

# AIX MARSEILLE

Marchés Immobiliers  
Bilan 1S 2021

#Bureaux



**CBRE**

# IMMOBILIER BUREAUX À AIX - MARSEILLE

Bilan 1S 2021

DEMANDE PLACEE

 **+ 6 %**

VS 1S 2020  
67 700 m<sup>2</sup>

OFFRE IMMEDIATE

**204 700 m<sup>2</sup>**

LOYER PRIME

 **300€**

TAUX DE VACANCE

 **4,6 %**

INVESTISSEMENT

**201 M€**



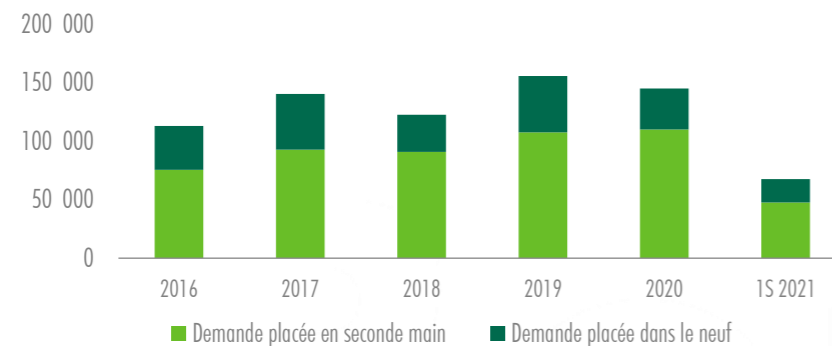
TAUX DE RENDEMENT PRIME

 **4,2%**

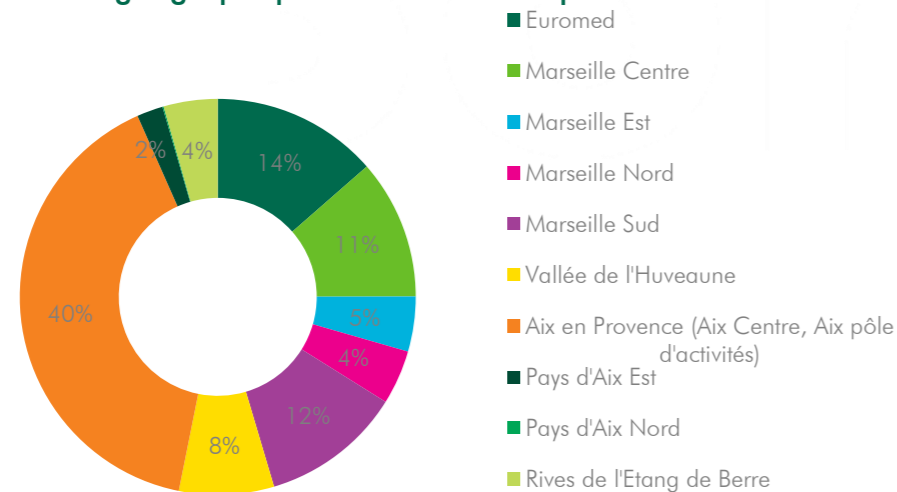
**CBRE**

# MARCHÉ UTILISATEURS AIX – MARSEILLE

Demande placée (en milliers de m<sup>2</sup>)



Répartition géographique de la demande placée

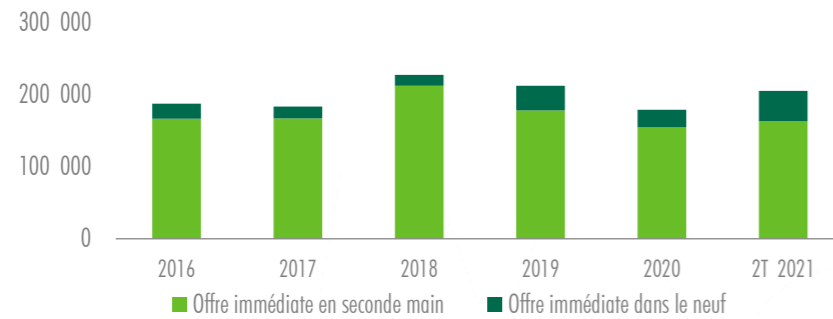


## POINTS CLÉS

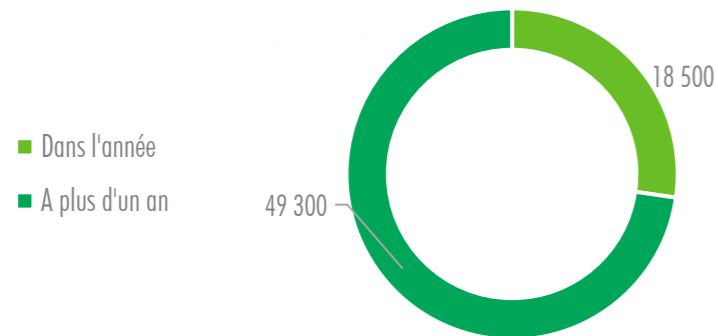
- Après un début d'année poussif, le marché de l'immobilier de bureaux de la métropole Aix-Marseille-Provence a rebondi au second trimestre 2021
- Près de 70 000 m<sup>2</sup> ont été placés à l'échelle de la métropole, soit une hausse de + 6 % sur un an. La demande placée s'élève à 31 700 m<sup>2</sup> sur Aix et 36 000 m<sup>2</sup> sur Marseille
- 1 opération > 5 000 m<sup>2</sup> a été recensée, localisée sur Aix
- Les petites surfaces continuent de porter le marché totalisant 30 % des volumes
- Les moyennes surfaces (1 000 – 5 000 m<sup>2</sup>), quant à elles sont toujours résilientes, cumulant 44 % des volumes
- Sur le pays d'Aix , c'est le pôle d'activités d'Aix en Provence qui reste plébiscité suivi par le secteur Canet de Meyreuil Fuveau
- L'activité à Euromed est en repli, pour cause le manque de produit neuf. Elle devrait reprendre avec les prochaines livraisons prévues en 2022 qui pourront ainsi doper la commercialisation

# MARCHÉ UTILISATEURS AIX – MARSEILLE

Offre immédiate (en milliers de m<sup>2</sup>)



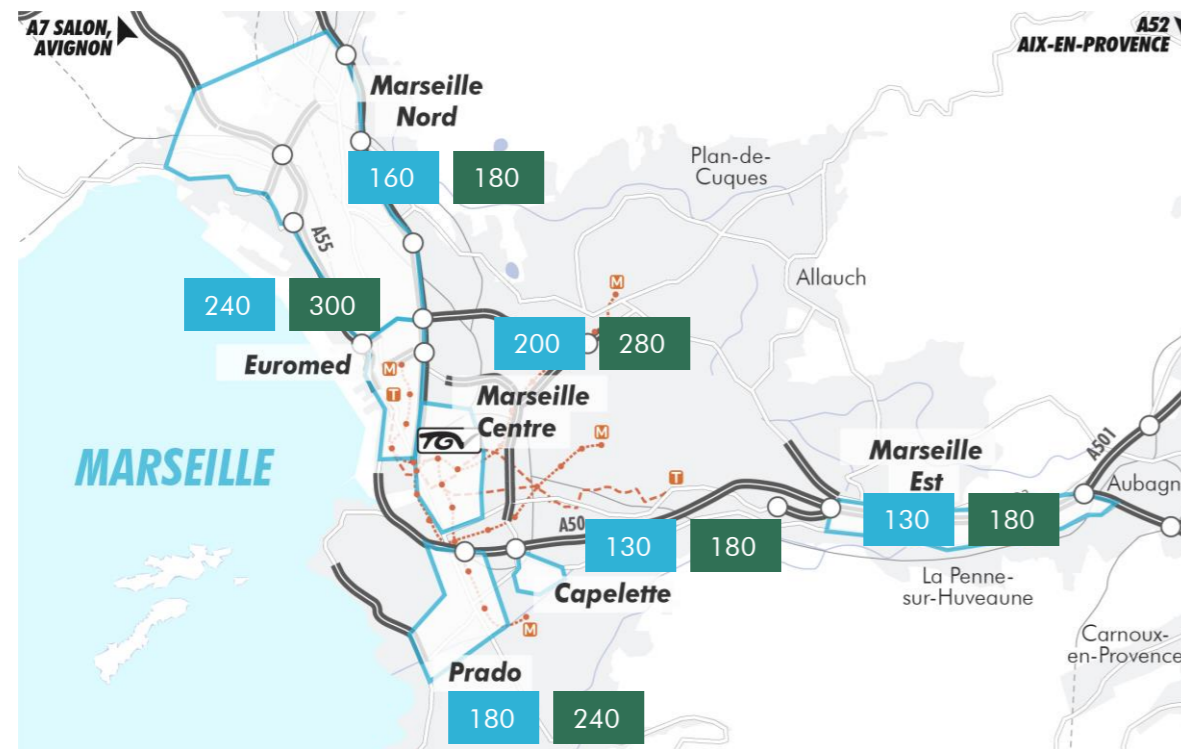
Offre future certaine neuve (en m<sup>2</sup>)



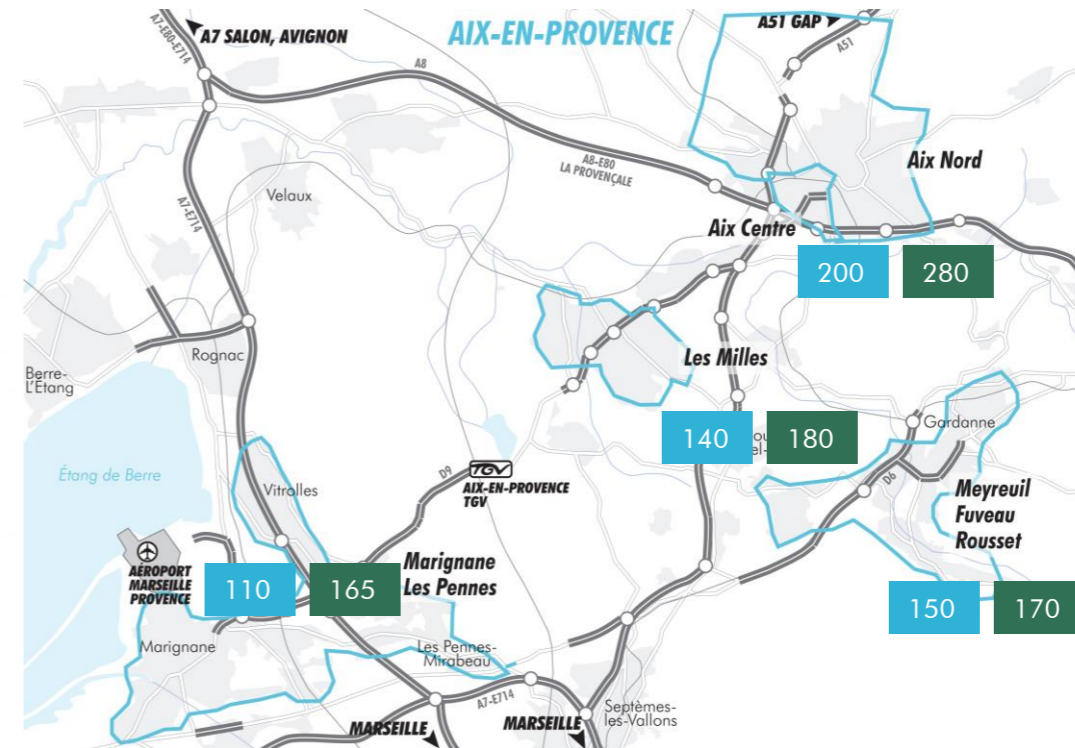
## POINTS CLÉS

- La vacance est en légère hausse, le taux de vacance à l'échelle de la métropole s'élève à 4,6 %
- A Marseille, Euromed totalise près de la moitié des surfaces neuves disponibles immédiatement. Cela va permettre à ce secteur de reprendre sa lancée. L'Est totalise 30 % de ces surfaces
- L'Est du pays d'Aix totalise également près de la moitié des surfaces neuves, le secteur Rive de l'Etang de Berre totalise 33 % de ces surfaces, localisées principalement autour de Vitrolles
- Le marché tertiaire de la métropole restera fluide avec les prochaines livraisons, pour un volume global proche de 70 000 m<sup>2</sup>
- 34 000 m<sup>2</sup> seront livrés sur Euromed. Mais il faudra attendre le second semestre 2022, à l'image d'Adriana, Pixelia ou encore Smart Sea
- Sur Aix, 24 400 m<sup>2</sup> sont dans le pipeline, dont 10 600 m<sup>2</sup> livrables dans l'année

# MARCHÉ UTILISATEURS MARSEILLE

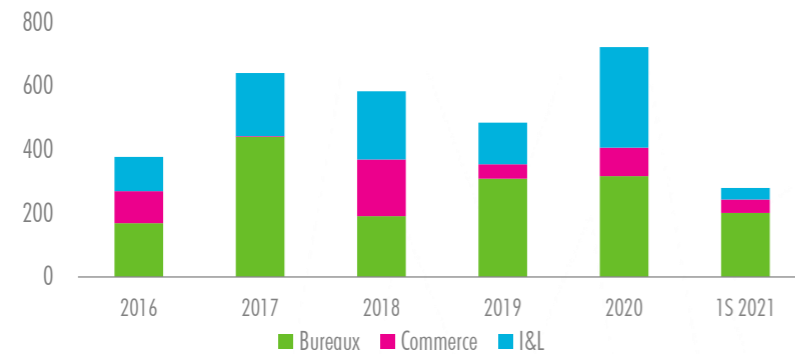


- loyer top – seconde main
- loyer top – neuf / restructuré

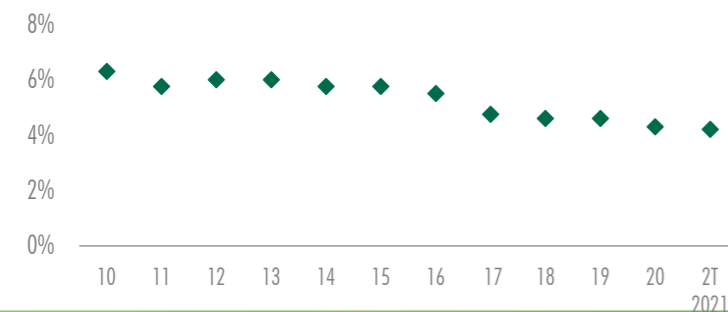


# MARCHÉ INVESTISSEMENT AIX – MARSEILLE

Investissement (en M€)



Taux de rendement *prime* bureau



## POINTS CLÉS

- Les volumes sont en hausse (+ 57 %) sur un an, avec un peu plus de 200 M€ investis en bureaux
- Après un 1<sup>er</sup> trimestre dynamique, le marché a poursuivie sa lancée au cours du second trimestre
- 2 opérations > 50 M€ ont totalisé à elles seules 80 % des volumes
- Le taux *prime* est stable à 4,20 % et pourrait encore se compresser au cours des prochains mois, compte tenu des opérations dans le pipeline

## CONTACTS

### Correspondant CBRE Marseille

**Daniel TCHENIO**

*Directeur Régional*

Tél. : 33 (0) 4 96 11 46 11

marseille@cbre.fr

### Correspondant CBRE Aix

**Catherine VALETTE**

*Directeur adjoint*

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**

*Research Consultant*

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



**Twitter**  
/CBREFrance

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