

# Bilan trimestriel Aix-Marseille

---

T3 2022

# Les faits marquants

## Un T3 2022 toujours dynamique

---



- Une **économie encore résiliente** mais qui devrait **ralentir au dernier trimestre**
- Le T4 2022 sera déterminant concernant **l'ancrage de l'inflation dans l'économie**



- Une demande placée de **118 400 m<sup>2</sup>**, enregistrant une hausse de **4% par rapport au T3 2021**
- **Aix Pôle d'activités a performé** avec environ 26 500 m<sup>2</sup> placés au T3 2022, suivi d'**Euromed** avec 25 200 m<sup>2</sup> enregistrés
- Forte activité des **PME/PMI, avec un panier moyen de 257 m<sup>2</sup>**



- Une **très belle année** prévue en investissement pour Aix-Marseille dopée par la transaction de la Marseillaise
- Les acteurs sont en train **d'ajuster leurs stratégies** en raison d'une compression de la prime de risque et seront donc **plus sélectifs** dans les mois à venir
- **L'intervention de la BCE** sur ses **taux directeurs** laisse entrevoir la concrétisation d'un **repricing** sur certains actifs d'ici la fin de l'année

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

---

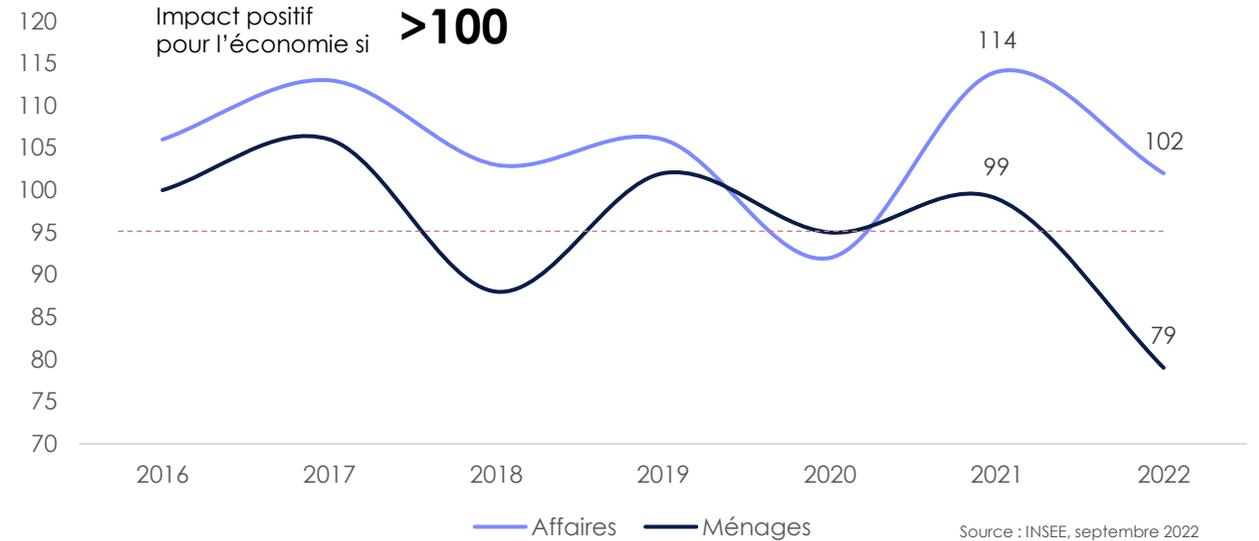
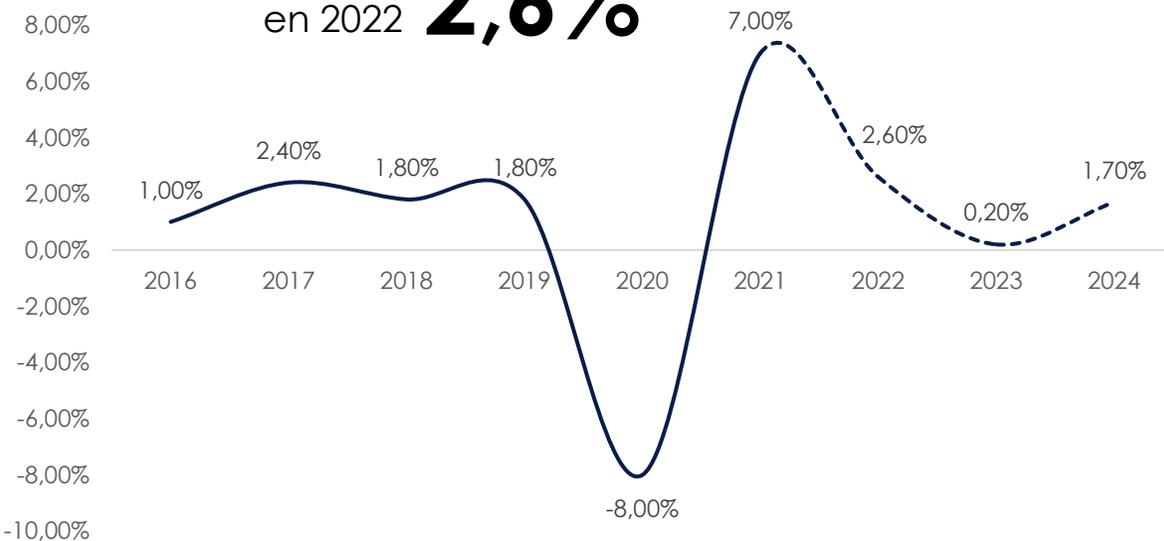
# Contexte économique

## 2022 une année résiliente

### 2022 : UNE ANNEE ROBUSTE

- Depuis le début de l'année, la consommation des ménages et le marché de l'emploi restent dynamiques et robustes
- La grève des raffineries qui a débuté en octobre risque d'impacter l'activité économique au cours du T4 2022

PIB en 2022 **2,6%**



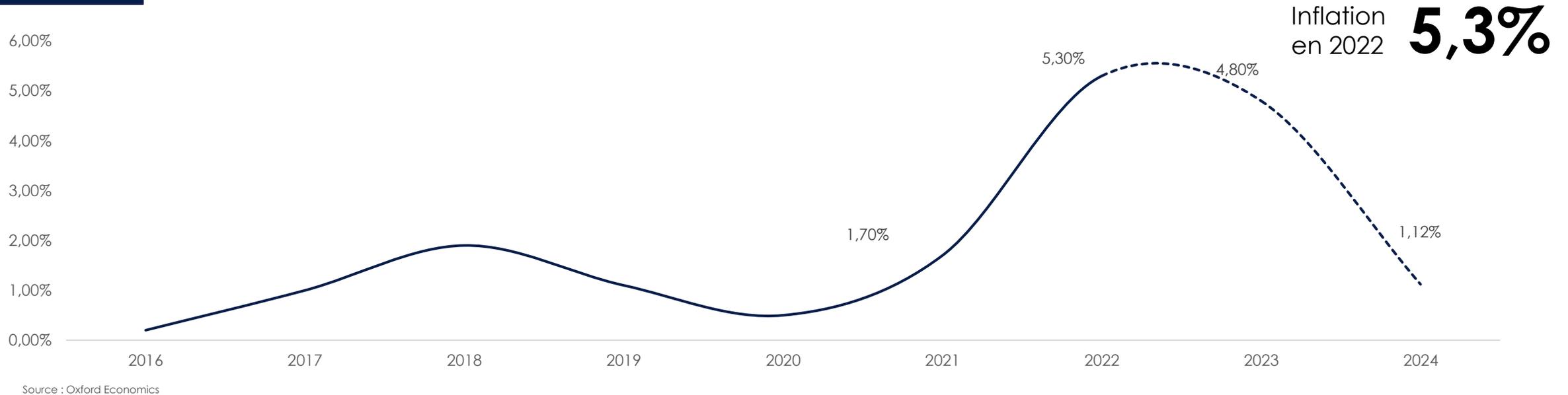
### 2022 : UNE CONFIANCE EN DEMI-TEINTE

- La hausse des prix (notamment sur l'énergie) et le ralentissement de la demande pour les biens manufacturés poussent les entreprises à réduire leur production
- La confiance des ménages sur la capacité à épargner reste positive à CT mais devient négative à LT ce qui montre que les ménages n'anticipent pas une amélioration rapide du contexte économique

Un ralentissement à prévoir sur la fin d'année

# Contexte économique

## Un niveau d'inflation sous haute surveillance



### INFLATION

- Immobilier d'entreprise : une valeur refuge contre l'inflation grâce aux indexations des loyers qui n'ont pas été plafonnées par le gouvernement
- 5,3% d'inflation en France, le plus bas niveau de la zone euro (9,9%)
- La BCE relève ses taux directeurs et confirme le retour d'une politique monétaire restrictive
- Le T4 2022 sera déterminant concernant l'ancrage de l'inflation dans l'économie



# Aix-Marseille

# Marché bureaux Aix-Marseille

## Les chiffres clés en région au T3 2022



Aix-Marseille dans le TOP 3 des marchés GMR

1

LILLE

2

LYON

3

AIX  
MARSEILLE

### Lille

Loyer prime : 250 €/m<sup>2</sup>

**Demande placée : 230 700 m<sup>2</sup> (+12 %)**

Offre immédiate : 280 000 m<sup>2</sup>

Taux de vacance : 6 %



PARIS

### Bordeaux

Loyer prime : 230 €/m<sup>2</sup>

**Demande placée : 109 000 m<sup>2</sup> (+18%)**

Offre immédiate : 198 000 m<sup>2</sup>

Taux de vacance : 4,5 %



### Lyon

Loyer prime : 340 €/m<sup>2</sup>

**Demande placée : 221 500 m<sup>2</sup> (+23%)**

Offre immédiate : 313 500 m<sup>2</sup>

Taux de vacance : 4,3 %



### Toulouse

Loyer prime : 245 €/m<sup>2</sup>

**Demande placée : 95 250 m<sup>2</sup> (+38%)**

Offre immédiate : 225 600 m<sup>2</sup>

Taux de vacance : 5 %



### Aix/Marseille

Loyer prime : 320 €/m<sup>2</sup>

**Demande placée : 118 570 m<sup>2</sup> (+4%)**

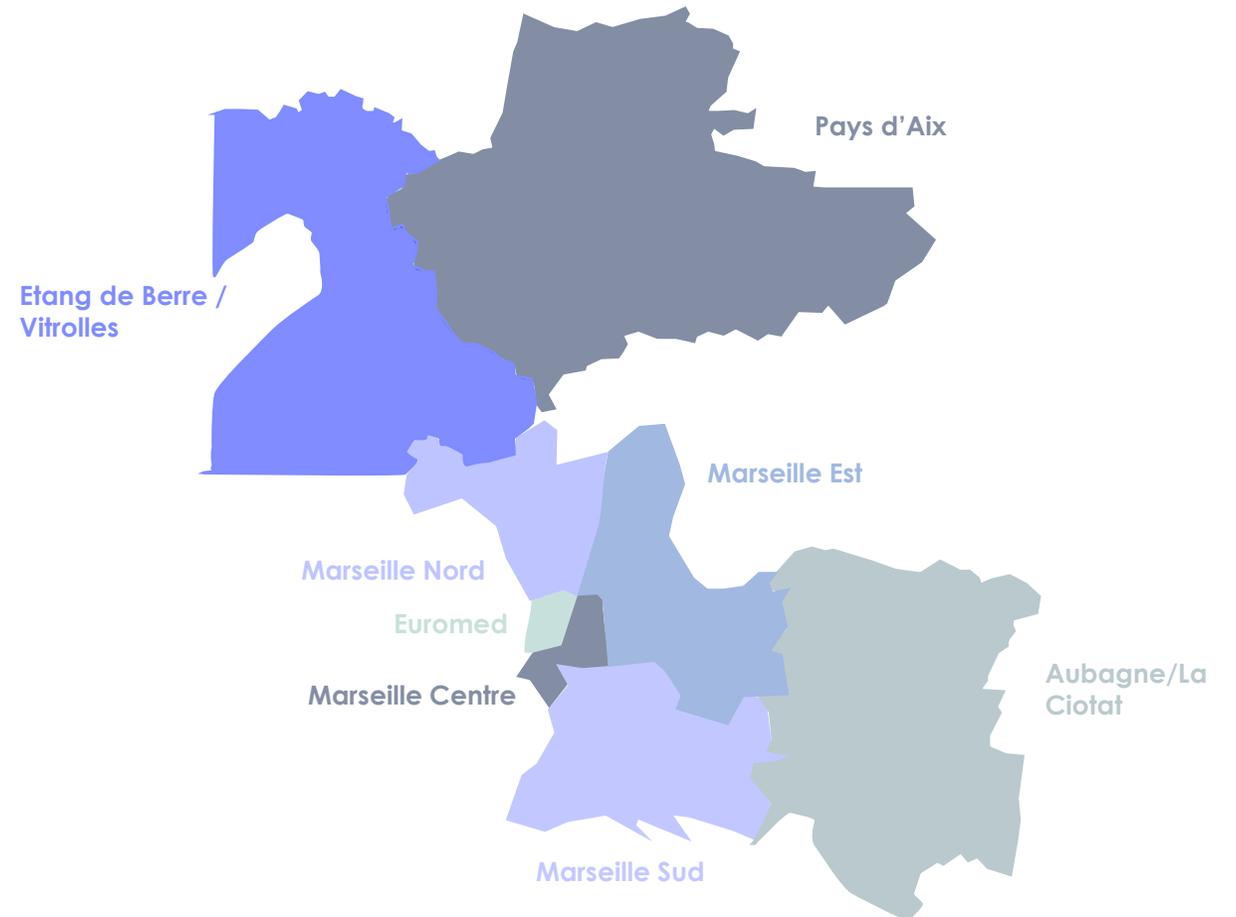
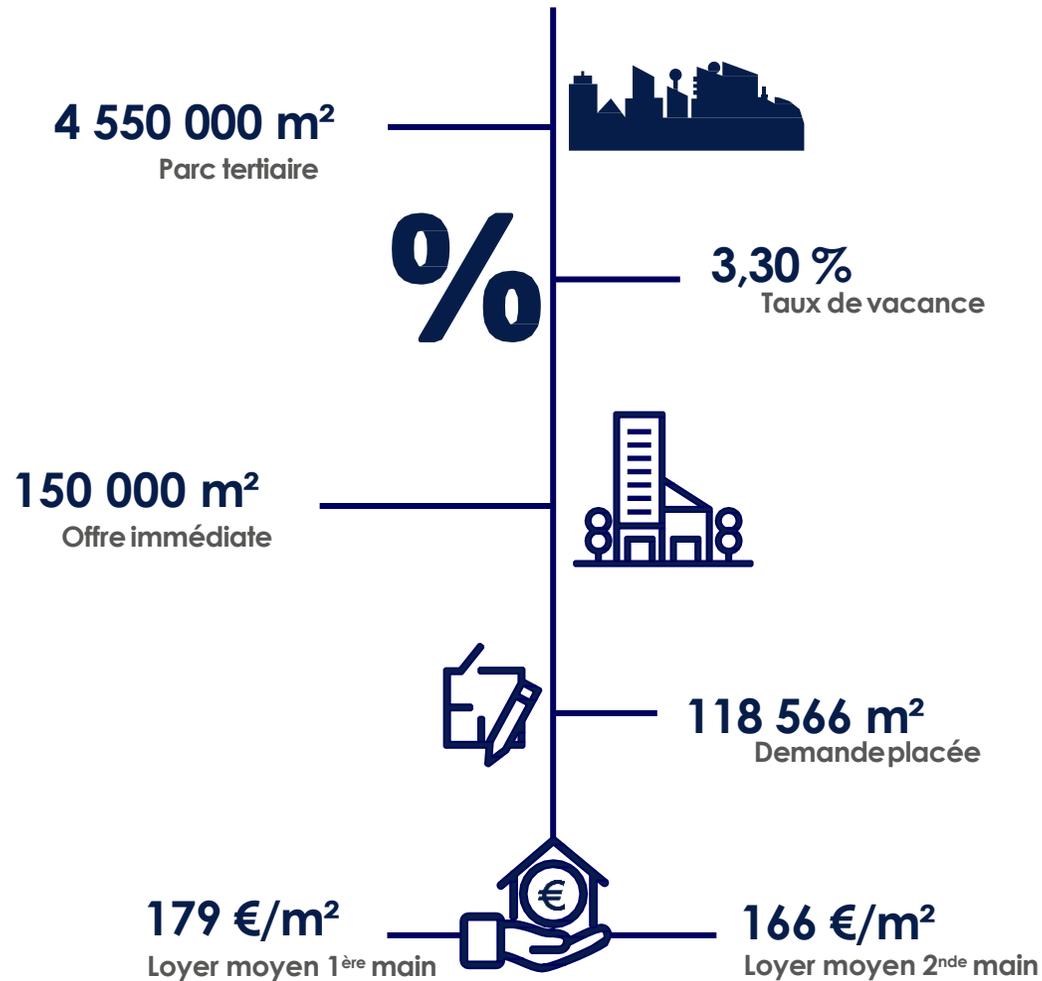
Offre immédiate : 150 000 m<sup>2</sup>

Taux de vacance : 3,30 %



# Marché bureaux Aix-Marseille

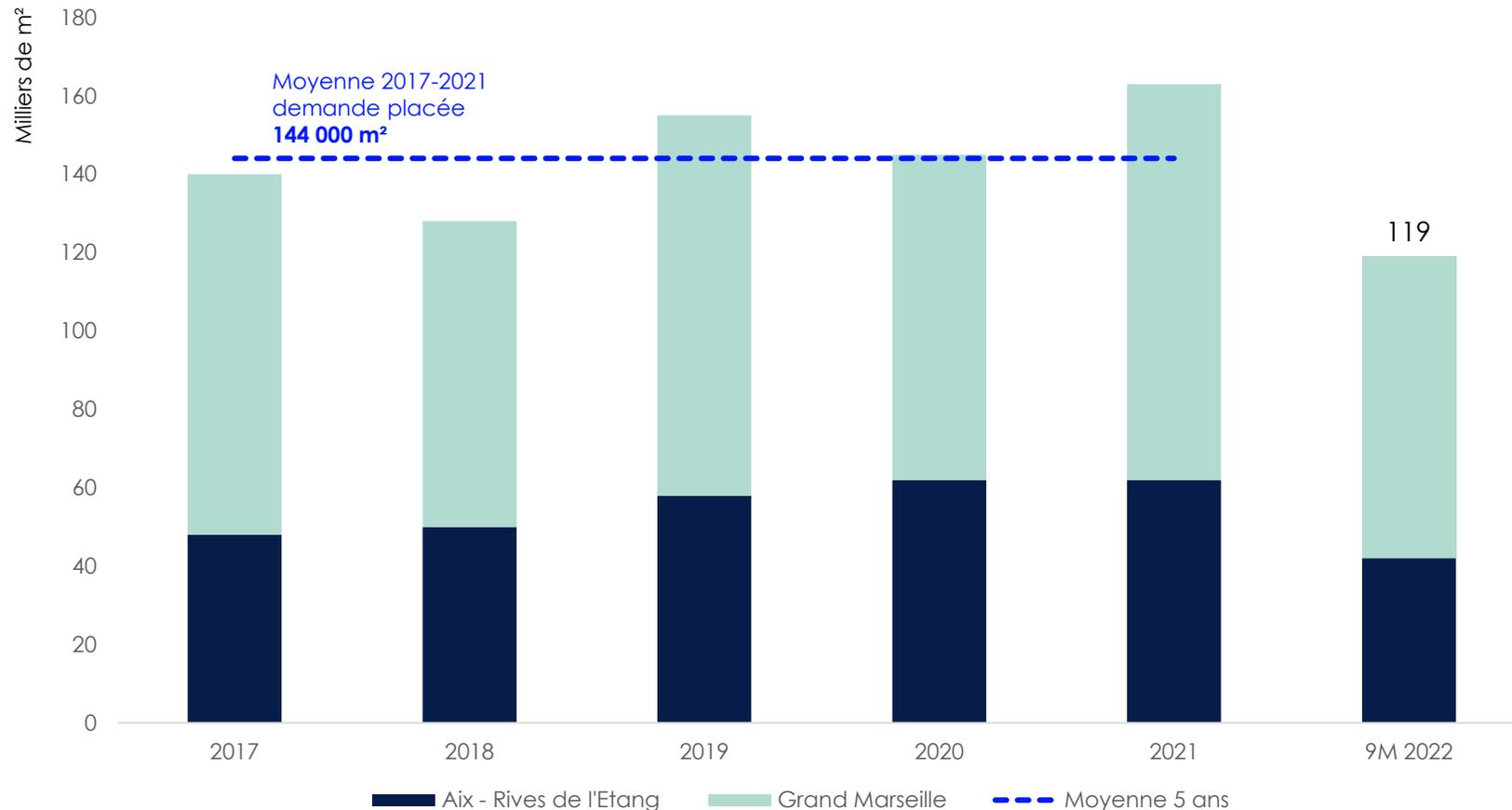
## Les chiffres clés au T3 2022



# Marché bureaux Aix-Marseille

## La Métropole Aix-Marseille maintient le cap

Evolution de la demande placée : chiffres au T3 2022 (en milliers de m<sup>2</sup>)

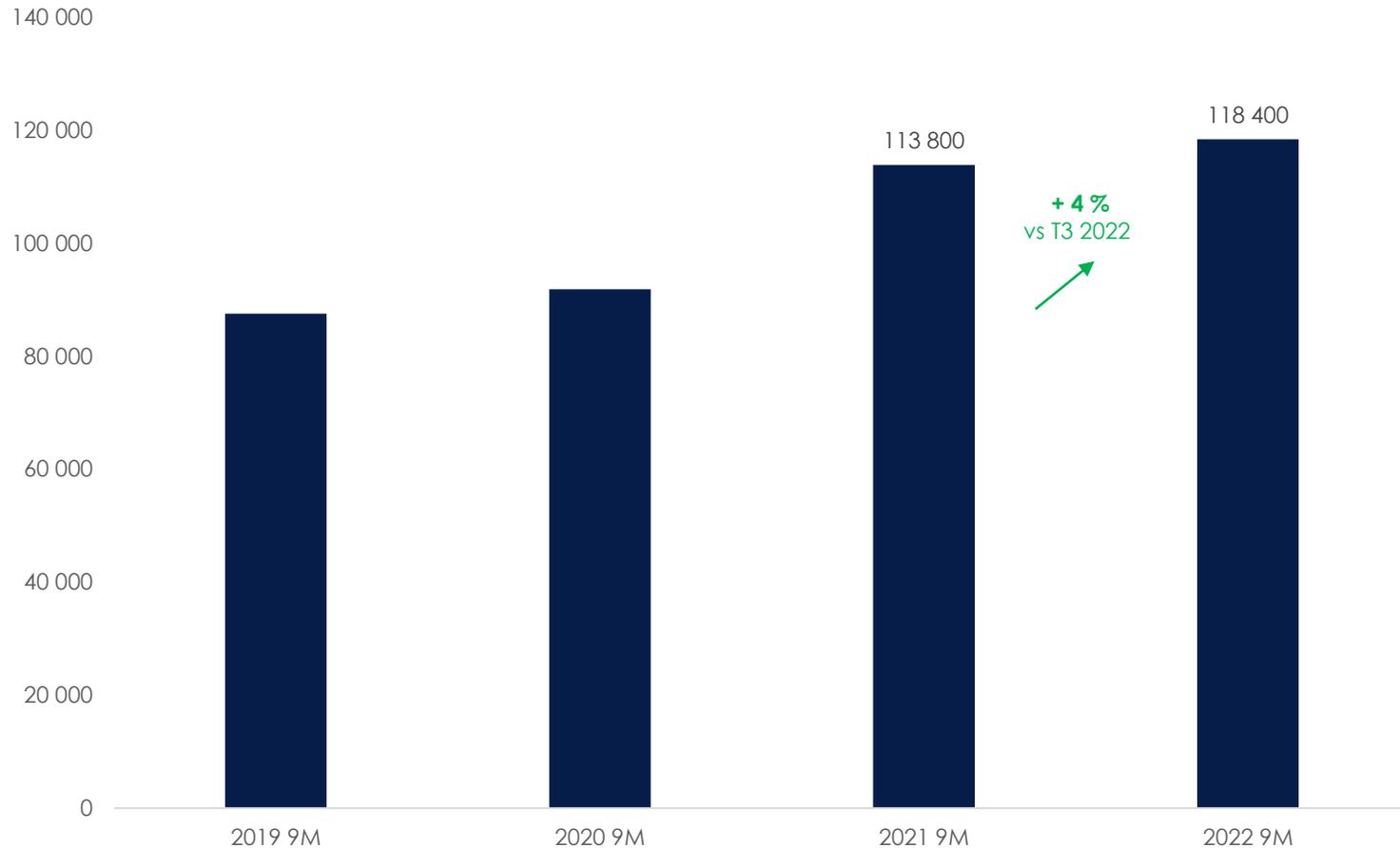


- 83% de la demande placée réalisée au T3 2022 par rapport à la moyenne 2017-2021
- 93% des transactions sont réalisées sur des surfaces inférieures à 1 000 m<sup>2</sup> avec un panier moyen de 257 m<sup>2</sup> illustrant la forte activité des PME/PMI

# Marché bureaux Aix-Marseille

## De bons résultats depuis le début de l'année

Evolution de la demande placée : chiffres T3 depuis 2019 (en m<sup>2</sup>)

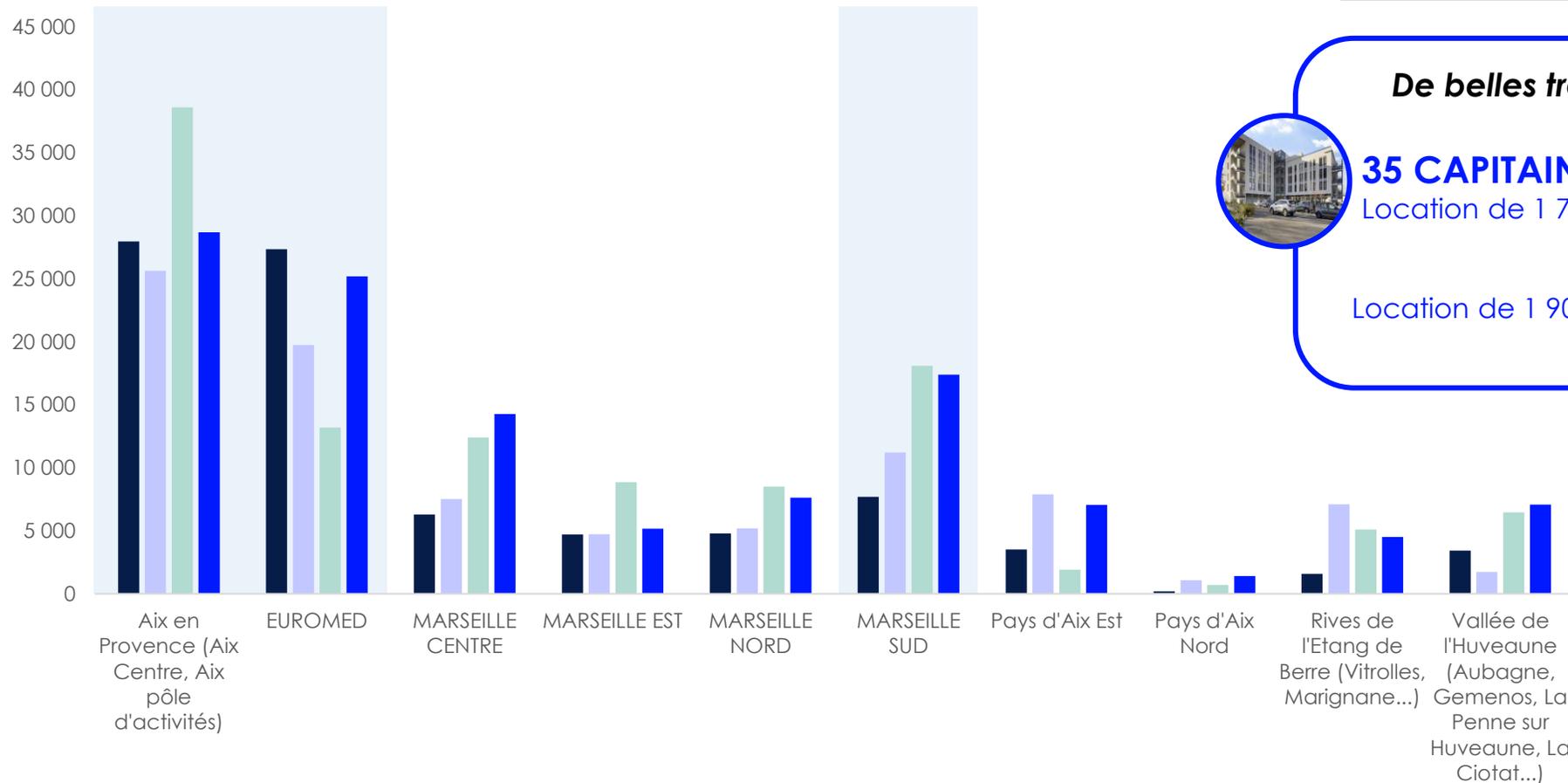


- La demande placée sur la Métropole d'Aix-Marseille augmente de **4%** au T3 2022 par rapport au T3 2021
- Une très belle performance qui illustre le dynamisme économique et l'attractivité de la Métropole d'Aix-Marseille

# Marché bureaux Aix-Marseille

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

Répartition de la demande placée des T3 par secteur Immostat (en m²)



Environ 60% de la demande placée du T3 2022 concentrée à Aix en Provence, Euromed et Marseille Sud

**De belles transactions au T3 2022**

**35 CAPITAIN GEZE**

Location de 1 718 m² sur Marseille 14

**CAMPUS ARTEPARC**

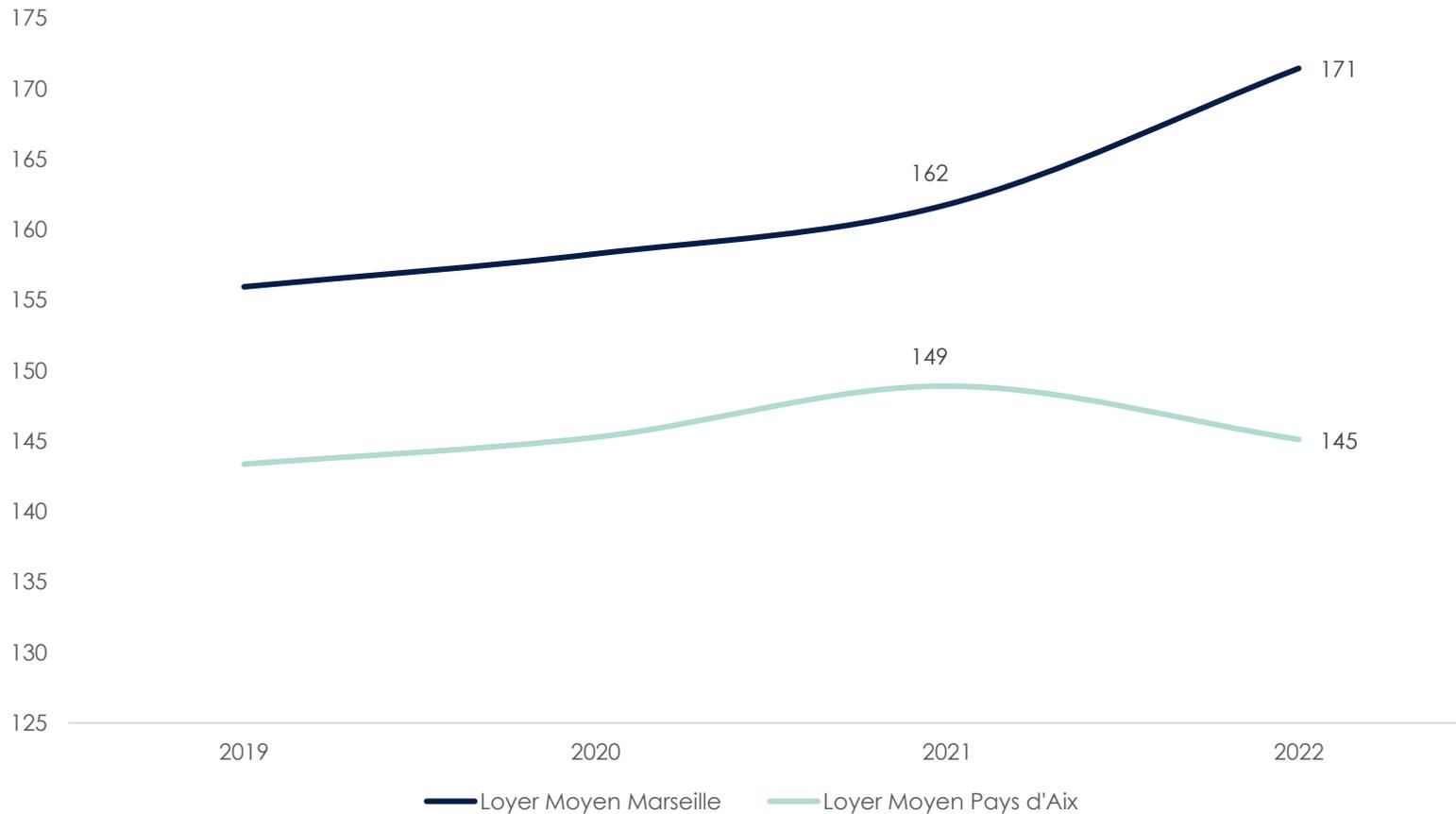
Location de 1 900 m² sur Aix Pôle d'Activités



# Marché bureaux Aix-Marseille

## Des loyers faciaux en augmentation

Evolution des loyers faciaux au T3 2022 (en €/m<sup>2</sup> HT HC)

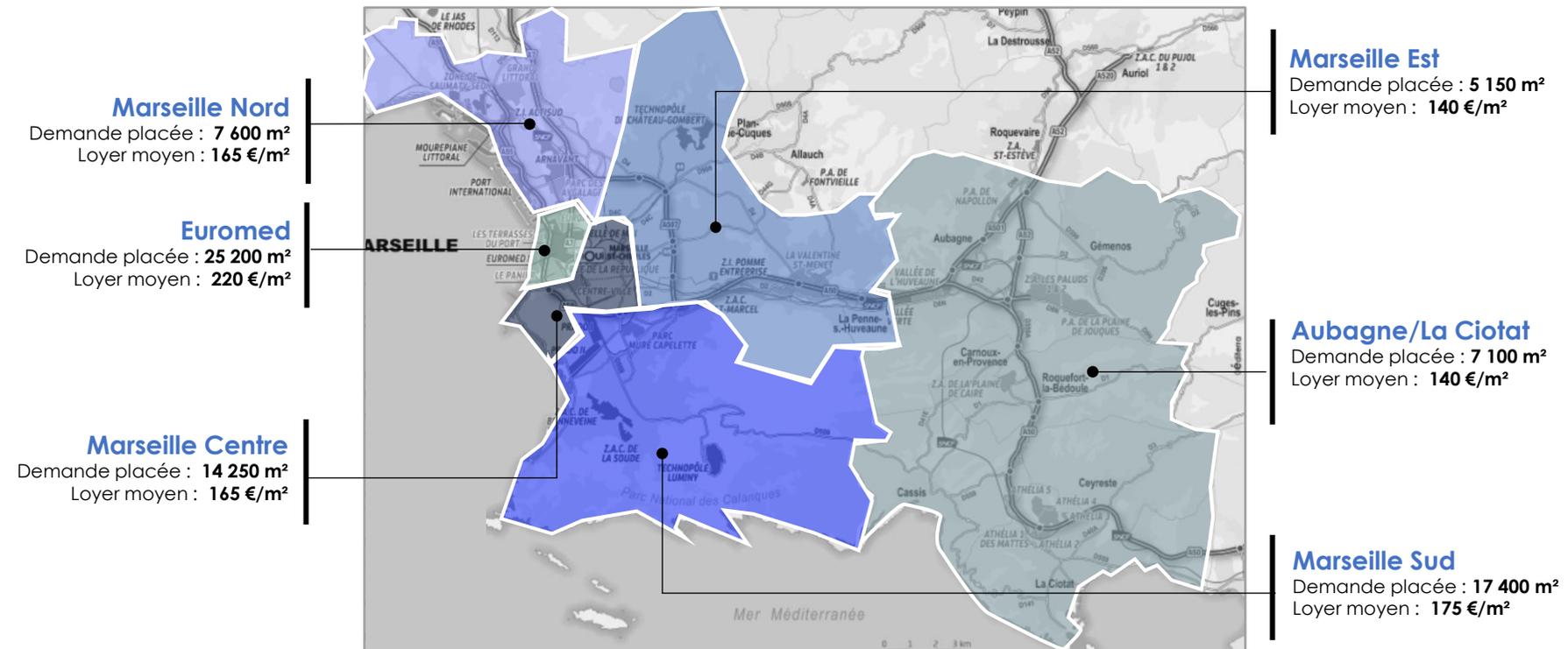


- Tendence haussière sur les loyers
- Un loyer prime de 210 €/m<sup>2</sup> pour le Pays d'Aix et de 320 €/m<sup>2</sup> pour Euromed

# Marché bureaux Aix-Marseille

## Demande placée et loyers dans le Grand Marseille par secteur

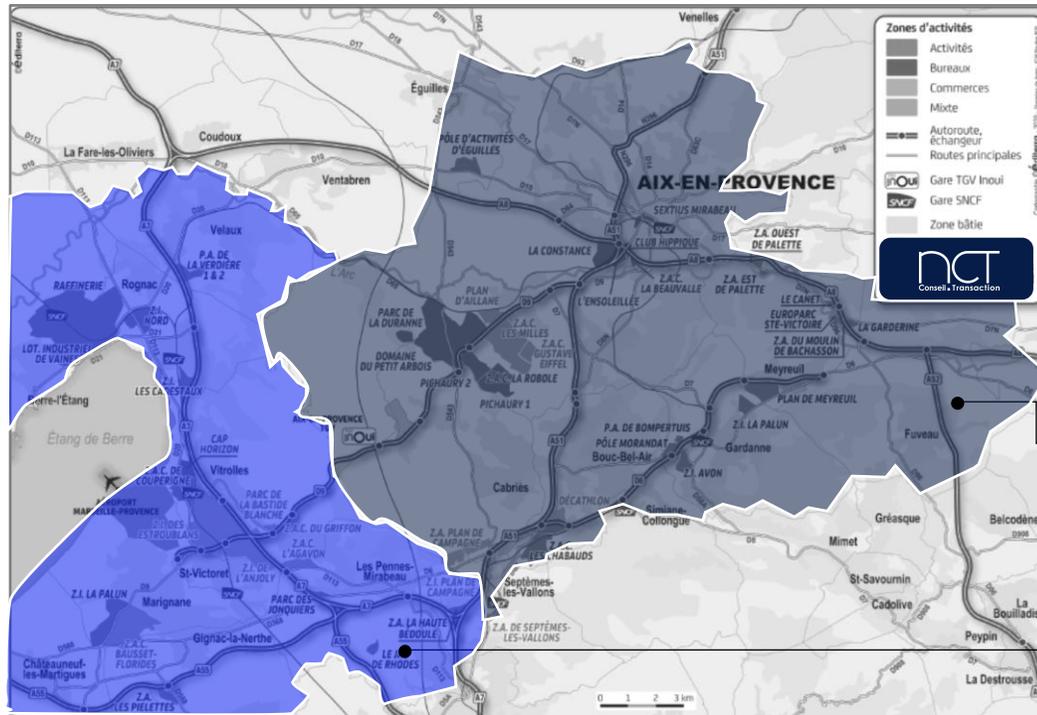
Demande placée (en m<sup>2</sup>) et Loyers faciaux au T3 2022 (en €/m<sup>2</sup> HT HC)



# Marché bureaux Aix-Marseille

## Demande placée et loyers à Pays d'Aix - Etang de Berre par secteur

Demande placée (en m<sup>2</sup>) et Loyers faciaux au T3 2022 (en €/m<sup>2</sup> HT HC)



### Pays d'Aix

Demande placée : **28 700 m<sup>2</sup>**  
Loyer moyen : **155 €/m<sup>2</sup>**

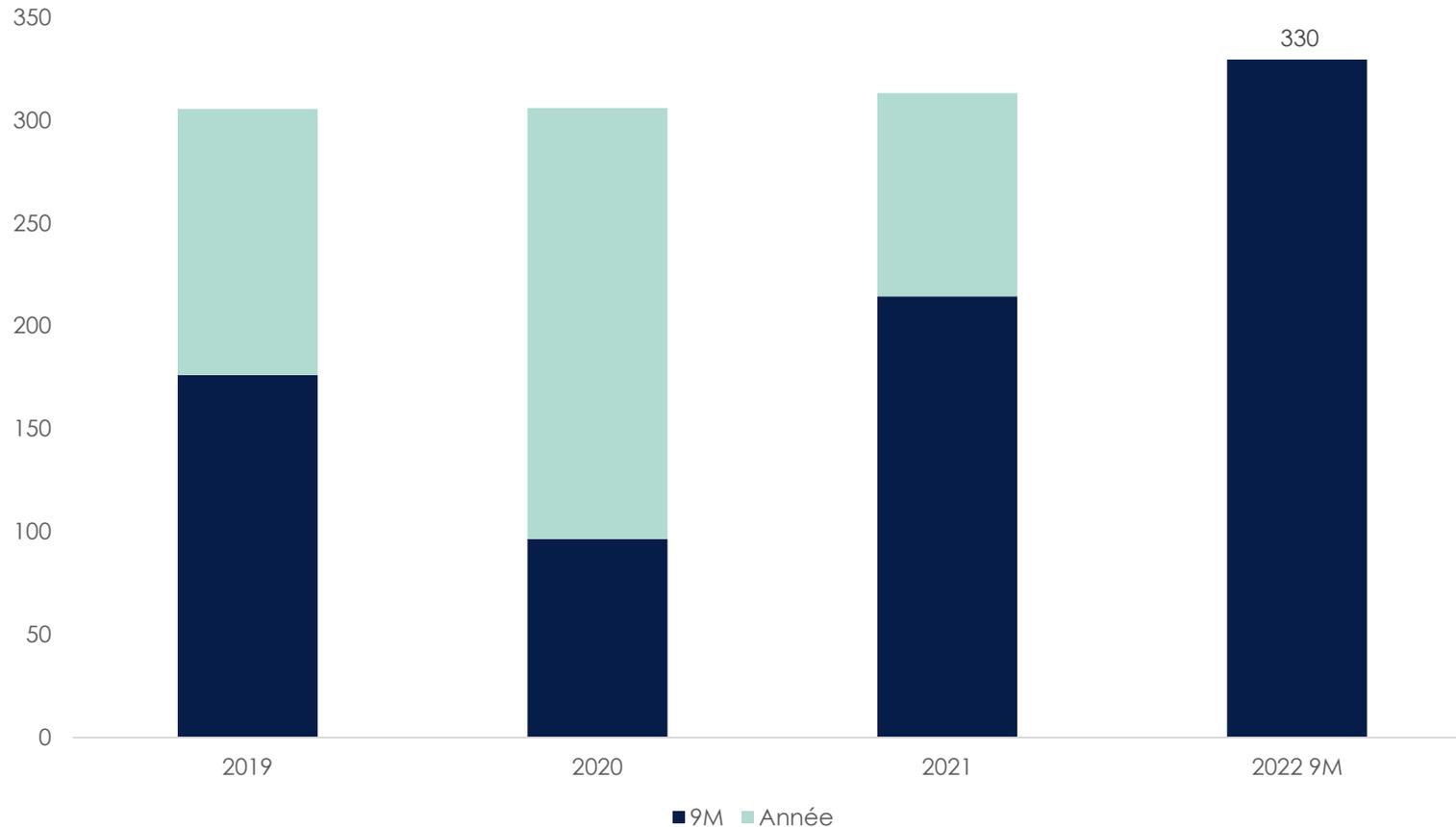
### Étang de Berre / Vitrolles

Demande placée : **4 500 m<sup>2</sup>**  
Loyer moyen : **115 €/m<sup>2</sup>**

# Marché bureaux Aix-Marseille

Une très bonne année qui s'annonce pour la Métropole Aix-Marseille

Montants investis en bureaux (en Millions d'euros)

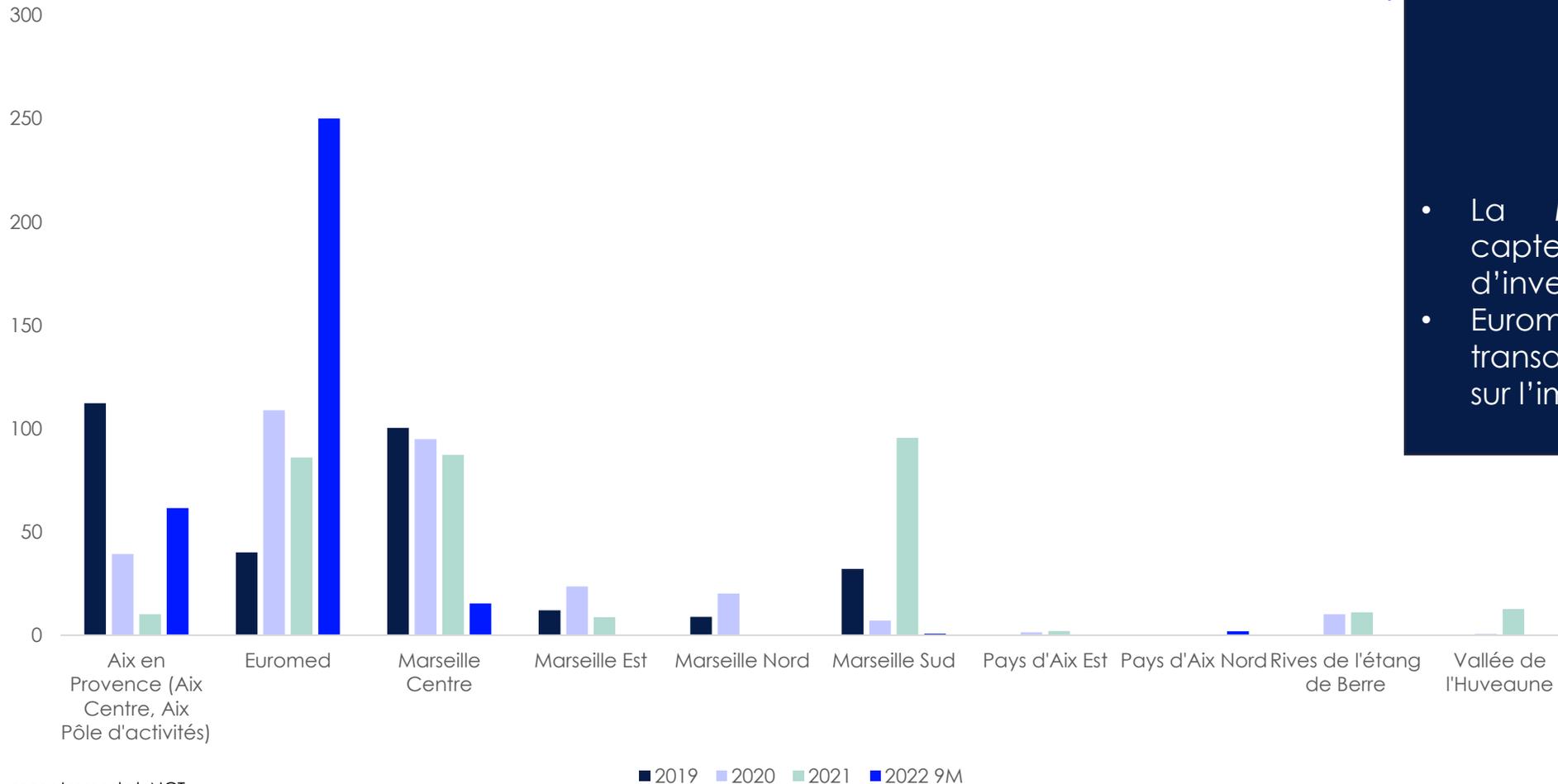


- Avec 330 millions investis au T3 2022, la performance est 54% supérieure aux montants investis au T3 2021
- Le contexte économique devrait ralentir l'activité au T4 2022 mais la Métropole Aix-Marseille enregistre déjà au T3 une performance supérieure à l'année 2021

# Marché bureaux Aix-Marseille

## Investissement : une très belle transaction sur Euromed

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

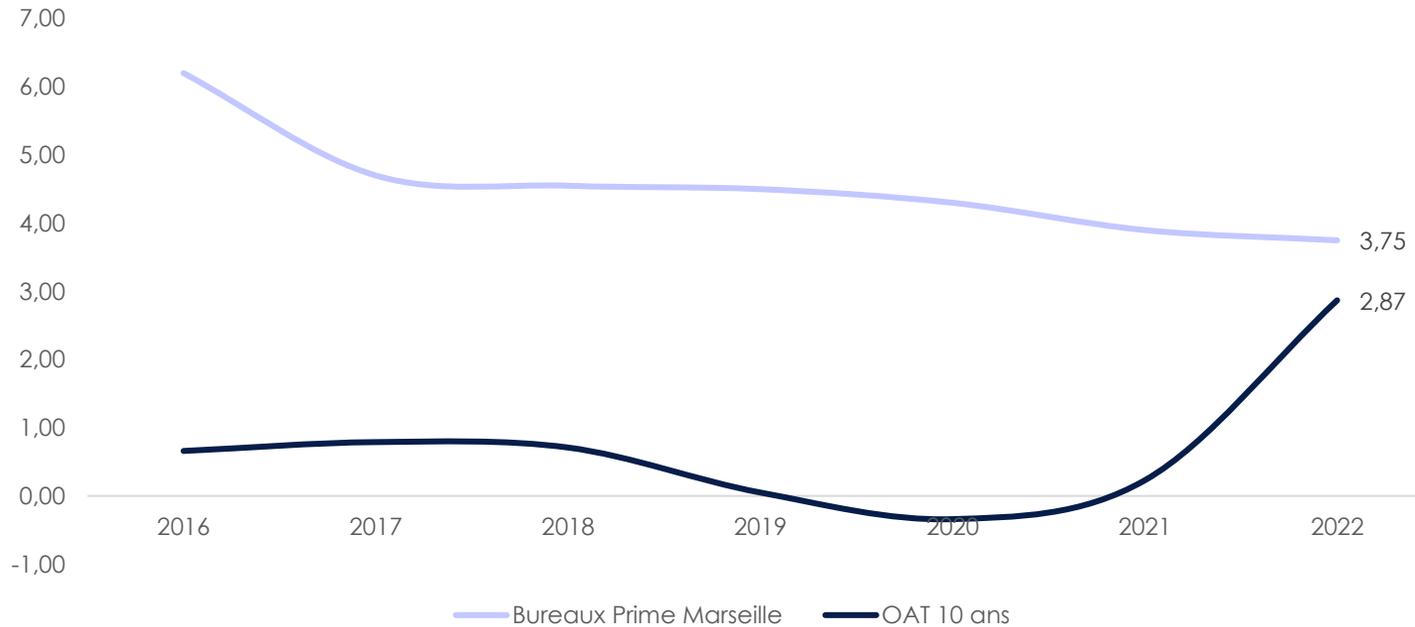


- La Métropole Aix-Marseille capte 330 millions d'euros d'investissement au T3 2022
- Euromed surperforme avec la transaction de 250 M€ réalisée sur l'immeuble La Marseillaise

# Marché bureaux Aix-Marseille

## Une phase d'ajustement en cours

Evolution du taux de rendement immobilier et de l'OAT 10 ans (en %)



- Les acteurs ajustent leurs stratégies en raison d'une prime de risque quasi-nulle et d'un coût du financement en augmentation
- Les investisseurs sont plus sélectifs sur l'acquisition de certains actifs et vont privilégier des secteurs tertiaires matures



Les liquidités restent toujours abondantes sur le marché. Ces liquidités permettront d'éviter un gel de l'activité au T4 grâce à des repricings sur les actifs. Les campagnes d'expertise chez les propriétaires auront un impact déterminant pour ce dernier trimestre

## 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

## 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.antoni@nct-immo.fr