

Etude : Euroméditerranée, plus que jamais moteur économique de la Métropole Aix-Marseille-Provence grâce à son offre tertiaire

Dans le cadre du MIPIM, marché international destiné aux professionnels de l'immobilier qui se tient à Cannes du 12 au 15 mars, l'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée publie une étude menée conjointement avec le bureau Cushman & Wakefield afin de dresser un état des lieux du marché de l'immobilier de bureaux dans la Métropole Aix-Marseille-Provence. Parmi les enseignements à tirer : Euroméditerranée reste un territoire très attractif avec, en neuf, moins de 2% de stock et un taux de vacance inférieur à 1%.

Un quartier d'affaires victime de son succès

Avec onze des vingt-sept grandes transactions de bureaux opérées en 2018 sur le secteur Aix-Marseille-Provence, Euroméditerranée est considéré par Cushman & Wakefield comme le véritable « *quartier central des affaires de la métropole* ». Le neuf (ou restructuré) représente ainsi 61% du volume commercialisé, contre 41% pour Marseille.

Après une année 2017 exceptionnelle, le cru 2018 a, quant à lui, vu le volume de m² de bureaux « placés » sur le territoire d'AMP reculer de plus de 17%, passant de 151 900 m² à 126 200 m². Un chiffre supérieur à la moyenne des cinq dernières années.

« *Le ralentissement de la production neuve, très sensible à Marseille et à Euroméditerranée, pèse à l'évidence sur la demande des utilisateurs* », affirme l'étude.

Le périmètre d'Euroméditerranée a ainsi pu commercialiser 28 400 m² de bureaux (contre 57 600 m² en 2017), soit 35% du volume placé à Marseille.

« *Euroméditerranée coche toutes les caractéristiques d'un grand quartier d'affaires. Mais actuellement, la demande de bureaux se situe à un niveau largement supérieur à celui de la production.* », souligne Magali Marton, directrice des études à Cushman & Wakefield

« Smartseille » et « La Marseillaise » : nouveaux symboles forts du tertiaire marseillais

Alors que le volume de bureaux mis sur le marché a augmenté de 26% sur le périmètre d'Euroméditerranée en 2018, grâce notamment aux inaugurations de la tour « La Marseillaise » et « Smartseille », le pourcentage n'ayant pas trouvé preneur reste extrêmement faible : 4,9% sur le parc et 1% sur le neuf.

Avec 98% de pré-commercialisation, le stock de bureaux neufs ne dépasse pas 2% et connaît plusieurs baisses consécutives (9% en 2017, 33% en 2016).

« *La reconstitution de l'offre est donc une condition sine qua non pour l'accueil des grandes entreprises sur ce territoire* », commente Cushman & Wakefield.

C'est en ce sens que 40 000 m² de bureaux supplémentaires irrigueront le marché en 2019/2020 (Eko Active, Pixelia HD...).

L'étude constate également une forte « *appétence des entreprises* » pour le secteur d'Euroméditerranée. En effet, le taux de vacance reste inférieur à 1% en neuf alors qu'il évolue dans une fourchette allant de « *7 % à 14% sur les marchés européens inclus dans ce benchmark* », souligne l'étude.

Une forte attractivité marquée par le cadre de vie et l'importance du neuf

Les raisons de cette attractivité constatée par Cushman & Wakefield ? La prédominance du neuf, un cadre de vie exceptionnel (mer, soleil...), la localisation en bordure d'un port et à proximité d'un aéroport, la qualité des transports collectifs, la présence sur place d'une offre culturelle, d'équipements publics et d'un pôle formation dense. « *Les entreprises cherchent la centralité* » poursuit Magali Marton. « *L'offre d'Euroméditerranée correspond à la demande des grandes entreprises et des collectivités. La pénurie de bureaux qui s'annonce pour les deux prochaines années va rendre ces produits très liquides. Les investisseurs ont l'assurance de tout louer et de pouvoir vendre quand ils le souhaitent* ».

A PROPOS D'EUROMÉDITERRANÉE

Depuis plus de vingt ans, l'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Euroméditerranée conçoit, développe et construit la ville méditerranéenne durable de demain au cœur de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Labélisé « ÉcoCité » depuis 2009, le territoire d'intervention d'Euroméditerranée de 480 hectares est un véritable laboratoire d'expérimentation pour tester des solutions, services et dispositifs innovants qui seront, demain, partie intégrante de la ville durable méditerranéenne.

Contacts presse

Natacha Boisse – natacha.boisse@euromediterranee.com | 06 18 01 77 35
Samy Cherifia – samy.cherifia@tbwa-corporate.com | 06 30 69 50 16