

Bilan trimestriel Aix-Marseille

T1 2022

Les faits marquants

Un début d'année encourageant



- Une **dynamique économique positive** malgré un contexte incertain
- Une **inflation** dite de l'offre **plus forte et plus longue** qu'anticipée



- Une demande placée portée par la dynamique de fin 2021, avec **50 710 m²**, un niveau en ligne avec la moyenne 2017-2021 (env. 54 000 m²)
- Sur Marseille, **les grands utilisateurs** ont été les principaux moteurs tandis que au sein du Pays d'Aix, ce sont les **PME/PMI** qui ont été les plus actifs dont le panier moyen est de **240 m²** au T1 2022



- Une **reprise timide des volumes investis** en bureaux mais l'activité des pitches permet d'anticiper une fin d'année plus dynamique



- Une **reprise à confirmer** au T2 2022 en raison des **incertitudes macro-économiques** liées au conflit russo-ukrainien



Contexte économique

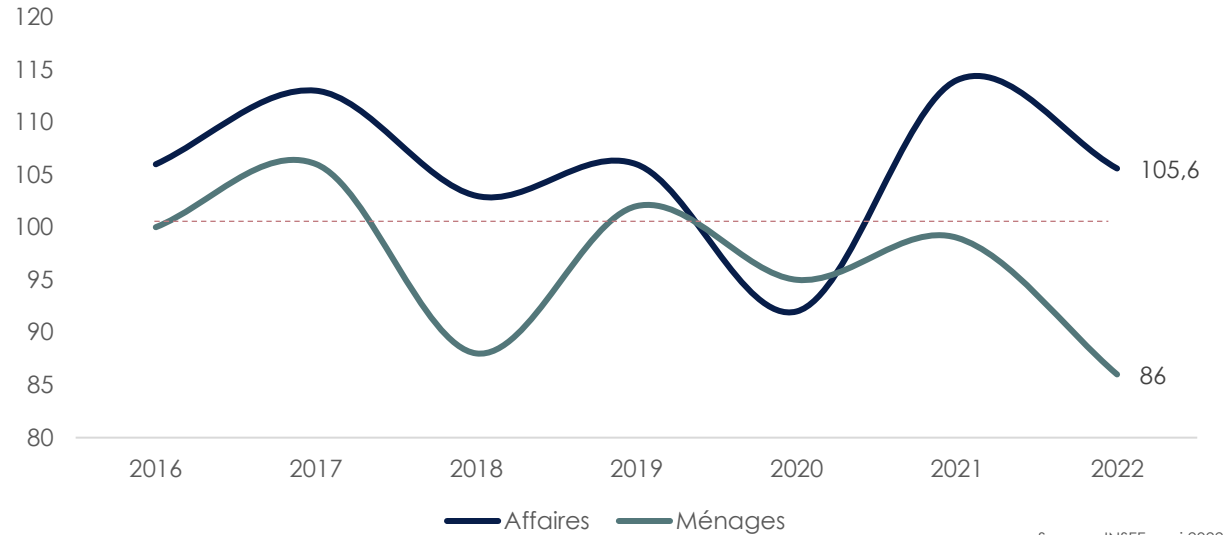
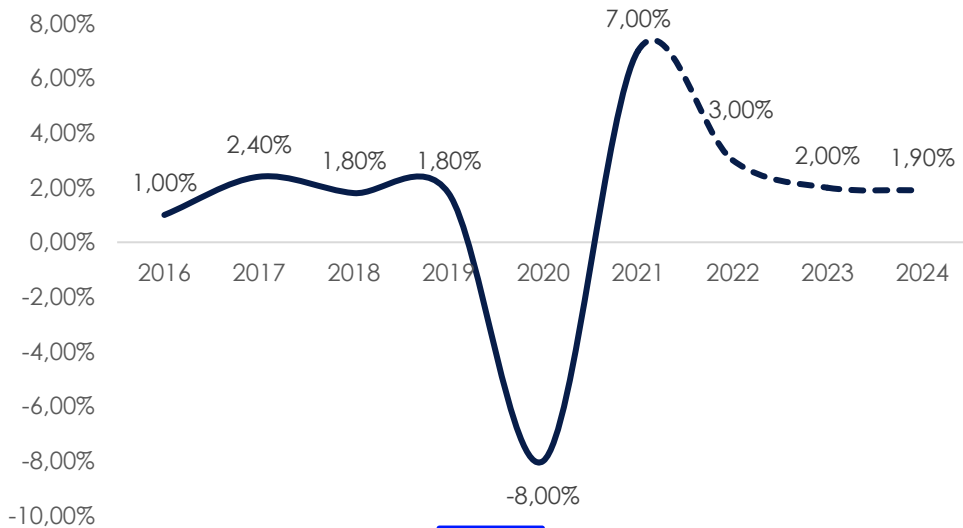
Contexte économique

2022 : une dynamique héritée de fin 2021

2022 : POURSUITE DE LA REPRISE

- Forte demande poussée par les ménages et les entreprises
- Marché de l'emploi positif

Croissance du PIB en 2022 **3%**



Source : INSEE, mai 2022

2022 : CLIMAT IMPACTÉ PAR UN CONTEXTE INCERTAIN

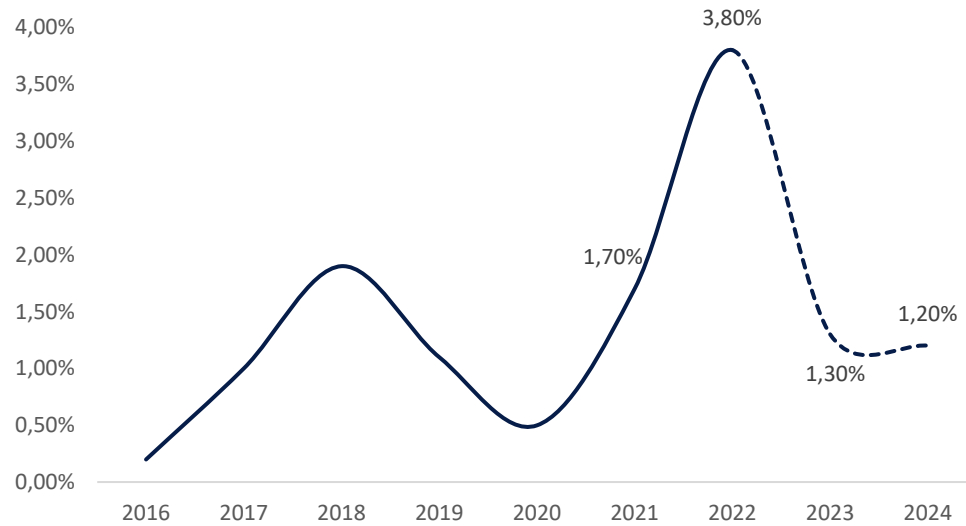
- Les entreprises : carnets de commandes remplis mais incertitudes sur les stocks de matières premières
- Ménages : incertitudes autour du pouvoir d'achat à moyen terme

Impact positif pour l'économie si **>100**

T1 2022 dans la continuité de fin de 2021 malgré des incertitudes

Contexte économique

Une inflation plus forte et plus longue qu'anticipée



Source : Oxford Economics

Inflation en 2022 **3,8%**

Forte demande

Tensions sur la production et l'approvisionnement

Tensions sur les matières premières

Augmentation des coûts des matières premières

INFLATION

- Inflation dite de l'offre qui est actuellement conjoncturelle
- L'inflation française reste la plus faible de la zone Euro en raison des mesures fiscales
- Les prix de l'énergie restent le principal facteur de l'inflation
- De nouvelles tensions sur les matières premières (guerre en Ukraine et variant Omicron en Chine)
- BCE pourrait intervenir courant été 2022 pour réguler ce niveau d'inflation

An aerial photograph of the Aix-Marseille harbor. The water is a deep blue, filled with numerous white sailboats and yachts. In the background, a hill rises with a prominent church spire. The sky is a clear, bright blue with some light clouds. The text 'Aix-Marseille' is overlaid in white, sans-serif font across the center of the image.

Aix-Marseille

Le marché bureaux des régions

Les chiffres clés au T1 2022



Aix-Marseille dans le TOP 3 des marchés GMR

1

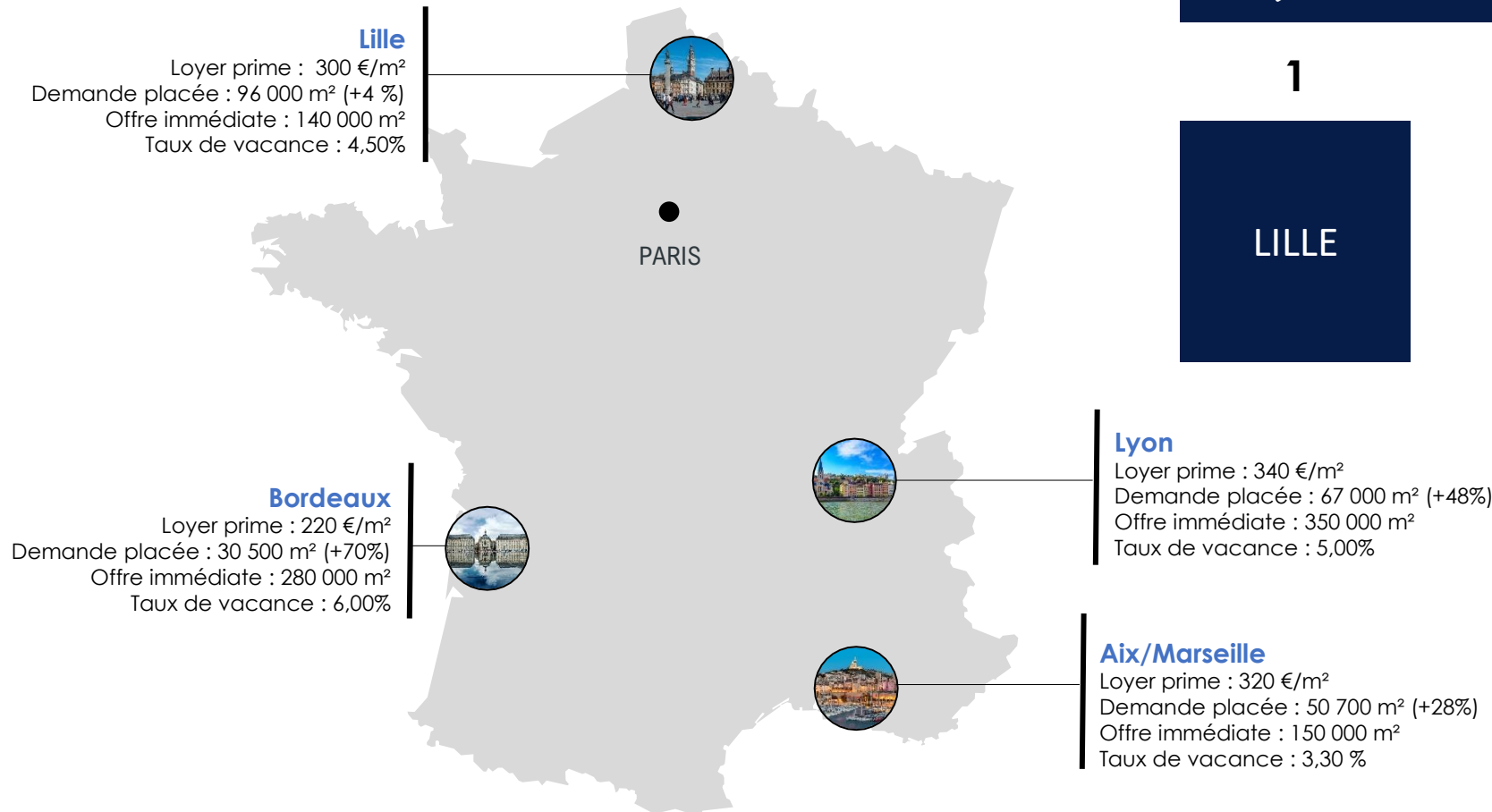
LILLE

2

LYON

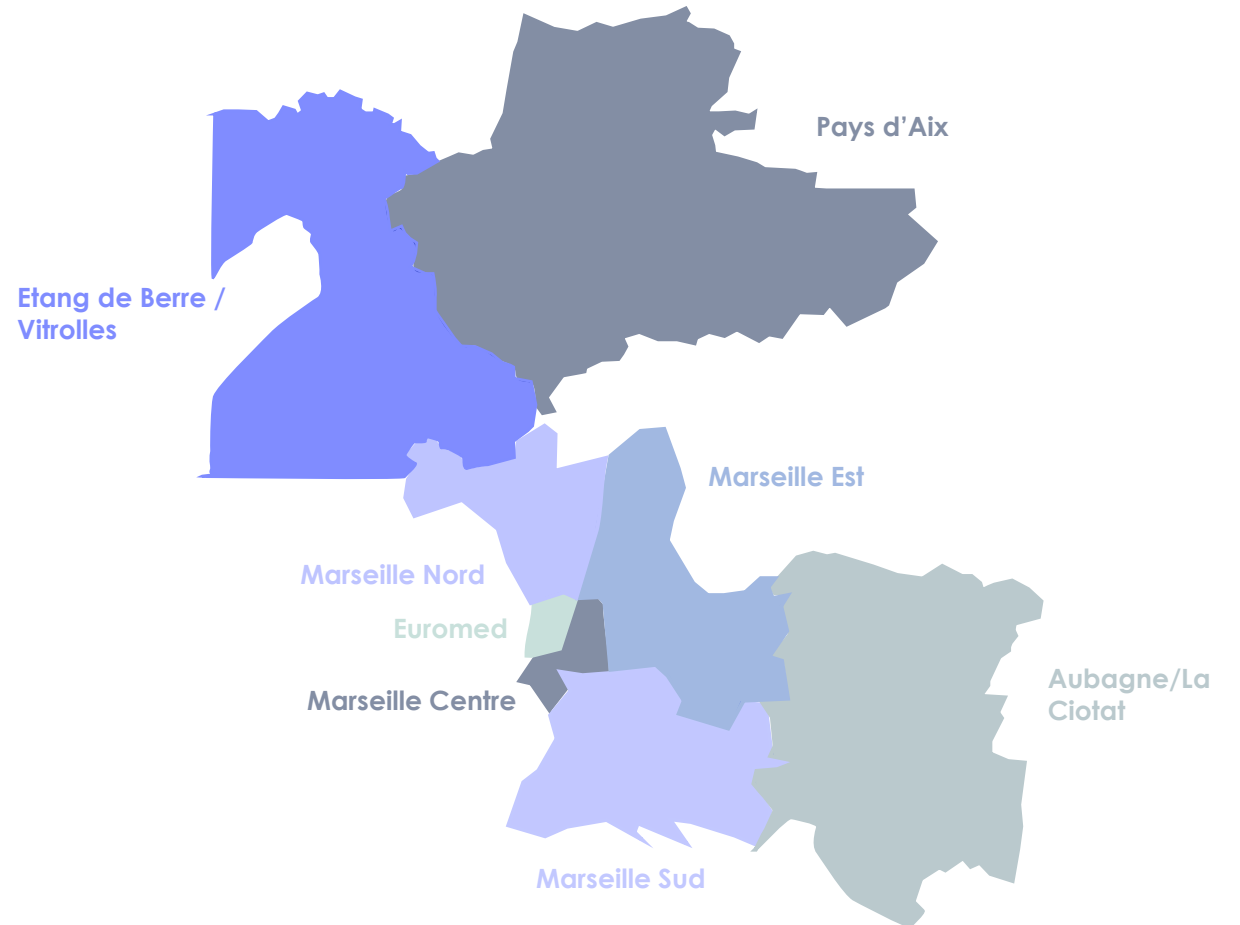
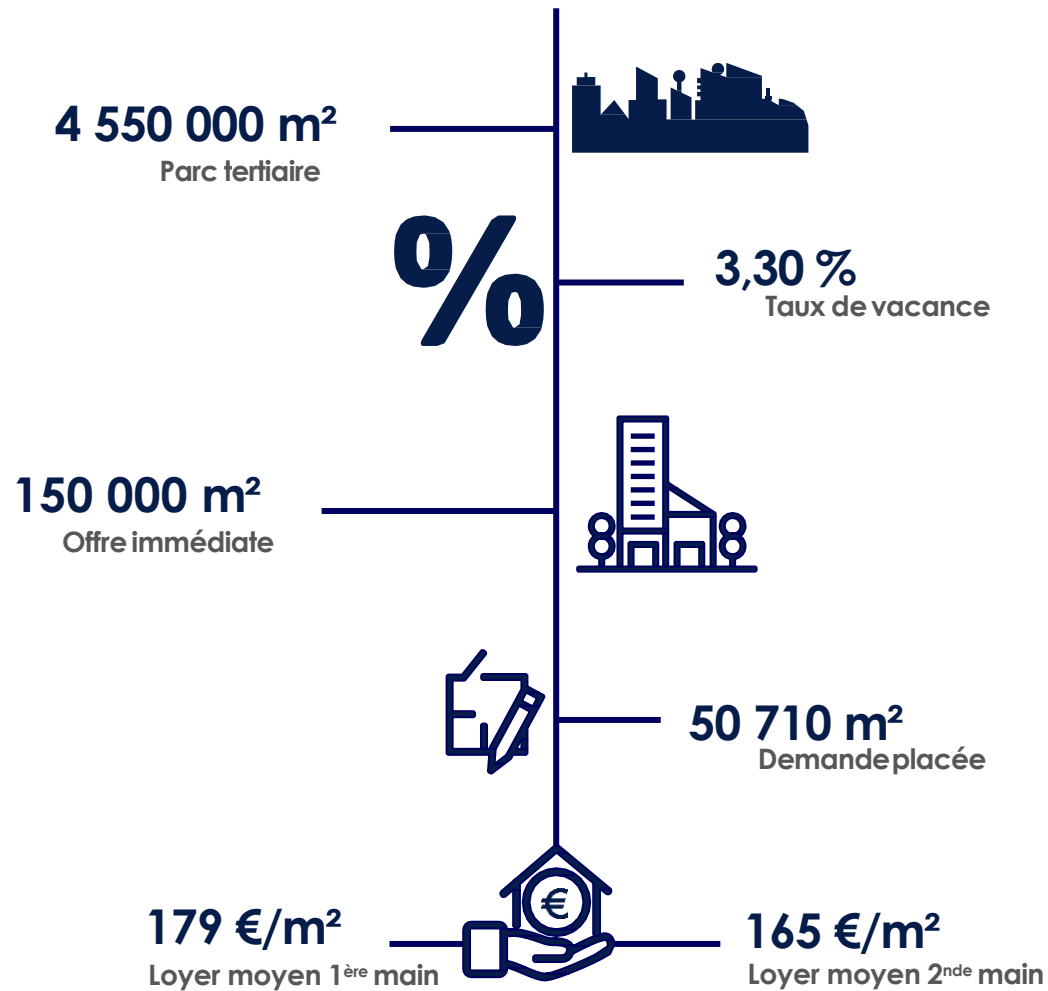
3

AIX
MARSEILLE



Marché bureaux Aix-Marseille

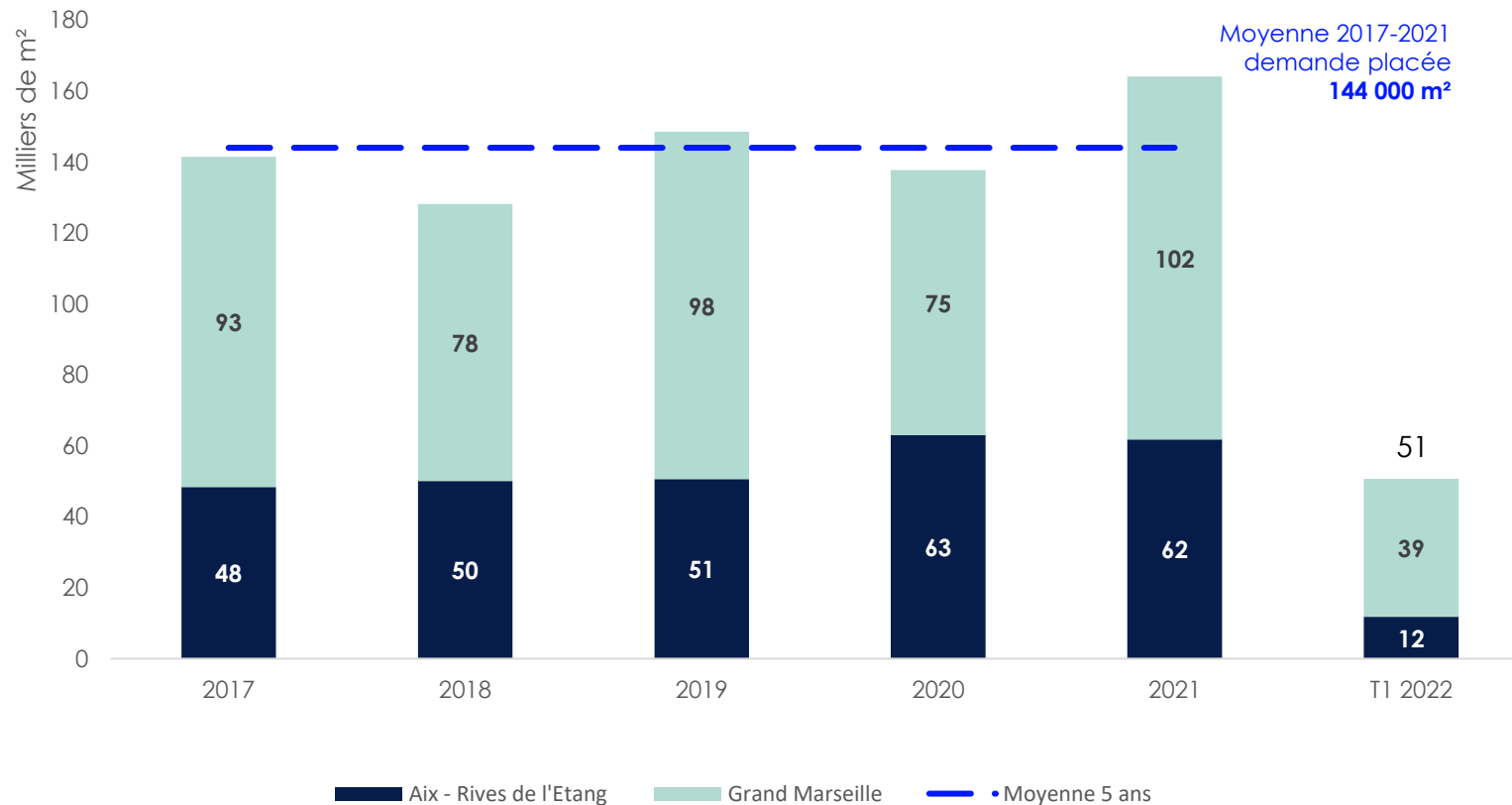
Les chiffres clés au T1 2022



Marché bureaux Aix-Marseille

Demande placée : un bon démarrage pour 2022

Evolution de la demande placée : chiffres au T1 2022 (en milliers de m²)

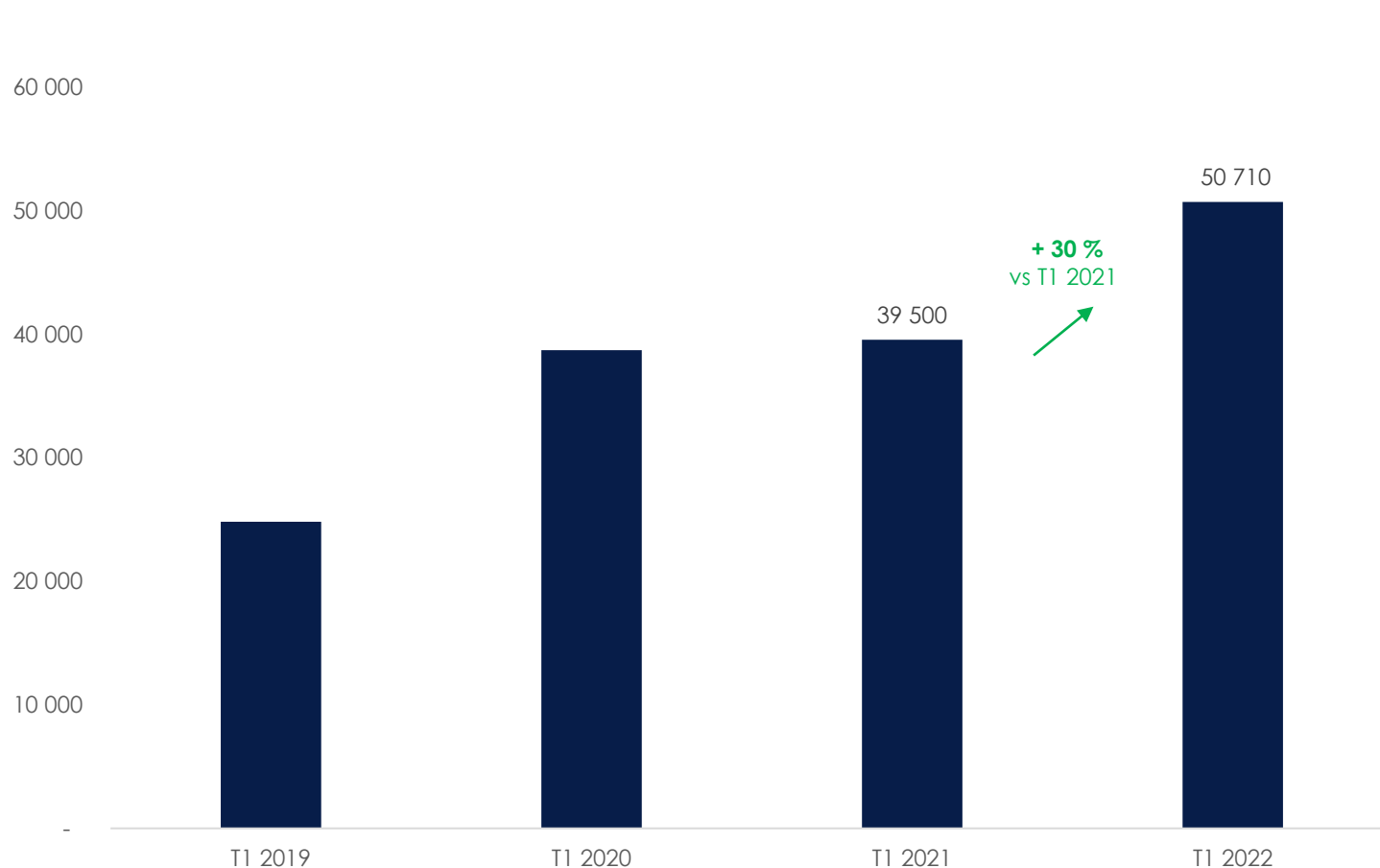



1/3 de la demande placée réalisée par rapport à la moyenne 2017-2021

Marché bureaux Aix-Marseille

Demande placée T1 2022 : un niveau d'avant crise retrouvé

Evolution de la demande placée : chiffres T1 depuis 2019 (en m²)

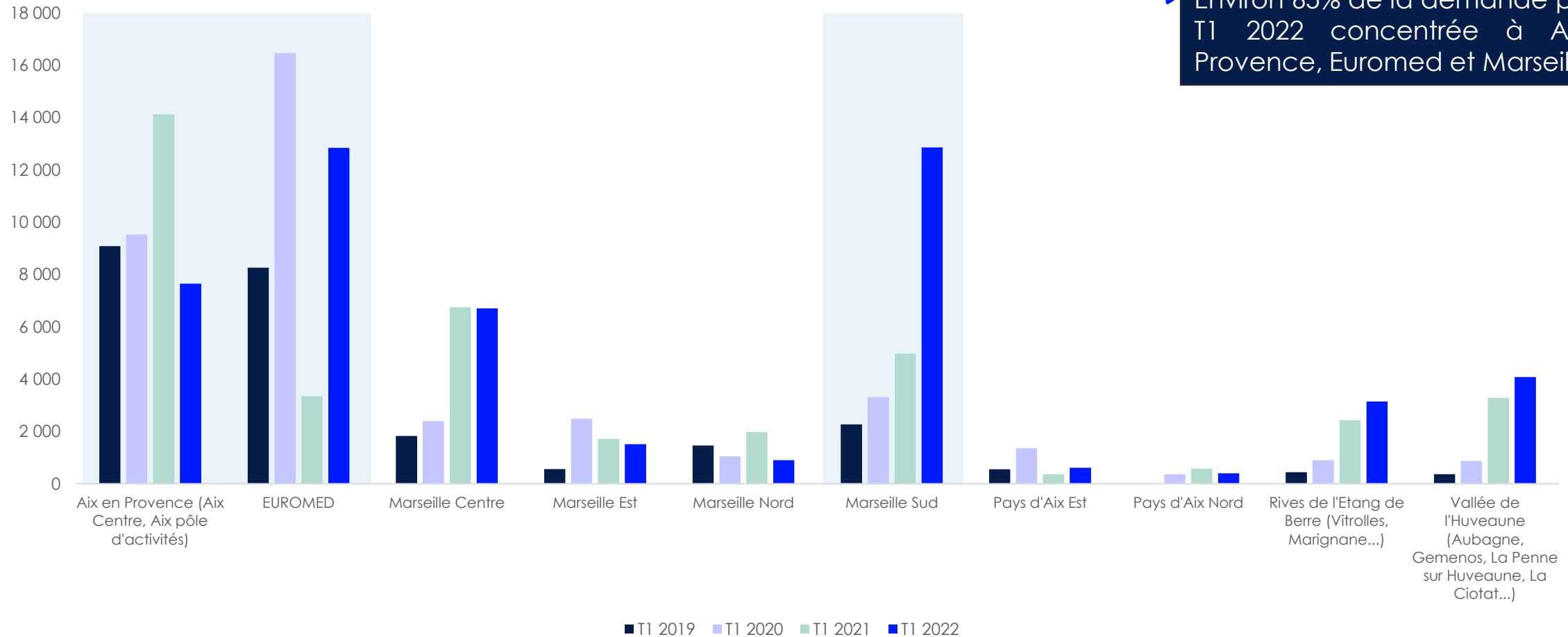


- Avec un bond de **30%** au T1 2022 par rapport au T1 2021, le marché des bureaux dans la Métropole d'Aix-Marseille retrouve des niveaux pré-covid 19
- Une demande placée dynamisée par le retour des grands utilisateurs avec la vente utilisateur du **Pixelia** sur **8 500 m²** acquis par **CD13** ou encore **Erilia** dans **Porte Est** pour **6 000 m²**

Marché bureaux Aix-Marseille

Euromed et Aix Pôle d'Activités, les secteurs les plus plébiscités

Répartition de la demande placée des T1 par secteur Immostat (en m²)

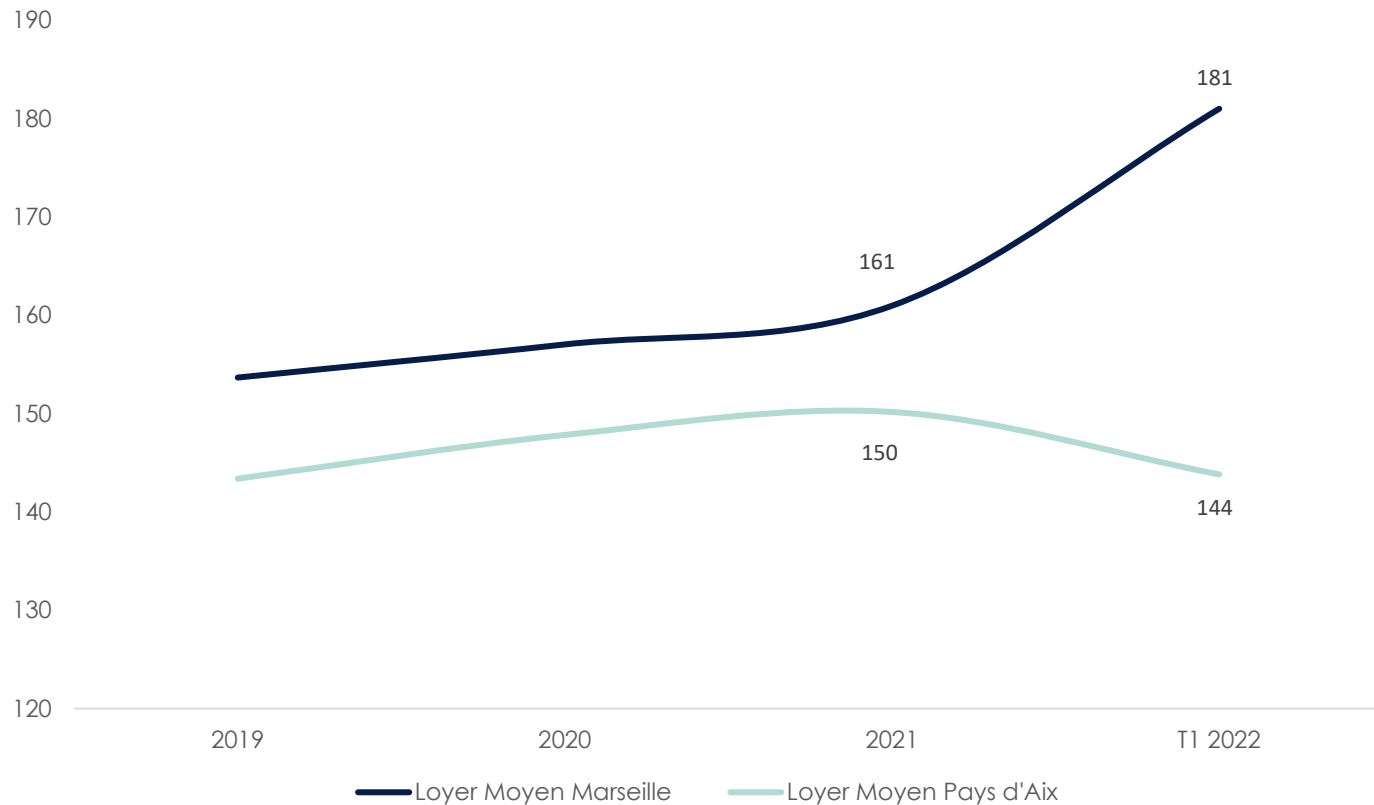


Environ 65% de la demande placée T1 2022 concentrée à Aix en Provence, Euromed et Marseille Sud

Marché bureaux Aix-Marseille

Des loyers faciaux en augmentation

Evolution des loyers faciaux au T1 2022 (€/m² HT HC)

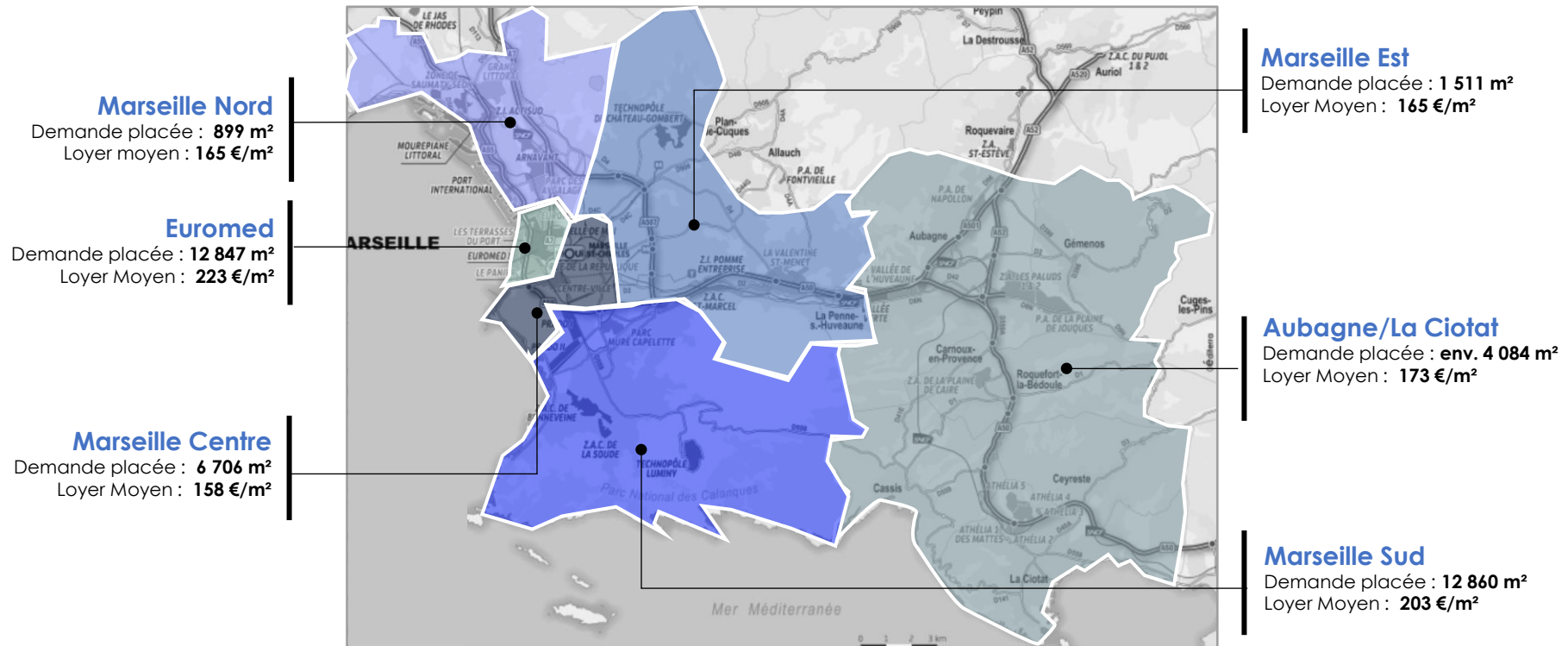


- Tendence haussière sur les loyers
- Un loyer prime de 190 €/m² pour le Pays d'Aix et de 320 €/m² pour Euromed

Marché bureaux Aix-Marseille

Demande placée et loyers dans le Grand Marseille par secteur

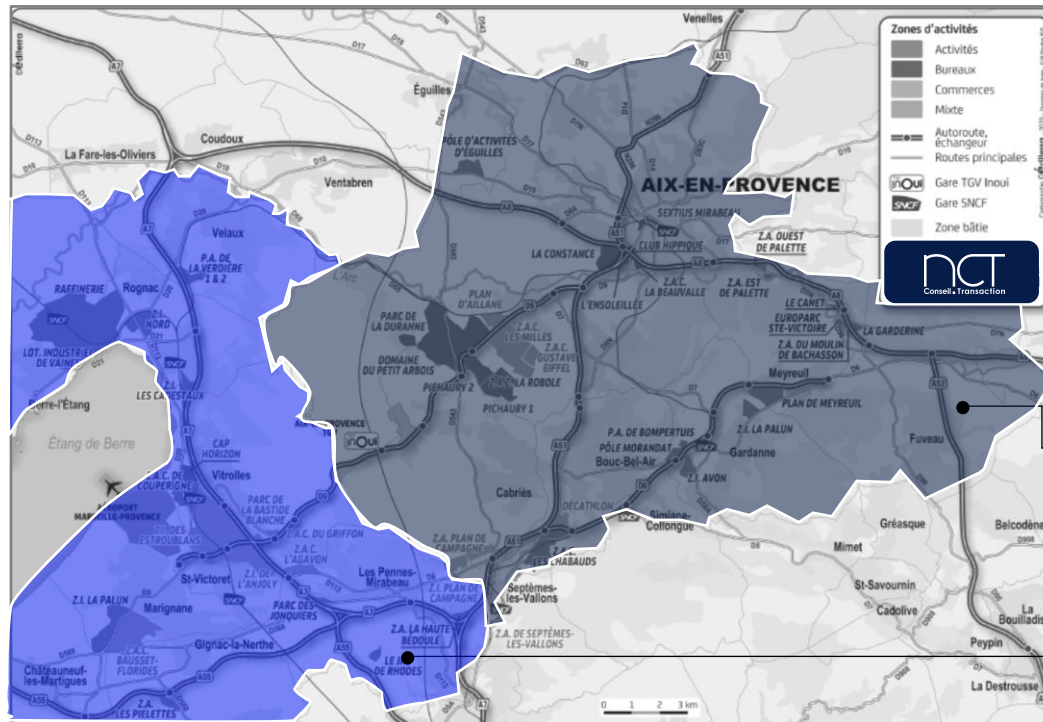
Demande placée (m²) et Loyers faciaux au T1 2022 (€/m² HT HC)



Marché bureaux Aix-Marseille

Demande placée et loyers à Aix – Etang de Berre par secteur

Demande placée (m²) et Loyers faciaux au T1 2022 (€/m² HT HC)



Pays d'Aix

Demande placée : env. 7 652 m²
Loyer Moyen : 154 €/m²

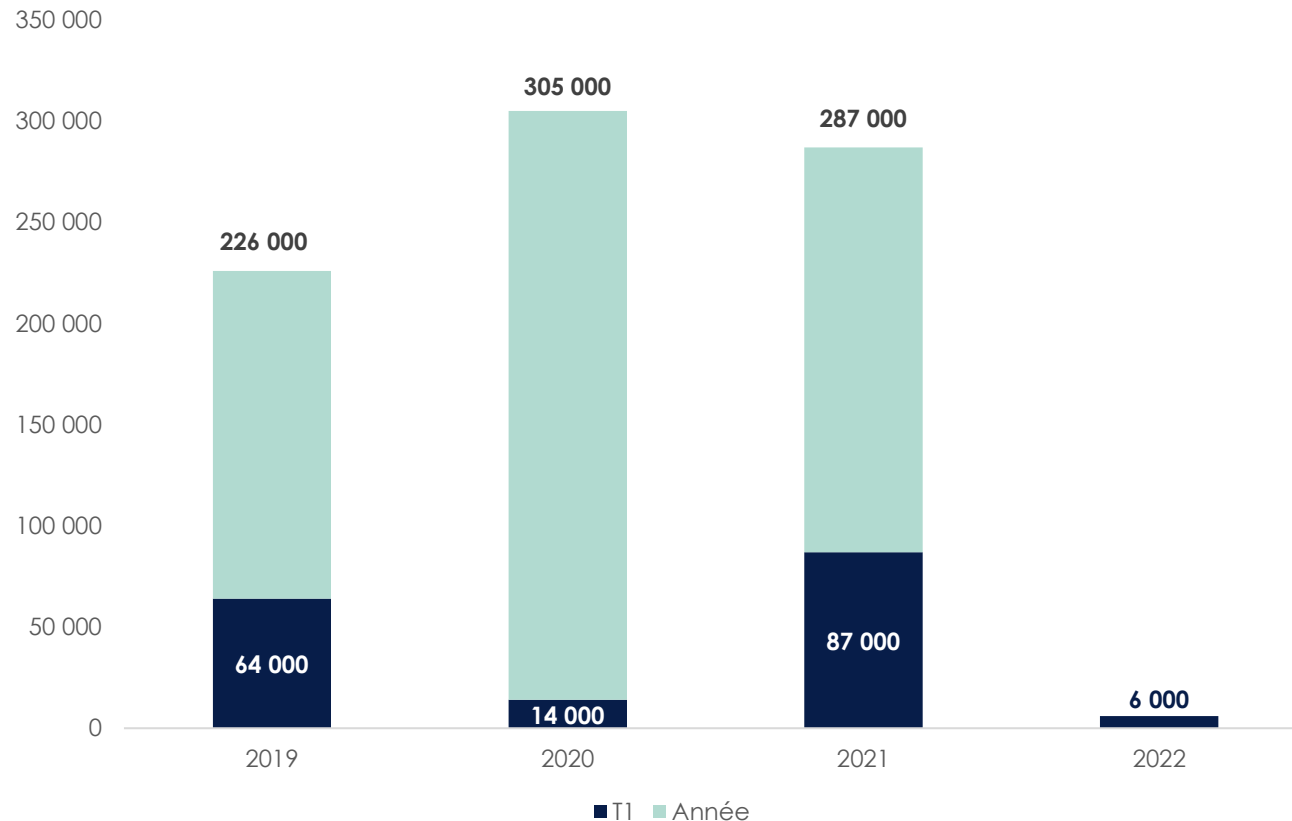
Étang de Berre / Vitrolles

Demande placée : 3 144 m²
Loyer Moyen : 114 €/m²

Marché bureaux Aix-Marseille

Un démarrage timide pour l'investissement

Montants investis en bureaux (en euros)

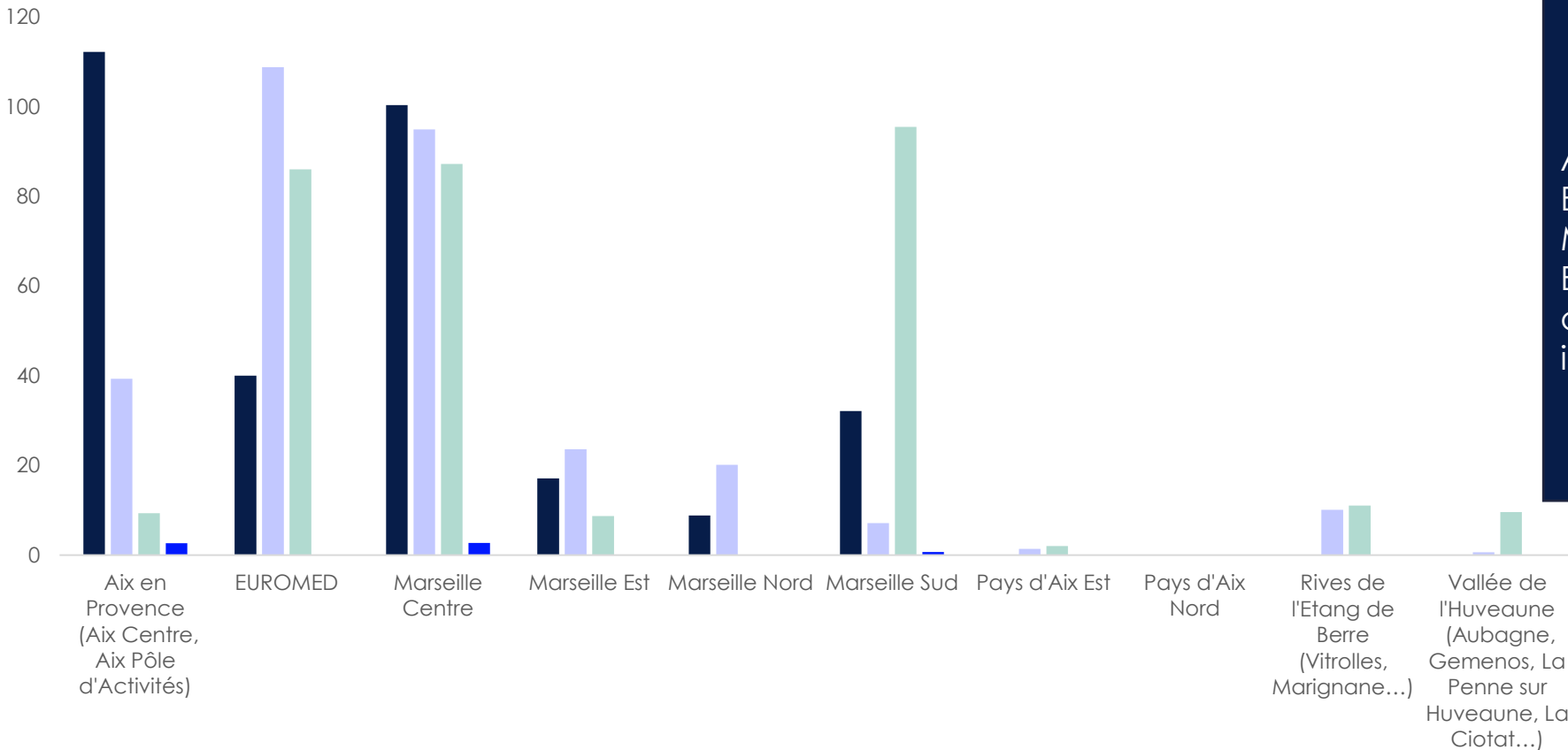


Malgré un démarrage timide, ce premier trimestre ne reflète pas une année et l'activité des brokers permet de prévoir de belles transactions pour le S2 2022

Marché bureaux Aix-Marseille

Les secteurs tertiaires historiques captent les investissements

Répartition des montants investis par secteur Immostat (en millions d'euros)

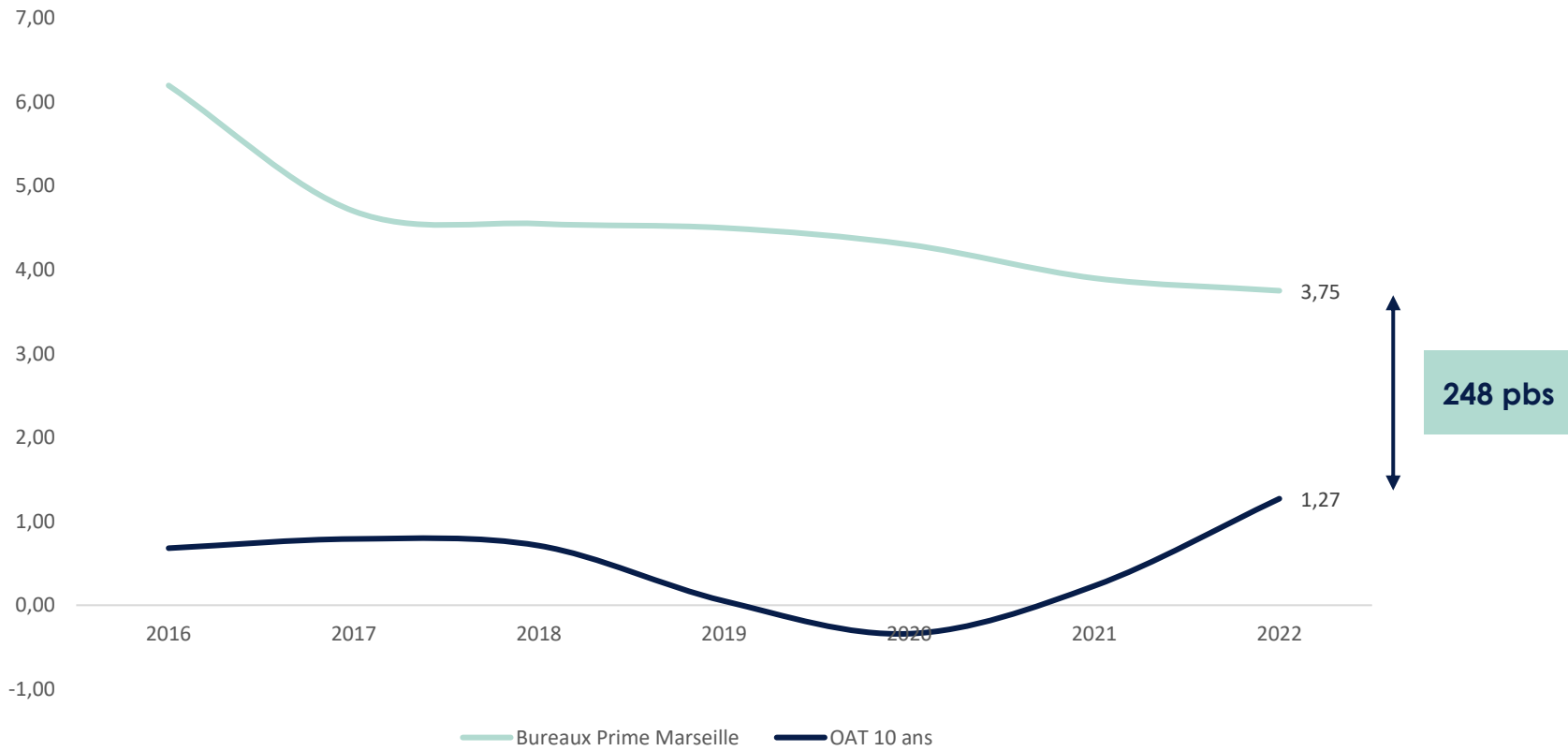


Avec 6 millions d'euros investis en Bureau sur l'agglomération Aix-Marseille, ce sont les secteurs de Euromed et de Aix-en-Provence qui ont capté la quasi-totalité des investissements.

Marché bureaux Aix-Marseille

Un couple rendement/risque moins attractif

Evolution des taux de rendements (en %)



Le conflit russo-ukrainien impacte 2 composantes :

- OAT 10 ans ↑
- Coût du financement ↑



Certains investisseurs pourraient prévoir une décompression des taux pour maintenir un couple toujours attractif

DIRECTION DATA, ANALYSE ET RECHERCHE

Clément GUERAN

Directeur

Data, Analyse & Recherche

06 89 79 52 40

clement.gueran@nct-immo.fr

EQUIPE DATA, ANALYSE & RECHERCHE

Cloé HENIN-MORLAES

Chargée d'études

01 56 88 94 81

cloe.henin-morlaes@nct-immo.fr

Jonathan MASSING

Analyste BI

01 56 88 56 84

jonathan.massing@nct-immo.fr

DIRECTION AIX MARSEILLE

Antoine COMBE

Directeur

Ligne Aix Marseille

06 09 17 77 99

antoine.combe@nct-immo.fr

Valérie ASTRUC

Directrice

Equipe Bureaux Marseille

07 64 50 88 04

valerie.astruc@nct-immo.fr

Sébastien BAYHOURST

Directeur

Equipe Bureaux Aix

06 10 58 72 24

sebastien.bayhourst@nct-immo.fr

DIRECTION INVESTISSEMENT

Oliver DE MOLLIENS

Directeur Général Adjoint

Ligne Investissement

01 56 88 93 63

olivier.demolliens@nct-immo.fr

EQUIPE INVESTISSEMENT BUREAUX REGIONS

Xavier ANTONI

Responsable Investissement Régions

06 18 19 02 22

xavier.antonini@nct-immo.fr