

Un marché tertiaire résilient

▲ 98 800 m² ▶ 181 600 m² ▶ 4,1 %
 Demande placée Offre immédiate Taux de vacance

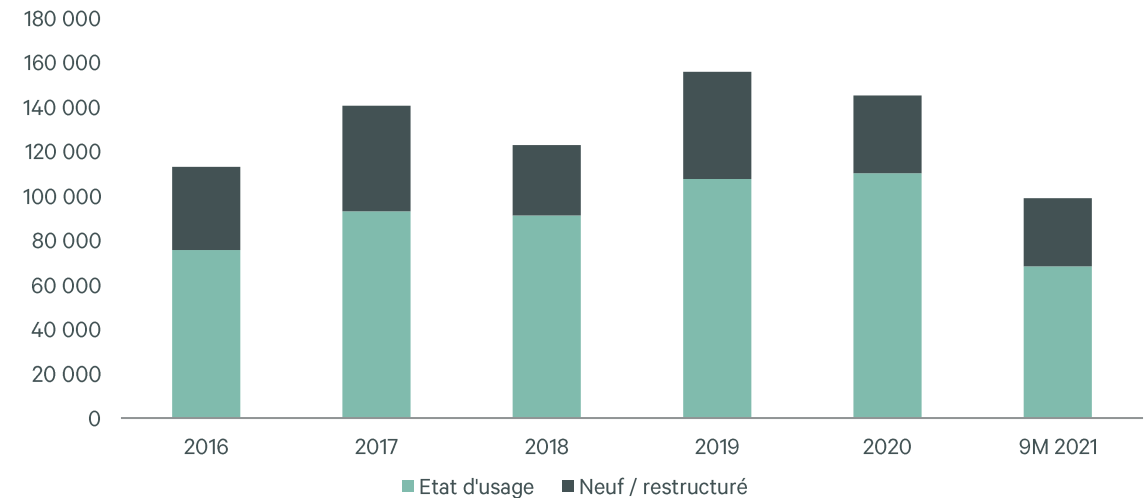
▲ 320 € ▲ 260 M€ ▼ 4,20%
 Loyer prime Investissement Taux de rendement prime

Note : La flèche indique l'évolution annuelle

Demande placée

- Le marché tertiaire confirme sa résilience. Près de 100 000 m² ont été placés à l'échelle de la métropole, soit une hausse de + 8 % sur un an. La demande placée s'élève à 41 500 m² sur Aix et 57 300 m² sur Marseille.
- C'est notamment le segment des petites moyennes surfaces qui a porté le marché. Les opérations < 1 000 m² ont cumulé à elles seules près de la moitié des volumes. Le créneau 1 000 – 3 000 m² s'est montré résilient totalisant 31 % des volumes. 1 seule opération (> 5 000 m²) est recensée, pour un volume de 6 600 m².
- Sur le pays d'Aix, c'est le pôle d'activités d'Aix en Provence qui reste plébiscité, totalisant la grande majorité des volumes. L'activité sur le secteur Est autour des pôles Meyreuil, Fuveau ou encore Rousset continue sa progression et devrait se poursuivre à moyen-terme, compte tenu des opérations en cours de commercialisation.
- Le manque d'offre continue de peser sur Euromed, avec seulement 21 % des volumes. L'activité devrait reprendre avec les prochaines livraisons prévues en 2022.

FIGURE 1 : Évolution de la demande placée



En m²
 Source : CBRE Research, Immostat, T3 2021

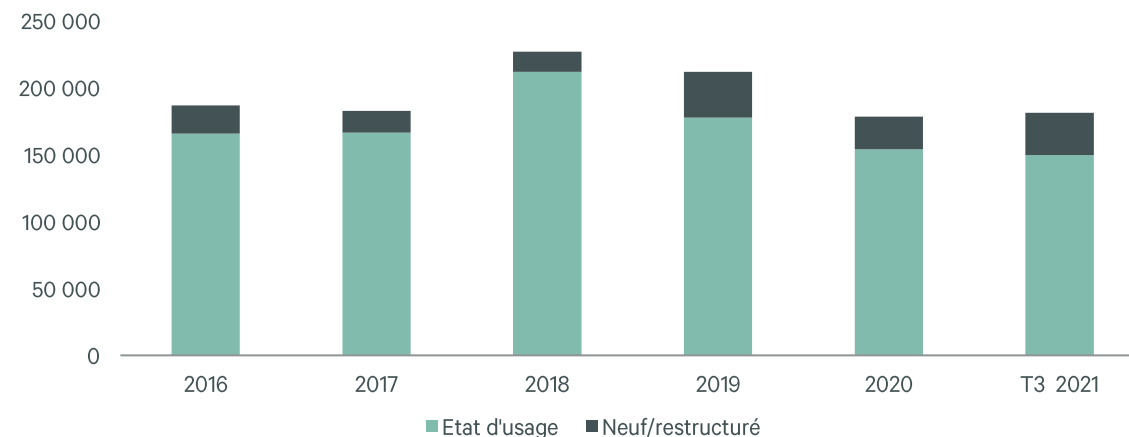
Offre immédiate

- L’offre immédiate est stable à 181 600 m² à l’échelle de la métropole et un taux de vacance qui s’affiche à 4,1%.
- A Marseille, l’offre immédiate reste assez équilibrée sur l’ensemble des secteurs. Euromed concentre 26 % du stock immédiat, dont la moitié sur du neuf. Après une période de tension à l’offre, ce secteur devrait ainsi reprendre son souffle grâce à la livraison du 132 Michelet et de la livraison à venir de l’immeuble Azurea.
- A Aix, ce sont le pôle d’activités d’Aix en Provence et Les Rives de l’Etang de Berre qui concentrent la quasi-totalité de la vacance, soit respectivement 57 % et 32 % du stock immédiat.
- Un peu plus de 100 000 m² d’offre future certaine seront livrés à l’échelle de la métropole, dont 37 100 m² prévus dans l’année.
- Sur Euromed, la prochaine livraison n’est prévue que pour 2^{ème} trimestre 2022. Il s’agit de l’immeuble Pixelia. Les prochaines livraisons auront lieu dès le 2nd semestre 2022, pour un volume de 41 700 m².
- Sur Aix, 1 500 m² seront livrés d’ici la fin de l’année avec le programme « Arteparc de Fuveau ». En complément, près de 2 000 m² seront également disponibles en 2022. Le secteur Est et notamment le pôle de Fuveau devrait ainsi connaître un rebond de l’activité, grâce au renouvellement du parc tertiaire.

Loyers

- Le loyer *prime* sur Euromed atteint à nouveau 320 €.
- Les valeurs dans le neuf oscillent de 180 à 280 € sur le reste de la ville.
- A Aix en Provence le *prime* reste stable à 280 €.

FIGURE 2 : Évolution de l’offre immédiate



En m²
Source: CBRE Research, T3 2021

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

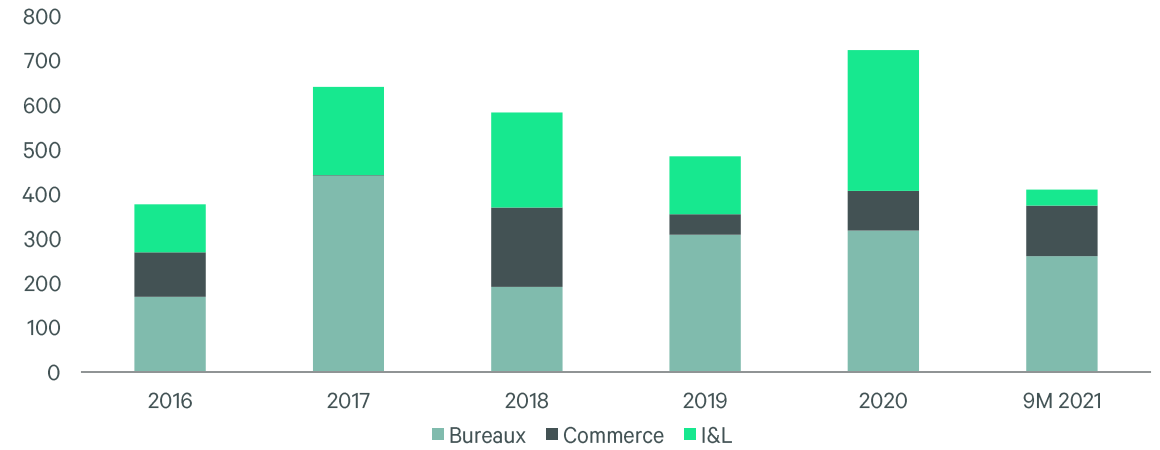
Localisation	Seconde main	Neuf / restructuré
Aix Centre	200	280
Aix les Milles	140	180
Meyreuil Fuveau Rousset	150	150
Les Pennes	110	110
Marseille Nord	160	180
Marseille Centre	200	280
Marseille Est	130	180
Aubagne La Ciotat	130	180
Euromed	240	320
Prado	180	240

En € HT HC/m²/an
Source : CBRE Research, T3 2021

Investissement bureaux

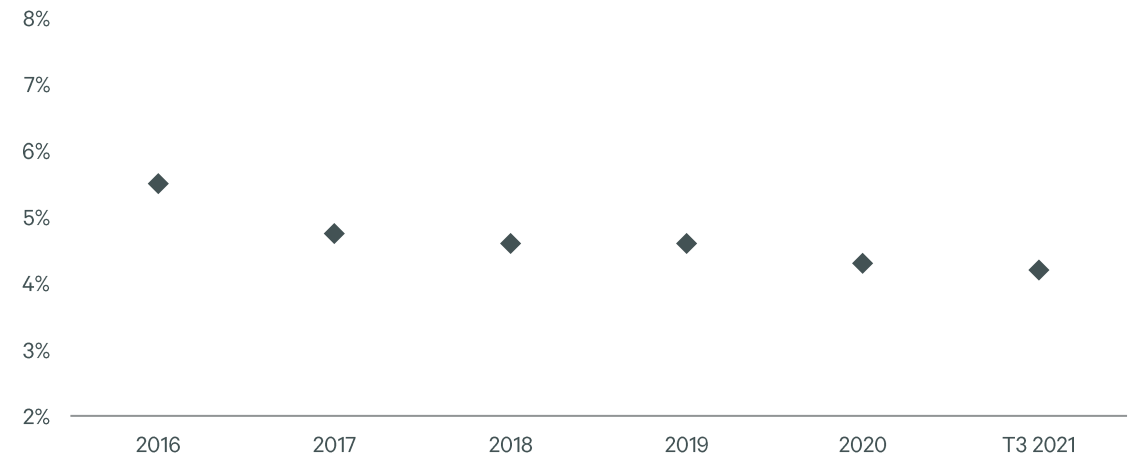
- 260 M€ ont été investis en bureaux depuis le début de l'année, soit une hausse conséquente sur un an (+ 157 %).
- Les opérations > 10 M€, au nombre de 5, ont gonflé les volumes cumulant la quasi totalité des volumes (250 M€).
- 2 transactions > 50 M€ ont tiré les volumes, cumulant à elles seules 161 M€.
- 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.

FIGURE 4 : Volume investissement par produit



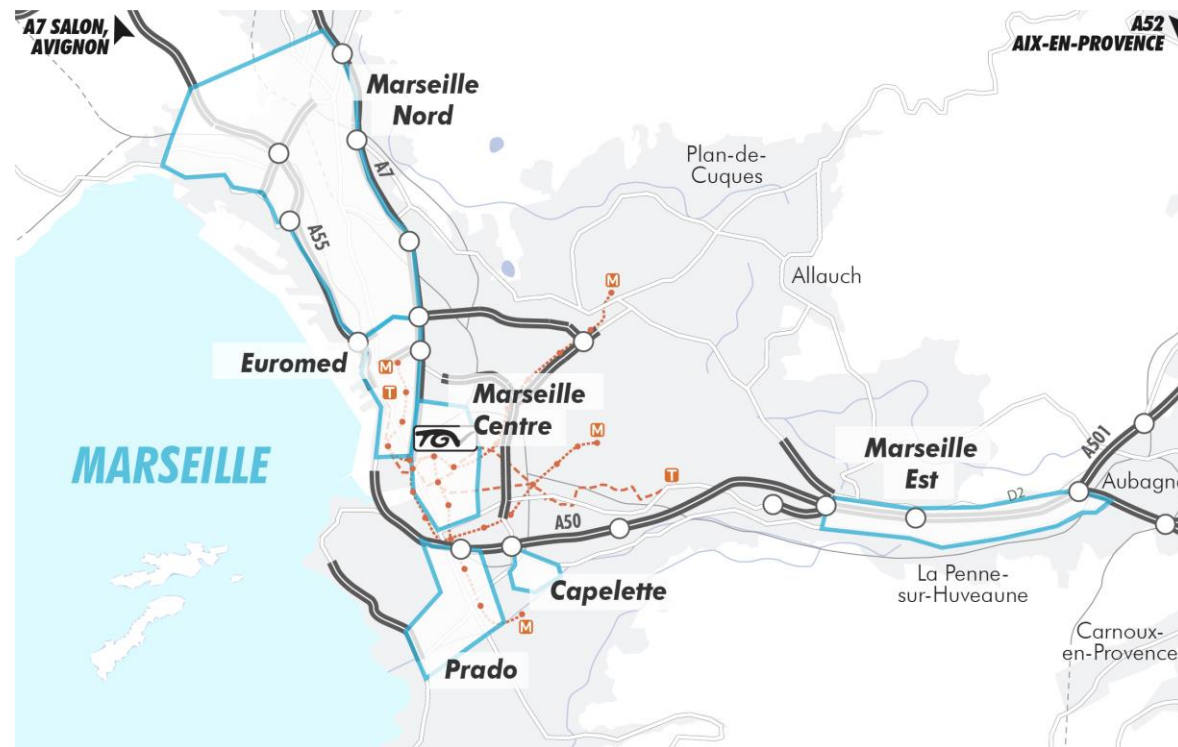
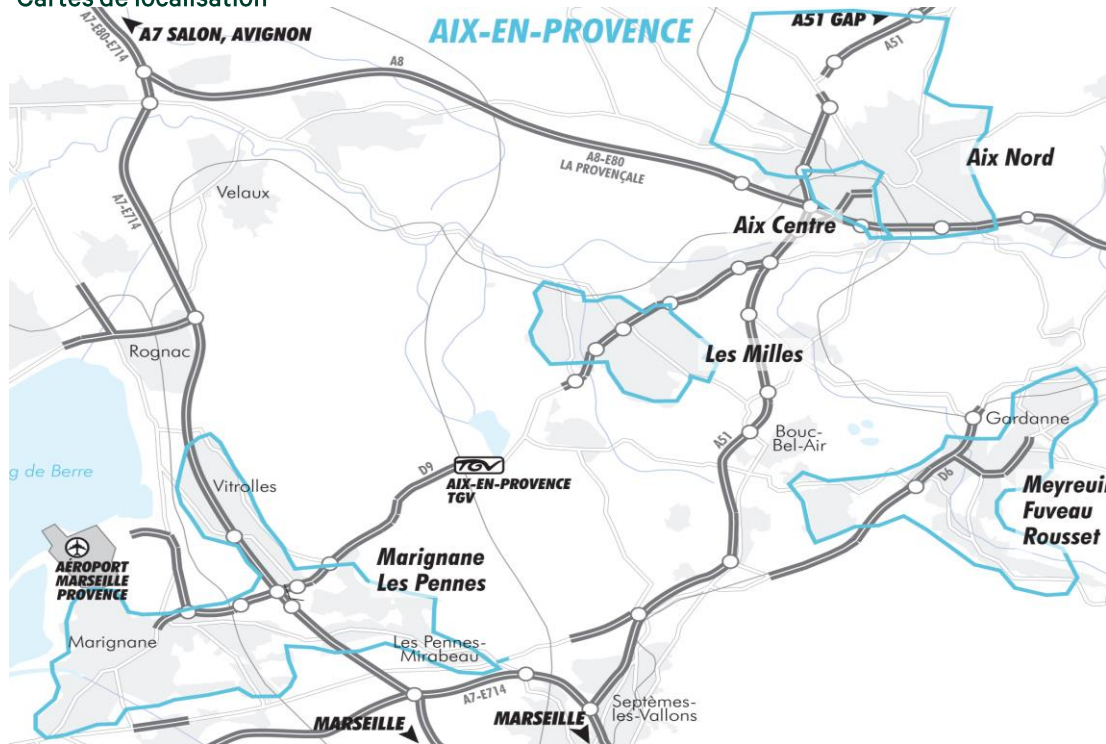
En M€
Source : CBRE Research, T3 2021

FIGURE 5 : Taux de rendement *prime* bureaux



En %
Source : CBRE Research, T3 2021

Cartes de localisation



Contacts

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

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

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

© Copyright 2021. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

