

PROPERTY TIMES Un peu décevant...

Marseille Bureaux T2 2016

1^{er} Septembre 2016

Sommaire

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

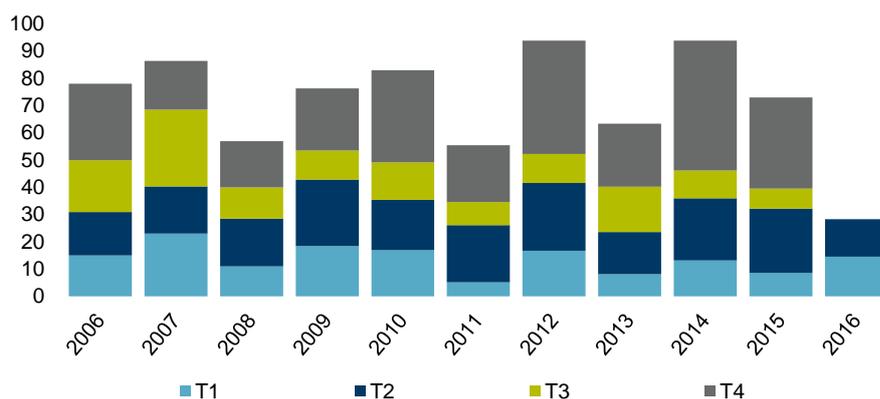
Contact

Magali Marton
Head of Research - France
+33 (0)1 86 46 10 95
magali.marton@cushwake.com

- Alors même que la conjoncture économique s'améliore en région PACA et dans les Bouches du Rhône, le marché des bureaux marseillais affiche des performances décevantes en termes de demande placée avec seulement 13 800 m² pour le 2^{ème} trimestre. C'est moins qu'au 1^{er} trimestre. Au cumul du semestre les commercialisations ont à peine dépassé les 28 000 m², un résultat en baisse de 12% d'une année sur l'autre et de 15% par rapport à la moyenne décennale (33 800 m²). Les mouvements d'envergure sont rares sur le marché marseillais et leur manque pénalise en particulier le secteur Euroméditerranée Centre-Ville, où l'activité transactionnelle a été faible ce trimestre. La dynamique actuelle du marché fait la part aux petites transactions, hyper actives en ce début d'année.
- La concentration des quelques grands mouvements sur Euroméditerranée explique la valeur de 250 €/m²/an pour les prises à bail de bureaux de première main. Ceux de seconde main se sont traités en moyenne autour de 125 €/m²/an, avec une amplitude de valeurs comprises entre 100 €/m²/an pour le Nord et la Vallée de l'Huveaune à près de 190 €/m²/an à Euroméditerranée.
- L'offre immédiate a continué de s'alourdir au 2^{ème} trimestre 2016 (+26% en 6 mois) ; ces disponibilités représentent 175 000 m² de bureaux recensés à la fin du 2^{ème} trimestre 2016, dont 115 000 m² pour le segment des surfaces de plus de 1 000 m². Il en ressort un taux de vacance de l'ordre de 4,1%, un niveau inédit pour le marché marseillais. L'offre est aujourd'hui majoritairement composée de surfaces de seconde main, alimentée par de nombreuses libérations alors que l'offre neuve reste faible, de l'ordre de 40 000 m².
- Le renouvellement de l'offre neuve de bureaux passe par la livraison de nouveaux immeubles de bureaux : 45 500 m² seront inaugurés en 2016 mais seulement 16 600 m² sont actuellement en chantier pour une livraison en 2017. La prudence des opérateurs est grande, comme en atteste les 117 000 m² de surfaces dotées d'un permis de construire et en attente de lancement. Les résultats du 2^{ème} semestre seront donc à surveiller de près.

Graphique 1

Demande placée de bureaux à Marseille, en milliers de m²



Source: Cushman & Wakefield

Contexte économique

Une reprise... accidentée

Après trois trimestres en territoire positif et les signes encourageants d'une reprise graduelle, le PIB a, à la surprise générale, stagné (0%) au 2^{ème} trimestre 2016. Ce profil accidenté de croissance rappelle celui observé en 2015, la deuxième partie de l'année ayant vu le PIB croître de 0,4%.

La consommation des ménages, moteur important de la croissance de l'économie française a nettement ralenti, tandis que les mouvements sociaux de mai et de juin ont également pénalisé la production de biens manufacturés (-1,0%). Malgré le « calage » du PIB au 2^{ème} trimestre, les enquêtes de conjoncture restent encourageantes, avec un indice de confiance des ménages qui s'approche, mois après mois, de sa moyenne de longue période (97 points en août 2016).

Les entreprises font encore montre d'un certain optimisme, et l'indice du climat des affaires se maintient légèrement au-dessus de sa ligne de flottaison (101 points). Malgré une demande intérieure qui stagne, la politique monétaire accommodante, l'accès facilité au crédit, et un taux de marge mieux orienté sont autant d'incitations à investir pour les entreprises.

Accélération de l'emploi salarié dans les Bouches du Rhône

Depuis deux trimestres, l'emploi salarié est orienté à la hausse tant à l'échelle nationale et régionale que dans les Bouches du Rhône. Le 1^{er} trimestre 2016 marque d'ailleurs une spectaculaire accélération de cette croissance en région PACA et dans le département (+0,9% au 1^{er} trimestre 2016 après +0,3% au 4^{ème} trimestre 2015).

A l'échelle régionale, la croissance de l'emploi salarié se décline différemment selon les secteurs d'activité considérés : le tertiaire continue d'être dynamique, en particulier les TIC et les services aux entreprises alors que la construction et l'industrie enregistrent leur première hausse depuis 2011.

Hausse des créations d'entreprises

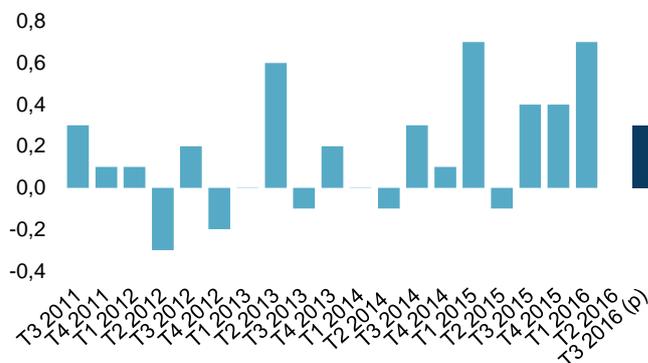
Le constat est tout aussi positif pour la création d'entreprises (hors microentreprises) avec, depuis 2015, une progression de leur nombre en PACA. La région rejoint ainsi la dynamique observée au niveau national depuis mi-2014.

Cette meilleure orientation de la création d'entreprises vient s'associer à une baisse des défaillances d'entreprises (-5,3% en région PACA à comparer à -4,1% au niveau national pour le 1^{er} trimestre 2016). Les reculs les plus significatifs sont observés sur la construction (-5,9%), l'hébergement et restauration (-5,9%) et l'industrie (-10,5%).

La région PACA bénéficie donc globalement d'une meilleure tenue de son tissu économique avec des progressions de l'emploi et de la création d'entreprises plus marquées qu'au niveau national.

Graphique 2

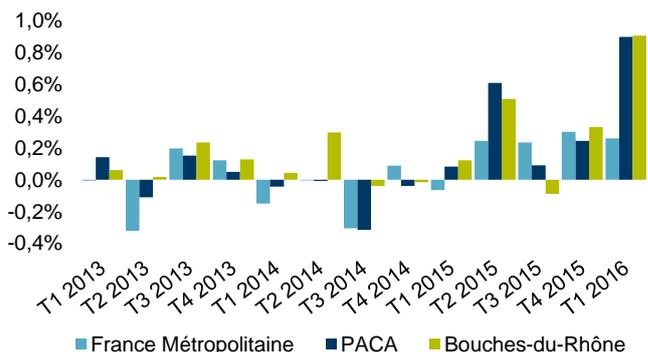
Croissance du PIB en France, %



Source: INSEE

Graphique 3

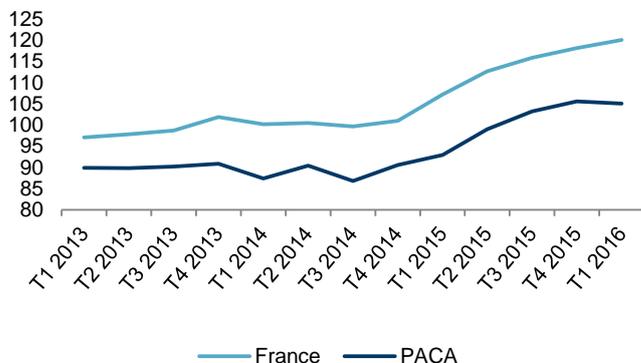
Evolution trimestrielle de l'emploi salarié



Source: INSEE

Graphique 4

Evolution trimestrielle de la création d'entreprises* (base 100 au 1^{er} trimestre 2009)



* Hors micro entreprises

Source: INSEE

Demande placée et valeurs locatives

Un 2^{ème} trimestre moins dynamique que le 1^{er}...

Le marché marseillais a sensiblement ralenti au cours du 2^{ème} trimestre avec 13 800 m² de bureaux commercialisés, en baisse par rapport aux 14 600 m² enregistrés au 1^{er} trimestre de l'année. La demande placée depuis 6 mois (28 400 m²) recule ainsi de 12% d'une année sur l'autre et de 15% par rapport à la moyenne décennale (33 800 m²).

Le ralentissement des transactions d'envergure (celles supérieures à 1 000 m²) observé au 1^{er} trimestre s'est accentué : une seule transaction de ce gabarit a été enregistrée au 2^{ème} trimestre alors même que l'offre est abondante sur ce créneau de surfaces. Au cumul des 6 premiers mois, ces mouvements ont porté sur moins de 6 500 m², très loin des volumes usuels (près de 33 000 m² placés par an au cours de la dernière décennie). A l'inverse, les autres segments de marché affichent peu ou prou des performances en ligne avec leurs niveaux habituels. On signalera la forte activité sur les surfaces inférieures à 200 m² ; elles enregistrent, à mi-année, une demande placée de l'ordre de 6 900 m², en avance sur ses résultats antérieurs (13 000 m² transactés en moyenne annuelle au cours des 10 dernières années).

Le secteur d'Euroméditerranée - Centre-ville continue de capter l'essentiel de l'activité du marché tertiaire marseillais, avec 45% de la demande placée du semestre, mais en net ralentissement d'un trimestre sur l'autre. Le secteur Sud, quant à lui, a vu sa demande placée bondir, passant de 1 300 m² en début d'année à 4 500 m² au 2^{ème} trimestre, avec une transaction d'envergure (FONCIA sur 2 000 m² dans « Ilot 18 » dans le 10^{ème} arrondissement).

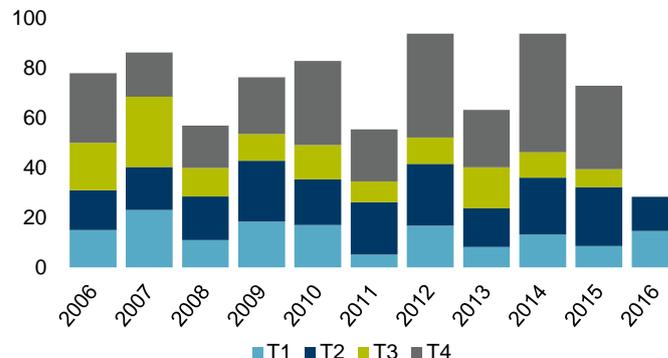
Valeurs locatives : baisse sur la seconde main

La valeur de transaction de première main n'a pas évolué d'un trimestre sur l'autre. Positionnée à 250 €/m²/an, elle reflète la concentration de ces mouvements (3 au cumul du semestre) sur le secteur d'Euroméditerranée 1. Le positionnement éventuel d'entreprises sur les autres destinations tertiaires marseillaises pourrait amener une correction de cette valeur : les projets d'immeubles neufs en cours de réalisation étant présentés à partir de 160-190 €/m²/an.

Le loyer moyen des bureaux de seconde main se positionne de son côté à 125 €/m²/an, un niveau inférieur à celui enregistré en 2015 (154 €/m²/an). Cette moyenne masque des valeurs très contrastées entre le secteur Nord et la Vallée de l'Huveaune où les prises à bail se sont réalisées sur des loyers autour de 100 €/m²/an, le Sud et l'Est, qui affichent des valeurs proches de la moyenne (120-125 €/m²/an), et Euroméditerranée, qui frôle les 190 €/m²/an.

Graphique 5

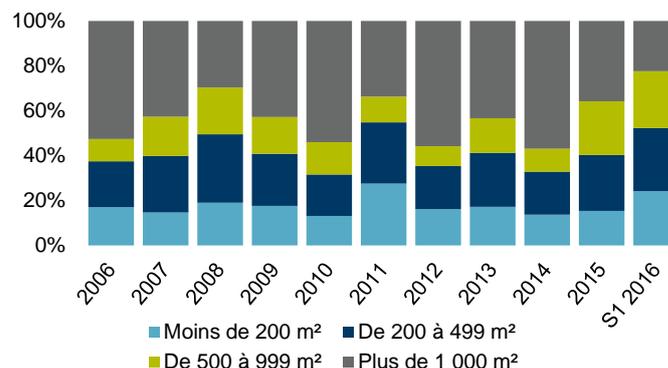
Demande placée de bureaux à Marseille, en milliers de m²



Source: Cushman & Wakefield

Graphique 6

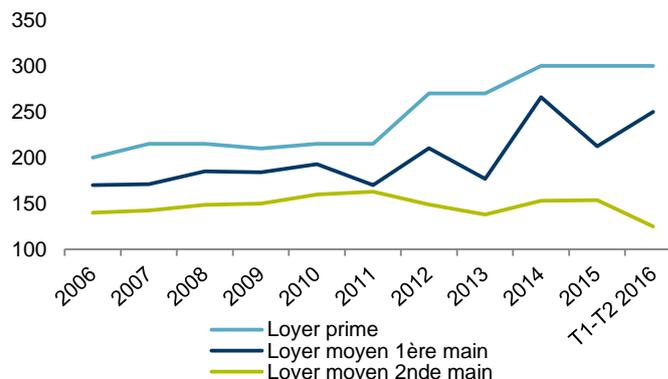
Demande placée de bureaux par tranche de surface



Source: Cushman & Wakefield

Graphique 7

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



Source: Cushman & Wakefield

Offre

Offre immédiate : toujours plus haut

D'un trimestre sur l'autre, l'offre immédiate de bureaux a augmenté sur le marché marseillais ; elle culmine ainsi à près de 175 000 m², un chiffre en hausse de 26% en 6 mois. Il en ressort un taux de vacance de plus de 4%, inédit pour ce marché.

Tous les segments de surfaces ont vu leur stock immédiat s'alourdir avec une augmentation marquée sur les bureaux de plus de 1 000 m² ; ceux-ci atteignent un niveau record avec près de 115 000 m² vacants, soit les 2/3 des disponibilités immédiates. Sur les autres segments de surfaces, les progressions des disponibilités immédiates sont comprises entre +13% et +22%.

L'offre immédiate de bureaux neufs demeure toujours aussi faible, de l'ordre de 40 000 m² recensés à la fin du 1^{er} semestre 2016 : elle se répartit entre Euroméditerranée, le secteur Sud et, dans une moindre mesure, le Nord.

La répartition géographique de cette offre immédiate est restée inchangée d'un trimestre sur l'autre ; le secteur Euroméditerranée - Centre-ville concentre toujours l'essentiel des surfaces vacantes du marché marseillais, avec plus de 54 000 m², soit 39% du stock total. La raréfaction de l'offre de première main sur ce secteur redonne une certaine attractivité à des immeubles emblématiques de seconde main (« Les Docks », « Ilot 34 », ou encore « 5 place de la Joliette »). Les disponibilités sont aussi nombreuses dans le Sud avec plus de 50 000 m² de bureaux vacants, dont une part importante de surfaces de seconde main.

Production neuve : peu d'offres à venir sur le marché en 2016

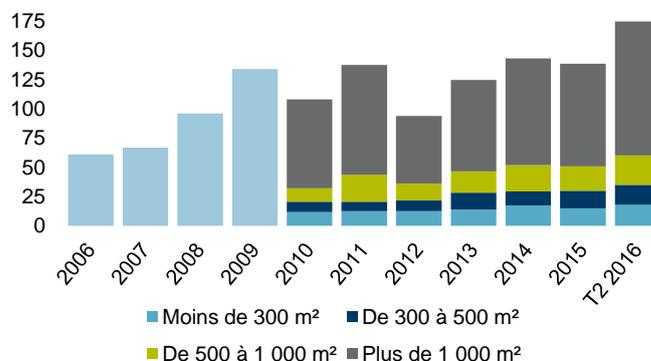
L'essentiel de la production de bureaux de première main annoncé pour 2016 (45 500 m²) a d'ores et déjà été livré au cours du 1^{er} semestre de l'année. Le second semestre devrait voir l'achèvement de près de 15 000 m² dont 2 800 m² seulement restent à commercialiser dans un immeuble situé à la Valentine dans le 11^{ème} arrondissement.

Pour 2017, un volume potentiel de 57 000 m² de bureaux pourrait voir le jour dont 53 000 m² cherchent encore preneur. Cette offre reste encore très concentrée sur Euroméditerranée 1 avec plus de 31 200 m² annoncés mais pour l'heure deux opérations réellement démarrées. L'une concerne les bâtiments « Floréal » et « Hermione » de l'opération « Euromed Center ». L'autre opération en chantier livrable en 2017 est « Smartseille » dans Euroméditerranée 2.

Sur les autres secteurs, une offre neuve alternative pourrait émerger via le lancement deux projets comme « L'Olivier » dans le Nord Littoral ou encore le « Parc des Faïenciers » à l'Est, deux opérations présentées à des valeurs locatives comprises entre 170 et 180 €/m²/an.

Graphique 8

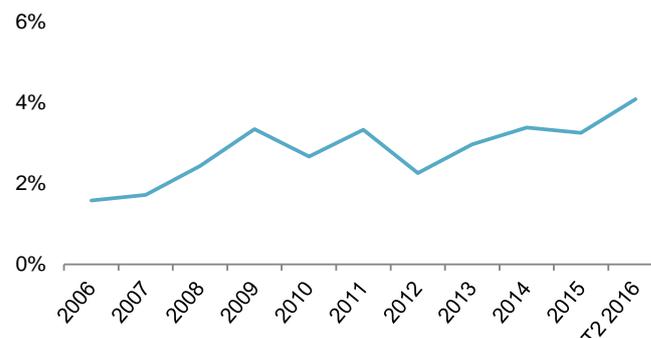
Offre immédiate de bureaux à Marseille, en milliers de m²



Source: Cushman & Wakefield

Graphique 9

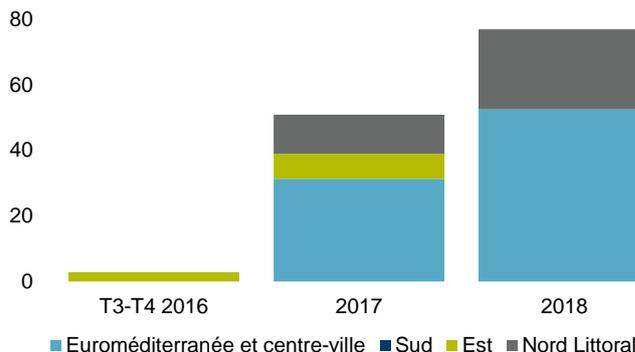
Taux de vacance à Marseille



Source: Cushman & Wakefield

Graphique 10

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



Source: Cushman & Wakefield

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 m² 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 m² 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 de bureaux :

Ensemble des surfaces neuves à construire et en chantier avec ou sans autorisations (PC et agréments) et non encore livrées.

Production neuve certaine de bureaux :

Ensemble des opérations mises en chantier à un instant T et non encore livrées.

Production neuve probable de bureaux :

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 de bureaux :

Ensemble des projets identifiés n'ayant pas encore obtenu d'agrément et/ou de permis de construire.

EMEA

John Forrester
Chief Executive
+44 (0)20 3296 2002
john.forrester@cushwake.com

France

Antoine Derville
Président
+33 (0)1 49 64 90 70
antoine.derville@cushwake.com

Olivier Gérard
Chairman
+33 (0)1 53 76 95 74
olivier.gerard@cushwake.com

Ludovic Delaisse
Directeur Agency France
+33 (0)1 53 76 92 73
ludovic.delaisse@cushwake.com

Lucile de Malet
Directrice Agence Marseille-Aix
+33 (0)4 91 25 46 46
lucile.demalet@cushwake.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 Cushman & Wakefield 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 Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

©2016 Cushman&Wakefield, Inc. Tous droits réservés

Accédez à l'ensemble des publications de Cushman & Wakefield sur notre site internet :
www.cushmanwakefield.com

Global Headquarters
77 West Wacker Drive
18th Floor
Chicago, IL 60601 USA
phone +1 312 424 8000
fax +1 312 424 8080
email info@dtz.com

Cushman & Wakefield France
8 rue de l'Hôtel de Ville
92522 Neuilly-sur-Seine Cedex
France
phone +33 (0)1 49 64 49 64

Cushman & Wakefield France
21 rue de Balzac
75008 Paris
France
phone +33 (0)1 53 76 92 92