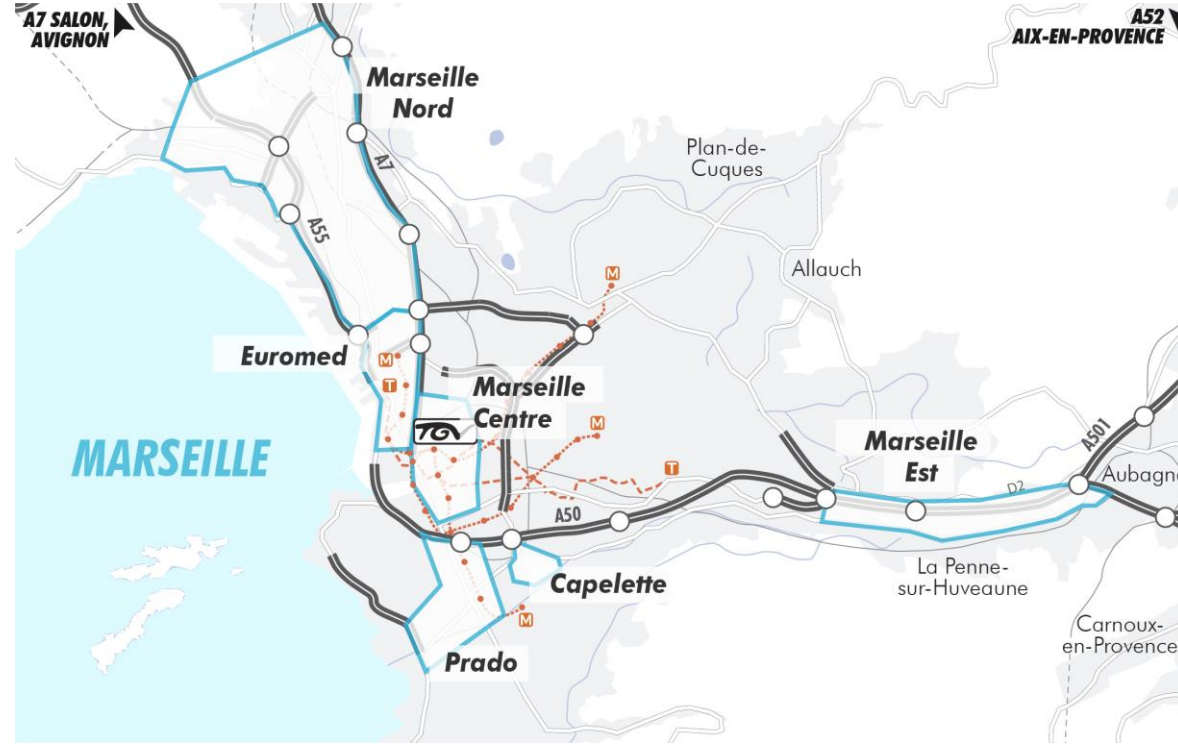
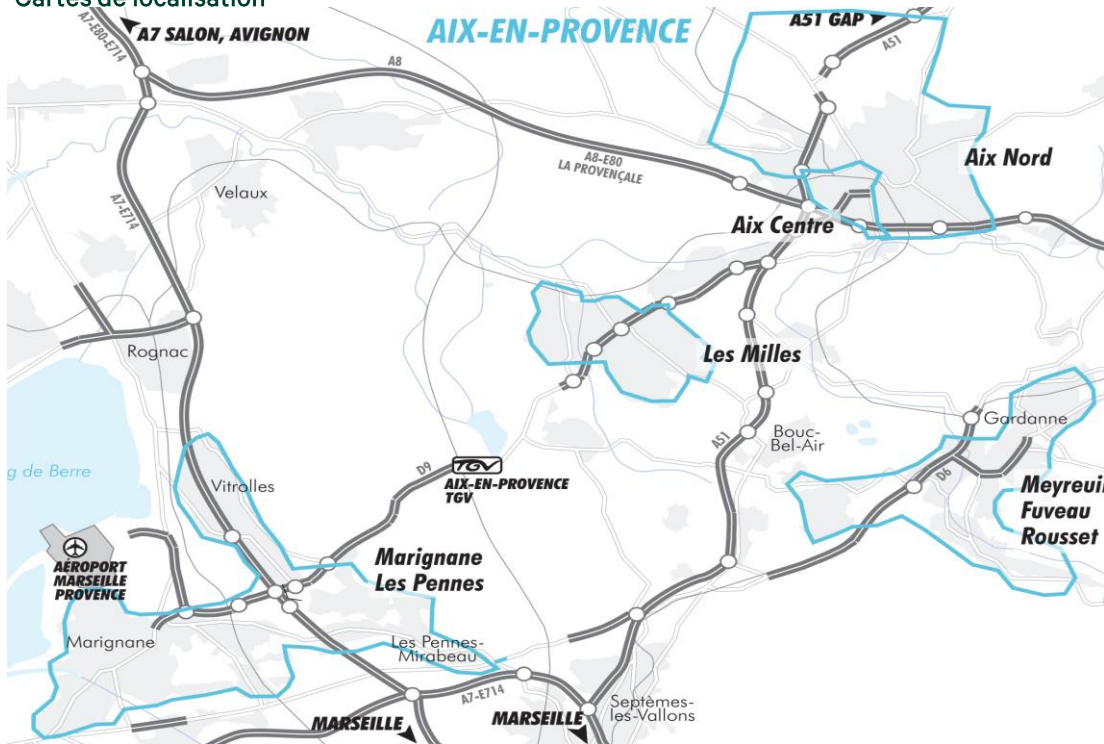
En M€
Source : CBRE Research, T4 2022

FIGURE 5 : Taux de rendement *prime* bureaux



Source : CBRE Research, T4 2022

Cartes de localisation



Contacts

Daniel TCHENIO

Director - Marseille
Tel. : +33 (0) 4 96 11 46 11
daniel.tchenio@cbre.fr

Catherine VALETTE

Associate Director – Aix
Tel. : +33 (0) 4 42 60 02 35
catherine.valette@cbre.fr

Stanislas LEBORGNE

Executive Director – Regions
Tel. : +33 (0) 1 53 64 30 45
stanislas.leborgne@cbre.fr

Yves GOURDIN

Head of Investment - Regions
Tel. : +33 (0) 1 53 64 37 16
yves.gourdin@cbre.fr

Livia SORMAIN

Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 34 02
livia.sormain@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

© Copyright 2023. 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 et 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.

