

Un ralentissement structurel, alimenté par un manque d'offre

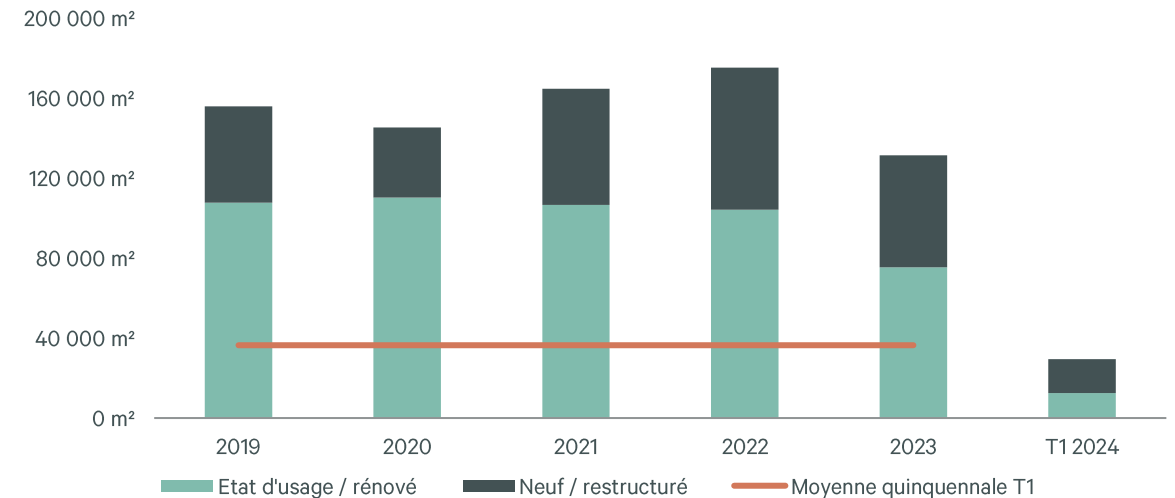


Note : La flèche indique l'évolution annuelle

Demande placée

- A l'issue du 1^{er} trimestre 2024, le marché tertiaire méditerranéen poursuit son ralentissement. La demande placée a atteint 29 300 m² sur la métropole d'Aix / Marseille. Cela représente une hausse de + 17 % par rapport au T1 2023, à comparer aux faibles niveaux enregistrés début 2023, mais l'activité reste toujours en deçà de sa moyenne quinquennale (- 19 %).
- Le Pays d'Aix continue sa dynamique avec 17 000 m² placés (+ 16 % sur un an). L'essentiel se concentre sur la ville d'Aix-en-Provence (13 900 m²) grâce notamment à la signature d'une grande transaction (> 5 000 m²) pour le compte de l'ESSCA (5 600 m²). Sur le reste du Pays d'Aix, les volumes placés sont diffus et sont en retrait sur un an.
- Les volumes placés sur la ville de Marseille augmentent sur un an (+ 17 %) pour atteindre 12 400 m². La demande placée se positionne sur Euromed (QCA) avec 5 800 m² commercialisés. Le secteur a été particulièrement actif sur les surfaces intermédiaires (1 000 – 5 000 m²) par rapport à l'année dernière (3 400 m² vs 1 100 m²). S'en suit le centre-ville de Marseille avec 2 500 m² commercialisés.
- La demande placée dans le neuf totalise 16 900 m², soit 58 % des volumes globaux. Elle se polarise dans les quartiers d'affaires et les zones tertiaires de la métropole (Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence et Euromed).

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



Sources : CBRE Research, Immostat, T1 2024

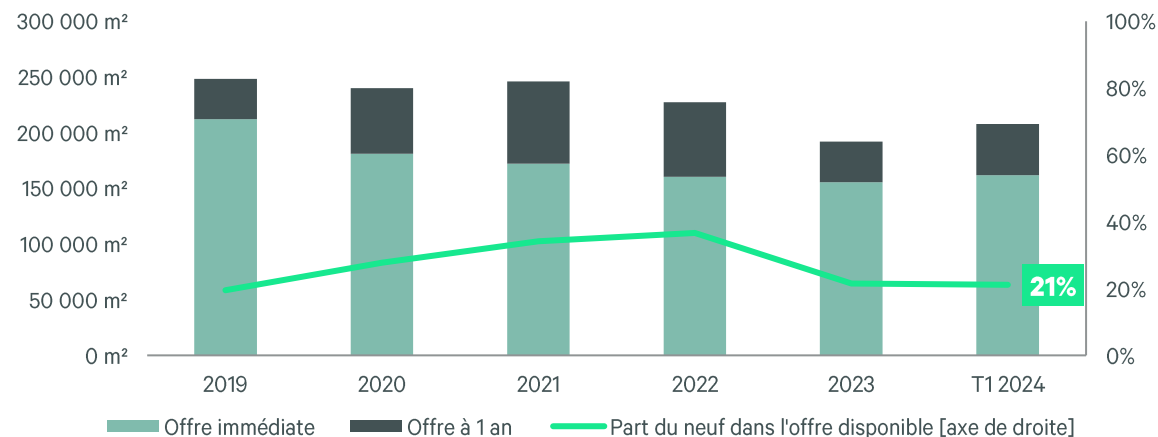
Offre

- Au T1 2024, l'offre immédiate totalise 161 800 m² sur l'ensemble de la métropole. Cela représente une hausse de + 4 % par rapport à fin 2023. Le marché reste extrêmement tendu, avec un taux de vacance moyen de 3,6 %.
- Sur le Pays d'Aix, l'offre immédiate totalise 54 100 m². Elle est essentiellement de seconde main (80 % des volumes) et concentrée sur la ville d'Aix-en-Provence, alimentée par les libérations. L'offre de seconde main se réduit sur les autres secteurs du Pays d'Aix – à l'instar du secteur Est avec la commercialisation anticipée des surfaces prochainement libérées sur des produits avec de bonnes prestations. L'offre neuve reste limitée (10 500 m² disponibles) à cause du manque de livraisons ce trimestre et de l'absorption des surfaces récemment livrées.
- A Marseille, 107 700 m² sont immédiatement disponibles. Le stock se concentre sur les quartiers périphériques du centre-ville et y est essentiellement de seconde main. Les mouvements des utilisateurs restent contenus, ce qui limite la hausse de la vacance sur ce type de produits. Le stock en produits neufs est relativement stable (19 100 m²) car rapidement consommé après la livraison des produits, en particulier dans les quartiers centraux. Le stock neuf est polarisé sur le secteur Sud (7 700 m²) et sur Euromed (7 000 m²).
- La tension sur l'offre neuve perdura en 2024 au vu des faibles volumes prochainement livrés. D'ici la fin de l'année, seulement 14 300 m² de surfaces neuves / restructurées seront disponibles, essentiellement sur la ville d'Aix-en-Provence (11 000 m²). Parmi les livraisons attendues, nous pouvons citer le Parc du Golf (3 700 m²) et Atravaia (5 400 m²). A Marseille, le pipeline se réduit fortement avec la livraison de la Tour Mirabeau dans le quartier d'Euromed en début d'année. D'ici à fin 2024, seulement 2 100 m² seront livrés avec Les Plateaux de L'Atla à Aubagne. La pénurie sera d'autant plus marquée à plus d'un an ; seulement 8 700 m² livrables sur la métropole avec la tour Chrystallia dans le 10^e arrondissement, prévu pour 2025. Aucun programme n'est prévu sur le Pays d'Aix pour cette échéance.

Loyers

- Sur l'ensemble de la métropole, les loyers sont stables. Le loyer *prime* dans le neuf atteint 320 € (IGH) dans le quartier d'Euromed. A Aix-en-Provence, il peut atteindre 350 € dans l'hypercentre, résultant de la rareté des produits neufs et du caractère exceptionnel des locaux et de la localisation. Dans les quartiers périphériques, les loyers *prime* oscillent entre 185 € et 250 € dans la cité phocéenne et entre 160 € et 190 € sur le Pays d'Aix.

FIGURE 2 : Évolution de l'offre disponible



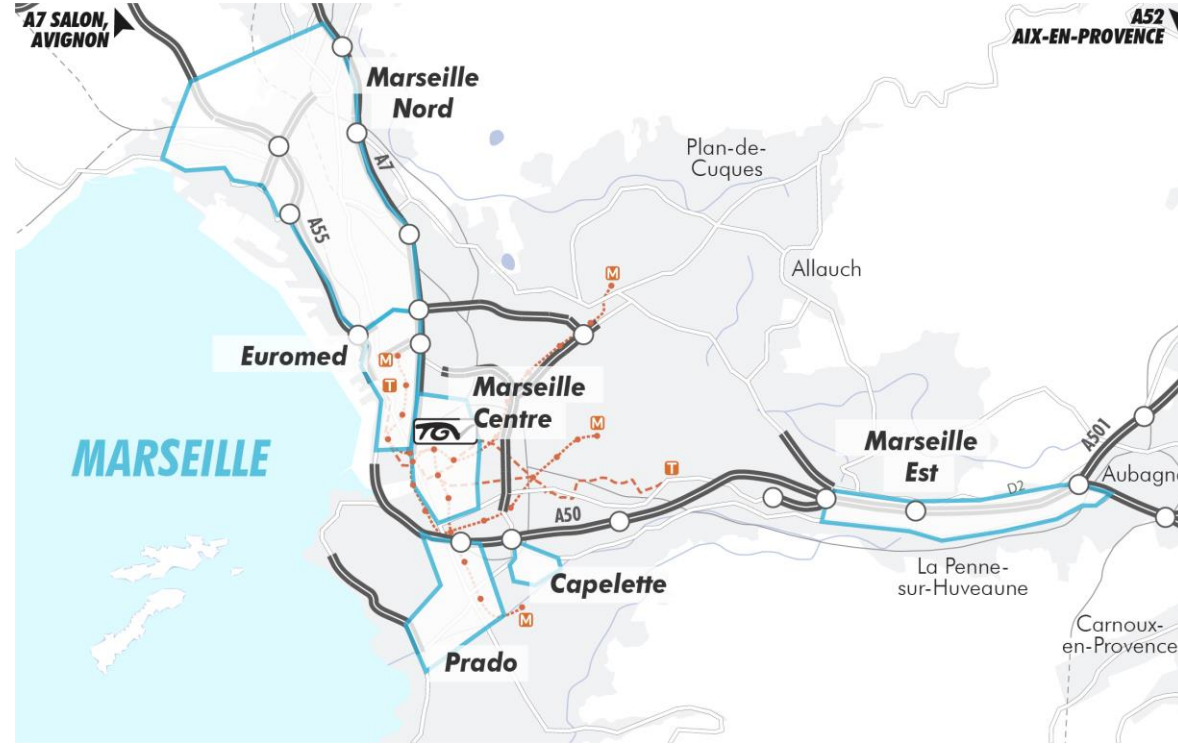
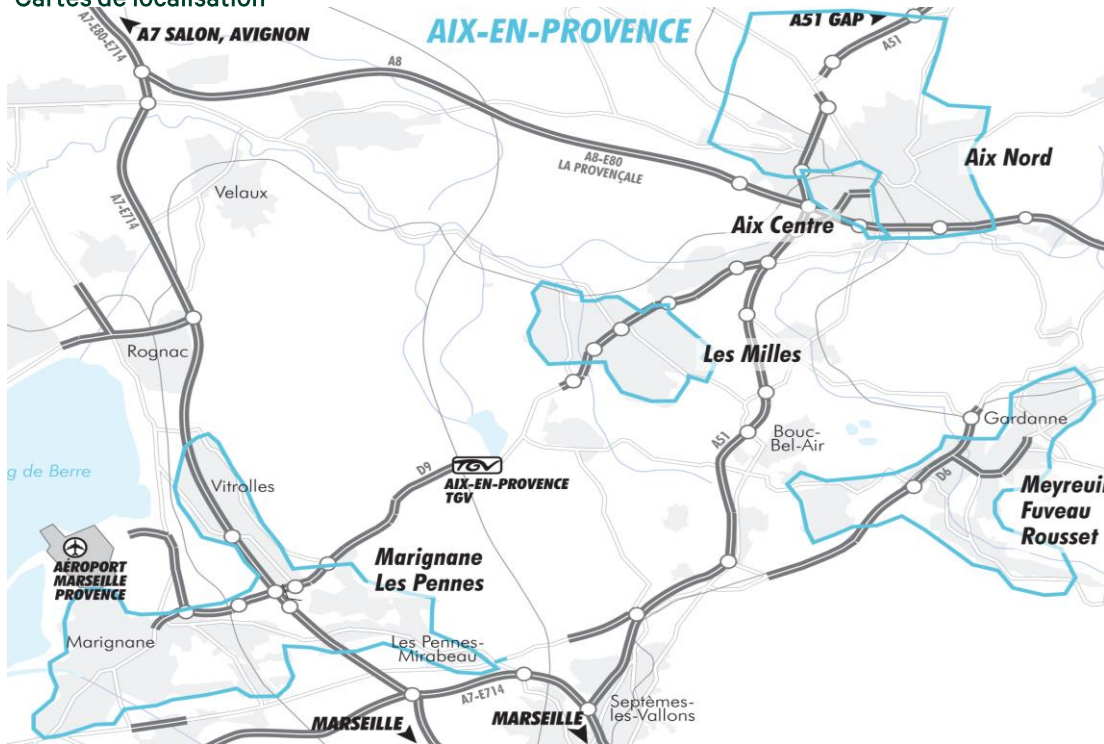
Source : CBRE Research, T1 2024

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

Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Aix Centre	250	350
Pôle d'activités d'Aix	140	190
Vitrolles	120	160
Meyreuil Rousset	145	175
Euromed	280	320 (IGH) / 305 (non IGH)
Marseille Centre	220	305
Sud	305	250
Est	185	185
Nord	165	195
Vallée de l'Huveaune	175	240

ND : Non déterminé / en € HT HC / m² / an
 Source : CBRE Research, T1 2024

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

Lilian CHARLES

Research Consultant
Tel. : +33 (0) 1 53 64 22 60
lilian.charles@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 2024. 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.

