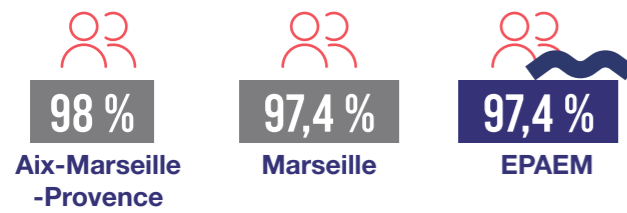


## UNE OCCUPATION IMPORTANTE ET HOMOGENE DES BUREAUX SUR LE TERRITOIRE

### TAUX D'OCCUPATION DES BUREAUX EN 2022



L'important taux d'occupation des bureaux traduit à la fois **l'attractivité du territoire** pour les entreprises et **la rationalisation de la production immobilière tertiaire**, à l'échelle de l'EPAEM, de la ville et de la métropole.

Ces taux d'occupation comparables démontrent que l'action de l'EPAEM n'a pas entraîné une vacance des surfaces de bureaux dans d'autres secteurs mais a plutôt **favorisé l'augmentation globale du nombre d'entreprises et d'emplois**.



© C. Morenc



© C. Morenc



© C. Morenc

## UNE OFFRE DE BUREAUX CORRESPONDANT AUX BESOINS DES ENTREPRISES ET DES SALARIÉS

La façon dont le projet de rénovation urbaine a été pensé, notamment par sa mixité d'usages (bureaux, logements, commerces, services, loisirs...) et par la typologie de bureaux construits, correspond parfaitement aux nouveaux modes de travail et de développement des entreprises.

### UN PARC IMMOBILIER QUI RÉPOND AUX ATTENTES...

- **Diversité des surfaces proposées** : de 50 à 15 000 m<sup>2</sup>
- **Offre de bureaux récente** : 80 % de l'offre a moins de 10 ans
- **Loyers attractifs** : compris entre 150 et 320€ HT / HC / m<sup>2</sup> / an
- **Charges maîtrisées dès la conception des immeubles** : géothermie marine, parkings mutualisés, brises soleil, etc.

Les entreprises privilégient les immeubles de dernière génération, plus adaptés aux nouveaux modes de travail, plus respectueux de l'environnement et moins énergivores.

### ... AU SEIN D'UN TERRITOIRE ATTRACTIF

On constate un intérêt grandissant des sociétés approchées pour le territoire qui répond aux enjeux actuels des entreprises :

- **L'enjeu du développement économique** : situation géographique - hub numérique - offre de formation - accessibilité - soutien à l'innovation...
- **L'enjeu du recrutement et de la fidélisation des talents par la qualité de vie au travail** : mixité d'usages, centralité, mobilité, bassin d'emploi important, jeune et diversifié...
- **L'enjeu de la responsabilité sociale et environnementale des entreprises** : qualité architecturale et environnementale des immeubles - diversité, inclusion, insertion - développement d'un écosystème local dynamique (entreprises, ESS, associations, MOVE...)



© A. Pecatte

**À choisir, 80 % des salariés préféreraient travailler dans un quartier mixte, comprenant bureaux, commerces et logements plutôt que dans un quartier d'affaires constitué principalement de bureaux.**

Source : Baromètre Paris Workplace 2023 SFL-Ifop - 08/02/24



## UNE DYNAMIQUE À POURSUIVRE ET DES OPPORTUNITÉS À SAISIR

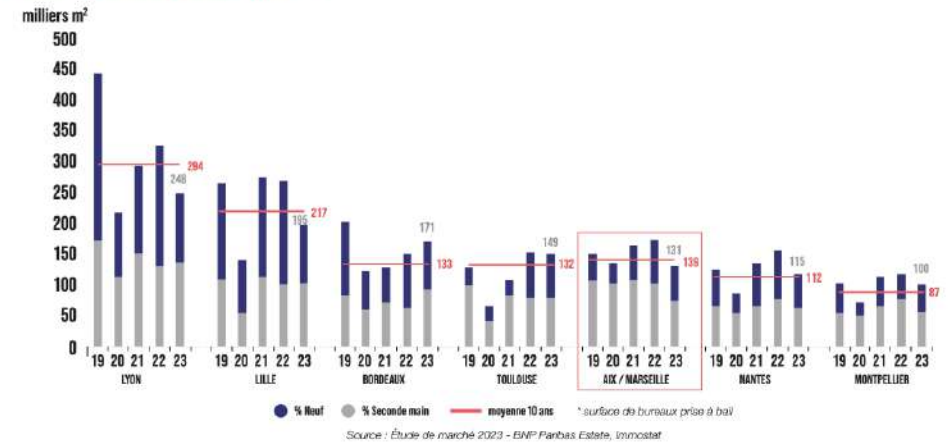
Fort de la connaissance du marché de l'immobilier d'entreprises, des évolutions en matière d'usages et de modes de travail et de l'expérience acquise, l'EPAEM se positionne pour le maintien d'un rythme de production de bureaux sur son périmètre.

## LES RAISONS PRINCIPALES DE MAINTENIR LA PRODUCTION

→ Contribuer à l'atteinte de l'objectif de 200 000 m<sup>2</sup> de demande placée (surface commercialisée chaque année) en 2030, fixé par la Métropole Aix-Marseille-Provence afin de rattraper le décalage avec de grandes métropoles comparables.

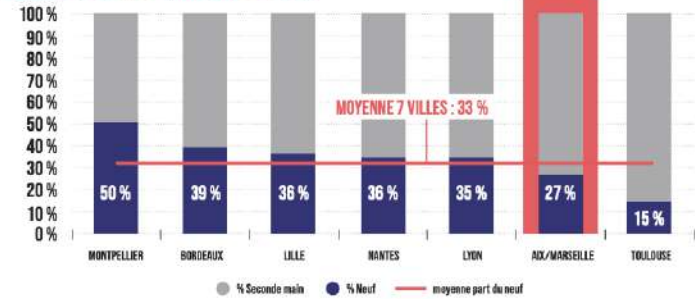
Pour ce faire, la Métropole a estimé une production nécessaire de 80 000 m<sup>2</sup> de bureaux neufs par an, dont 80 % en zone de bonne desserte. Euroméditerranée représente environ 35 % de cette offre en bonne desserte.

### Niveau de demande placée en régions



→ Accompagner l'augmentation naturelle de la demande placée constatée ces 10 dernières années, à savoir environ 4 % par an. Marseille souffre historiquement d'un manque d'offre disponible permettant d'accompagner l'implantation de nouvelles entreprises et la création d'emplois. Par ailleurs, la part d'offre neuve est faible dans la métropole. L'offre immédiate proposée sur le marché est inférieure à demande placée annuelle et la part d'offre neuve sur le stock d'offre disponible est de 27 % sur la métropole fin 2022.

### Répartition des m<sup>2</sup> placés en fonction de l'état des locaux



- **Eviter une augmentation des loyers** défavorable à l'implantation de nouvelles entreprises. Le manque d'offre entraîne une tension sur le marché de l'immobilier et une augmentation des loyers.
- **Accueillir la production de bureaux neufs en zone de bonne desserte** : l'offre crée la demande, à condition qu'elle corresponde aux besoins. On constate une baisse de la demande placée en 2023, à Marseille, notamment en raison d'un manque d'offres correspondant à la demande. Les entreprises privilégient les immeubles de dernière génération, plus adaptés aux nouveaux modes de travail, plus respectueux de l'environnement et moins énergivores.
- **Attractivité renforcée des métropoles régionales** : les régions ont représenté 43 % de la demande placée au niveau national en 2022 contre 29 % il y a 10 ans, 82 % des dirigeants estiment que l'attractivité des métropoles s'est renforcée depuis la crise sanitaire. En 2022, les plus fortes créations d'emplois, en volumes, ont été observées dans les aires d'attraction les plus peuplées telles que Lyon, Toulouse, Aix-Marseille, Bordeaux ou Nantes. Depuis 2020, on constate une évolution des attentes des salariés en faveur d'une déconcentration des implantations d'entreprises en France.
- **Stabilisation du télétravail et retour au bureau** : Le retour au bureau en Europe progresse régulièrement, avec 75 % de retour en Europe contre 50% aux États-Unis. Les taux d'occupation moyens des bureaux du continent européen sont passés de 43 % à 55 % entre juin 2022 et février 2023. Avec 3,5 jours en moyenne passés au bureau, la France est le pays où la présence au bureau est l'une des plus avancées dans le monde. Une dichotomie IDF / Régions : en 2021, 56 % des salariés à Paris et 36 % de ceux du reste de l'IDF ont télétravaillé. Ils sont 23 % pour les communes hors Ile de France densément peuplées.
- **Continuer de générer de l'emploi** : dans la continuité de la dynamique initiée grâce au quartier d'affaires et des actions mises en oeuvre depuis 1995.



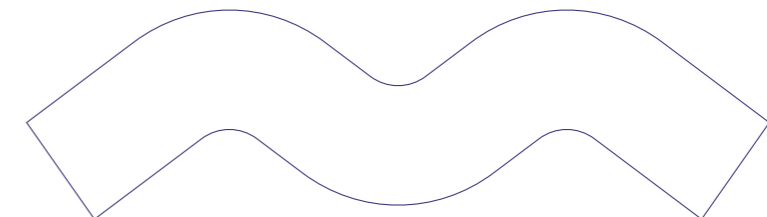
## LES PERSPECTIVES



### Euroméditerranée 2 est le terrain de jeu d'une mixité de développement économique

Les perspectives en termes de développement économique font l'objet de réflexions et de discussions avec les collectivités qui composent le conseil d'administration d'Euroméditerranée.

- **Euroméditerranée 2 permettra une mixité de développement économique en lien avec les besoins émergents** : formation, activité productive de cœur de ville, Economie Sociale et Solidaire (ESS), logistique du dernier kilomètre, nouvelles filières Tech/Digital, Industries Culturelles et Créatives (ICC)... Cela permettra de diversifier les catégories d'emplois accueillies sur le territoire.
- **Maintenir les principes d'aménagement qui ont fait l'attractivité auprès des entreprises et des investisseurs immobiliers est primordial** : Mixité, Mobilité / accessibilité, Durabilité / immobilier responsable.
- **Mettre en place les conditions nécessaires à la production de bureaux en quantité suffisante** permettra de répondre à la demande et de maîtriser les loyers.



# Emploi et insertion



## CONSTRUIRE ET DÉVELOPPER UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET EMBLÉMATIQUE

L'emploi et l'insertion sont des composantes de l'attractivité du territoire qui contribuent à hisser l'Opération d'Intérêt National (OIN) au rang de plus grande opération de renouvellement urbain d'Europe du Sud, de 3<sup>ème</sup> quartier d'affaires de France et de 1<sup>er</sup> pôle tertiaire régional.

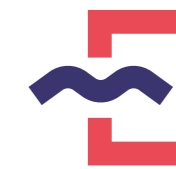
Depuis sa création, la dynamique socio-économique insufflée par l'activité d'Euroméditerranée est en constante progression et elle a d'ores et déjà permis la localisation de :

- 6 109 établissements (établissements privés / établissement publics / établissements non-salariés) et
- 56 172 emplois (privés, publics et non-salariés) sur son périmètre.

Sous l'impulsion d'Euroméditerranée, le bassin d'emplois, où tous les métiers sont représentés, a créé de la richesse et redonné vie au secteur arrière-portuaire en désuétude.

En mobilisant des acteurs institutionnels de l'emploi, (DREETS, France TRAVAIL, APEC, Mission locale, Plie EMERGENCES, AMP, Maison de l'emploi, FBTP13), les réseaux d'entreprises (La Cité des Entrepreneurs d'Euroméditerranée et Marsea), l'EPAEM prend part aux opérations de promotion de l'emploi et de recrutement (Euromed'tier, Talents'elles, Village BTP&Co) et d'insertion sociale (mise en application des clauses d'insertion sociale sur les chantiers de l'OIN).

Avec plus de 3 000 marchés notifiés par l'EPAEM depuis 1994 (MOE, BE, travaux, fournitures, services divers) et 142 opérations sur le territoire de l'OIN (période 2022-2030) l'activité d'Euroméditerranée a un impact direct sur le développement économique et social (un marché = XXX emplois), et par effet d'entraînement, un impact sur l'attractivité de son périmètre permettant d'enregistrer une hausse constante des créations d'établissements et d'emplois.



1995

**Crise économique.**

En 20 ans Marseille avait perdu 50 000 emplois et le taux de chômage était de 22%.

**CRÉATION DE  
L'OPÉRATION D'INTÉRÊT  
NATIONAL (OIN)  
13 NOV. 1995**

2023

En 28 ans, sur le territoire de l'OIN :

**56 172 EMPLOIS**  
privés et publics ;

**6 109 ÉTABLISSEMENTS**  
localisés sur Euromed ;

**ABAISSEMENT DU TAUX**  
de chômage à 9,3 %\*  
à Marseille.

\*Taux de chômage au sens du Bureau International du Travail (BIT)



# EUROMÉDITERRANÉE, CRÉATEUR D'UN BASSIN D'EMPLOIS DE 480 HA

**En 2023,  
un total de 6 109  
établissements  
étaient présents  
sur le périmètre.**



© M. Clavel

## LE MOTEUR : L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DE L'AMÉNAGEUR EPAEM

L'activité de l'EPAEM a un effet de levier économique direct sur l'ensemble de son périmètre et par conséquent sur la ville et la métropole.

Chacune de ses commandes entretient directement cette dynamique créatrice de richesse et d'emplois.



**3 000**

**marchés**

notifiés par l'EPAEM depuis 1994 (MOE, BE, travaux, fournitures, services divers)



**142**

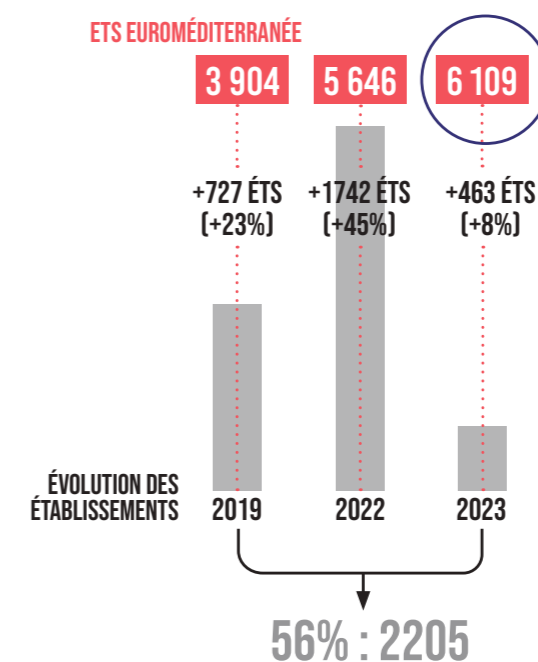
**opérations**

sur le territoire de l'OIN (période 2022-2030) avec un pic prévisionnel en 2026

## LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE, CRÉATRICE D'EMPLOIS

En 2023, un total de 6 109 établissements étaient présents sur le périmètre, dont 83% des établissements privés employeurs se situent sur le périmètre d'Euroméditerranée 1.

Entre 2019 et 2023, 2 205 établissements supplémentaires (privés, non-salariés et publics) ont été localisés sur l'OIN marquant une progression de 56% sur cette période pourtant impactée par la crise sanitaire et la crise immobilière.



L'aménageur participe activement à la création de richesses dans la deuxième ville de France.

En partenariat avec les associations d'entrepreneurs : La Cité des Entrepreneurs d'Euroméditerranée et MARSEA (représentant près de 600 entreprises à elles deux), l'EPAEM déploie différentes actions pour accompagner, faciliter et consolider le développement économique et la création d'emplois.

L'emploi, l'inclusion et la formation, la mobilité, la mise en exergue des projets d'aménagement, l'accompagnement de l'ESS, l'innovation et l'impact environnemental sont autant de réflexions menées en synergie avec l'écosystème économique local.



© M. Clavel