

La construction de locaux d'activité à Marseille de 2006 à 2008

Rédacteur
**Marie-Hélène
Carbuccia**

PÔLE
Développement
Economique et Stratégie

Avec la collaboration de
Jeanne Gonzalvez
PÔLE
Ressources et
Données Urbaines



RAPPEL DE LA METHODE

Les résultats présentés sont issus du suivi des permis de construire des locaux d'activités à Marseille (ville) pour les années 2006, 2007 et 2008.

L'enquête annuelle ayant lieu en milieu d'année, elle ne nous permet pas d'analyser les données en années calendaires, car nous n'avons pas la possibilité d'affecter les surfaces livrées sur l'année en cours ou en fin d'année précédente. Les opérations concernent les constructions neuves réalisées de 150m² et plus.

Quatre types de locaux sont répertoriés :

- Les bureaux (purs : dédiés uniquement à cet usage; liés : associés à d'autres fonctions : commerce, usine-atelier, entrepôt, stockage)
- Les commerces (purs : dédiés uniquement à cet usage, liés associés à d'autres fonctions : bureau, usine-atelier, entrepôt, stockage)
- Les usines / ateliers
- Les entrepôts de stockage

A RETENIR

Une production de locaux d'activités de près de 80 000 m²/an répartis à hauteur de :

- 43% de bureaux
- 40% de commerces
- 17% d'usines-ateliers et stockage

La dominante en bureau : 82% de bureaux purs principalement répartis sur Euroméditerranée, la ZFU Nord-Littoral et Château Gombert.

La dominante dans les nouveaux commerces, ce sont à 77% des commerces purs constitués d'opérations d'envergure avec les grandes enseignes de la distribution localisées principalement dans la zone commerciale de la Valentine et l'hôtellerie haut de gamme autour du Vieux Port et à Bonneveine.

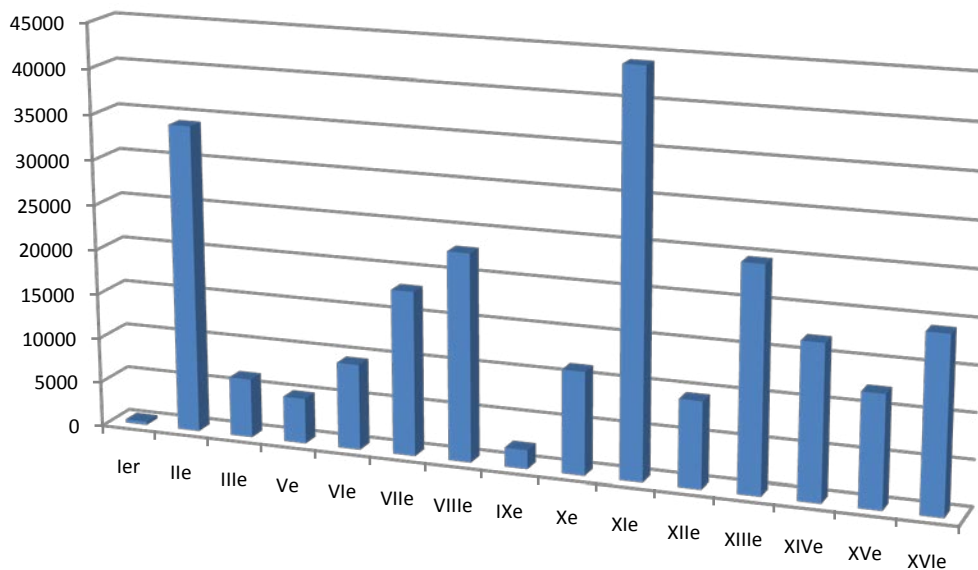
Le stockage et les usines-ateliers ne représentent qu'une faible part de la réalisation de locaux d'activités (17% du total des surfaces et 1/4 du nombre d'opérations). Ils sont en diminution par rapport aux années antérieures.

Ces activités, en tout cas les plus importantes, restent situées dans les zones d'activités existantes, qui constituent les derniers territoires acceptant ces types de réalisations.

LES LOCAUX D'ACTIVITES DE 2006 A 2008

- ➔ 237 000 m² ont été livrés, soit 79 125 m² par an
- ➔ 130 opérations ont été réalisées soit 43 opérations par an en moyenne
- ➔ Une taille moyenne des opérations de 1 826 m²

Comparativement à la période 1999-2005 (soit 7 ans), le nombre annuel de livraisons s'est réduit, mais les opérations concernées sont de plus grande taille; elles restent historiquement fortement concentrées sur le centre ville (Euroméditerranée), la Vallée de l'Huveaune et la zone nord.



LES BUREAUX

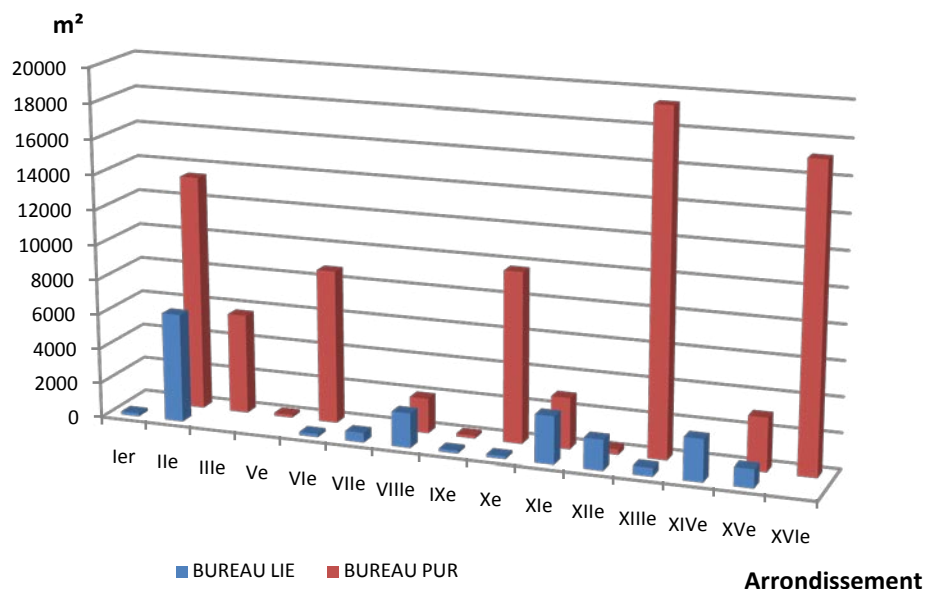
- 100 581 m² livrés, soit 33 500 m² par an (entre 2006 et 2008)
- soit 59 opérations, soit près de 20 par an
- Une taille moyenne des opérations de 1 705 m²

Les bureaux dominent la réalisation de surfaces pour activités. Ils représentent à eux seuls 43% des surfaces totales et près de la moitié des opérations. Par rapport aux 7 années précédentes, le nombre de réalisations annuel a légèrement baissé (30 000 m² soit 15 opérations par an de 1999 à 2005). La moyenne annuelle des surfaces reste stable, la taille des opérations est plus importante.

Les bureaux purs

- 82 850 m² soit 27 600 m² par an
- 34 opérations soit environ 11 par an
- Une taille moyenne des opérations de 2 437 m²

La livraison de bureaux est principalement constituée par la réalisation de bureaux purs (82% du total bureaux). Comparée aux 7 années précédentes, la production de surfaces de bureaux purs reste élevée malgré un léger fléchissement du nombre annuel d'opérations et du volume des surfaces.



BUREAUX PURS	Arrondissement											Total	
taille	02	03	05	06	08	09	10	11	12	13	15	16	
-500	172	205	163	445	290	168	343	942	313		294		3335
500 à 1000								800			923		1723
1000 à 3000	3055			1701	1705			1169		8501	1799	5736	23666
3000 à 5000										4100			4100
5000 à 10000		5498		6623			9398			6817			28336
+ 10000	10221											11464	21685
Total	13448	5703	163	8769	1995	168	9741	2911	313	19418	3016	17200	82845

Parmi les plus grosses opérations :

- L'opération Bouygues dans la ZFU Saumaty Séon 14 500 m²
- Le Sextant dans la zone Euromed 10 200 m²
- L'opération Bouygues dans le X^e arrondissement 9 400 m²

Le XIII^e arrondissement concentre près du quart des surfaces, du fait de la réalisation de l'opération les Barronies à Château-Gombert. Cet arrondissement a accueilli un nombre important d'opérations de taille moyenne. Les opérations les plus importantes restent cependant sur Euroméditerranée et la ZFU Saumaty Séon.

Les bureaux liés

- 17 736 m² soit 5 900 m² par an
- 25 opérations soit environ 8 par an
- Une taille moyenne des opérations de 709 m²

Les bureaux liés qui représentent 18% du total bureaux, se focalisent autour d'opérations de petite taille (moins de 500 m², 2/3 des opérations). Les quartiers périphériques (IX^e à XV^e arrondissements) accueillent près de 90% du nombre de réalisations et 91% des surfaces de cette catégorie. La seule grande opération de bureaux liés se situe dans le second arrondissement. Il s'agit de « cœur méditerranée » qui inclut un hôtel dans son programme.

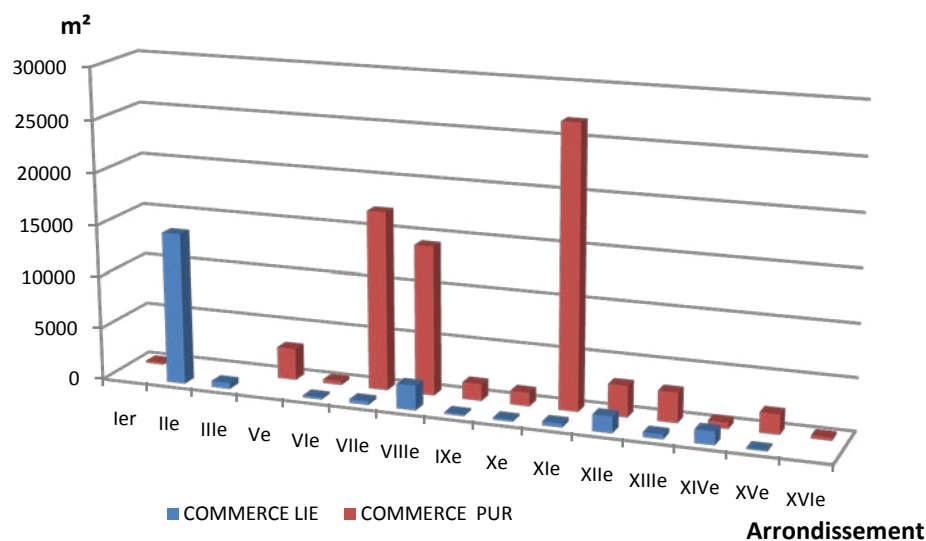
BUREAUX LIÉS	Arrondissement													Total
	taille	01	02	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	
-500	174		188				159	156	751	1079	475	721	502	4205
500 à 1000				547	1968					634			551	3700
1000 à 3000									1965		1652			3617
5000 à 10000		6214												6214
Total	174	6214	188	547	1968	159	156	2716	1713	475	2373	1053	17736	

LES COMMERCES

Rappelons que sont recensées les opérations neuves de 150 m² et plus, ce qui exclut les opérations de réhabilitation d'envergure, telle la rue de la République.

- 95 390 m² livrés, soit 31 800 m² par an (entre 2006 et 2008)
- soit 59 opérations, soit près de 20 par an
- Une taille moyenne des opérations de 1 617 m²

Après une relative stabilité des réalisations de surfaces commerciales depuis 1997, les livraisons réalisées entre 2006 et 2008 repartent à la hausse (17 200 m² soit 17 opérations par an de 1999 à 2005). Les commerces, représentent une part importante de la construction d'activités. Avec 40% des m² livrés, ils suivent de près les surfaces de plancher réalisées et dédiées aux bureaux.



Les commerces purs

- 73 300 m² soit 24 400 m² par an
- 36 opérations soit environ 12 par an
- Une taille moyenne des opérations de 2036 m²

Les commerces purs représentent 77% du total commerce.

L'hyper centre marseillais (arrondissements I à VI) et Euroméditerranée semblent écartés de la dynamique commerciale concernant les commerces neufs, ils font toutefois l'objet de grosses opérations de réhabilitation notamment autour de la rue de la République, qui sont exclues du champ de cette étude.

COMMERCES PURS	Arrondissements													Total
	01	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	
-500	190		344	333	622	215		1429	315	1359		200	283	5290
500 à 1000								509	780	1513	604			3406
1000 à 3000		3035			1313	1385	1293	3614	1895			1708		14243
3000 à 5000				4837										4837
+ 10000				11915	12319			21296						45530
Total	190	3035	344	17085	14254	1600	1293	26848	2990	2872	604	1908	283	73306

Les plus grandes opérations se situent dans la vallée de l'Huveaune, le VIII^e arrondissement, et en centre ville :

- IKEA la Valentine (21 300 m²)
- FNAC la Valentine (2 500 m²)
- Les deux hôtels sur le Vieux-Port : Radisson et New Hôtel (17 000 m²)
- L'hôtel situé à Bonneveine : Massalia (12 300 m²)

Les commerces liés

- ➔ 22 084 m² soit 7 360 m² par an
- ➔ 23 opérations soit environ 8 par an
- ➔ Une taille moyenne des opérations de 960 m²

COMMERCE LIÉS	Arrondissements														Total
taille	02	03	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15			
-500	348	572	193	347	1239	165	188	373	829	446		114	4814		
500 à 1000	526				1120				731				2377		
1000 à 3000											1266		1266		
+ 10000	13627												13627		
Total	14501	572	193	347	2359	165	188	373	1560	446	1266	114	22084		

Les commerces liés qui représentent 23% du total commerce, regroupent des opérations de taille beaucoup plus réduite que celles des bureaux liés. Les opérations inférieures à 500 m² représentent 3/4 des opérations et 22% de surfaces.

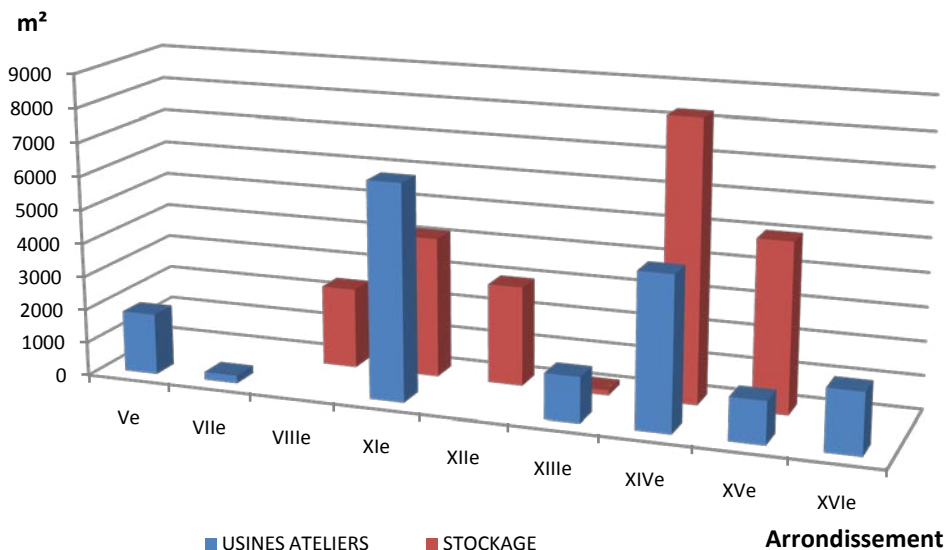
Le II^e arrondissement compte une très grosse opération de plus de 13 000 m² à vocation commerciale : il s'agit de l'hôtel situé dans l'immeuble de bureaux « Cœur Méditerranée », évoqué précédemment dans les opérations de bureaux liés.

LES ENTREPOTS DE STOCKAGE ET LES USINES-ATELIERS

Les entrepôts de stockage

- ➔ 23 008 m² soit 7 700 m² par an (entre 2006 et 2008)
- ➔ 20 opérations soit environ 7 par an
- ➔ Une taille moyenne des opérations de 1 150 m²

Les entrepôts de stockage représentent 10% des surfaces pour activités et 15% des opérations. Par rapport aux années antérieures (1999-2005), le nombre d'opérations et les m² livrés annuels ont été divisés par 3. La taille moyenne des opérations est aussi en baisse de 14% ; la moitié des programmes se situe entre 1 000 m² et 3 000 m². Les XIV^e et XV^e concentrent la moitié des opérations et plus de la moitié des surfaces.



STOCKAGE	Arrondissement						
taille	08	11	12	13	14	15	Total
-500		156	283	150			589
500 à 1000		660	830		3630	767	5887
1000 à 3000	2397	3360	1850		4665	4260	16532
Total	2397	4176	2963	150	8295	5027	23008

Les usines-ateliers

- ➔ 17 401 m² soit 5 800 m² par an (entre 2006 et 2008)
- ➔ 14 opérations soit environ 5 par an
- ➔ Une taille moyenne des opérations de 1 243 m²

Les usines-ateliers représentent 7% des surfaces pour activités et 11% des opérations. Par rapport aux années antérieures (1999-2005), le nombre d'opérations et les m² livrés annuels ont été divisés par 2. Par contre la taille moyenne des opérations est en augmentation de 16% ; la moitié des programmes se situe entre 1 000 m² et 3 000 m². Elles se localisent principalement sur les territoires dévolus à l'activité industrielle : principalement, la Vallée de l'Huveaune, la zone industrielle nord.

USINE ATELIER	Arrondissement							
taille	05	07	11	13	14	15	16	Total
-500		228	359	324				911
500 à 1000				1022	886		1804	3712
1000 à 3000	1823		6060		3645	1250		12778
Total	1823	228	6419	1346	4531	1250	1804	17401

