

Bilan semestriel Aix-Marseille

S1 2022

Les faits marquants

Un premier semestre encourageant



- Un début d'année **résilient** grâce à de bons fondamentaux économiques
- Le S2 2022 sera déterminant concernant **l'ancrage de l'inflation dans l'économie**



- Une demande placée de **86 000 m²**, enregistrant une hausse de **7% par rapport au S1 2021** malgré un deuxième trimestre dans l'ensemble plus timide que le premier
- Forte activité des **PME/PMI, avec un panier moyen de 260 m²**



- Belle **reprise des montants investis au T2 2022** avec notamment la transaction sur La Marseillaise pour un montant de **250 M€**



- **L'intervention de la BCE** sur ses **taux directeurs** laisse entrevoir la concrétisation d'un **repricing** sur certains actifs au profil d'investissement **value-add**

The background features a person's hands typing on a laptop keyboard. Overlaid on this are several semi-transparent blue icons and graphics: a bar chart, a pie chart, a line graph, a gear icon, a cloud icon, and various alphanumeric characters. The overall color scheme is a deep blue with white text.

Contexte économique

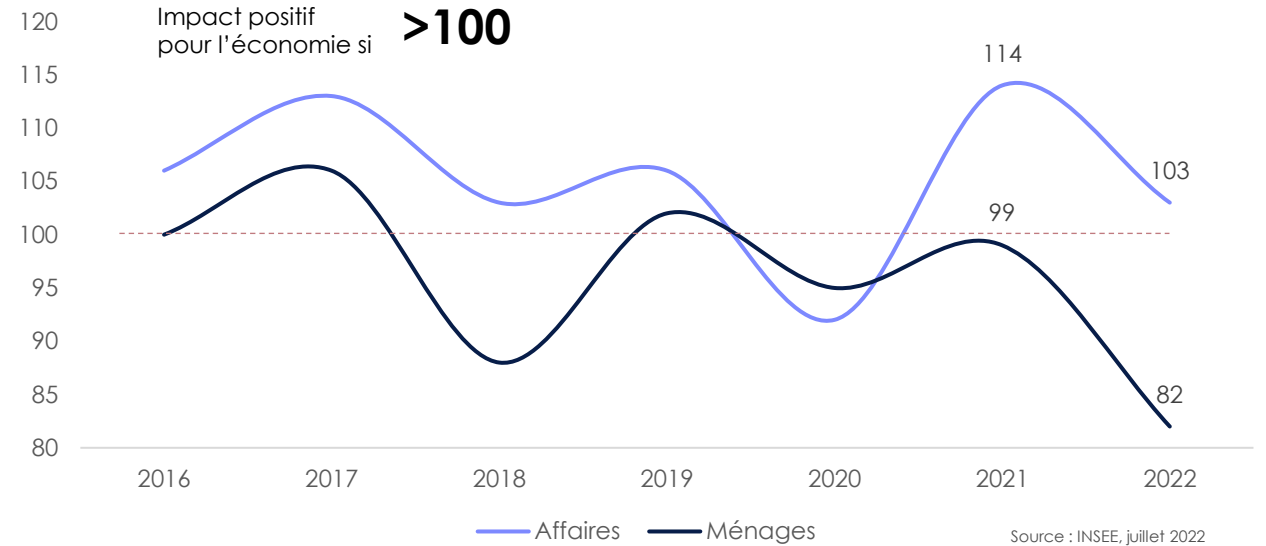
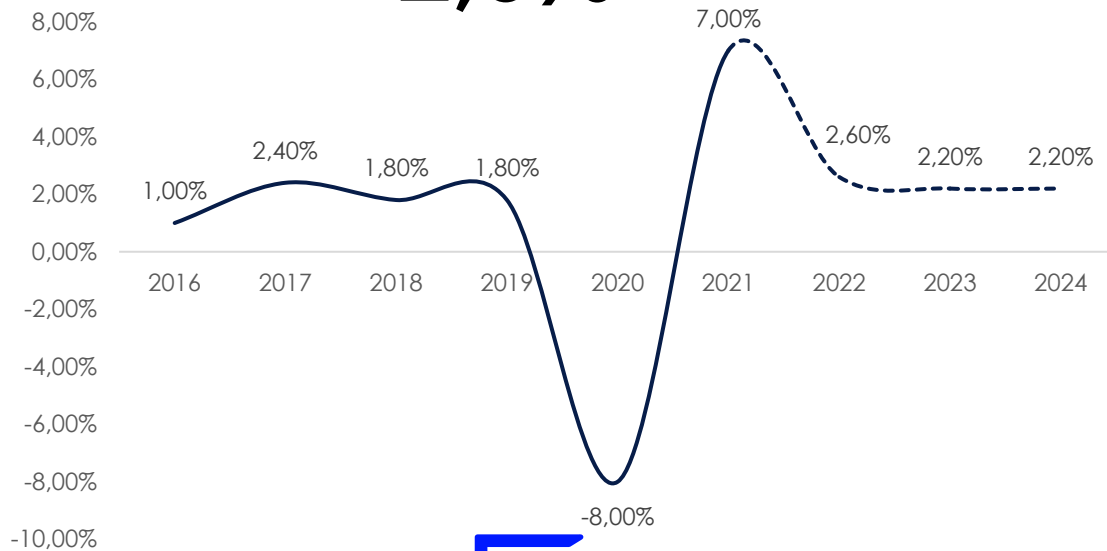
Contexte économique

2022, un début d'année résilient

2022 : DES PREVISIONS DE CROISSANCE POSITIVES

- Consommation des services qui a bien fonctionné au T2 2022 (tourisme) avec la fin des restrictions sanitaires
- Marché de l'emploi positif et robuste porté par de fortes tensions sur le recrutement (+ 70 000 emplois au T1 2022), 67% des dirigeants dans l'industrie manufacturière souhaitent développer leur activité en recrutant

PIB en 2022 **2,6%**



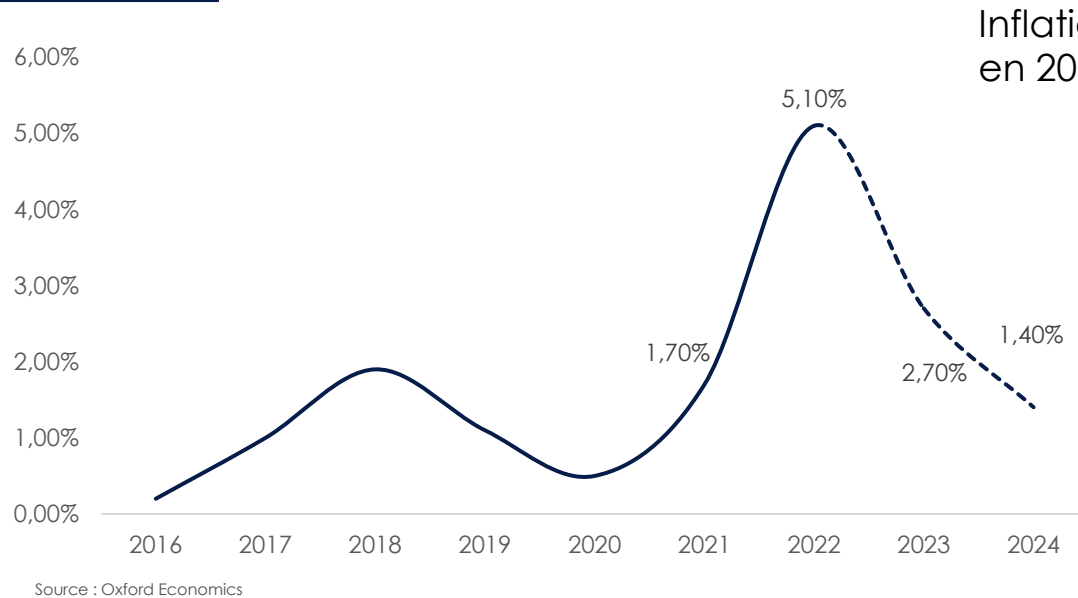
2022 : UNE CONFIANCE EN DEMI-TEINTE

- Les entreprises disposent de carnets de commandes encore bien remplis portés par une demande encore présente même si l'augmentation des prix laisse entrevoir un ralentissement au cours du S2
- Les ménages devraient reporter les achats importants essentiellement impactés par l'augmentation des prix tandis que la confiance sur la capacité à épargner reste positive (8,1 milliards d'euros collectés au S1 2022 soit +44% vs S1 2021)

De bons fondamentaux dans un contexte incertain

Contexte économique

Une inflation plus forte et plus longue qu'anticipé



Forte demande

Tensions sur la production et l'approvisionnement

Tensions sur les matières premières

Augmentation des coûts des matières premières

INFLATION

- Immobilier d'entreprise : une valeur refuge contre l'inflation grâce aux indexations des loyers
- 5,1% d'inflation en France, le plus bas niveau de la zone euro
- Tensions sur les matières premières et sur les prix de l'énergie qui sont devenus les principales composantes de l'inflation
- La BCE relève ses taux directeurs de 50 points de base et confirme le retour d'une politique monétaire restrictive
- Le S2 2022 sera déterminant concernant l'ancrage de l'inflation dans l'économie



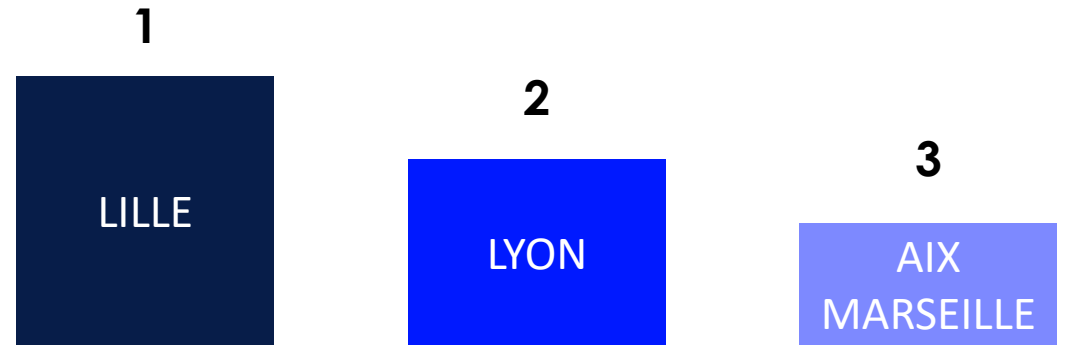
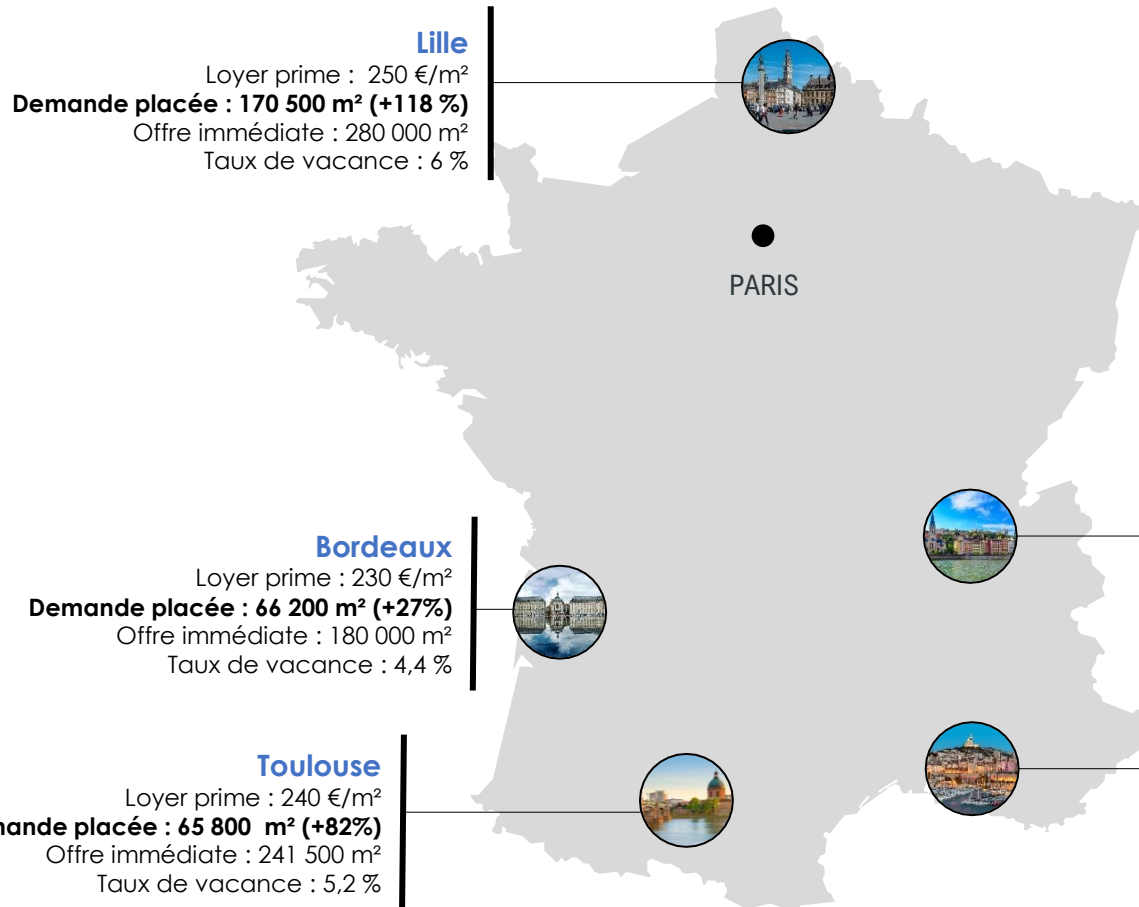
Aix-Marseille

Marché bureaux Aix-Marseille

Les chiffres clés en région au S1 2022



Aix-Marseille dans le TOP 3 des marchés GMR

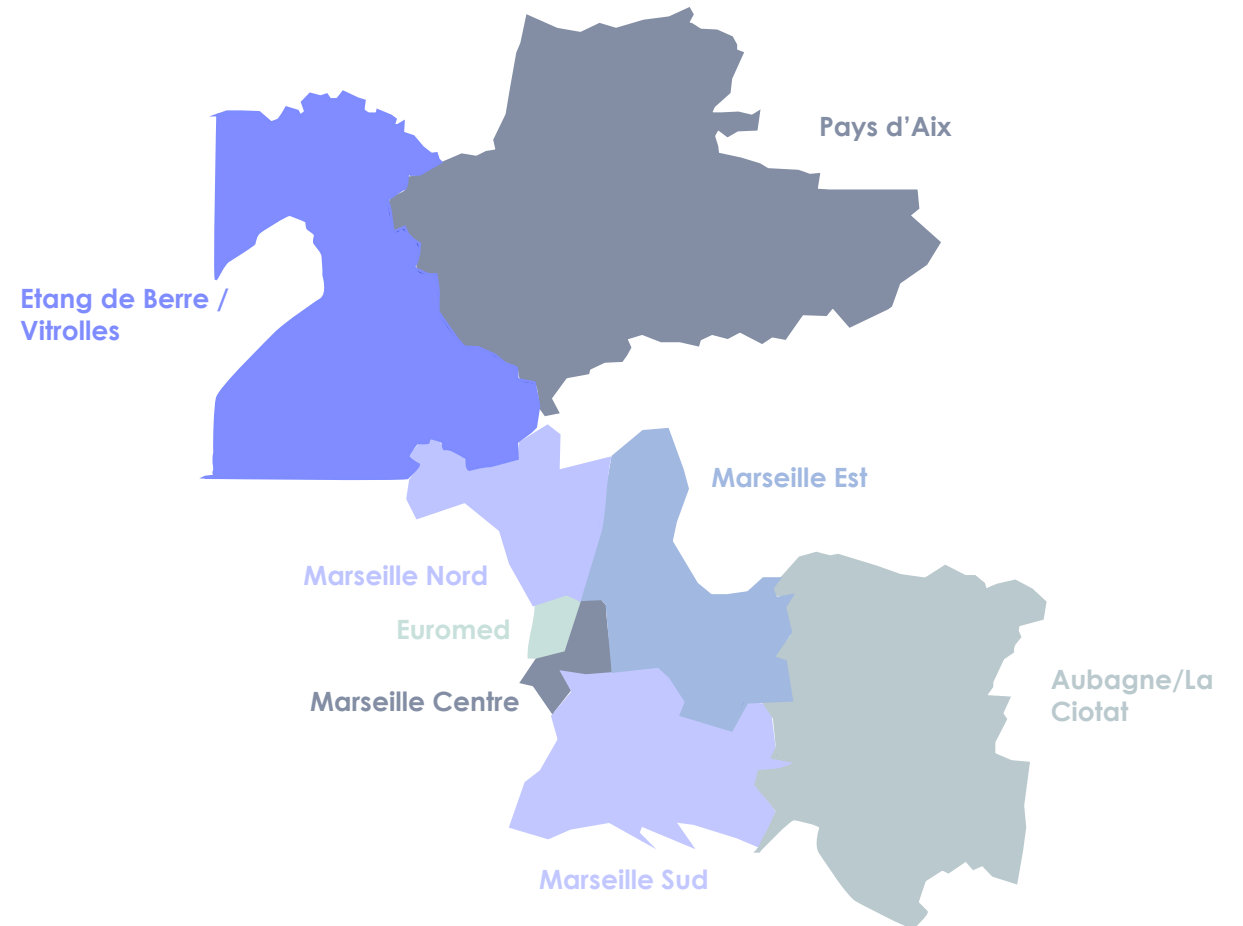
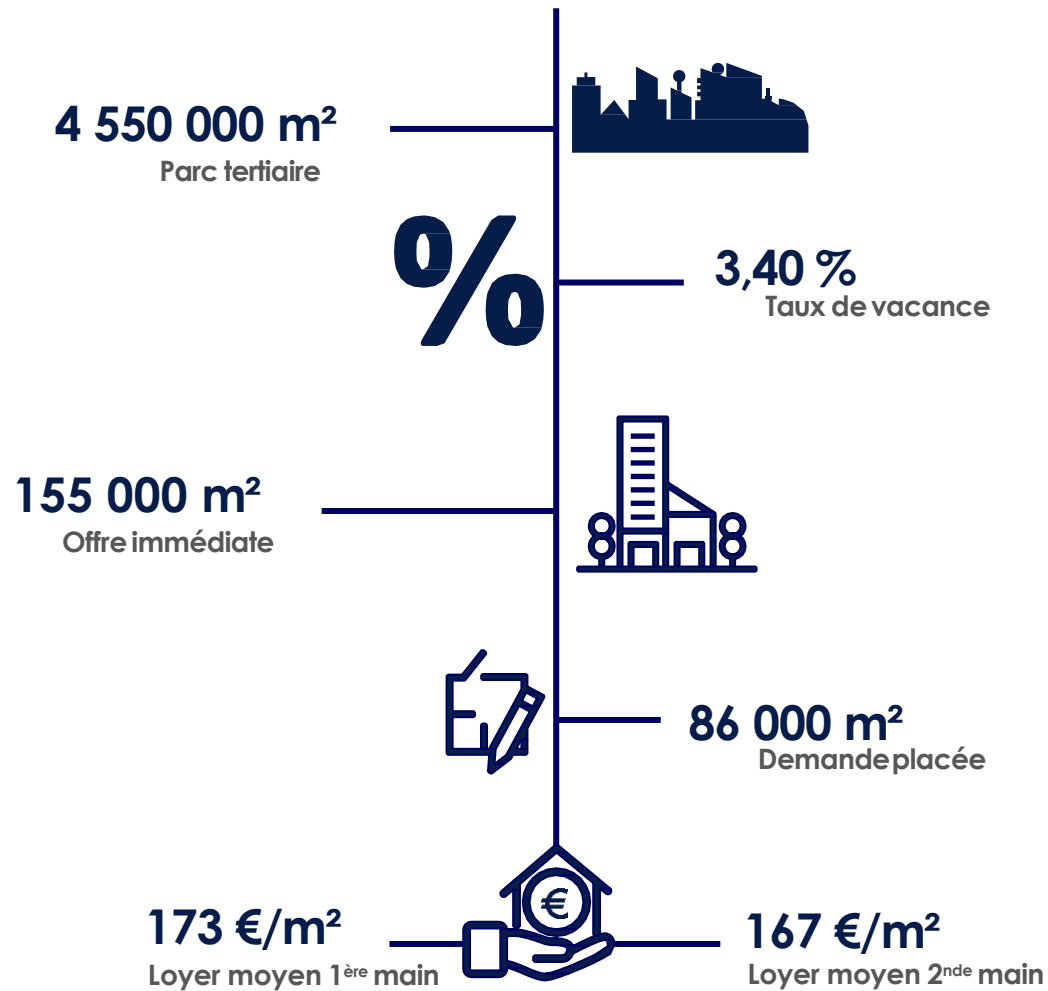


Lyon
Loyer prime : 340 €/m²
Demande placée : 143 000 m² (+13%)
Offre immédiate : 320 000 m²
Taux de vacance : 4,3 %

Aix/Marseille
Loyer prime : 320 €/m²
Demande placée : 86 000 m² (+7%)
Offre immédiate : 145 000 m²
Taux de vacance : 3,30 %

Marché bureaux Aix-Marseille

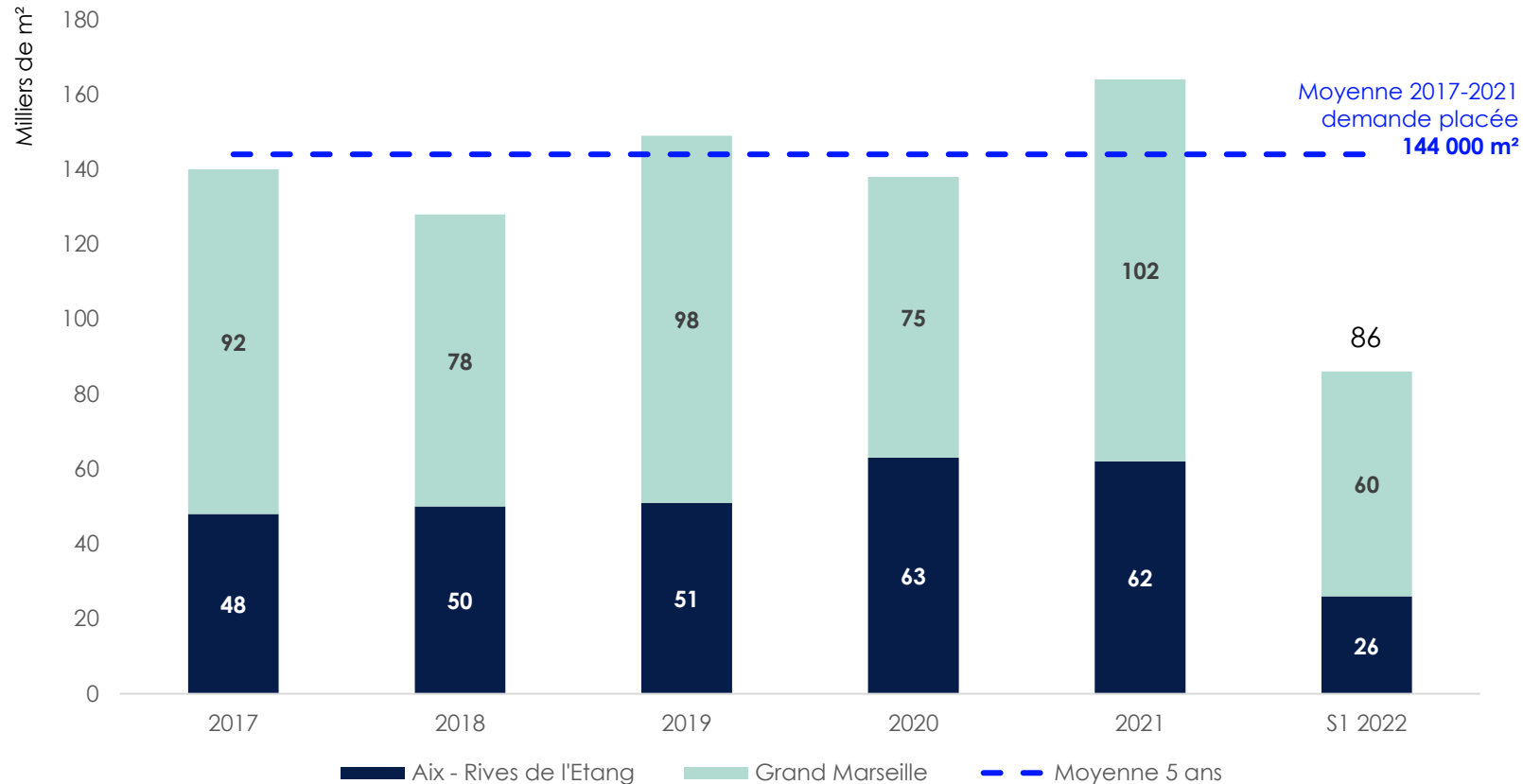
Les chiffres clés au S1 2022



Marché bureaux Aix-Marseille

Demande placée : la métropole Aix-Marseille maintient le cap

Evolution de la demande placée : chiffres au S1 2022 (en milliers de m²)

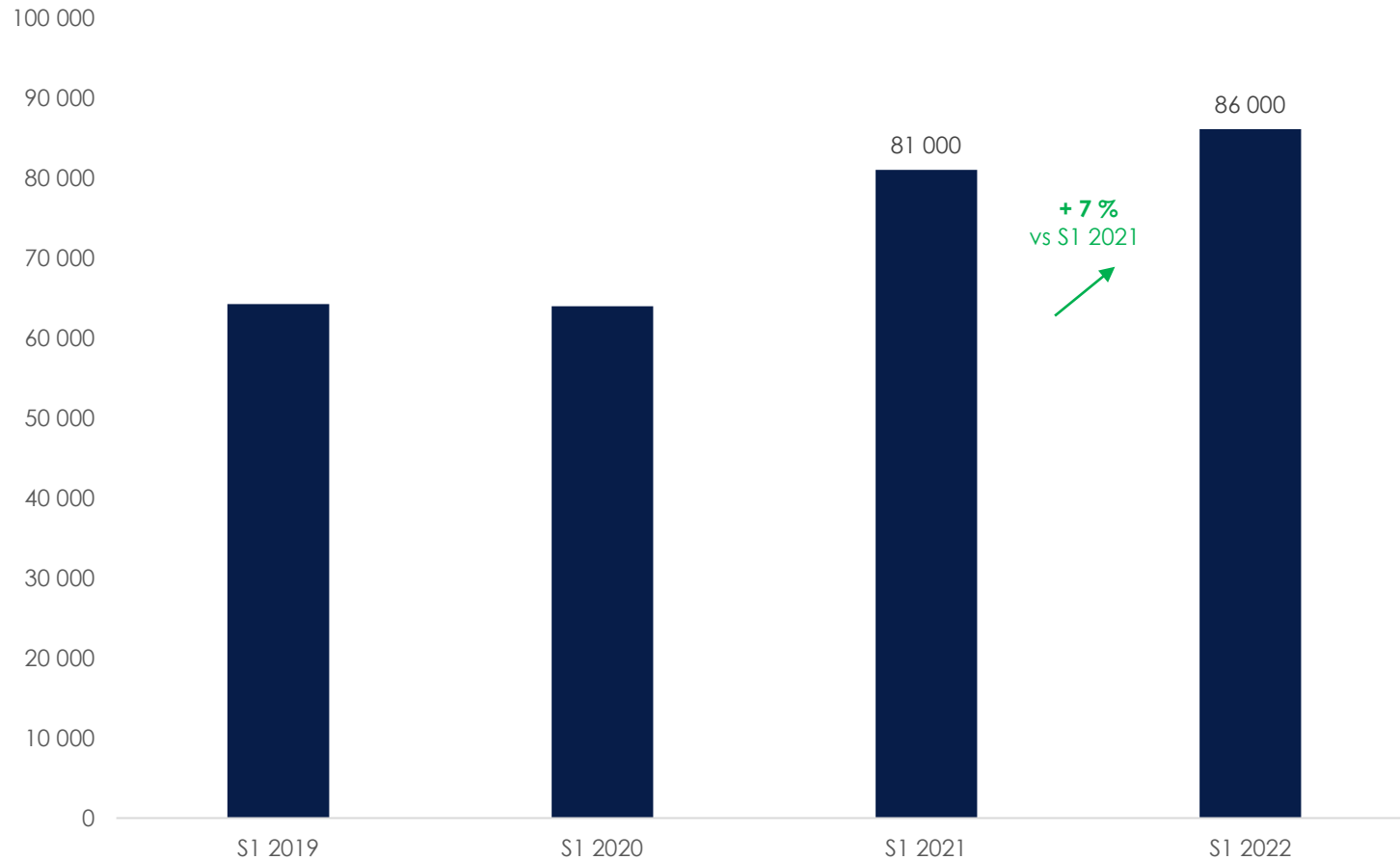


- 67% de la demande placée réalisée au S1 2022 par rapport à la moyenne 2017-2021
- 94% des transactions sont réalisées sur des surfaces inférieures à 1 000 m² avec un panier moyen de 260 m² illustrant la forte activité des PME/PMI

Marché bureaux Aix-Marseille

De bons résultats pour le S1 2022

Evolution de la demande placée : chiffres S1 depuis 2019 (en m²)

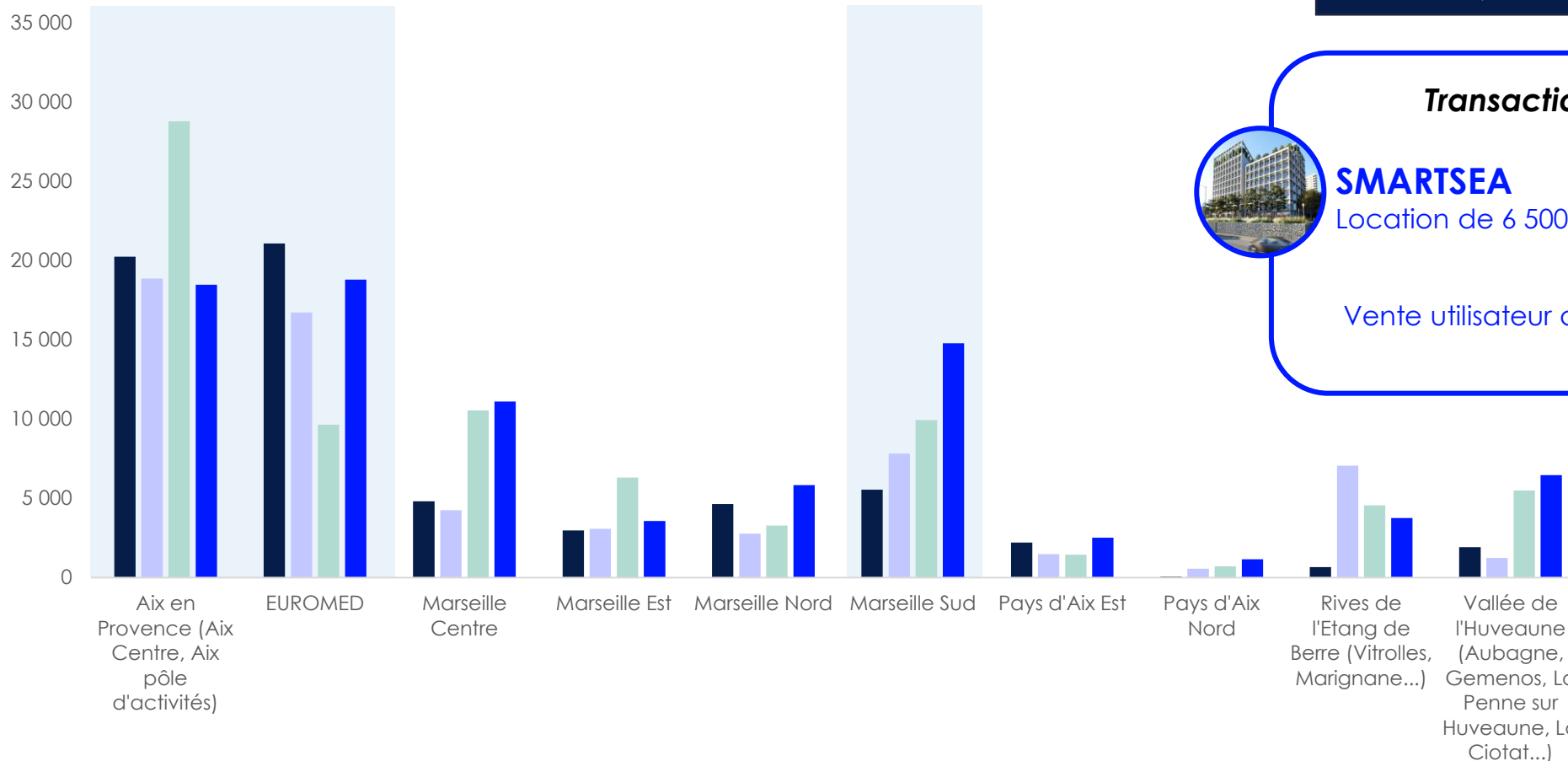


- La demande placée sur la métropole Aix-Marseille augmente de **7%** au S1 2022 par rapport au S1 2021. Malgré un T2 plus timide que le T1, Aix-Marseille enregistre une très belle performance

Marché bureaux Aix-Marseille

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

Répartition de la demande placée des S1 par secteur Immostat (en m²)



Environ 60% de la demande placée du S1 2022 concentrée à Aix en Provence, Euromed et Marseille Sud

Transactions signées NCT



SMARTSEA

Location de 6 500 m² sur Marseille 15

PIXELIA

Vente utilisateur de 8 500 m² sur Marseille 3

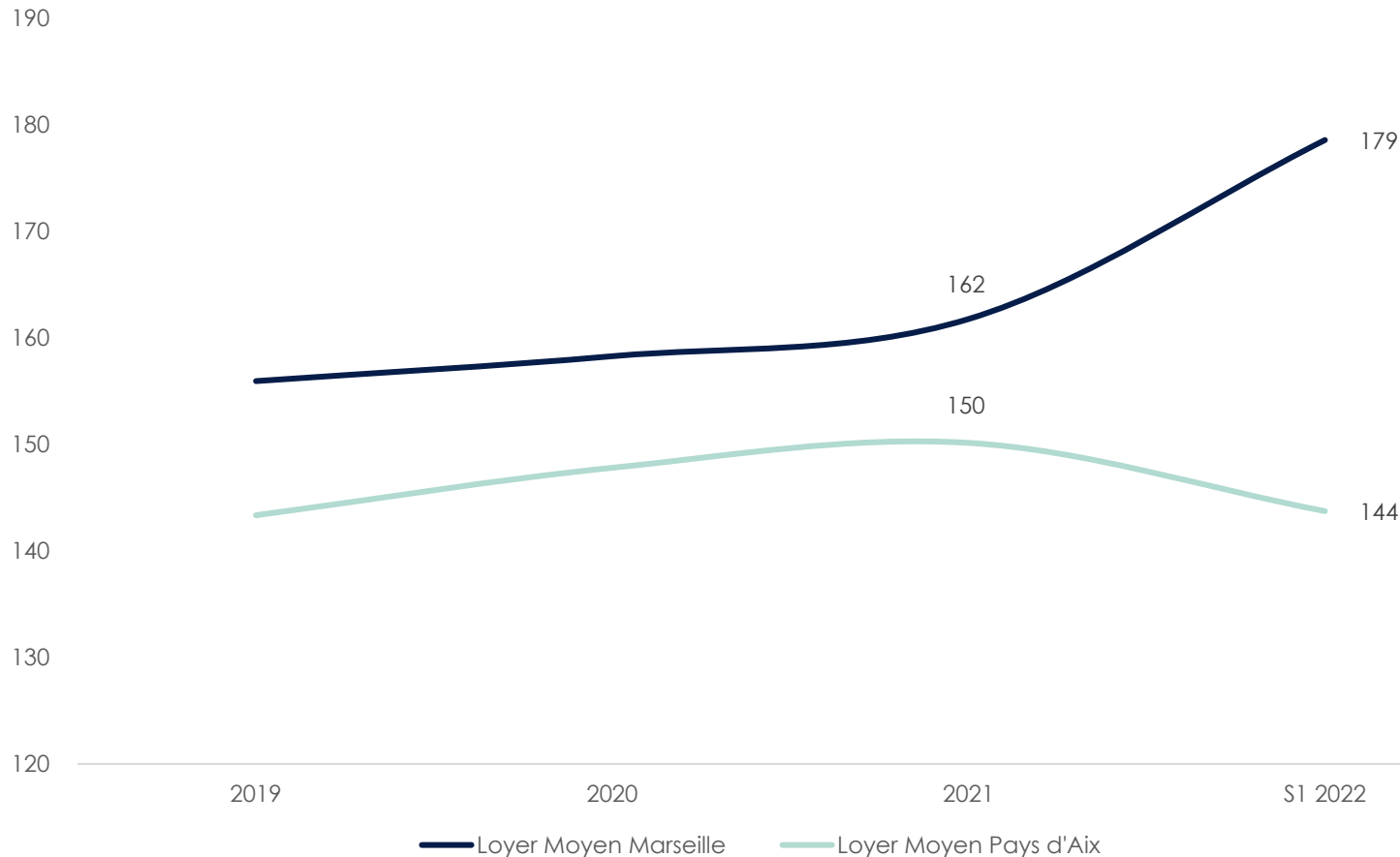


■ S1 2019 ■ S1 2020 ■ S1 2021 ■ S1 2022

Marché bureaux Aix-Marseille

Des loyers faciaux en augmentation

Evolution des loyers faciaux au S1 2022 (€/m² HT HC)

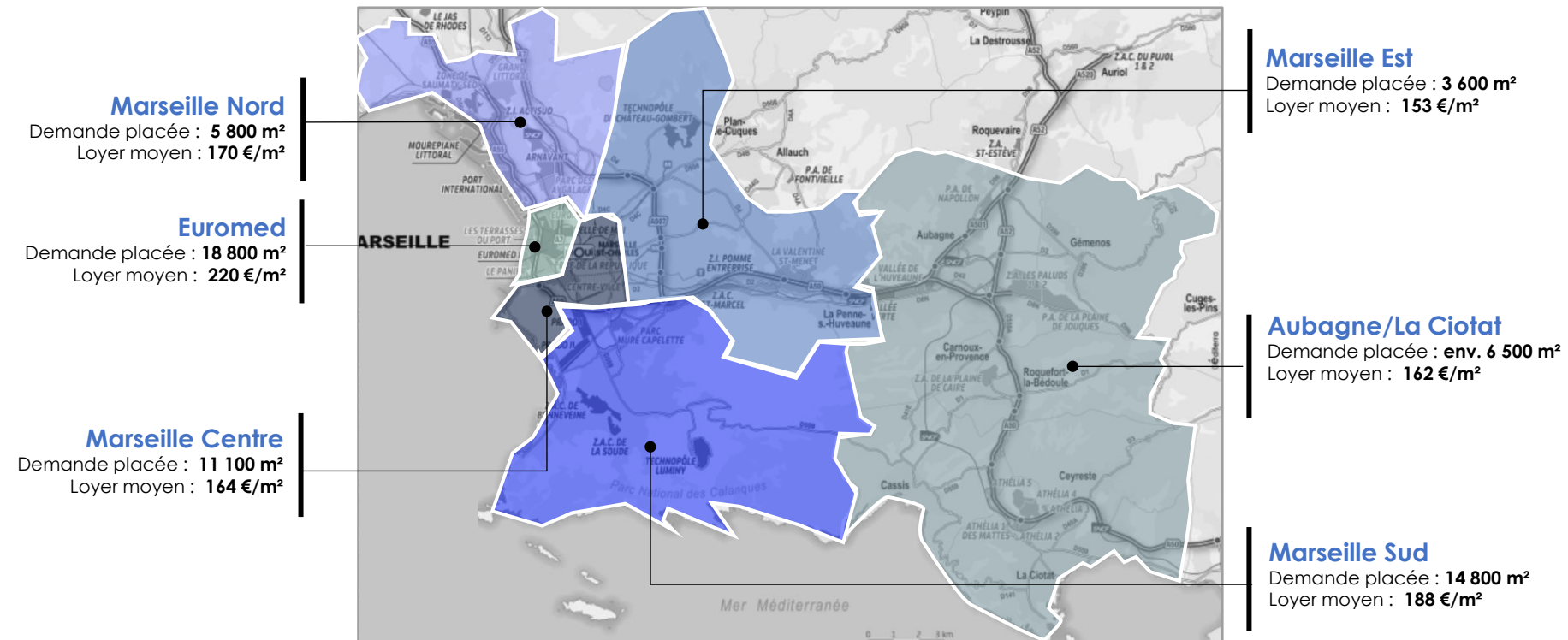


- Tendence haussière sur les loyers
- Un loyer prime de 200 €/m² pour le Pays d'Aix et de 320 €/m² pour Euromed

Marché bureaux Aix-Marseille

Demande placée et loyers dans le Grand Marseille par secteur

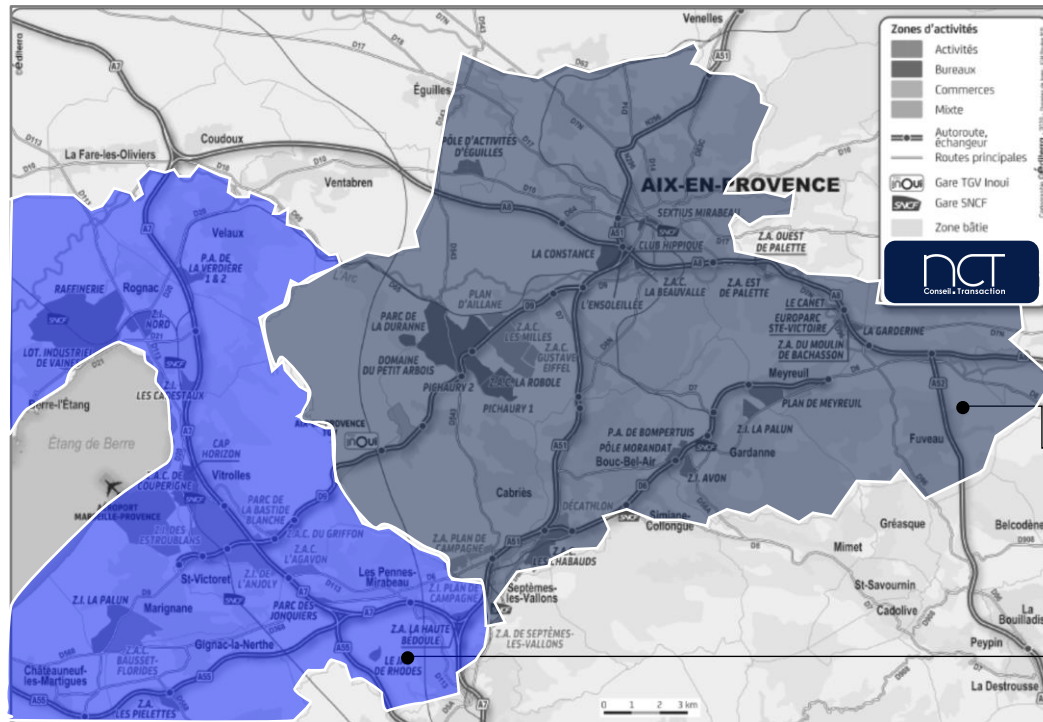
Demande placée (m²) et Loyers faciaux au S1 2022 (€/m² HT HC)



Marché bureaux Aix-Marseille

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

Demande placée (m²) et Loyers faciaux au S1 2022 (€/m² HT HC)



Pays d'Aix

Demande placée : env. 22 150 m²
Loyer moyen : 151 €/m²

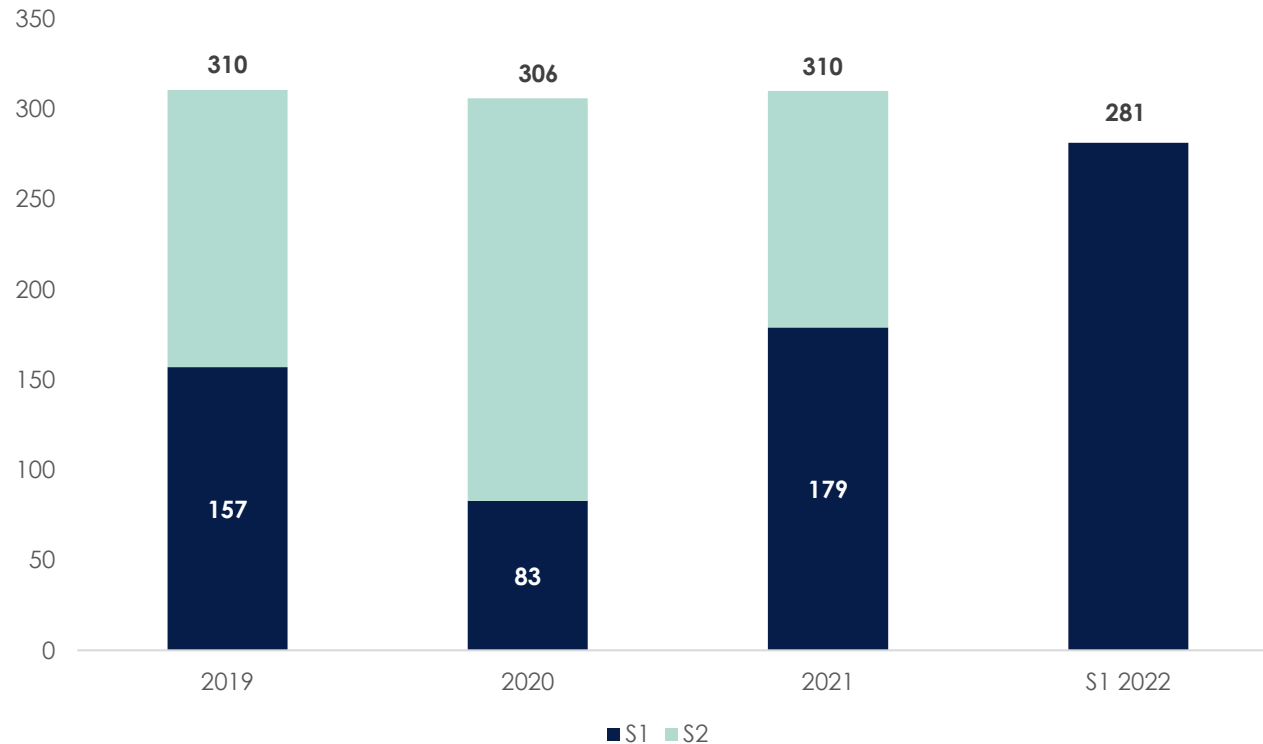
Étang de Berre / Vitrolles

Demande placée : 3 800 m²
Loyer moyen : 122 €/m²

Marché bureaux Aix-Marseille

Un très bon premier semestre pour l'investissement

Montants investis en bureaux (en Millions d'euros)

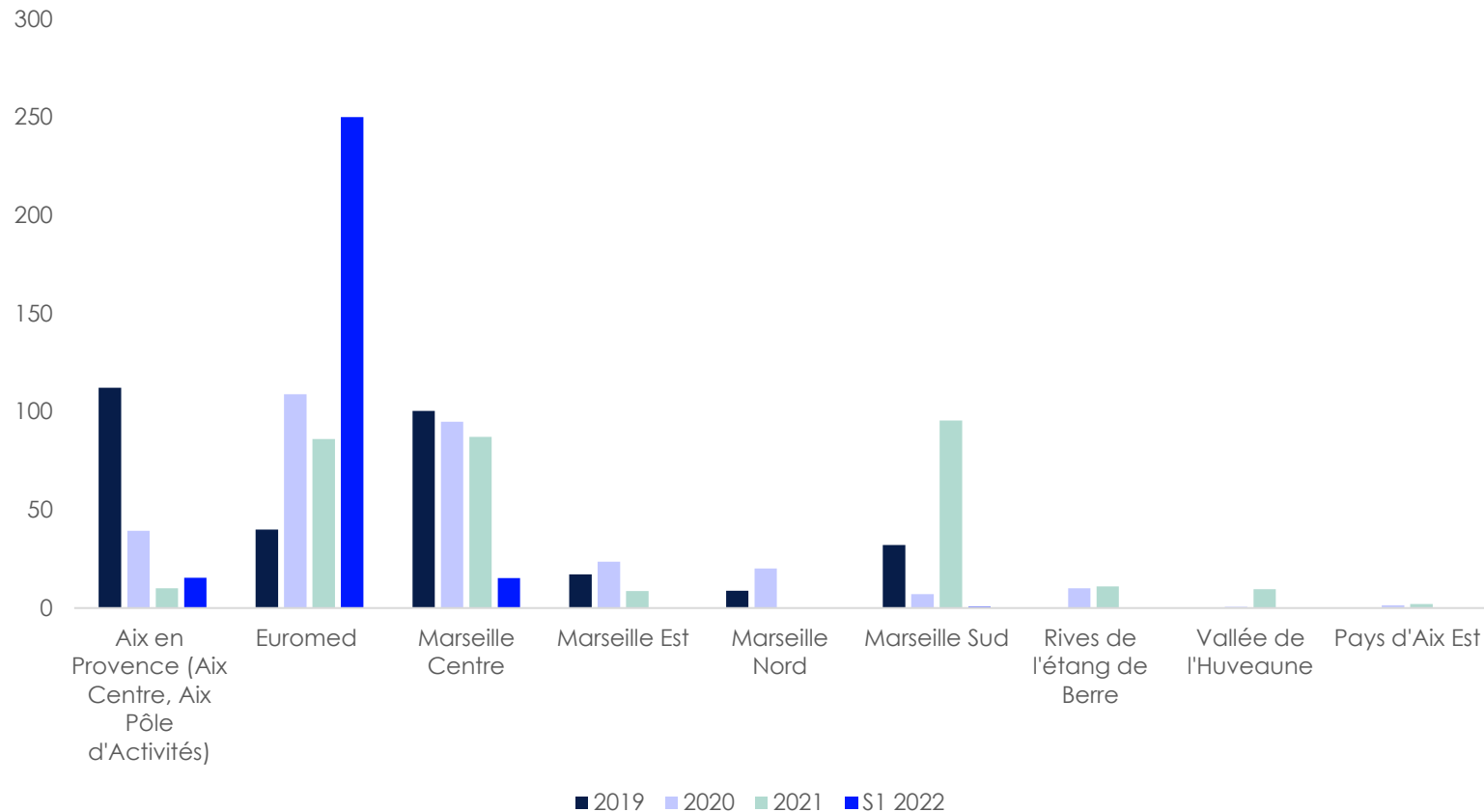


- Très bon rattrapage au T2 après un T1 timide
- Les volumes investis en bureaux enregistrent une hausse de 48% par rapport au S1 2022
- Un bon premier semestre porté par une transaction d'envergure sur la tour La Marseillaise qui permet d'envisager un excellent millésime pour 2022 au cœur de la métropole Aix-Marseille

Marché bureaux Aix-Marseille

Investissement : une très belle transaction sur Euromed

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

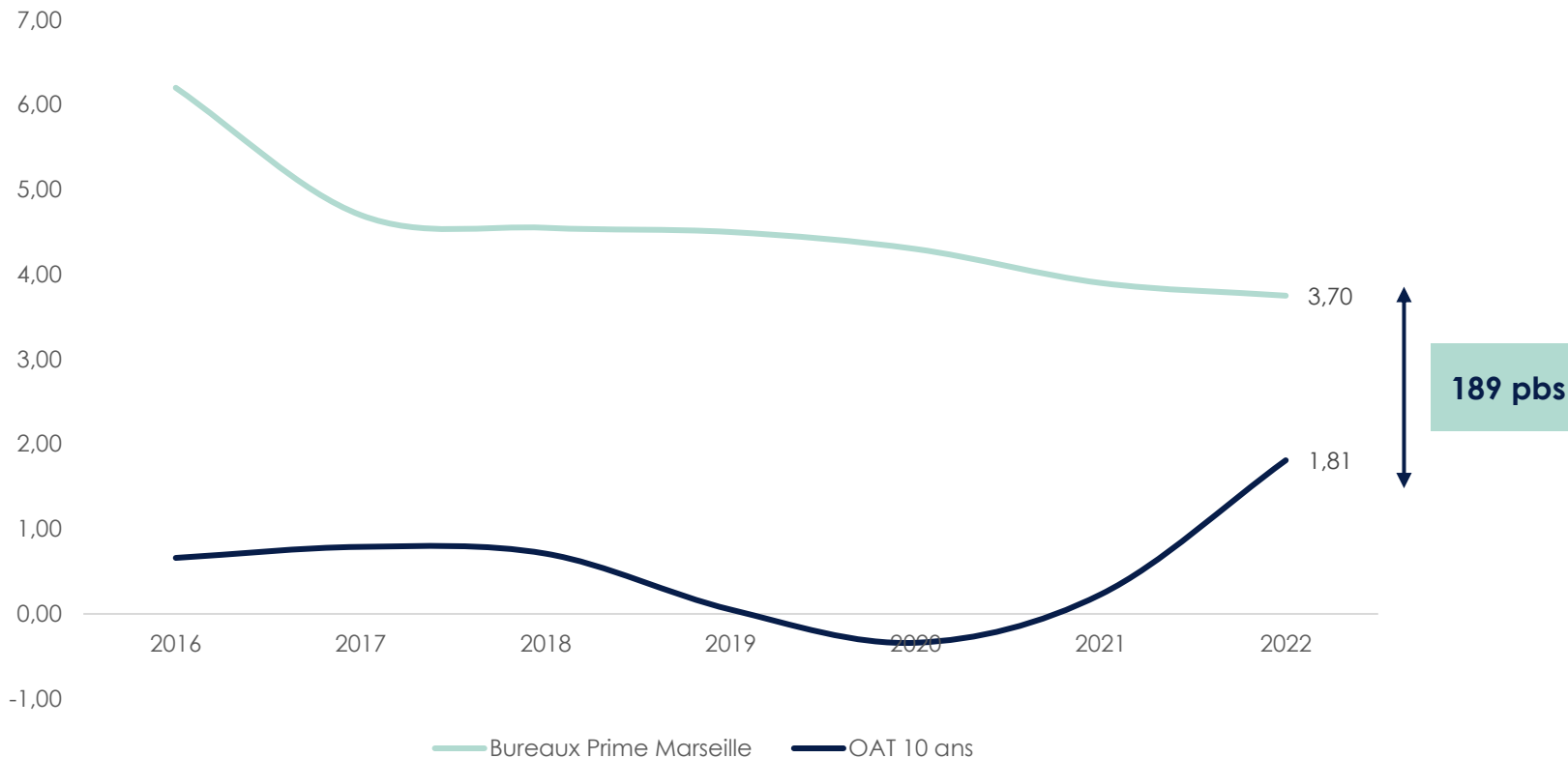


- L'agglomération Aix-Marseille capte 281 millions d'euros d'investissement au S1 2022
- Euromed surperforme avec la transaction de 250 M€ réalisée sur l'immeuble La Marseillaise

Marché bureaux Aix-Marseille

Un éventuel repricing pour le S2 2022

Evolution des taux de rendements (en %)



Le contexte macroéconomique incertain impacte les 2 composants suivants :

- OAT 10 ans ↑
- Coût du financement ↑

Avec l'intervention de la BCE prévue sur les 3 prochains mois, les acteurs anticipent une remontée des taux immobiliers. Les bureaux primes continueront d'être plébiscités par les investisseurs tandis que les actifs value add pourraient connaître un « repricing »

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.antonni@nct-immo.fr