



Le projet Euromed, nouveau « phare culturel » de Marseille, a été dessiné par Massimiliano Fuksas inspiré par le réalisateur et producteur français, Luc Besson, qui y installera un multiplexe

Demain et après-demain, le réel problème auquel va être confronté Marseille est celui du manque de visibilité et de lisibilité de son marché, notamment celui des commerces. L'investisseur est face à une profusion de projets bouclés ou annoncés qui lui rend le marché difficilement compréhensible. On liste plus de 150 000 m<sup>2</sup> de commerces prêts à sortir, dans un périmètre limité et avec une population dont le pouvoir d'achat n'est pas très élevé. Les enseignes elles-mêmes ne s'y retrouvent pas et ne savent plus si elles doivent se positionner sur le projet du Stade Vélodrome ou sur celui de

La Capelette. De même pour le projet des Terrasses du Port et les commerces de la Rue de la République, les « *Voûtes* » de la Major et l'extension du Centre Bourse. Des dossiers qui ont pris du temps à être lancés et qui démarrent aujourd'hui quasiment au même moment et dans le même périmètre du centre-ville. Vous y ajoutez les projets de la Valentine et de Saint Loup. Cette sur-offre de commerces nuit à la lisibilité du marché marseillais. Si vous additionnez le projet du Village des Marques où trois villes (*Marseille/La Valentine, Miramas et Les Pennes-Mirabeau*) se battent pour l'attirer, nous

sommes face à une vraie cacophonie. Les acteurs politiques et économiques doivent s'entendre et parler d'une seule voix afin de ne pas rendre le contexte plus difficile qu'il ne l'est, avec de mauvais indicateurs économiques nationaux et une mauvaise image véhiculée par les événements qui se sont déroulés à Marseille ces derniers temps.

Enfin, dernier problème, celui des zones franches. Vont-elles être reconduites ou non ? A l'heure où les niches fiscales sont remises en cause, les acteurs s'interrogent et se demandent si leurs projets vont pouvoir se faire.

**Stéphane Rivet, directeur commercial – Arthur Loyd Marseille et Arthur Loyd Var**  
« Un marché locatif tendu, mais une nette reprise de l'investissement »

Depuis le début de l'année, le marché locatif de bureaux est difficile, avec un faible volume de transactions. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2011, la demande exprimée atteint seulement près de 8 000 m<sup>2</sup>, avec moins de 7 000 m<sup>2</sup> placés. Nous sommes loin des chiffres de 2010, où le volume total a atteint 70 000 m<sup>2</sup>... Même s'il est moins morose, le marché reste tendu et les sociétés gardent une position attentive. Trois secteurs concentrent l'essentiel de la demande exprimée : le périmètre d'Euromed capte environ 70 % des intentions, ensuite le Prado et l'hyper centre de Marseille. Le secteur nord est encore très peu demandé par les sociétés,

notamment en raison de la fin de la zone franche, prévue pour le 31 décembre 2011.

Le marché locatif a quand même enregistré quelques transactions significatives : France Télécom sur 1 838 m<sup>2</sup> dans les Docks ; les deux opérations de Pôle Emploi, de 2 300 m<sup>2</sup> et 6 000 m<sup>2</sup> ; Veolia sur 3 000 m<sup>2</sup> dans le secteur nord de Marseille ; Cap Gemini, qui a pris 1 200 m<sup>2</sup>, dans un immeuble propriété de Pramerica ; une filiale du Crédit Mutuel qui loue 800 m<sup>2</sup> dans les Docks...

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2011, le stock immédiat s'élève à 120 000 m<sup>2</sup> de bureaux, dont 100 000 m<sup>2</sup> de seconde main. Pour le neuf, les valeurs locatives oscillent entre 180 €/m<sup>2</sup> et 250 €/m<sup>2</sup> dans les immeubles « prime » des Docks. Pour les immeubles restructurés, elles s'établissent entre 130-150 €/m<sup>2</sup> et 170 €/m<sup>2</sup>. Globalement,



ce sont des valeurs qui restent stables.

Contrairement au marché locatif, le marché de l'investissement affiche une nette reprise, avec de belles transactions depuis le début de l'année : Deka a acquis Le Patio de 8 900 m<sup>2</sup> pour 26 M€ dans le secteur de la Capelette ; Foncière Masséna s'est porté acquéreur d'un immeuble de 5 500 m<sup>2</sup> auprès d'IVG pour 20 M€. La SCPI Notapierre a signé en Vefa, pour 37,8 M€ HT, auprès de Kaufman & Broad, 11 370 m<sup>2</sup> de bureaux dans l'immeuble en cours de construction « *Cœur Capelette îlot 17* », loué en grande partie par la direction régionale de Pôle Emploi... Quant aux taux de rendement, ils se situent entre 6 et 8%, en fonction de la qualité des locataires et des bâtiments. L'ambiance est ainsi moins morose, mais le gros du marché se fait surtout à l'investissement.