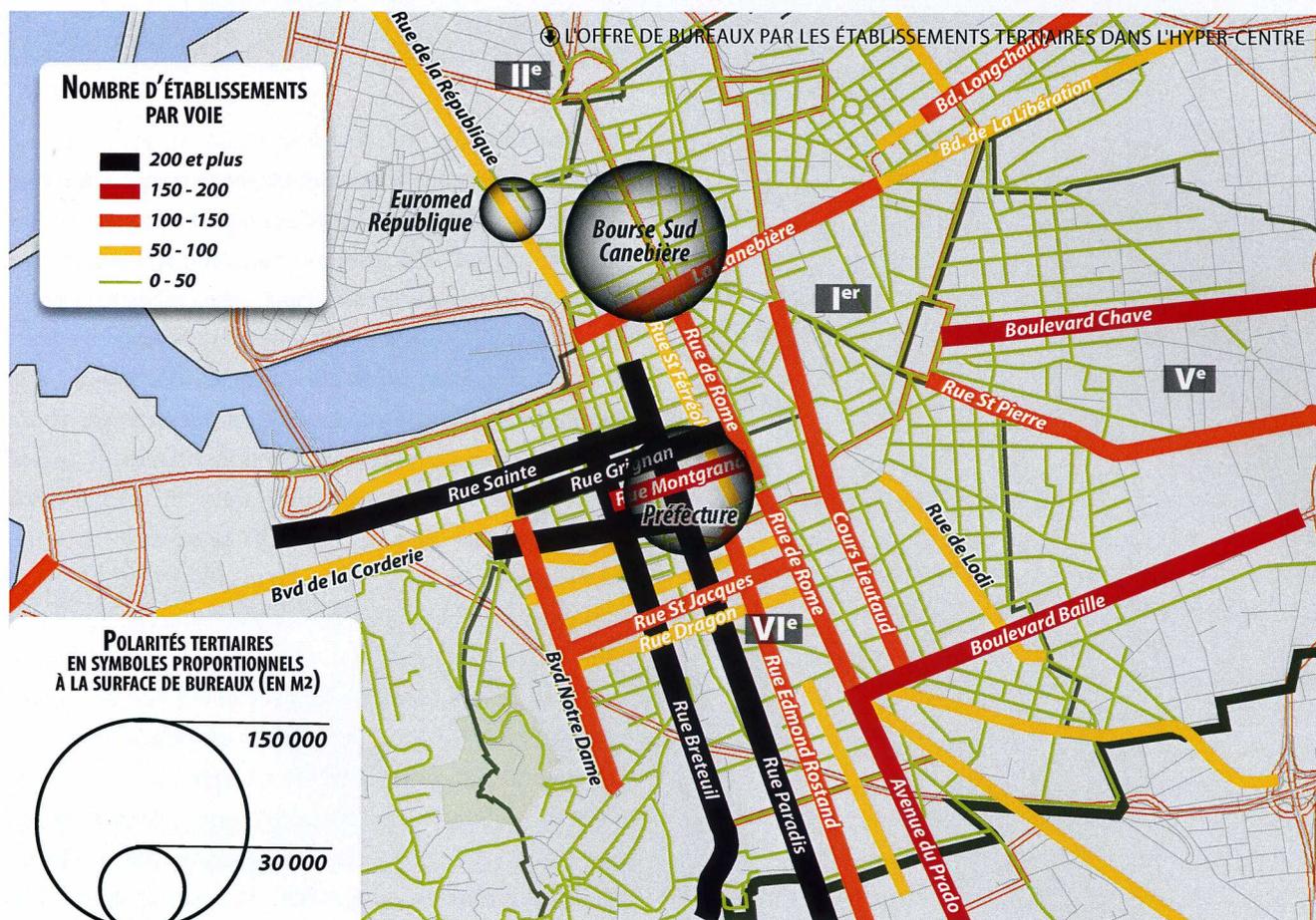


L'immobilier d'entreprise en panne

Le marché de l'immobilier d'entreprise du centre-ville concentre en moyenne plus de 50 % du marché marseillais (niveau annuel de transaction). Cette part peut monter à 70 % selon les années et les opportunités.

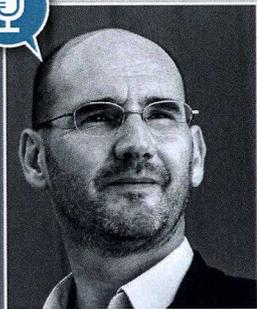


Le bureau tient, évidemment, le haut du pavé de la dynamique de marché. Cette dynamique est, comme pour l'emploi, très hétérogène selon les arrondissements. La gamme, le niveau de prix et la qualité de l'offre immobilière varient de manière parfois radicale d'un arrondissement à l'autre, laissant entrevoir, les points de scission entre un 2^e arrondissement très dynamique et un cœur de ville en perte de vitesse. Mais de manière plus large, le niveau des indicateurs de l'immobilier d'entreprise, confirme la pertinence d'actions pour une stratégie globale de revitalisation :

- pour relancer la dynamique de marché, en particulier tertiaire dans le 1^{er} et le 6^e arr, en complémentarité de gamme et de cible avec Euroméditerranée ;
- pour promouvoir des nouveaux produits pour la localisation et le développement des activités et de l'emploi.

Un parc de bureaux hétérogène de plus de 1 000 000 de m²

Aux côtés de grandes polarités de bureaux (Joliette, Bourse-Canebière, Estrangin, Saint-Charles, Porte d'Aix), le centre-ville concentre une offre plus diffuse, occupée par un nombre important de professions libérales et de petites sociétés de back office, souvent difficiles à identifier. Il s'agit essentiellement d'immeubles à usage mixte où les bureaux côtoient généralement des commerces en rez-de-chaussée et des logements en étage. Dans une étude sur l'offre tertiaire réalisée en 2012-2013, l'Agam avait estimé la surface de bureau diffuse à 400 000 m² sur l'ensemble du centre-ville sur un total plus de 1 350 000 m² de bureaux



PAROLES D'ACTEUR

Didier BERTRAND

Gérant Immobilière Le Marquis -
Élu CCIMP - Secrétaire général FNAIM 13

« La demande de bureaux en centre-ville est aujourd'hui portée par un large panel d'utilisateurs, allant du Grand Compte aux professions libérales. Les logiques de localisation dans le cœur de ville sont en évolution constante du fait de l'offre en programmes neufs sur le secteur Joliette. Cependant le centre-ville historique a aussi des atouts pour attirer une certaine demande, du fait de la densité commerciale mais aussi d'une offre en bureaux "anciens" très recherchée par les professions libérales pour leur caractère atypique notamment. Le secteur "Préfecture-Estrangin" illustre bien cette tendance, avec un parc de bureau demandé par les entreprises. Mais même dans cet espace tertiaire historique du centre-ville, des problèmes d'attractivité et de dynamiques du marché sont rencontrés. Les raisons de cet affaiblissement sont multiples : l'obsolescence du parc, la qualité parfois faible des espaces publics... mais c'est aussi et avant tout une question de gestion urbaine et du quotidien, surtout concernant la propreté et le sentiment d'insécurité.

Il est important de préserver pour le centre-ville une offre diversifiée en gamme et en localisation : cela passe par une nécessaire dynamique de rénovation du parc obsolète, avec en particulier une action sur les façades et la mise en valeur des immeubles. Mais aussi par une offre en produit plus adaptée, en taille des plateaux et en économie d'énergie. Enfin, ne pas oublier que la qualité de l'offre en bureau est intimement liée à la qualité des entreprises qui viennent s'implanter. L'impact sur le dynamisme commercial du centre-ville est donc certain. Qualité urbaine, offre de bureaux adaptée et commerces dynamiques, dans le centre-ville, tout cela fait système ! »

identifiés ou estimés de l'ensemble du parc tertiaire du centre-ville. Mais la nature du parc est très hétérogène, tant en terme d'état que de gamme de prix.

L'étude du parc, réalisée en 2012, montre que l'attractivité de cette offre tertiaire varie aussi de manière importante, entre les pôles "primes" soutenue par une offre immobilière neuve et aux standards internationaux (essentiellement sur le secteur Joliette/Saint-Charles/Porte d'Aix) et des polarités en perte de vitesse (Bourse-Canebière/

Estrangin) qui présentent une obsolescence importante de l'offre conjuguée à une très faible dynamique de marché (peu de commercialisation/peu d'offre nouvelle).

Dans les 1^{er} et 6^e arr : baisse des valeurs, obsolescence, faible attractivité

Dans le diagnostic de l'étude, l'Agam a tenté d'identifier à la fois les polarités de bureaux en perte de vitesse et le parc immobilier le plus soumis au risque d'obsolescence. Les pôles de bureaux de "Bourse-Canebière" et de "Estrangin-Préfecture" sont les plus exposés. Avec des valeurs de location basses et une faible dynamique de marché, le cœur de ville tertiaire est en effet en perte de vitesse. Ce mouvement semble s'accélérer depuis 2013, avec un taux de vacance en augmentation.

L'impact de ces premiers éléments pour les 1^{er} et 6^e arrondissements est une perte d'attractivité tertiaire par le rétrécissement de l'offre immobilière d'accueil adaptée aux besoins des entreprises. Cet affaiblissement de l'offre en bureaux peut avoir un impact direct sur le nombre d'emplois localisés dans ce secteur et donc sur le tissu commercial de proximité. En effet, comme le montrent les résultats de la dernière "enquête ménage déplacement", une part assez importante des salariés du centre-ville de Marseille déclare faire ses achats à proximité de son lieu de travail.

Enfin, l'obsolescence du parc de bureaux et le peu d'offres nouvelles et visibles sur le marché, appauvrissent encore plus "l'adresse tertiaire" du 1^{er} et du 6^e arrondissements, au regard en particulier de l'offre neuve développée dans le 2^e.

Un marché de l'immobilier de bureaux porté par Euroméditerranée

Dans les notes de conjoncture des commercialisateurs en 2015, le secteur d'Euroméditerranée représente plus de 60% des transactions de bureaux sur Marseille. Elles observent de plus une baisse des valeurs locatives (et à la vente) des programmes, en particulier pour le "seconde main". Alors que pendant longtemps, l'OIN était positionnée sur une gamme de prix élevée attirant un certain type d'entreprises et de fonctions tertiaires, on observe aujourd'hui un élargis-



⬇ VUE SUR LA TOUR CMA-CGM DEPUIS LA RUE BRETEUIL - MARSEILLE

sement des segments de marché qui se traduit par une tendance à la décote de certains programmes récents ou neufs. Cette redistribution des valeurs sur Euroméditerranée a un impact certain – mais difficilement objectivable à court terme – sur le reste du centre-ville "tertiaire", en particulier sur les 1^{er} et 6^e arrondissements qui concentrent une offre dense mais en manque de repères. En d'autres termes, nous pouvons supposer que certaines entreprises (back office, startup...) qui n'avaient pas accès à un immobilier "prime" peuvent aujourd'hui arbitrer leurs

choix de localisation différemment et s'autoriser une implantation sur Euromed. Le dynamisme et la diversification de l'offre de bureaux dans le 2^e arrondissement dès à présent une réflexion sur le positionnement économique du cœur de ville.

“ le secteur d'Euroméditerranée représente plus de 60 % des transactions de bureaux sur Marseille ”

Difficultés économiques du centre-ville : une tendance lourde aux racines anciennes

Le centre-ville de Marseille a été marqué tout au long de son histoire par les grandes transformations que la ville a subies. Ces mutations sont à la fois urbanistiques, sociologiques et évidemment économiques. Sur ce dernier point, la crise économique qui a touché Marseille dès les années 70, a pris dans le centre-ville un caractère cumulatif plus important : économie en récession, paupérisation, dévalorisation immobilière, faible attractivité. Jusqu'à la fin des années 90, l'activité économique – et en particulier tertiaire –, semblait devoir éviter toute localisation dans le cœur de ville, à la fois par manque d'offre immobilière adaptée, mais surtout par une image économique et urbaine très dégradée. À la décomposition urbaine répondait la décomposition économique et ce, malgré les premières tentatives, parfois avortées, de faire du centre-ville une place tertiaire et commerciale de niveau international. Il faut attendre les premières opérations immobilières tertiaires sur Euroméditerranée dans le 2^e arrondissement, pour qu'une offre de programmes de bureaux adaptée aux besoins des entreprises de services et adossée à un projet urbain transversal, voit le jour. Avec comme ambition première de refaire du centre-ville de Marseille une adresse économique de premier plan, portée par une programmation immobilière et urbaine ambitieuse. Les données économiques sur le long terme viennent corroborer ces constats historiques. En effet l'évolution de l'emploi salarié depuis 1993 (Source Unedic 1993-2010) montre une atonie de la dynamique économique du centre-ville sur la longue période, avec un taux de croissance annuel moyen de l'emploi salarié proche de 0 %. À partir de la fin des

années 1990, la situation s'améliore dans le 2^e arrondissement, portée par "l'effet Euromed". Mais avec un taux de croissance annuel respectivement à -0,8 % et -0,5 %, le 1^{er} et le 6^e arr. continuent à perdre de l'emploi salarié tout au long des années 2000.

Évolution plus symbolique : entre 2009 et 2014 le 1^{er} arrondissement passe second en volume d'emplois salariés dans le centre-ville derrière le 2^e arrondissement.

⬇ TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ PAR ARRONDISSEMENTS DU CENTRE-VILLE ENTRE 1993 ET 2010

