



Marseille, « the place to be »

Dopée par Euroméditerranée, l'offre de bureaux s'est considérablement diversifiée dans Marseille. De quoi attirer toujours plus d'entreprises.

En une décennie, la cité phocéenne a réussi le pari de changer son image auprès des dirigeants d'entreprises. Si bien qu'ils prennent la ville d'assaut. Le département des Bouches-du-Rhône – principalement Aix-en-Provence et Marseille – est devenu en 2007 le deuxième marché d'investissement en immobilier d'entreprise, après l'Île-de-France. L'ambitieux programme urbain Euroméditerranée et son quartier d'affaires international qui prévoit 600 000 m² de bureaux, servent de locomotive au marché marseillais.

« Euromed est un succès avéré, assure Stéphane Jauffret, directeur d'Arthur Loyd Méditerranée, toutes les opérations livrées sont déjà louées et les transactions ont eu lieu avant la fin des travaux ». Le quartier flambant neuf et ses bureaux aux normes internationales attirent les secteurs administratifs et financiers des grandes entreprises. « Rien de tel que contempler la mer en travaillant... », se réjouit Pascal Schori, directeur régional d'Atis-Real (BNP Paribas Immobilier) installé depuis avril 2008 au Sextant, un immeuble de haute qualité environnementale (HQE). Pour ses clients, il regrette toutefois qu'il n'y ait pas de continuité dans la livraison des programmes d'Euromed. « En cœur de ville, les contraintes de construction sont plus importantes qu'en périphérie, les chantiers plus longs », explique-t-il.

Dans ce même secteur très prisé, seront livrés au printemps prochain *L'Angle* (6 000 m²) et *M'Square* (9 000 m²). On attend aussi *Le Silo* (3 800 m² de bureaux) dont le prix du mètre carré s'est envolé à 240 € contre en moyenne 210 €/m² sur Euromed. Vue imprenable sur la Grande Bleue oblige... En front de mer, les relocations aux Docks s'échelonnent entre 260 et 320 €/m². Le foncier devenant rare entre la Gare Saint-Charles et La Joliette, les promoteurs sortent du périmètre. En remontant le littoral vers

le nord, les deux zones franches urbaines (ZFU), et leurs avantageuses exonérations fiscales, attirent constructeurs et entreprises. Entre Saint-André et Saint-Henri (15^e et 16^e arrondissements), l'immeuble *Plein Ouest* offrira mi-2009 11 000 m² de bureaux neufs, et *Les Portes d'Euromed* 4 400 m². Les 4 100 m² de *Carré Gabriel* (14^e arrondissement) seront livrés juste avant. Dans ces secteurs périphériques, les prix sont très abordables : environ 165 €/m². À l'est du Vieux Port, les 10^e et 11^e arrondissements voient se développer plusieurs programmes. En haut du boulevard Rabatau, non loin du très prisé quartier du Prado, 9 000 m² de bureaux seront livrés fin 2008 dans *Le Patio*. Un an après, ce sera au tour du *Longchamp*, 8 500 m² situé boulevard Mireille-Lauze. D'autres projets sont en cours à l'est et au sud de Marseille et sortiront à l'horizon 2011.

« Avant, nous avions essentiellement Euromed à proposer à nos clients. Aujourd'hui, l'offre est beaucoup plus large et plus éclatée sur le territoire. En 2009, 40 000 m² de bureaux seront livrés à Marseille, dont 13 000 m² déjà précommercialisés », assure Stéphane Jauffret, optimiste. • Alexie Valois

