

## Aix-en-Provence et Marseille

FRANCE

Bilan 2009 / Perspectives 2010

## TENDANCES

## Bureaux

Demande placée =  
Offre immédiate ↑  
Loyer « prime » =

## Locaux d'activités

Demande placée ↑  
Offre immédiate ↑  
Loyer « prime » =

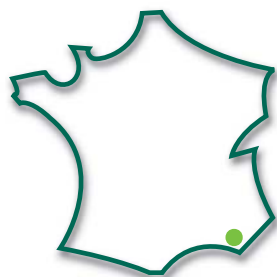
## Entrepôts

Demande placée ↓  
Offre immédiate ↑  
Loyer « prime » ↑

## Investissements

Engagements ↓  
Taux « prime » bureaux ↓

Évolution / fin 2008



## CONTEXTE ÉCONOMIQUE

**2009 restera la pire performance de l'économie française depuis l'après-guerre.**

Les conséquences de la **crise financière mondiale** sur l'économie réelle dans notre pays ont été très lourdes avec notamment 450 000 emplois salariés marchands détruits en un an.

**La consommation a néanmoins tenu** grâce à la brutale décreue de l'inflation, mais l'arrêt progressif de la prime à la casse, l'atonie du marché du travail, la progression du taux d'inflation et du taux d'épargne font craindre une **croissance molle des achats des ménages en 2010. L'investissement des entreprises s'est effondré** (-7,2 % selon les estimations de l'INSEE). À cet égard, les engagements du secteur industriel ont lourdement chuté. Les entrepreneurs ont

manqué de visibilité, de trésorerie et de financement pour faire aboutir leurs projets. Les PME ont été particulièrement touchées par cet environnement.

**Malgré le retour de la croissance, la reprise pourrait n'être que technique** tant que les fondamentaux de la consommation et de l'investissement ne seront pas présents et pérennes.

**Tout comme en 2009, les régions françaises observeront des conjonctures hétérogènes en 2010.** Globalement, l'Île-de-France et les régions du Sud et de l'Ouest de la France devraient à nouveau mieux résister en raison de leur plus forte tertiarisation. La région **Provence-Alpes-Côte d'Azur** devrait encore une fois figurer parmi les régions les plus dynamiques en 2010.

## LES FAITS MARQUANTS EN 2009

- Marseille-Provence 2013, capitale européenne de la culture en 2013.

- L'extension d'Euroméditerranée (Euromed II), opération d'intérêt national dont le concours de maîtrise d'œuvre urbaine a été remporté par François Leclercq, s'étendra sur 170 hectares (venant s'ajouter aux 380 hectares d'Euromed I). Elle devrait débuter en 2011. Elle permettra la création de 500 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 100 000 m<sup>2</sup> de commerces, 100 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics, 14 000 logements. À terme, sur ce site, 30 000 habitants devraient être amenés à cohabiter et 20 000 emplois être créés.

- Le projet de construction d'une tour de 32 000 m<sup>2</sup> sur Euroméditerranée a été abandonné par laide. Celui des Quais d'Arc (35 000 m<sup>2</sup>, architecte Jean Nouvel et promoteur Constructa) est toujours d'actualité. Seule la construction de la tour CMA-CGM a pour l'instant débuté et devrait s'achever fin 2010.

- Le projet Euromed Center a été modifié, tout comme son calendrier, dans un objectif d'optimisation et de sécurisation de l'opération. Les travaux de cet ensemble immobilier composé de plusieurs pôles (activités commerciales, hôtelières, tertiaires, loisirs) devraient s'achever, au mieux, courant 2013.

## CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

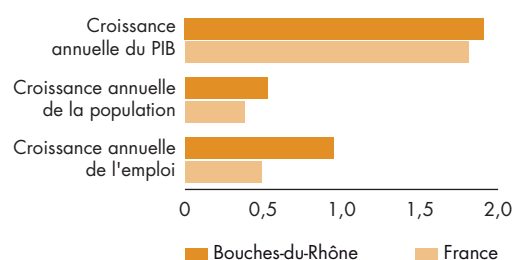
## Données socio-économiques

Superficie (en km <sup>2</sup> )	1 290
Population 2007	1 413 507
Emplois totaux 2008	627 885
Établissements 2008	106 472
Revenu moyen des ménages 2007	27 008 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	93
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km <sup>2</sup> )	487

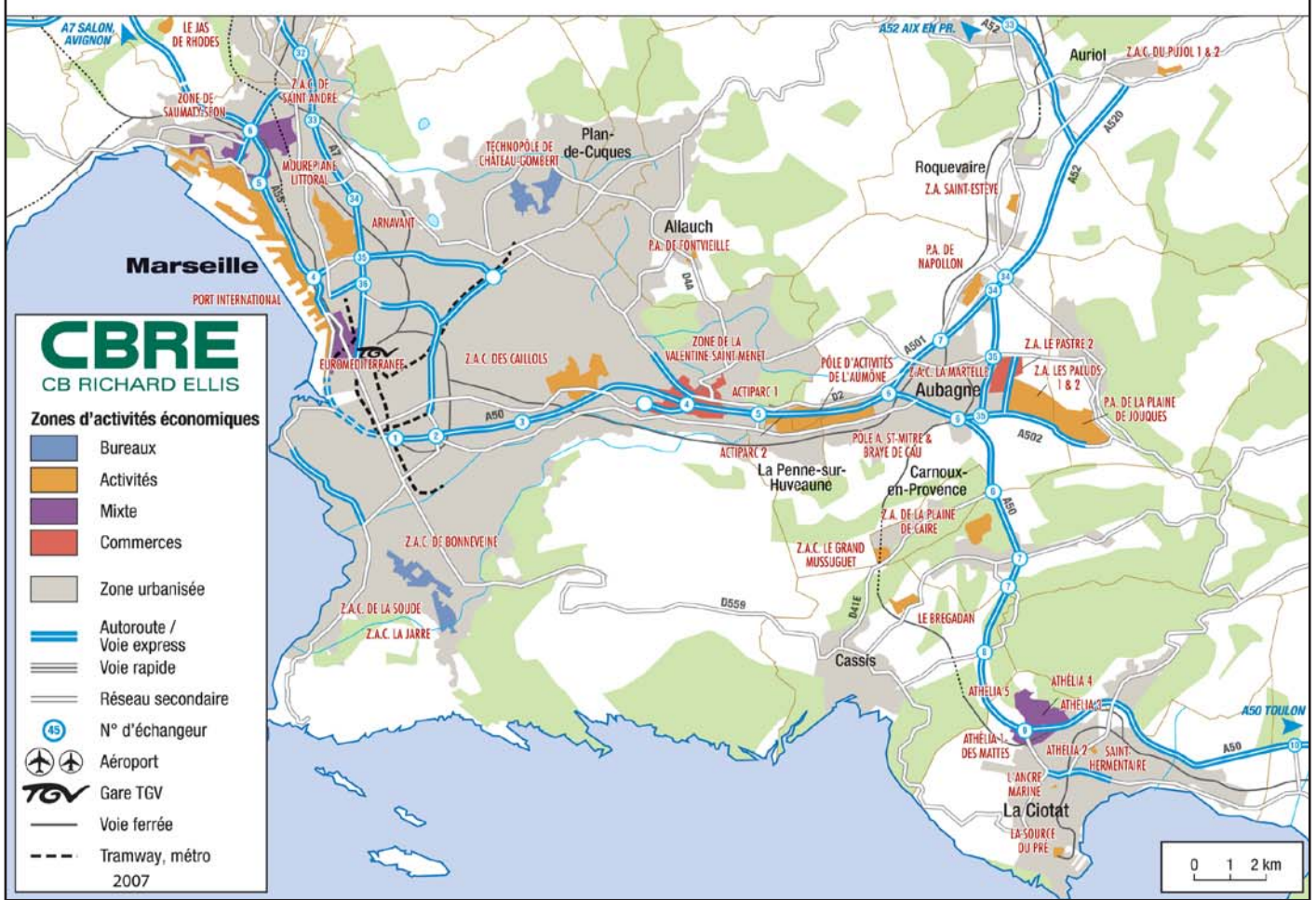
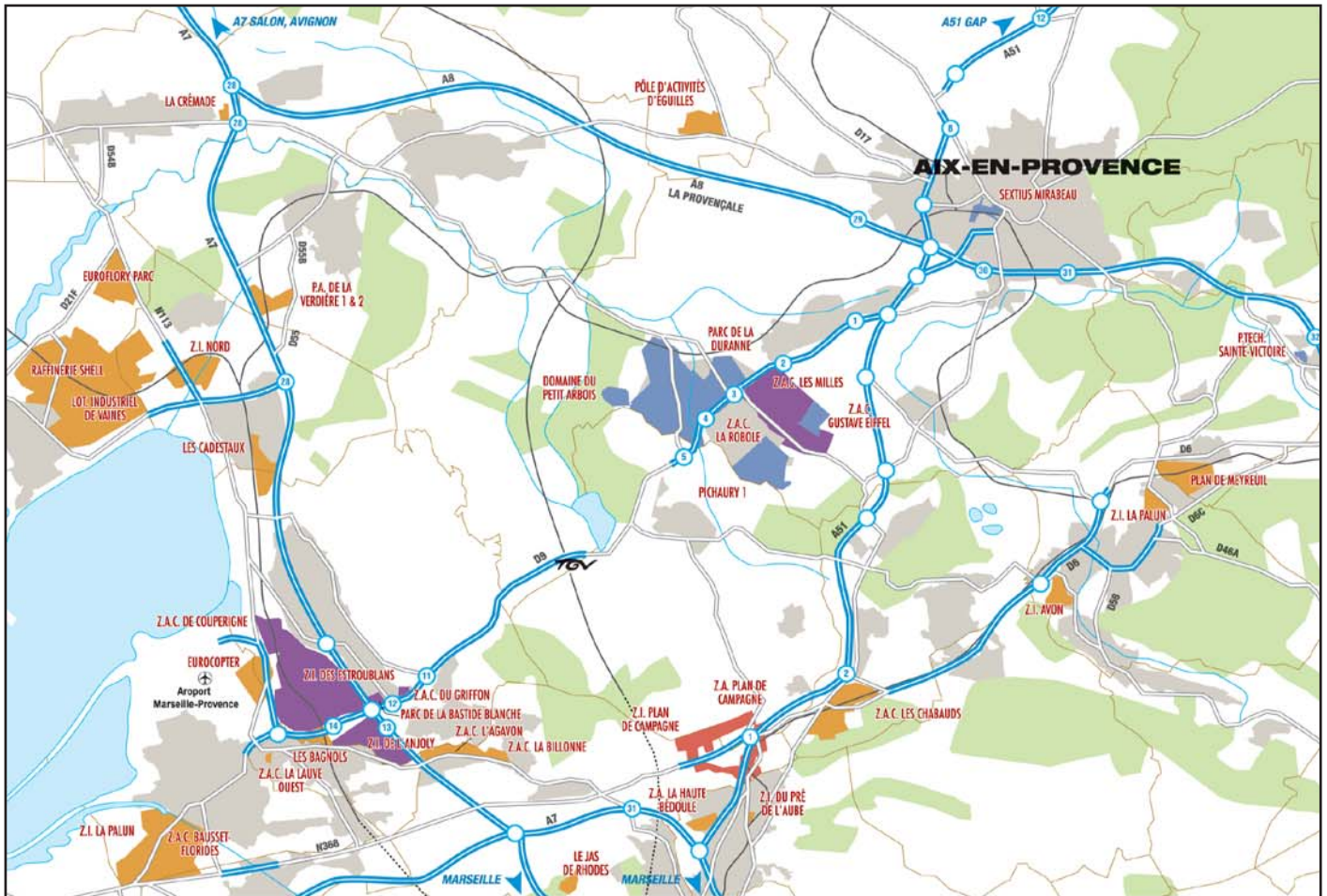
Sources : Experian Business Strategies - INSEE

## Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies



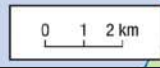
**CBRE**  
CB RICHARD ELLIS

**Zones d'activités économiques**

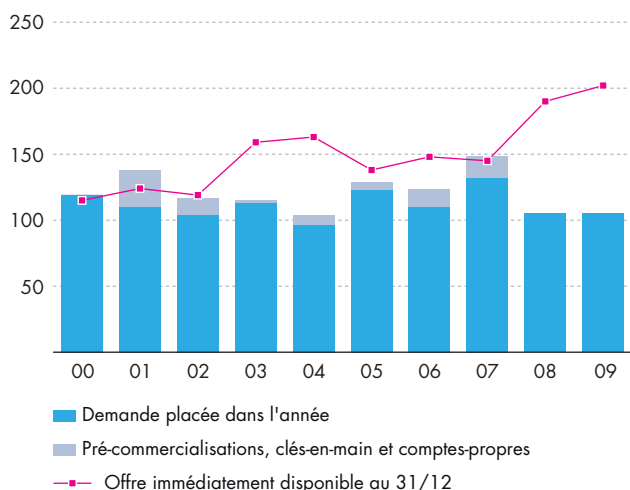
- Bureaux
- Activités
- Mixte
- Commerces
- Zone urbanisée

**Autres symboles :**

- Autoroute / Voie express
- Voie rapide
- Réseau secondaire
- 45 N° d'échangeur
- Aéroport
- Gare TGV
- Voie ferrée
- Tramway, métro 2007

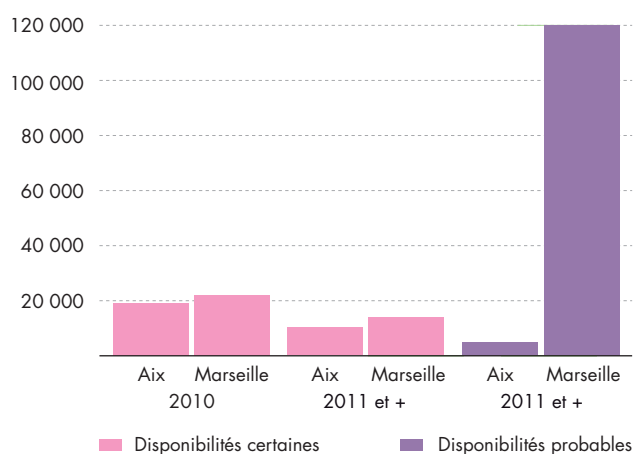


## Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

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

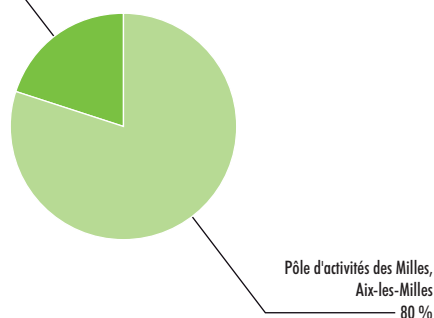
Source : CB Richard Ellis

## Offre future

(en m<sup>2</sup>)

Source : CB Richard Ellis

## Répartition géographique de l'offre immédiate à Aix-en-Provence

Centre-ville et péricentre  
20 %

Source : CB Richard Ellis

## LES BUREAUX

## Données générales 2009

	Aix-en-Provence		Marseille	
Parc au 31/12	570 000 m <sup>2</sup>	=	2 200 000 m <sup>2</sup>	=
Offre disponible au 31/12	52 000 m <sup>2</sup>	↑	150 000 m <sup>2</sup>	↑
Part du neuf ou restructuré	26 %		25 %	
Taux de vacance au 31/12	9,1 %	↑	6,8 %	↑
Demande placée dans l'année	33 000 m <sup>2</sup>	↓	72 000 m <sup>2</sup>	↑
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	N.S.		N.S.	
Part du neuf ou restructuré	20 %		28 %	
Délai théorique d'écoulement	1,6 année	↑	2,1 années	↑

N.S. : Non significatif

Source : CB Richard Ellis

## Un stock futur certain en repli

Les parcs tertiaires d'Aix-en-Provence et Marseille atteignent respectivement **570 000 m<sup>2</sup>** et **2 200 000 m<sup>2</sup>**.

Au **31 décembre 2009**, l'offre immédiate affiche une hausse annuelle de **6 %** sur la zone et s'élève à **202 000 m<sup>2</sup>**. Alors qu'elle diminuait en 2008 à Aix-en-Provence, elle s'accroît de **15 % en 2009 (52 000 m<sup>2</sup>)**. Cette augmentation s'explique par la livraison de 2 programmes neufs qui n'ont pas été commercialisés : le Patio (3 200 m<sup>2</sup>) et le Parc Cézanne (8 400 m<sup>2</sup>). Le **taux de vacance progresse** en conséquence et s'élève à **9,1 %**, signe d'un marché qui se détend. Cette situation ne devrait toutefois pas perdurer en raison de la **rareté du foncier** ainsi que des **développements à venir sur le secteur**. À Marseille, le **stock immédiat** ne s'accroît que légèrement (**+ 4 %**) et atteint **150 000 m<sup>2</sup>** au 31 décembre 2009. Le **marché** est ici **fluide (vacance de 6,8 %)** et correspond à près de **2 années de commercialisation**.

Les **produits proposés à la commercialisation sont essentiellement de seconde main**, malgré une **hausse importante de la part du neuf / restructuré** dans le stock disponible (respectivement 26 % et 25 % des surfaces à Aix-en-Provence et Marseille).

À Aix-en-Provence, la **majorité de l'offre immédiate est traditionnellement localisée à Aix-les-Milles (80 %)**, le reste étant recensé en centre-ville et en péricentre. En ce qui concerne les **offres neuves de la cité phocéenne**, elles se répartissent entre **Euroméditerranée, l'Est et le Nord de la ville**, à l'image du Longchamps (8 800 m<sup>2</sup> à l'Est) ou encore de l'Angle (5 500 m<sup>2</sup> à Euroméditerranée).

À l'instar des autres régions françaises, l'**offre future certaine est en fort recul par rapport à 2008 (- 50 %, 64 500 m<sup>2</sup>)**. Peu de nouveaux programmes ont été engagés en 2009 et aucun développement significatif ne démarrera en 2010. À Aix-en-Provence, **19 000 m<sup>2</sup> seront livrés au cours de l'année et 10 000 m<sup>2</sup> à partir de 2011**. Ces immeubles neufs sont localisés dans le Parc du Golf, la Duranne et Meyreuil.

Quant aux **offres futures certaines marseillaises**, elles ont été **plus touchées** par le ralentissement des mises en chantier. Seuls **22 000 m<sup>2</sup> seront livrés en 2010** (contre 50 000 m<sup>2</sup> en 2009) et **13 500 m<sup>2</sup> à partir de 2011**. En revanche, les **chantiers probables y sont relativement élevés (120 000 m<sup>2</sup>)**, en raison notamment du développement d'Euroméditerranée, alors qu'ils ne représentent que 5 000 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence.

### Une demande placée en hausse à Marseille

En **2009**, la **demande exprimée** auprès de CB Richard Ellis a atteint **102 000 m<sup>2</sup>**, niveau stable par rapport à 2008. Elle a quasiment doublé à Aix-en-Provence (61 000 m<sup>2</sup>) et perdu 59 % à Marseille (41 000 m<sup>2</sup>). Le manque de produits proposés à la vente par lots sur Euroméditerranée peut expliquer ce recul.

À **Aix-en-Provence**, malgré une demande exprimée soutenue, les **volumes transactés ont diminué de 34 % en un an (33 000 m<sup>2</sup>)**, aussi bien en centre-ville que sur le pôle d'activités d'Aix-les-Milles. En effet, un certain nombre de sociétés ont repoussé ou abandonné leurs projets de déménagement. Celles qui ont connu un mouvement sont essentiellement issues des domaines de l'ingénierie, des finances et des services. Aucune transaction de plus de 2 500 m<sup>2</sup> n'a été réalisée et la surface moyenne des opérations n'a pas dépassé 250 m<sup>2</sup>.

Au contraire, à **Marseille**, la **demande placée a augmenté de 31 % (72 000 m<sup>2</sup> en 2009)**, résultat d'une **transaction de 13 000 m<sup>2</sup>** réalisée par le Conseil Général au 4<sup>ème</sup> trimestre et d'un certain nombre de **commercialisations de petites surfaces** (en moyenne 300 m<sup>2</sup>). Le secteur d'Euroméditerranée représente le tiers des volumes transactés, tout comme les secteurs Est et Sud. Les restructurations (sociétés immobilières, assurances, mutuelles) et regroupements (tourisme, formation) ont été les principales causes de mouvements des entreprises.

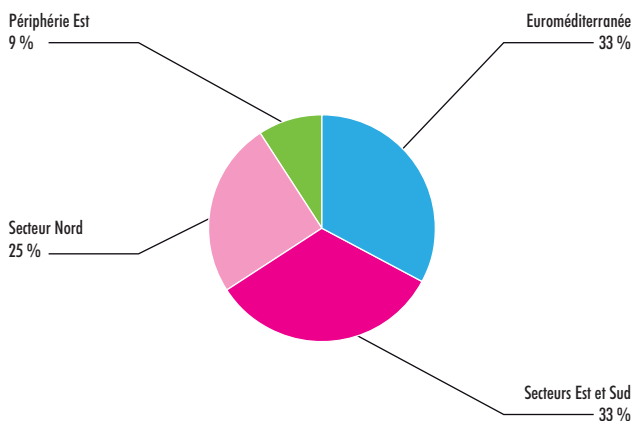
### Des valeurs globalement stables

Sur le marché aixois, **au 31 décembre 2009**, les **valeurs locatives faciales dans le neuf ou restructuré s'échelonnent entre 140 € et 200 € HT HC/m<sup>2</sup>/an**. Le **loyer « prime » a augmenté de 30 € par rapport à 2008**, résultat de transactions dans le centre-ville d'Aix-en-Provence, marché traditionnellement très fermé et donc affichant des valeurs élevées. En revanche, sur Aix-les-Milles, secteur davantage tertiaire, la valeur « prime » stagne à 170 €. 2010 devrait être caractérisée par une stabilisation de ces valeurs.

À **Marseille**, les **loyers des produits neufs ou restructurés sont compris entre 130 € et 250 € HT HC/m<sup>2</sup>/an**, globalement **stables**. Néanmoins, ces valeurs pourraient être orientées à la baisse en 2010 et être accompagnées d'avantages commerciaux plus importants. Ces derniers sont de l'ordre d'un mois de franchise de loyer par année de bail ferme dans les deux villes.

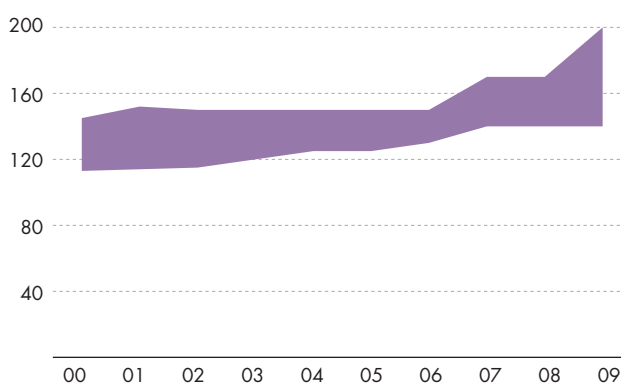
Dans l'**ancien**, les **valeurs sont inchangées**, à l'instar des **prix de vente**. Le marché marseillais tend à susciter davantage de demandes à l'achat sur les secteurs d'Euroméditerranée et du Prado, alors que le marché aixois propose peu de produits destinés à l'acquisition.

### Répartition géographique de la demande placée à Marseille



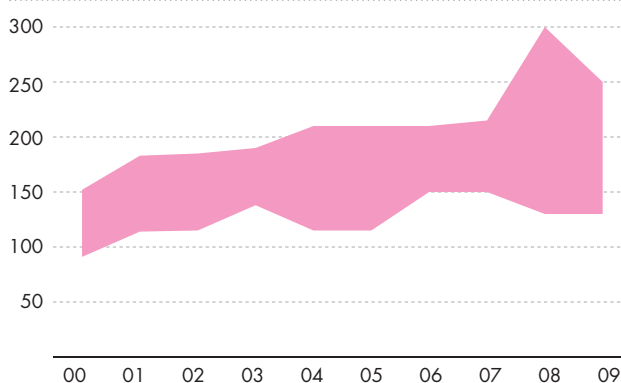
Source : CB Richard Ellis

### Fourchettes de loyers pour des bureaux neufs ou restructurés à Aix-en-Provence (en € HT HC/m<sup>2</sup>/an)



Source : CB Richard Ellis

### Fourchette de loyers pour des bureaux neufs ou restructurés à Marseille (en € HT HC/m<sup>2</sup>/an)



Source : CB Richard Ellis

### Valeurs au 31/12/2009

	Aix-en-Provence		Marseille	
	Loyers € HT HC/ m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>	Loyers € HT HC/ m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf ou restructuré	140 / 200	1 850 / 2 500	130 / 250	1 800 / 3 500
Seconde main	125 / 140	1 500 / 2 000	90 / 150	1 500 / 2 200

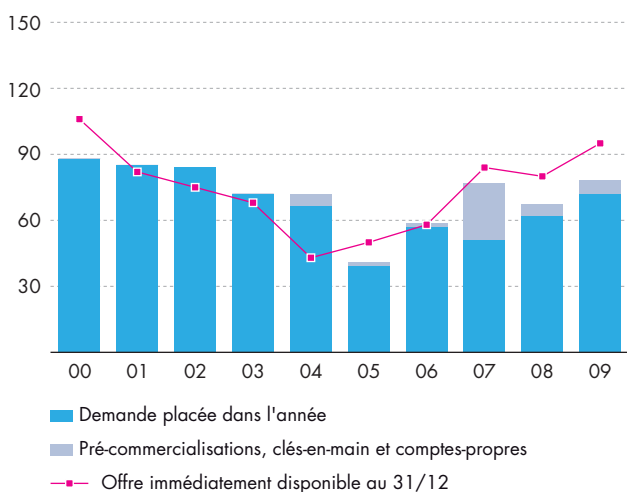
Source : CB Richard Ellis

## Données générales 2009

	Aix-en-Provence	Marseille
Offre disponible au 31/12	40 000 m <sup>2</sup> ↓	55 000 m <sup>2</sup> ↑
Part du neuf ou restructuré	N.S.	N.S.
Demande placée dans l'année	31 000 m <sup>2</sup> ↑	41 000 m <sup>2</sup> ↑
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	6 000 m <sup>2</sup>	N.S.
Part du neuf ou restructuré	20 %	N.S.
Délai théorique d'écoulement	1,3 année ↓	1,3 année ↑

N.S. : Non significatif

Source : CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités  
(en milliers de m<sup>2</sup>)

Source : CB Richard Ellis

## Valeurs au 31/12/2009

	Aix-en-Provence		Marseille	
	Loyers € HT HC/ m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>	Loyers € HT HC/ m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf ou restructuré	70 / 100	750 / 1 000	70 / 110	750 / 1 000
Seconde main	40 / 70	500 / 700	50 / 65	500 / 800

Source : CB Richard Ellis

## LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

## Pénurie d'offres de qualité

À Aix-en-Provence, l'offre immédiate s'élève à 40 000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2009 (- 20 % en un an). En revanche, à Marseille, elle est en forte hausse (+ 83 %, 55 000 m<sup>2</sup>), conséquence de libérations de bâtiments, souvent vétustes et hors normes. Le marché des locaux d'activités est donc traditionnellement sous-offreur en produits de qualité, ce qui est également le cas à Aix-en-Provence.

Depuis plusieurs années, l'absence de foncier disponible sur le secteur engendre très peu de mises en chantier et de projets. Ceci explique donc le faible niveau de stock immédiat dans les deux villes et le fait qu'aucun développement significatif, tant certain que probable, ne soit répertorié.

## Une année difficile

En 2009, la demande exprimée auprès de CB Richard Ellis a atteint 35 000 m<sup>2</sup> à Aix-en-Provence et 30 000 m<sup>2</sup> à Marseille. Ces chiffres accusent un recul, notamment à Aix-en-Provence où il diminue de 42 %. En effet, l'offre, obsolète, est généralement inadaptée à la demande des utilisateurs.

La demande placée augmente sur le marché aixois (+ 24 %) et s'élève à 31 000 m<sup>2</sup>, dont 20 % de produits neufs ou restructurés (contre 10 % un an auparavant).

La tendance à la hausse est également vraie à Marseille, où les volumes transactés s'accroissent de 11 % en un an, pour atteindre 41 000 m<sup>2</sup>. Bien que le marché soit en pénurie de produits de qualité, les utilisateurs, essentiellement des entreprises issues du secteur des services, se sont positionnés par défaut sur les locaux offerts à la commercialisation.

Les secteurs privilégiés ont été le Nord et l'Est de la cité phocéenne.

## Stabilité des valeurs

Au 31 décembre 2009, les valeurs locatives faciales pour les locaux neufs ou restructurés sont inchangées par rapport à fin 2008, en raison de la rareté des produits de qualité, bien situés. Elles s'échelonnent entre 70 € et 100 € HT HC/m<sup>2</sup>/an à Aix-en-Provence et entre 70 € et 110 € à Marseille.

Dans l'ancien également, les valeurs sont globalement stables sur les deux marchés.

En ce qui concerne les prix de vente, ils ne varient pas à Marseille mais sont toutefois élevés. En raison du manque de foncier disponible sur le marché et de l'importante nécessité de restructurer ou rénover les produits, ces derniers trouveront toujours preneur, même à des valeurs élevées.

## LES ENTREPÔTS

### Fort accroissement du stock disponible aixois

Le **stock immédiatement disponible** s'est considérablement accru à **Aix-en-Provence** en 2009. Il atteint en effet **345 000 m<sup>2</sup>**, soit une **augmentation de 130 %** due à la **livraison d'un certain nombre de bâtiments neufs** au cours de l'année (**60 % de l'offre est neuve ou restructurée**). Par conséquent, certains secteurs se retrouvent sur-offreurs, notamment Distriport et Clesud.

Au contraire, à **Marseille**, seuls **47 000 m<sup>2</sup> sont vacants au 31 décembre 2009**, en recul de **6 %** en un an. Seuls **31 % du stock sont neufs ou restructurés**, traduisant une situation de sous-offre en produits de qualité et normés, notamment dans les zones proches du centre-ville. L'unique produit neuf et de plus de 10 000 m<sup>2</sup> disponible sur le secteur est le site Sogaris (16 000 m<sup>2</sup>). En outre, **seuls 5 000 m<sup>2</sup> de projets « en gris »** pourraient voir le jour d'ici quelques années dans la cité phocéenne.

Dans le **Pays d'Aix**, l'offre future atteint des **niveaux très élevés**. En effet, **190 000 m<sup>2</sup> sont déjà mis en chantier**, à l'image des sites SMII (99 000 m<sup>2</sup>) ou Gecina (90 000 m<sup>2</sup>), à Saint-Martin-de-Crau. De surcroît, **130 000 m<sup>2</sup> de projets « en gris »** sont répertoriés sur la zone, ainsi que plus de **400 000 m<sup>2</sup> de développements éventuels**.

### Ralentissement des transactions

Malgré un léger recul à **Aix-en-Provence**, la **demande exprimée** auprès de CB Richard Ellis en 2009 est toujours relativement élevée. Elle atteint effectivement **310 000 m<sup>2</sup>** et est en **bonne adéquation avec le stock disponible**. Ce sont les secteurs de Vitrolles et de la Plaine de la Crau qui suscitent le plus d'intérêt de la part d'éventuels utilisateurs. En revanche, à **Marseille**, les offres correspondent rarement aux demandes exprimées (**80 000 m<sup>2</sup>**).

Bien que la demande exprimée soit importante, la **demande placée** est, elle, en **baisse annuelle sur les deux secteurs**. À **Aix-en-Provence**, elle s'élève à **160 000 m<sup>2</sup> (- 45 % par rapport à 2008)**, dont **65 % de surfaces neuves ou restructurées**. Une opération clés-en-main de 46 500 m<sup>2</sup> a été réalisée par Barjane pour le compte de Daher, à Marignane. La majeure partie des opérations s'est localisée sur la Plaine de la Crau, pour des surfaces comprises entre 6 000 m<sup>2</sup> et 30 000 m<sup>2</sup>, dans des objectifs d'économies d'échelle et de rationalisation des surfaces.

À **Marseille**, **20 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés** (- 20 % en un an), dont **50 % de surfaces de qualité**. Ce sont le secteur Nord de la ville et Aubagne qui ont animé le marché en 2009.

### Baisse des valeurs

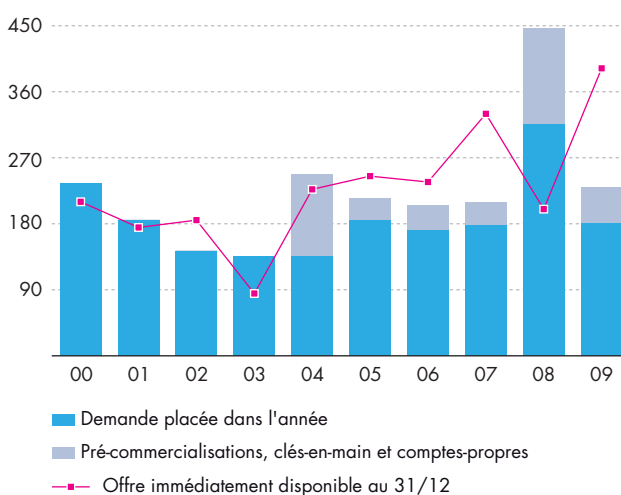
Les **valeurs locatives faciales ont reculé dans le Pays d'Aix** et s'évaluent **entre 41 € et 50 € HT HC/m<sup>2</sup>/an pour le neuf/restructuré** et **entre 30 € et 40 € pour l'ancien** (- 5 € pour le loyer « prime » dans les deux cas). Elles ne varient pas pour les produits de qualité à Marseille, contrairement à ceux en état d'usage, qui perdent 8 € (45 € / 60 €).

### Données générales 2009

	Aix-en-Provence	Marseille
Offre disponible au 31/12	345 000 m <sup>2</sup> ↑	47 000 m <sup>2</sup> ↓
Part du neuf ou restructuré	60 %	13 %
Demande placée dans l'année	160 000 m <sup>2</sup> ↓	20 000 m <sup>2</sup> ↓
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	50 000 m <sup>2</sup>	N.S.
Part du neuf ou restructuré	65 %	50 %
Délai théorique d'écoulement	2,2 années =	2,4 années ↓

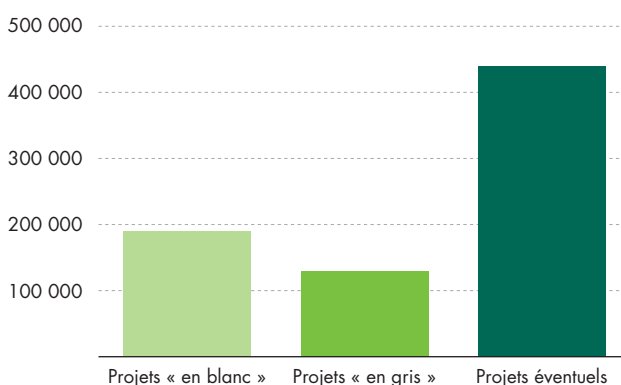
N.S. : Non significatif  
Source : CB Richard Ellis

### Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en entrepôts (en milliers de m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis

### Répartition de l'offre future en entrepôts à Aix-en-Provence (en m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis

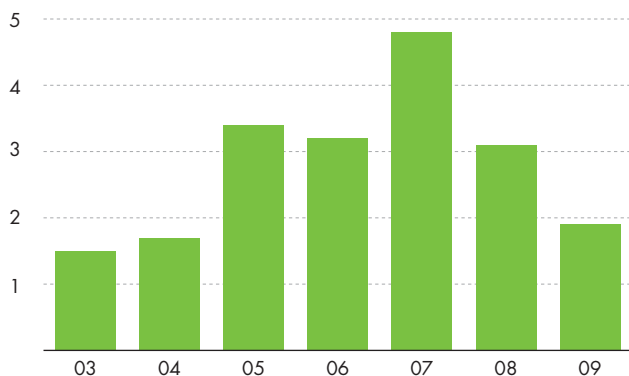
### Valeurs au 31/12/2009

	Aix-en-Provence		Marseille	
	Loyers € HT HC/ m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>	Loyers € HT HC/ m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf ou restructuré	41 / 50	500 / 600	60 / 70	500 / 700
Seconde main	30 / 40	350 / 500	45 / 60	450 / 600

Source : CB Richard Ellis

## Évolution des engagements en régions - hors portefeuilles multi-sites

(en milliards d'€)



Source : CB Richard Ellis

## Taux de rendement « prime » au 31/12/2009

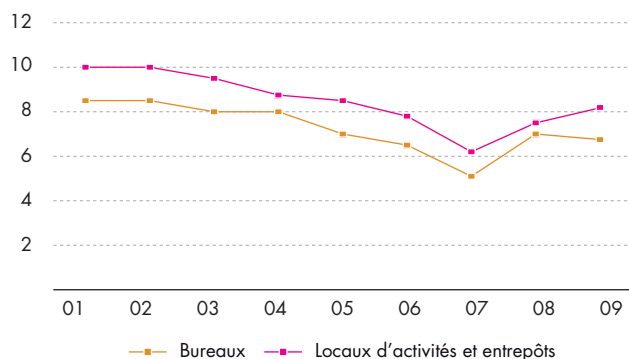
	France *	Ile-de-France
Bureaux	6,4 % - 8,5 %	5,5 % - 12 %
Entrepôts	8,25 % - 9 %	8,25 % - 9 %
Locaux d'activités	9,25 % - 12 %	9,25 % - 12 %
Magasins centre-ville	5,5 % - 7,25 %	5,25 % - 6,25 %
Centre commerciaux	5,5 % - 10 %	5,25 % - 8,5 %

\* Métropoles régionales hors Ile-de-France

Source : CB Richard Ellis

## Taux de rendement « prime » à Aix-en-Provence et Marseille

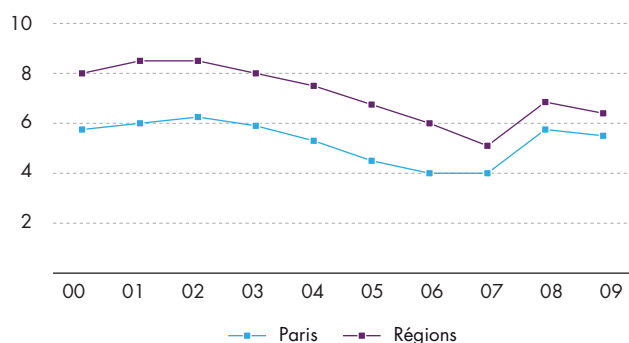
(en %, en fin de période)



Source : CB Richard Ellis

## Taux de rendement « prime » en bureaux

(en %, en fin de période)



Source : CB Richard Ellis

## LES INVESTISSEMENTS

## Taux de rendement constatés à Aix-en-Provence et Marseille au 31/12/09

	Bureaux	Locaux d'activités	Entrepôts
Neuf ou restructuré*	6,75 % - 7,75 %	9,25 % - 9,5 %	8,25 % - 8,5 %
Seconde main	8 % - 9 %	9,5 % - 12 %	9 % - 11 %

\* Estimations

Source : CB Richard Ellis

## Peu d'investissements significatifs en Bouches-du-Rhône

Le marché de l'investissement français a beaucoup souffert en 2009. 7,6 milliards d'euros ont été échangés en France (- 40 % en un an) dont 1,9 milliard d'euros en régions (- 39 %).

Après un 1<sup>er</sup> semestre atone, pendant lequel malgré tout les régions avaient un peu mieux résisté, une reprise des investissements est perçue à partir du 3<sup>ème</sup> trimestre 2009. Elle concerne essentiellement la région parisienne et Lyon. En régions, le marché de l'investissement comportant une part significative de « deals » concernant la logistique, secteur en perte d'activité, n'a pu encore amorcer ce redémarrage.

Dans le département des Bouches-du-Rhône, 55 millions d'euros ont été investis en 2009 (- 71 % en un an).

En ce qui concerne les actifs bureaux, peu de transactions significatives ont été réalisées et 30 millions d'euros d'engagements sont recensés (112 millions en 2008). En effet, le marché souffre d'un manque de produits de qualité et bien situés destinés à la vente. Ces derniers sont les actifs les plus demandés, pour des valeurs comprises entre 20 et 40 millions d'euros. Ce sont les SCPI et les investisseurs privés qui ont été les plus présents, notamment sur Euroméditerranée et le Prado, principaux marchés tertiaires de la zone.

Les investissements en entrepôts ont également fortement diminué en 2009, passant de 45 à 20 millions d'euros, conséquence du peu de bâtiments de qualité mis en vente. Les produits les plus recherchés sont les entrepôts de seconde main, nécessitant des restructurations, ainsi que ceux loués avec des baux fermes de longue durée (produits peu ou pas existants).

Enfin, 5 millions d'euros ont été engagés en locaux d'activités, montant équivalent à celui de 2008. Aucune référence de produit neuf n'est répertoriée. Les petites opérations de moins de 2 millions d'euros sont parmi les plus recherchées.

Ce sont surtout les investisseurs privés qui se positionnent sur les produits activités/entrepôts, sur les secteurs de Vitrolles et d'Aix-les-Milles.

Les taux de rendement net immédiats théoriques s'échelonnent entre 6,75 % et 7,75 % pour les bureaux neufs / restructurés, traduisant une baisse de 25 points de base du taux « prime ». Pour les locaux d'activités, ils augmentent et sont compris entre 9,25 % et 9,5 %, tout comme pour les entrepôts (8,25 % - 8,5 %).

## PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface (m²)	Type de locaux	Nature du contrat	État des locaux
Clesud - Miramas	Point P	38 600	Entrepôt	Location	Neuf
Clesud - Miramas	Michelin	12 910	Entrepôt	Location	Neuf
Aix-en-Provence	Holding Cofer	10 200	Entrepôt	Vente	État d'usage
Marseille	CPCAM	3 500	Bureaux	Location	Neuf
Marseille	Gan	2 800	Bureaux	Location	État d'usage
Gardanne	SLB Diffusion	1 600	Bureaux	Location	État d'usage

Source : CB Richard Ellis

## PRINCIPALES OFFRES FUTURES CERTAINES ET PROBABLES

Adresse - Programme	Date de livraison	Surface (m²)	Type de locaux	État des locaux	Constructeur / Promoteur
Saint-Martin-de-Crau	2011	90 000	Entrepôt	Neuf	Gecina
Euromed Center - Marseille*	2013-2015	50 000	Bureaux	Neuf	Foncière des Régions
Distriport - Port-Saint-Louis-du-Rhône	2011	36 000	Entrepôt	Neuf	Barjane
Parc Cézanne - Aix-en-Provence	2010	10 500	Bureaux	Neuf	Bouygues Lazard
Quais d'Arcen - Aix-en-Provence	2013	10 000	Bureaux	Neuf	Constructa

\* Offre probable

Source : CB Richard Ellis

## POINT DE VUE

“ En 2009, les utilisateurs ont été contraints de comprimer leurs dépenses pour faire face à la crise. Cela aura favorisé les renégociations de baux mais aussi réduit le volume de transactions. En effet, sur un panel de 15 villes, la demande placée 2009 est en recul de 11 %. Les ajustements ont été plus ou moins marqués selon la structure économique des agglomérations (présence d'entreprises internationales, diversité des secteurs d'activité...). Point commun à tous les marchés : le dynamisme du secteur public au sens large aura permis de soutenir une partie de la demande.

L'offre immédiate s'est accrue de 13 % en un an, avec une légère augmentation de la part du neuf. Néanmoins le gel de l'offre « en blanc » depuis mi-2008 présage d'une accélération de l'obsolescence du stock dès 2011. Ce phénomène est très inquiétant d'autant que, de manière récurrente, 40 % de la demande placée concerne des immeubles neufs. Ainsi, la raréfaction de l'offre neuve devrait aboutir à de nouvelles tensions sur les loyers à partir de 2011. En conséquence, 2010 constitue une année d'opportunités, notamment pour les utilisateurs, qui souhaitent se positionner sur des immeubles neufs, fonctionnels et bon marché. ”

**Stanislas LEBORGNE,**  
Directeur du Développement Régions

## Correspondant

CB Richard Ellis

## Adresse

Europarc de Pichaury - Bâtiment C1  
1330, rue Guillaibert de la Lauzière  
13 856 Aix-en-Provence Cedex 03

Les Docks - Atrium 10.8  
10, place de la Joliette - BP 69 114  
13 567 Marseille Cedex 02

## Téléphone

Aix-en-Provence : 04 42 60 01 31  
Marseille : 04 96 11 46 11

## Fax

Aix-en-Provence : 04 42 39 76 77  
Marseille : 04 96 11 46 12

## E-mail

aix@cbre.fr  
marseille@cbre.fr

## Site web

www.cbre.fr

## Contact

Philippe LE NORMAND

## Taxe professionnelle 2009

	Aix-en-Provence	Marseille
Commune / intercommunes	19 %	23,76 %
Département	7,08 %	7,08 %
Région	3,84 %	3,84 %
Autres	4,15 %	4,53 %
<b>Total</b>	<b>34,07 %</b>	<b>39,21 %</b>

Source : batifiscaliite.com

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CB Richard Ellis ou du groupe CB Richard Ellis. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2010 CB Richard Ellis, Inc.

## CB Richard Ellis en Régions

## AIX-EN-PROVENCE

Philippe LE NORMAND  
Tél : 04 42 60 01 31  
Fax : 04 42 39 76 77  
aix@cbre.fr

## ANNÉCY

Jean-François BERTHIER  
Tél : 04 50 10 22 22  
Fax : 04 50 10 22 23  
annecy@cbre.fr

## AVIGNON

Pierre MURGUET  
Tél : 04 90 85 96 00  
Fax : 04 90 85 96 40  
avignon@cbre.fr

## BORDEAUX

Alexandre CIEUX  
Tél : 05 56 90 52 30  
Fax : 05 56 52 24 63  
alexandre.cieux@cbre.fr

## BOURGOIN-JALLIEU

Marc GENTY  
Tél : 04 74 43 34 33  
Fax : 04 74 93 40 78  
marc.genty@cbre.fr

## CAEN

Céline FLOREK  
Tél : 02 31 44 73 75  
Fax : 02 31 28 57 43  
caen@cbre.fr

## CHAMBÉRY

Xavier TROILLARD  
Tél : 04 79 33 03 30  
Fax : 04 79 33 03 32  
atrium@cbre.fr

## CLERMONT-FERRAND

Karine RODDE  
Tél : 04 73 28 78 28  
Fax : 04 73 28 78 29  
contact@atrium-cbre.com

## DIJON

Patrick PEYRUSSIE  
Tél : 03 80 51 71 71  
Fax : 03 80 51 71 70  
dijon@cbre.fr

## GRENOBLE

Hugues de VILLARD  
Tél : 04 76 46 47 00  
Fax : 04 76 46 47 40  
hugues.devillard@cbre.fr

## LE HAVRE

Nicolas CARON  
Tél : 02 35 44 73 75  
Fax : 02 35 22 99 30  
lehavre@cbre.fr

## LILLE

Patrick DUEZ  
Tél : 03 20 21 88 50  
Fax : 03 20 21 88 51  
lille@cbre.fr

## LYON

Thibaut d'ANTERROCHES  
Tél : 04 72 83 48 48  
Fax : 04 37 24 15 10  
lyon@cbre.fr

## MARSEILLE

Philippe LE NORMAND  
Tél : 04 96 11 46 11  
Fax : 04 96 11 46 12  
marseille@cbre.fr

## METZ

François SUTY  
Tél : 03 87 18 99 99  
francois.suty@cbre.fr

## MONTLUÇON

Philippe SESSIECQ  
Tél : 04 70 02 50 44  
Fax : 04 73 28 78 29  
p.sessiecq@atrium-cbre.com

## MONTPELLIER

Marline PATIENT  
Tél : 04 67 50 07 06  
Fax : 04 67 15 50 38  
montpellier@cbre.fr

## MULHOUSE

Jean-Arnaud DESAULLES  
Tél : 03 89 46 20 80  
Fax : 03 89 46 30 46  
jad@desaulles.fr

## NANCY

François SUTY  
Tél : 03 83 32 86 77  
Fax : 03 83 32 70 24  
nancy@cbre.fr

## NANTES

Stanislas LEBORGNE  
Tél : 01 53 64 30 45  
Fax : 01 53 64 30 02  
stanislas.leborgne@cbre.fr

## NICE

Léon PIMENTA  
Tél : 04 93 88 66 58  
Fax : 04 93 88 68 29  
nice@fci-cbre.com

## ORLÉANS

Stanislas LEBORGNE  
Tél : 01 53 64 30 45  
Fax : 01 53 64 30 02  
stanislas.leborgne@cbre.fr

## PARIS

Stanislas LEBORGNE  
Tél : 01 53 64 30 45  
Fax : 01 53 64 30 02  
stanislas.leborgne@cbre.fr

## RENNES

Pierre de la VILLARMOIS  
Tél : 02 23 30 23 30  
Fax : 02 23 30 23 39  
delavillarmois.pierre@kemarec.fr

## ROUEN

Bertrand BONNET  
Brigitte AUVRE  
Tél : 02 35 70 73 75  
Fax : 02 35 07 78 80  
rouen@cbre.fr

## SOPHIA ANTIPOLIS

Georges BENICHO  
Tél : 04 93 65 22 54  
Fax : 04 93 65 47 04  
sophia@fci-cbre.com

## STRASBOURG

Olivier HEYDT  
Tél : 03 88 37 11 00  
Fax : 03 88 62 02 77  
rivegauche@cbre.fr

## TOULOUSE

Michèle BELLAN  
Tél : 05 62 72 44 60  
Fax : 05 62 72 44 61  
toulouse@cbre.fr

## VANNES

Stéphane GRIBIU  
Tél : 02 97 69 10 00  
Fax : 02 23 30 23 39  
vannes@cbre.fr

## CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

## Aurélien LEMOINE

Directrice

Tél : 33 (0) 1 53 64 36 35  
aurelie.lemoine@cbre.fr

## Marie-Josée LOPES

Chargée d'études Régions

Tél : 33 (0) 1 53 64 30 78  
mj.lopes@cbre.fr