

Property Times Marseille Bureaux T3 2014 Un léger mieux



28 Octobre 2014

Sommaire

Contexte économique	2
Demande placée et valeurs locatives	3
Offre	4
Définitions	5

Auteur

Hélène Boreau

Chargée d'études

+ 33 (0)1 49 64 64 07

helene.boreau@dtz.com

Contacts

Magali Marton

Head of EMEA Research

+33 (0)1 49 64 49 54

magali.marton@dtz.com

Hans Vrensen

Global Head of Research

+44 (0)20 3296 2159

hans.vrensen@dtz.com

- Après une année 2013 difficile, le marché marseillais connaît un léger mieux avec déjà 46 200 m² placés depuis le début de l'année, en hausse de 15% en un an. Le segment des grandes surfaces, supérieures à 1 000 m², enregistre la progression la plus importante (+40% en un an). Ce bon résultat est principalement dû à une transaction de 10 900 m², conclue au 2^{ème} trimestre. Malgré cette bonne tenue des grandes surfaces, les transactions inférieures à 500 m² restent majoritaires; elles représentent presque la moitié de la demande placée sur le marché marseillais.
- La valeur moyenne de transactions des bureaux neufs ou restructurés a subi une nette correction en 2013 et 2014, suite à plusieurs transactions intervenues dans le secteur Sud. Elle se positionne désormais à 170 €/m²/an. A l'inverse, le loyer moyen de seconde main a enregistré en 2014 une progression de 12% pour se positionner à 154 €/m²/an. Le secteur Euroméditerranée enregistre toujours des valeurs supérieures au reste de Marseille avec des transactions conclues à plus de 200 €/m²/an à nouveau cette année, tant sur des surfaces de première que de seconde main.
- Après une forte hausse en 2013, l'offre immédiate a continué de progresser mais à un rythme plus lent (+7% en 9 mois) pour atteindre 134 000 m² fin septembre 2014. Les ¾ de l'offre portent sur des surfaces de seconde main dont une grande partie supérieures à 1 000 m². L'offre neuve a reculé sur la période, pour tomber fin septembre à 30 000 m². Ce stock devrait être alimenté avec de nouvelles surfaces d'ici la fin de l'année. L'offre se concentre essentiellement sur les secteurs Euroméditerranée et Sud.
- Côté livraisons, l'année 2014 semble plus prometteuse que 2013 avec près de 40 000 m² livrables. Sur les 20 300 m² devant être achevés d'ici la fin de l'année, la moitié est en effet encore disponible. Près de 160 000 m² sont également disponibles au sein des immeubles en chantier. En revanche une grande partie de ces chantiers ne sera pas livrée avant 2016 et 2017. Les 2/3 de l'offre future se concentrent sur Euroméditerranée.

Marseille Bureaux T3 2014

Contexte économique

La France n'avance plus

L'économie française fait du surplace depuis le début de l'année, avec une croissance nulle pour le deuxième trimestre d'affilée (graphique 1).

L'ensemble des indicateurs économiques sont dans le rouge à l'exception de la consommation des ménages, en progression de 0,4% au 2^{ème} trimestre. Ce rebond limité, et en trompe-l'œil, s'explique essentiellement par la hausse des dépenses énergétiques. En effet, le moral des ménages semble durablement installé sous sa moyenne de longue période, malgré la progression de 0,5% de son pouvoir d'achat dans une période d'inflation historiquement basse (graphique 2).

Le climat des affaires, qui évolue souvent parallèlement au sentiment des ménages, ne parvient pas à redresser la barre. La production manufacturière a reculé de 0,5% au 2^{ème} trimestre. Les carnets de commandes sont toujours jugés globalement insuffisants. La hausse des taux de marge ne s'est pas traduite par un investissement des entreprises, en recul de 0,7% au 2^{ème} trimestre. Cette baisse est équivalente à celle du 1^{er} trimestre.

Le secteur du BTP, dont le poids dans l'économie est conséquent, fait face à une sévère chute des mises en chantier de logements neufs, en recul de 19% au 2^{ème} trimestre par rapport à la même période en 2013. Le climat des affaires y atteint un point bas de 17 années.

La prévision de croissance du Gouvernement pour 2014 a d'ores-et-déjà été divisée par deux, de 1% à 0,5%, un objectif pour autant encore très hypothétique.

Accalmie sur le marché de l'emploi

Au mois d'août, le nombre de chômeurs n'ayant eu aucune activité dans le mois a reculé de 11 100 ; une première depuis un an, et seulement la deuxième occurrence depuis plus de deux ans. Le nombre de chômeurs reste à des niveaux record avec 3,4 millions de personnes sans emploi. Si l'on ajoute les travailleurs ayant une activité réduite, le nombre total d'inscrits au Pôle Emploi a franchi la barre des 5 millions.

Les effets des 41 milliards d'euros sur 3 ans du Crédit Impôts Compétitivité se font prioritairement ressentir sur la trésorerie des entreprises qui s'est redressée de façon spectaculaire au 2^{ème} trimestre. Ils tardent néanmoins à se traduire sur le marché de l'emploi par une reprise des embauches.

Graphique 1

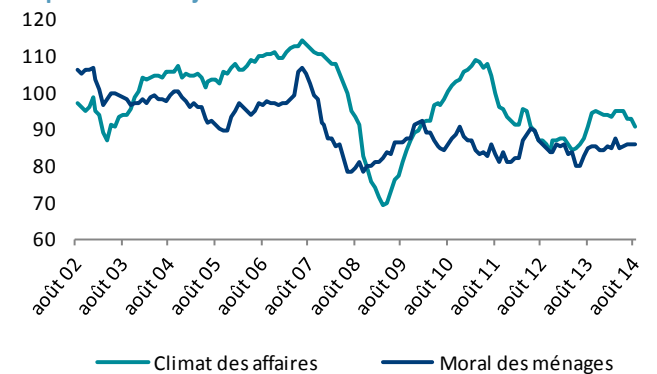
Croissance du PIB en France, %



Source : INSEE

Graphique 2

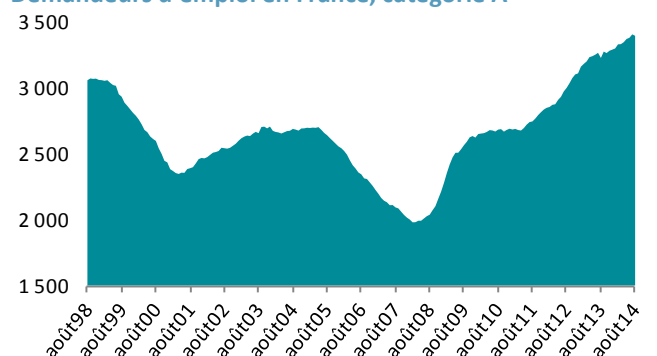
Enquêtes de conjoncture



Source : INSEE

Graphique 3

Demands d'emploi en France, catégorie A¹



Source : Pôle Emploi

1 Demandeurs d'emploi, sans activité, tenu de faire des actes positifs de recherche d'emploi

Marseille Bureaux T3 2014

Demande placée et valeurs locatives

Une remontée de la demande

Avec un volume placé de 46 200 m² sur les 3 premiers trimestres 2014, le marché des bureaux marseillais semble mieux orienté qu'en 2013. La progression de 15% sur un an des commercialisations concerne la majorité des segments de surface. A fin septembre 2014, le volume de transactions se rapproche ainsi du volume placé en 2012 sur la même période (graphique 4).

Les transactions des 9 premiers mois de l'année ont de nouveau porté majoritairement sur des petites surfaces (moins de 500 m²), en hausse de 4% en un an. Cette progression s'explique notamment par un plus grand nombre de transactions comprises entre 200 et 500 m², avec 41 transactions contre 37 il y a 1 an.

Les surfaces intermédiaires (de 500 à 1 000 m²) ont de nouveau légèrement reculé.

Au nombre de 6 pour un total 18 100 m², contre 8 en 2013 même période, les commercialisations de surfaces supérieures à 1 000 m² ont fortement augmenté d'une année sur l'autre (+40%), grâce à une transaction d'envergure, de première main : l'acquisition, au 2^{ème} trimestre par la VILLE DE MARSEILLE de 10 900 m² dans l'opération « 112^{ème} village » d'EIFFAGE IMMOBILIER, livrable en 2017 dans la zone Euromed 2.

Des valeurs de première main orientés à la baisse

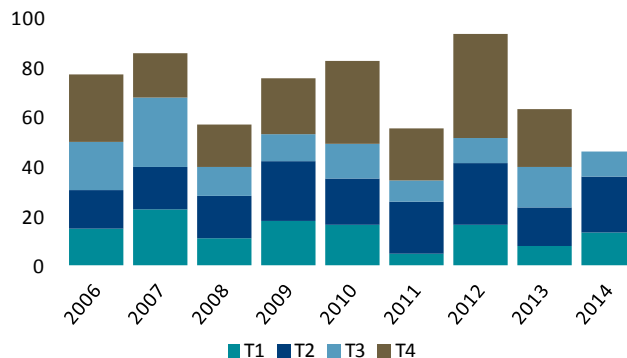
Le loyer prime est stable depuis fin 2012 se maintenant à 270 €/m²/an.

Suite à un déplacement des transactions vers le secteur Sud, le loyer moyen de 1^{ère} main avait fortement baissé en 2013. Le recul se poursuit en 2014, sur un rythme toutefois plus lent. La valeur de 1^{ère} main a ainsi baissé de 5% depuis le début de l'année pour venir se positionner autour de 170 €/m²/an. Les loyers pour les locaux neufs s'échelonnent de 135 €/m²/an à Marseille Est et Nord Littoral jusqu'à 235 €/m²/an sur le secteur Euroméditerranée/CV.

La valeur locative moyenne de seconde main a suivi une tendance inverse ; elle enregistre une progression de 12% depuis fin 2013 pour se positionner à 154 €/m²/an fin septembre 2014, et ce après deux années de baisse continue. Les loyers s'échelonnent de 90 €/m²/an sur le secteur Nord Littoral à plus de 250 €/m²/an dans les immeubles récents du secteur Euroméditerranée.

Graphique 4

Demande placée de bureaux à Marseille



Source: DTZ

Tableau 1

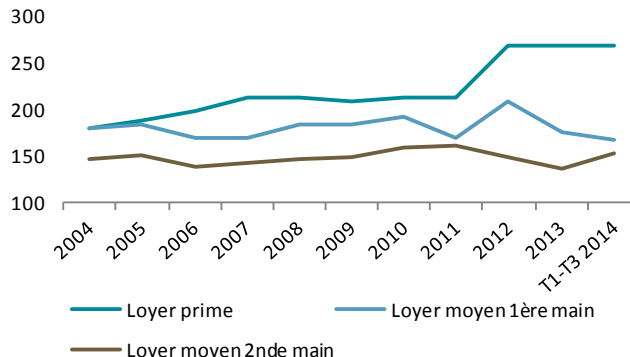
Segmentation de la demande placée de bureaux à Marseille par tranche de surface

Tranche de surface	T1-T3 2014	Part	Evol. sur un an
De 0 à 500 m ²	20 800 m ²	45%	+4%
De 500 m ² à 1 000 m ²	7 300 m ²	16%	-3%
Plus de 1 000 m ²	18 100 m ²	39%	+40%
Surface totale	46 200 m ²	100%	+14%

Source: DTZ

Graphique 5

Valeurs locatives de bureaux à Marseille, €/m²/an



Source: DTZ

Marseille Bureaux T3 2014

Offre

Nouvelle hausse du stock vacant

Après une forte résorption en 2012 (-32%), le stock de bureaux immédiatement disponible à Marseille avait de nouveau gonflé en 2013 pour dépasser les 100 000 m². En 2014, les disponibilités immédiates de bureaux ont continué de progresser, mais plus lentement (+7% en 9 mois), pour atteindre 134 000 m² (graphique 6).

La hausse de l'offre disponible a concerné tous les segments de surface à l'exception des surfaces comprises entre 300 et 500 m², en recul de 14% en un an.

Les surfaces de 500 à 1 000 m² et supérieures à 1 000 m² ont vu leur stock augmenter, respectivement de 17% et 24% sur la même période. Les surfaces d'envergure (supérieures à 1 000 m²) représentent ainsi les 2/3 tiers de l'offre disponible avec près de 87 000 m² vacants fin septembre. Ce volume est conséquent au regard des capacités d'absorption du marché (32 600 m² commercialisés chaque année en moyenne au cours des 10 dernières années sur ce segment de surfaces) (graphique 6).

La part de l'offre neuve dans le stock vacant s'est réduite au cours des derniers mois ; elle ne représente plus que 30 000 m², dont 65% se concentrent sur les secteurs d'Euroméditerranée et de Marseille Sud.

Un volume d'offre neuve en chantier prometteur

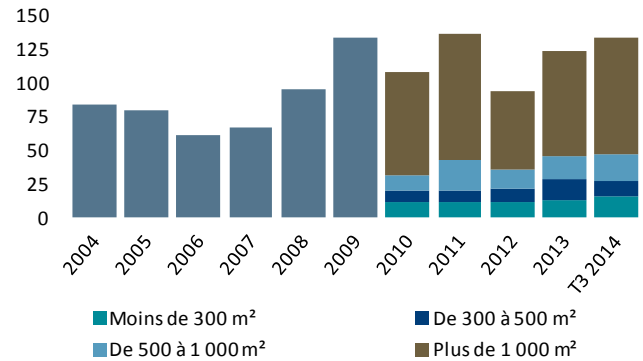
Suite à une année 2013 pauvre en livraisons (seulement 24 300 m² de bureaux achevés), 2014 semble plus prometteuse avec déjà 20 000 m² livrés dont la moitié encore disponible. Plus de 20 000 m² sont encore à venir au 4^{ème} trimestre dont une grande partie également vacante.

Le volume en chantier promet également un nombre important de surfaces neuves à venir sur le marché tertiaire marseillais. Parmi les quelque 185 000 m² en chantier, 86% sont encore vacants, de quoi alimenter considérablement l'offre neuve à l'horizon 2017. Ces livraisons futures sont massivement alimentées par les chantiers de la zone Euroméditerranée qui concentre 60% de l'offre en chantier de Marseille.

Au-delà des projets déjà mis en chantiers, près de 320 000 m², dont 245 000 m² à Euromed, sont au stade de projet et pourraient sortir de terre d'ici 2018 (graphique 7).

Graphique 6

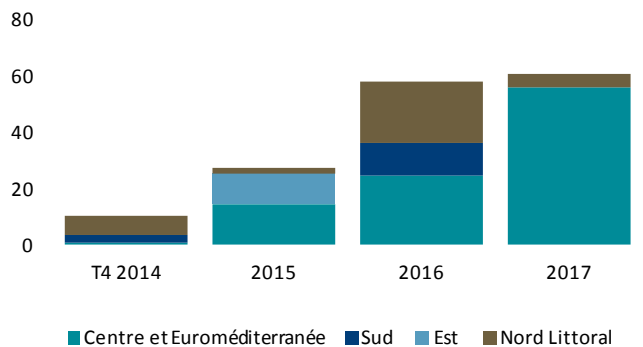
Offre immédiate de bureaux à Marseille, m²



Source: DTZ

Graphique 7

Disponibilités de première main (de plus de 1 000 m²) certaines et probables à Marseille, m²



Source: DTZ

Marseille Bureaux T3 2014

Définitions

Demande placée	Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux, y compris les précommercialisations, les clés en main et les opérations pour compte-propre, sous réserve de la levée des conditions suspensives.
Offre immédiate	Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.
Loyer moyen de 1^{ère} main	Exprimé en euro HT-HC par m ² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de première main (surfaces neuves ou restructurées).
Loyer moyen de 2^{nde} main	Exprimé en euro HT-HC par m ² et par an. Le loyer moyen correspond à la moyenne des loyers, pondérée par la surface totale des transactions de seconde main (hors surfaces neuves ou restructurées).
Loyer prime	Le loyer prime correspond à la moyenne des valeurs de transaction les plus élevées observées sur des immeubles neufs ou restructurés, très bien localisés et loués avec une durée d'engagement ferme longue.
Production neuve	Ensemble des surfaces neuves à construire et en chantier avec ou sans autorisations (PC et agréments) et non encore livrées.
Production neuve certaine	Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.
Production neuve probable	Ensemble des opérations non encore mises en chantier à un instant T et ayant obtenu un agrément et/ou un permis de construire.
Production neuve potentielle	Ensemble des projets identifiés n'ayant pas encore obtenu d'agrément et/ou de permis de construire.
VEFA	Vente en l'Etat Futur d'Achèvement.

Marseille Bureaux T3 2014

Les publications de DTZ Research

L'ensemble de nos études sont téléchargeables sur www.dtz.com/research. Vous y trouverez:

Occupier Perspective

Dernières informations sur le marché à destination des entreprises avec commentaires, analyses, graphiques et données.

Global Occupancy Costs Offices
Global Occupancy Costs Logistics
Obligations of Occupation Americas
Obligations of Occupation Asia Pacific
Obligations of Occupation EMEA
Global Office Review
India Office Demand and Trends Survey 2012-13
Poland Banking Sector - Janvier 2013
Motorways of the Sea - Janvier 2013
The TMT Sector - Octobre 2012
The European Insurance Sector – Juin 2012

Property Times

Mises à jour périodiques à destination des investisseurs du marché des utilisateurs, avec commentaires, analyses, graphiques, données et prévisions.

Nos publications couvrent : Asie Pacifique, Bangkok, Barcelone, Berlin, Brisbane, Bristol, Bruxelles, Budapest, Chengdu, Chongqing, Dalian, Edinbourg, l'Europe, Francfort, Glasgow, Guangzhou, Hangzhou, Ho Chi Minh City, Hong Kong, Inde, Jakarta, Japon, Kuala Lumpur, Londres, Luxembourg, Madrid, Manchester, Melbourne, Milan, Nanjing, Newcastle, Paris, Pékin, Pologne, Prague, Qingdao, Rome, Séoul, Shanghai, Shenyang, Shenzhen, Singapour, Stockholm, Sydney, Taipei, Tianjin, Ukraine, Varsovie, Wuhan et Xian.

Investment market update

Mises à jour périodiques du marché de l'investissement avec commentaires, principales transactions, graphiques, données et prévisions.

Nos publications couvrent : Asia Pacific, Australia, Belgium, Czech Republic, Europe, France, Germany, Italy, Japan, Mainland China, South East Asia, Spain, Sweden, UK et US.

Money into Property

Depuis 35 ans, cette étude phare analyse la valorisation du parc immobilier et les flux de capitaux en immobilier à travers le monde. Elle mesure la structure et les changements dans la valorisation du parc immobilier dans le Monde.

Disponible pour Monde, Asie Pacifique, Europe et Angleterre.

Foresight

Analyse trimestrielle basée sur nos prévisions des grands indicateurs immobiliers incluant DTZ Fair Value Index™.

Disponible pour Monde, Asie Pacifique, Europe et Angleterre.

Une étude annuelle sur nos prévisions est également disponible.

Insight

Etude thématique sur une problématique particulière liée aux marchés immobiliers.

Great Wall of Money – October 2014
German Open Ended Funds – October 2014
Insight Singapore medical suites September 2014
China Insight Establishing the Capital Economic Region Aug 2014
Insight European Transaction Based Price Index Q2 2014
Insight European Nursing homes -July 2014
Insight GB Retail Property Health Index (RPHI)- July 2014
Insight Beijing TMT Office Occupier Survey- June 2014
Net Debt Funding Gap - May 2014
China Insight Office Pipeline and Dynamics May 2014
Deflation and Commercial Property - March 2014
Tokyo Retail Market 2014
Great Wall of Money – March 2014

DTZ Research Data services

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter Graham Bruty (graham.bruty@dtz.com).

- **Property Market Indicators**
Séries historiques d'indicateurs des marchés en Asie Pacifique et en Europe.
- **Forecasts immobiliers, incluant DTZ Fair Value Index™**
Prévisions à 5 ans sur les principaux indicateurs de marché en Asie Pacifique, aux Etats-Unis et en Europe.
- **Investment Transaction Database**
Données agrégées sur le marché de l'investissement en Asie Pacifique et en Europe.
- **Money into Property**
Données sur la valorisation du parc immobilier (taille, structure, propriété), les flux de capitaux et les résultats de nos enquêtes sur les intentions des investisseurs et des prêteurs.

DTZ Research

DTZ Research Contacts

Global Head of Research

Hans Vrensen

Phone: +44 (0)20 3296 2159

Email: hans.vrensen@dtz.com

Head of EMEA Research

Magali Marton

Phone: +33 (0)1 49 64 49 54

Email: magali.marton@dtz.com

Responsable des Etudes - France

Delphine Mahé

Phone: +33 1 49 64 47 91

Email: delphine.mahe@dtz.com

DTZ Business Contacts

Chief Executive, EMEA

John Forrester

Phone: +44 (0)20 3296 2002

Email: john.forrester@dtz.com

DTZ France

Antoine Derville

Phone: +33 (0)1 49 64 90 70

Email: antoine.derville@dtz.com

Agency

Marc-Henri Bladier

Phone: +33 (0)1 49 64 90 69

Email: marc-henri.bladier@dtz.com

Agency - Marseille

Lucile de Malet

Phone: + 33(0)4 91 25 46 46

Email: lucile.demalet@dtz.com

Conseil

Jean-Louis Guilhamat

Phone: + 33(0)1 49 64 47 82

Email : jean-louis.guilhamat@dtz.com

Valuation

Jean-Philippe Carmarans

Phone: +33 (0)1 47 48 77 24

Email: jean-philippe.carmarans@dtz.com

Investissement

Nils Vinck

Phone: + 33(0)1 49 64 46 37

Email: nils.vinck@dtz.com

Asset Management

Alban Liss

Phone: + 33(0)1 49 64 48 58

Email: alban.liss@dtz.com

DISCLAIMER

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de DTZ ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou d'inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de DTZ. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

© DTZ Octobre 2014

