



POINT MARCHÉ
AIX-MARSEILLE
T1 2023





Contexte économique

- En ce début d'année, les indicateurs économiques sont plus positifs qu'anticipés. **L'économie française résiste** avec une croissance prévisionnelle du PIB de 0,5%.
- Les mesures prises par la BCE depuis le S2 2022 ont commencé à avoir un effet tangible à la fin du T1 avec un **niveau d'inflation qui entame un ralentissement.**



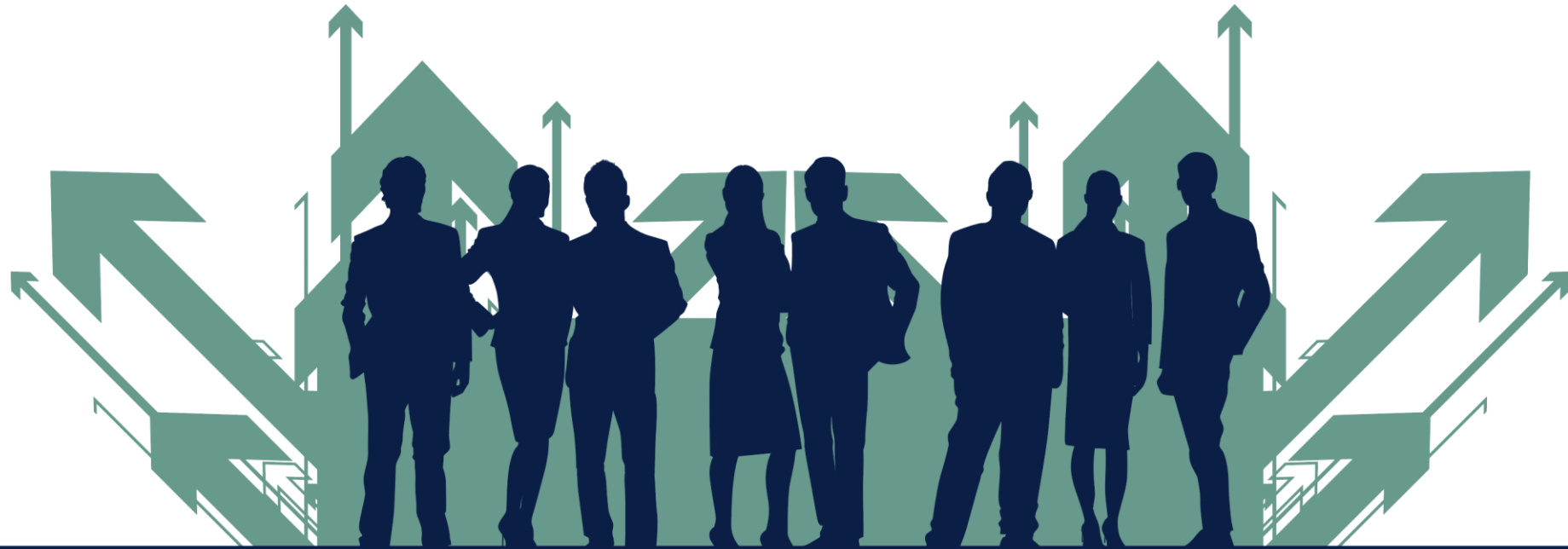
Bureaux

- La demande placée sur la Métropole d'Aix-Marseille s'établit à **23 015 m²** (-57% vs T1 2022).
- Si Grand Marseille enregistre une **baisse de 75%** de sa demande placée (10 197 m²), le Pays d'Aix de son côté **se maintient** avec 12 818 m² (-1% vs T1 2022) ce qui montre que la métropole n'a pas perdu de son **attractivité** et que les **utilisateurs n'ont pas abandonné leur projet immobilier.**
- Les **quartiers centraux et/ou offrant des immeubles de dernières générations restent plébiscités** comme Euromed ou encore Aix Pôle d'Activités, en témoigne le peu d'offres de 1^{ère} main disponibles.

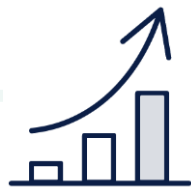


Investissement

- La remontée des taux directeurs entamée depuis la fin du S1 2022 impacte encore le marché de l'investissement, dont les acteurs continuent d'ajuster leur stratégie.
- Au T1 2023, les volumes engagés s'élèvent à **55,4 M€**, soit une augmentation de 250% par rapport au T1 2022. **Le résultat de ce T1 est lié à des commercialisations de 2022 qui ont été actées ou transactées sur le début d'année** et est donc à nuancer.
- Les investisseurs sont en train d'instaurer **une nouvelle hiérarchie des valeurs** pour reconstituer une prime de risque attractive sur les bureaux.



FRANCE
CONTEXTE ÉCONOMIQUE



PIB

0,5%



INFLATION

4,9%



CONFIANCE DES
MÉNAGES

83



PRODUCTION
INDUSTRIELLE

-0,3%



TAUX DE
CHÔMAGE

7,3%



OAT
10 ANS

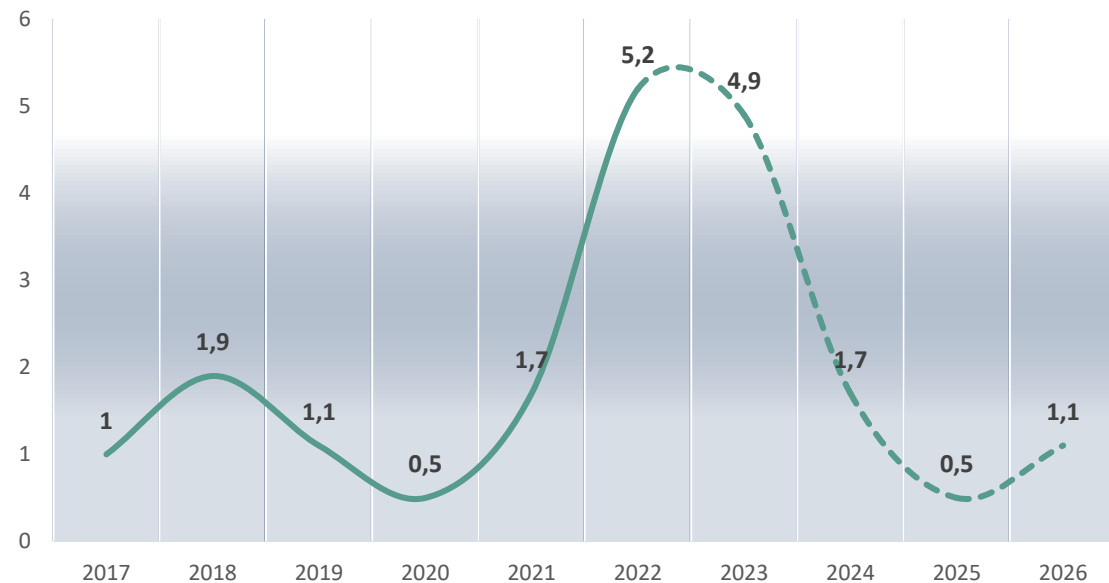
2,9%*

*Au 12/04/2023

RESISTANCE

- Les différents chocs exogènes ou encore géopolitiques de 2022 sont venus déstabiliser l'ensemble des économies mondiales dont les effets se ressentiront encore sur 2023.
- Toutefois, le spectre de la récession s'éloigne avec une économie française **résiliente**. Le marché de l'emploi est encore **robuste** porté par un climat des affaires, toujours supérieur à 100, ayant encore un effet positif sur l'économie.
- Les banques centrales continuent de mener des **politiques monétaires restrictives** (remontée des taux directeurs) pour lutter contre l'inflation, prévue à 4,9% pour 2023 en France. Au mois de mars, la BCE a augmenté de 0,50 point son taux directeur pour s'établir à 3%. Celle-ci pourrait continuer à augmenter sensiblement ses taux jusqu'à la fin du S1 2023 en fonction de l'évolution des différents indicateurs économiques.

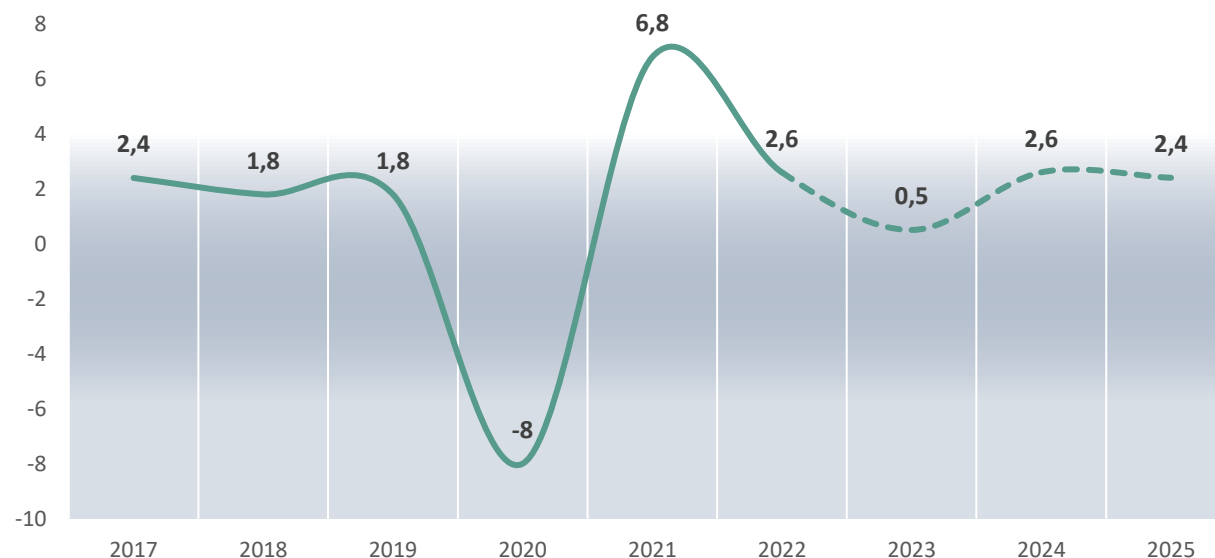
Évolution de l'inflation en France (%)



Un niveau d'inflation qui ralentit

- Les mesures de la BCE du S2 2022 ont commencé à avoir un effet tangible sur l'économie au cours du S1 2023 avec une **décélération de l'augmentation du niveau des prix**.
- Les différents acteurs anticipent une stabilisation du taux directeur de la BCE à la fin du S1 2023 qui leur permettra d'évoluer dans un **contexte macroéconomique lisible**.

Évolution du PIB en France (%)



Une récession qui s'éloigne

- **L'évolution du PIB est toujours positive**, même si faible, l'économie française résiste et devrait rebondir à partir de 2024 porté par le secteur privé.
- Même si **l'inflation reste forte, d'autres signaux sont très positifs** : l'activité économique progresse, le climat des affaires est bon et les inquiétudes autour de la crise énergétique commencent à s'éloigner.



BUREAUX
AIX-MARSEILLE



PARC TERTIAIRE

4 550 000 m²



TAUX DE VACANCE

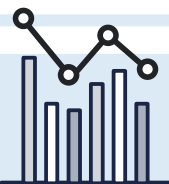
3,5 %



OFFRE IMMÉDIATE

166 600 m²

+ 4 % vs T1 2022



DEMANDE PLACÉE

23 015m²

- 57 % vs T1 2022



1^{ère} MAIN

202 €/m²

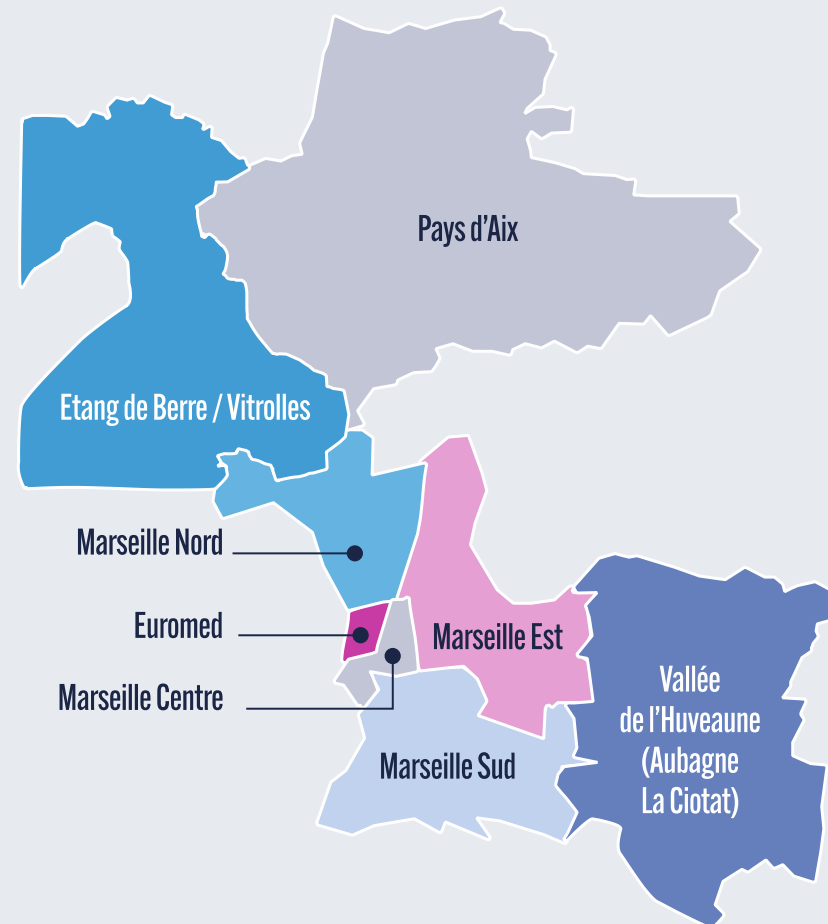
+ 1 % vs T1 2022



2^{ème} MAIN

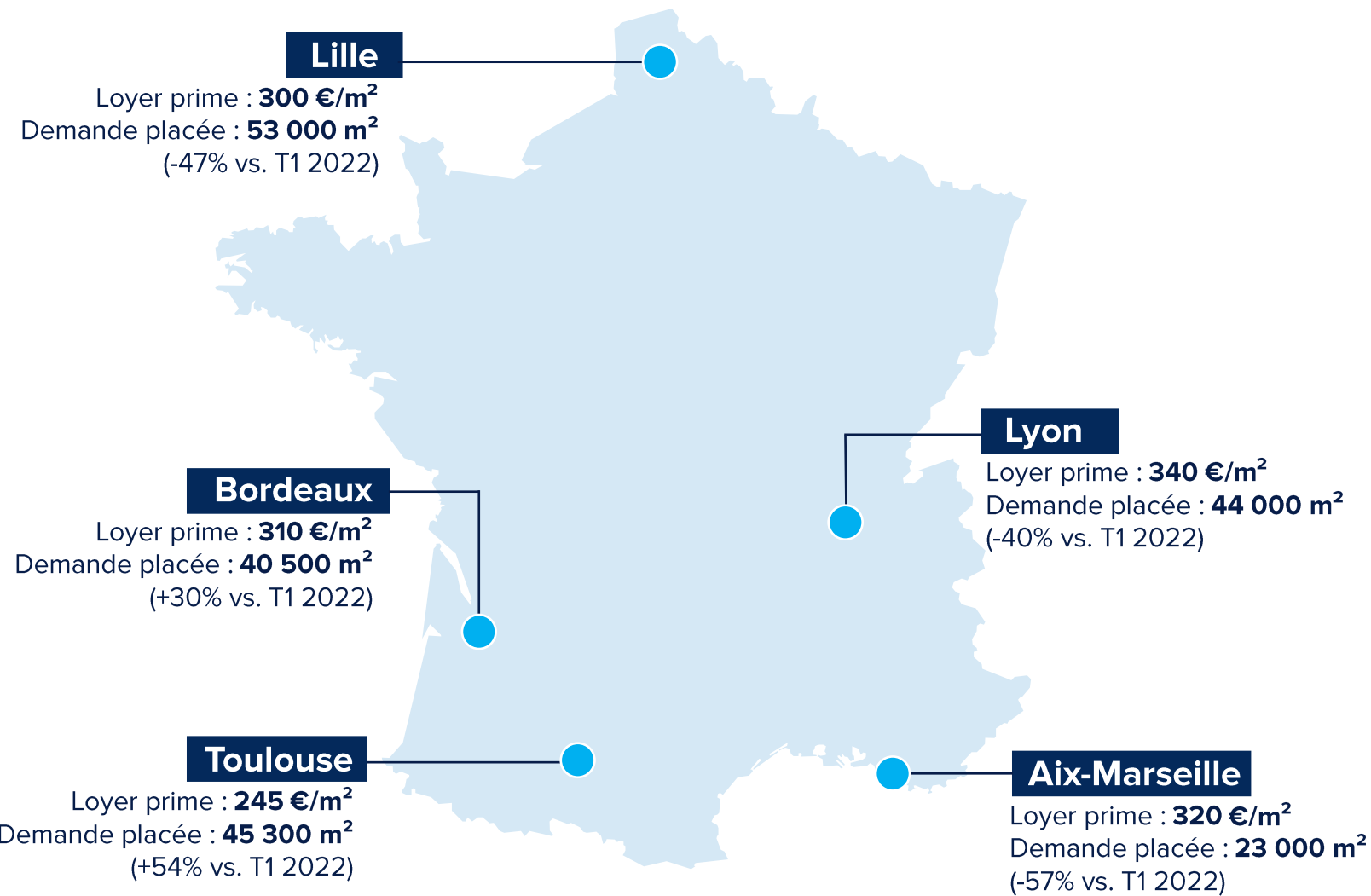
162 €/m²

- 4 % vs T1 2022



AIX-MARSEILLE

Panorama des régions au T1 2023



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

1 Lille



2 Toulouse



3 Lyon



4 Bordeaux



5 Aix-Marseille





BUREAUX

GRAND MARSEILLE

GRAND MARSEILLE

Indicateurs clés T1 2023



OFFRE IMMÉDIATE

109 663 m²

+ 5 % vs T1 2022



DEMANDE PLACÉE

10 197 m²

- 75 % vs T1 2022



1^{ère} MAIN

242 €/m²

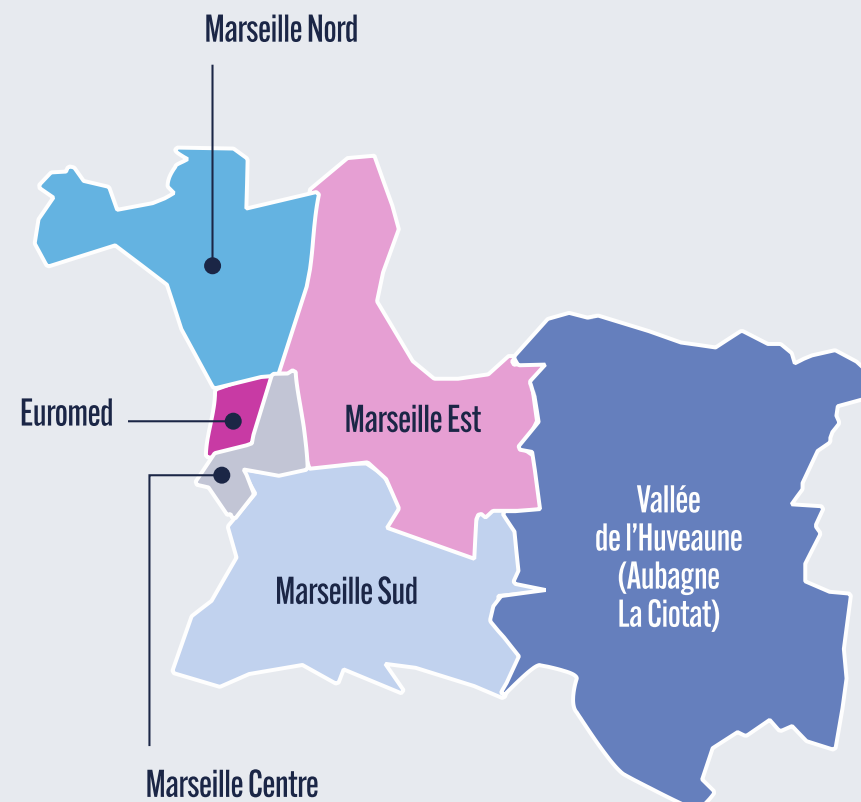
+ 17 % vs T1 2022



2^{nde} MAIN

176 €/m²

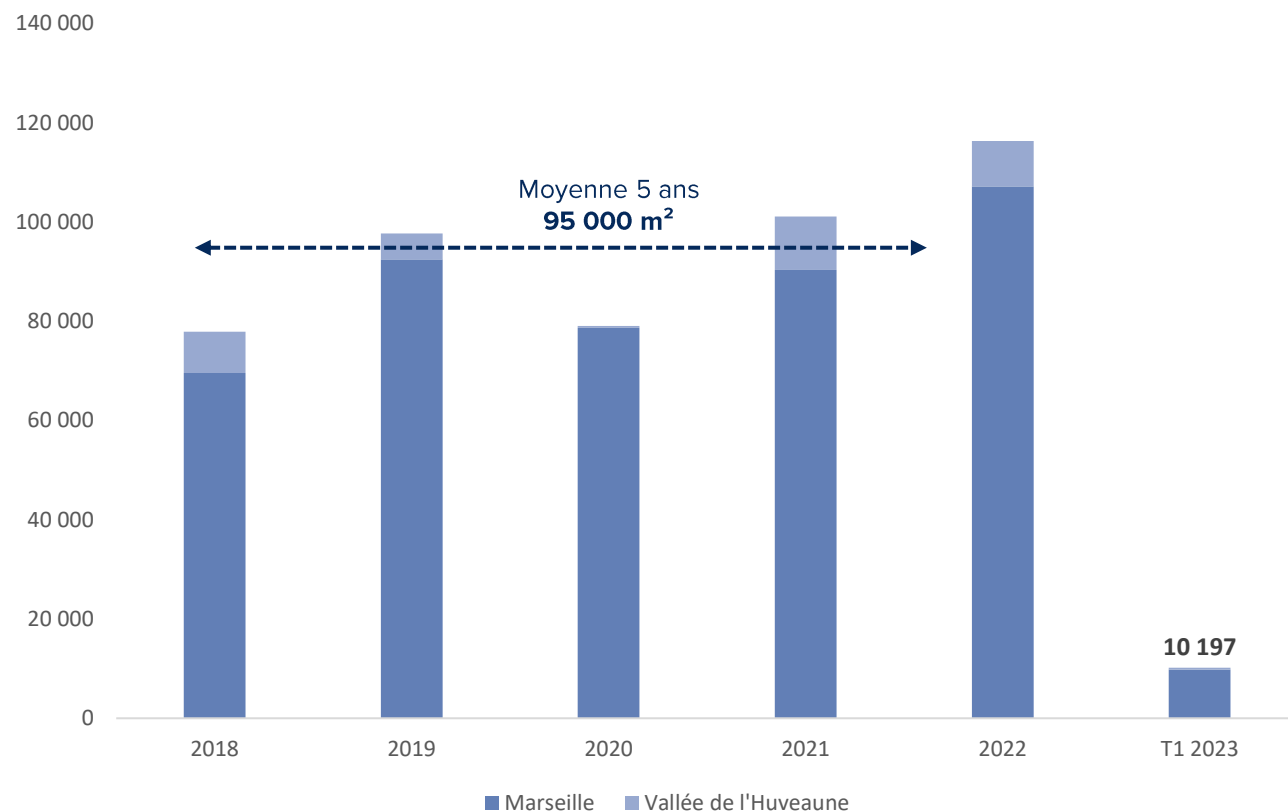
- 1 % vs T1 2022



GRAND MARSEILLE

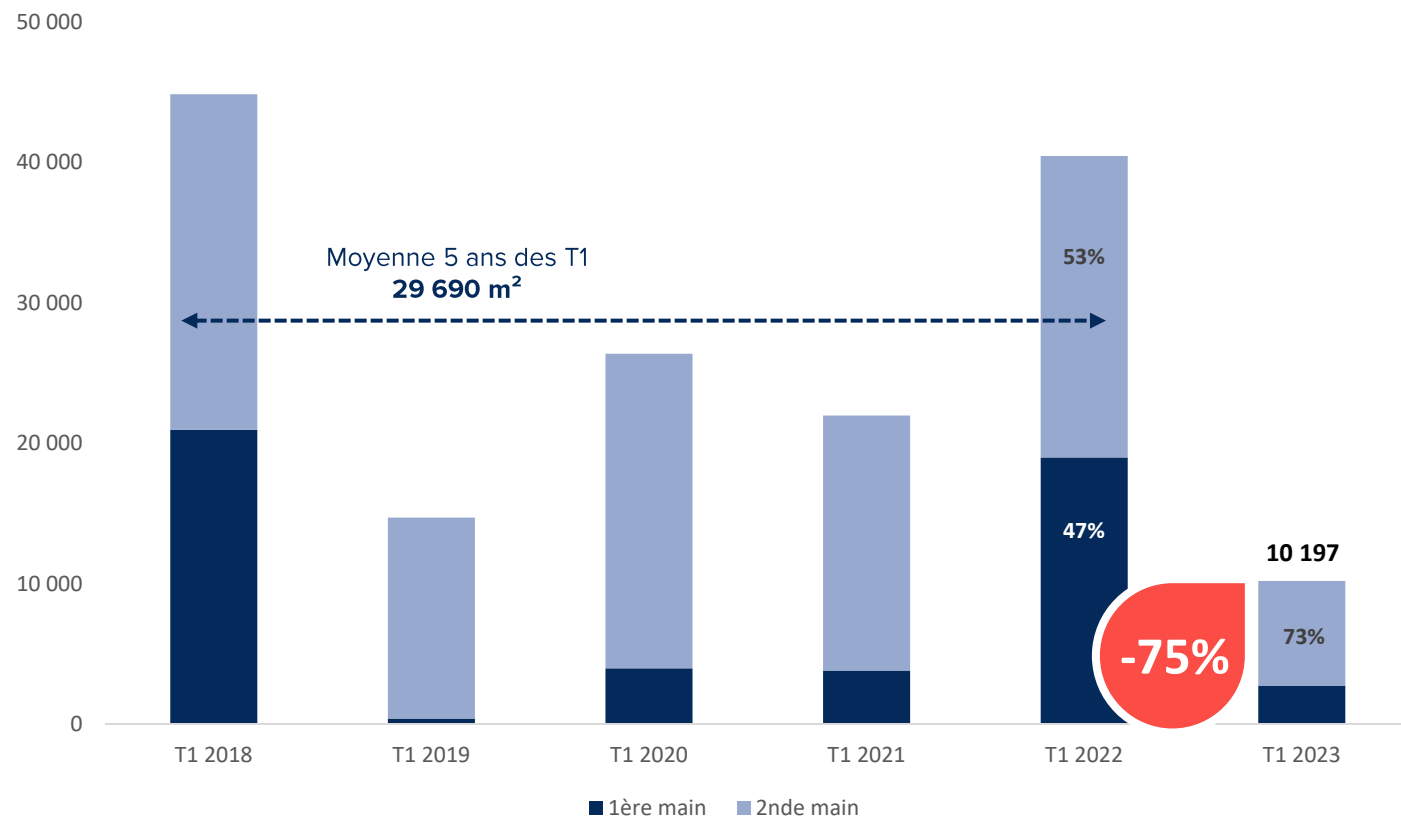
Un démarrage atone

Evolution de la demande placée (m²)



- **Marseille intra-muros reste le moteur de la demande placée** avec environ **9 750 m²** placés sur ce premier trimestre et 30 transactions.
- Vallée de l'Huveaune enregistre 2 transactions pour 426 m², contre 10 transactions au T1 2022.
- Sur ce territoire, le **marché locatif reste la locomotive** avec 87% des transactions au T1 2023.

Un T1 timide par rapport aux précédents

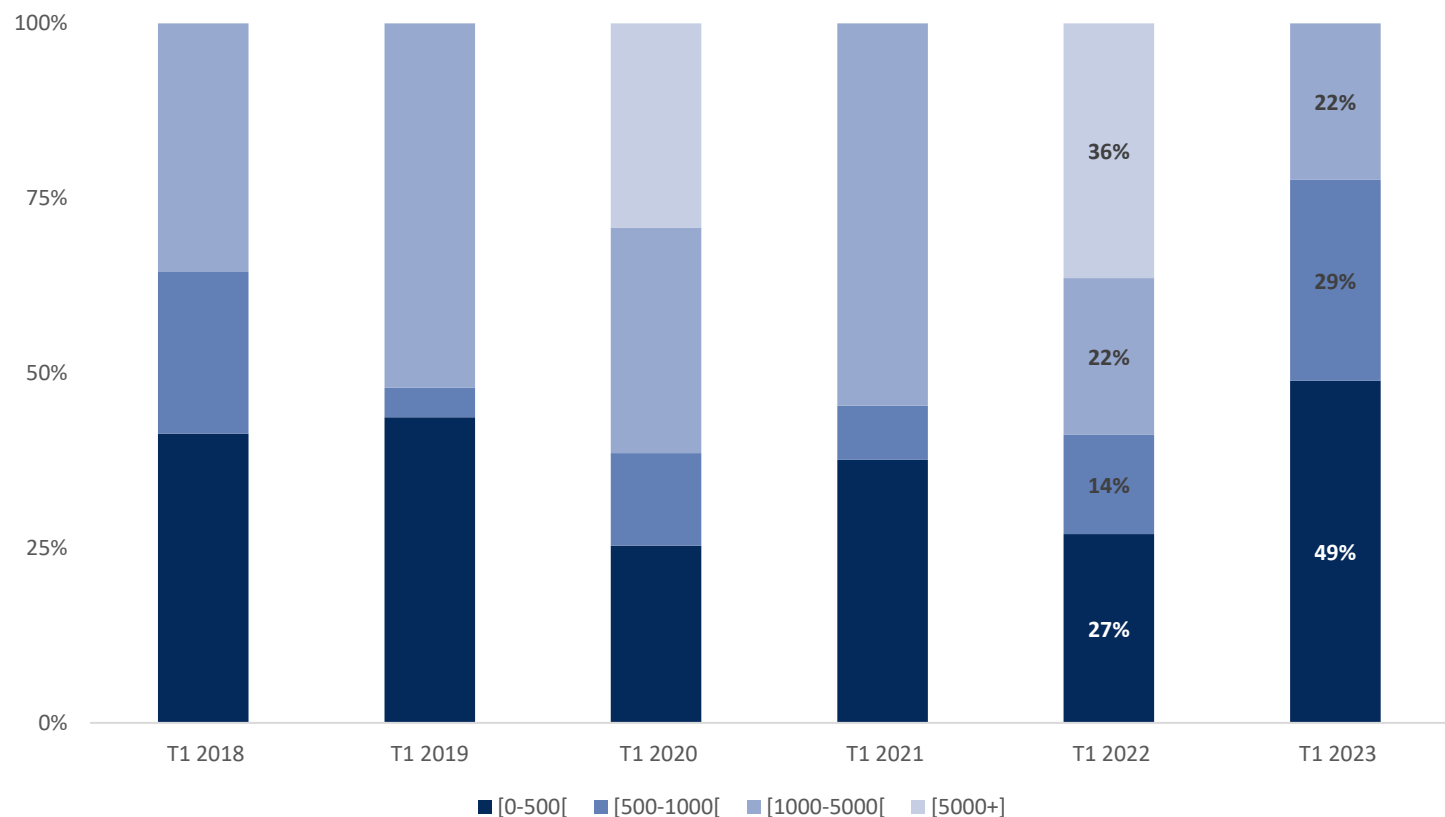
Evolution de la demande placée (m²)

- La demande placée des bureaux s'établit à **10 197 m²** soit en baisse de 75% par rapport au T1 2022.
- Ce **premier trimestre timide**, rattrapé par le contexte économique se place en deçà de la moyenne 5 ans des T1 (29 690 m²).

GRAND MARSEILLE

Un segment MS/GS au ralenti

Evolution de la demande placée par segment de surfaces (%)



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

2 Transactions entre 1 000 et 5 000 m²

-67%
vs T1 2022

Panier moyen : 1 140 m² (-25% vs T1 2022)

4 Transactions entre 500 et 1 000 m²

-56%
vs T1 2022

Panier moyen : 735m² (+15% vs T1 2022)

26 Transactions inférieures à 500 m²

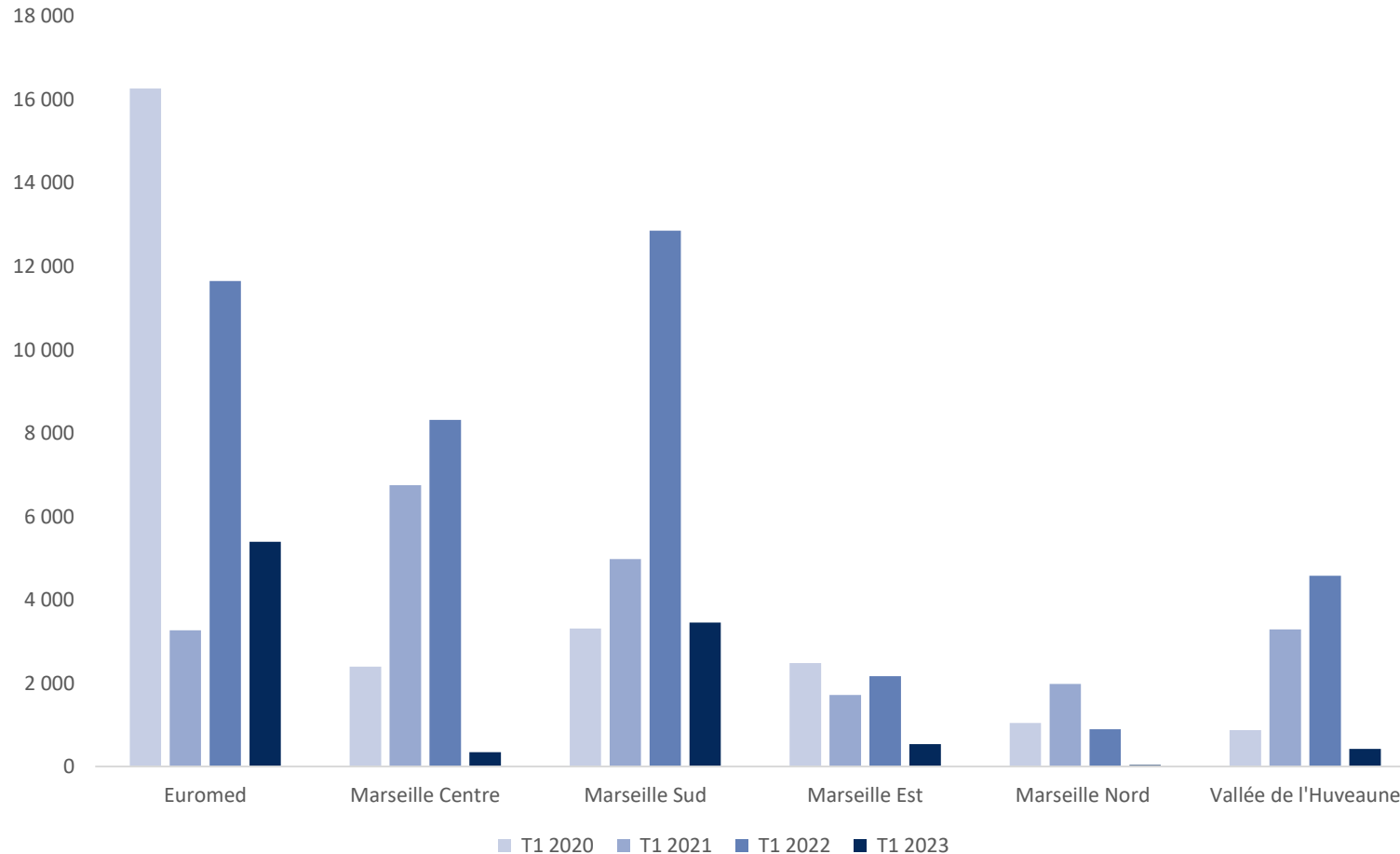
-48%
vs T1 2022

Panier moyen : 192 m² (-12% vs T1 2022)

- Les **PME ont continué a mener leur projet immobilier** et représentent 49% de la demande placée en ce début d'année.
- Le **T1 2023 marque un recul du dynamisme marseillais** avec -52% du nombre de transactions toutes surfaces confondues.

GRAND MARSEILLE Euromed et Marseille Sud plébiscités

Répartition de la demande placée par secteur Immostat (m²)



SOURCES : IMMOSTAT, NCT



LE MIRABEAU

Euromed
1 159 m²
Preneur : **STEF**



LE VIRAGE

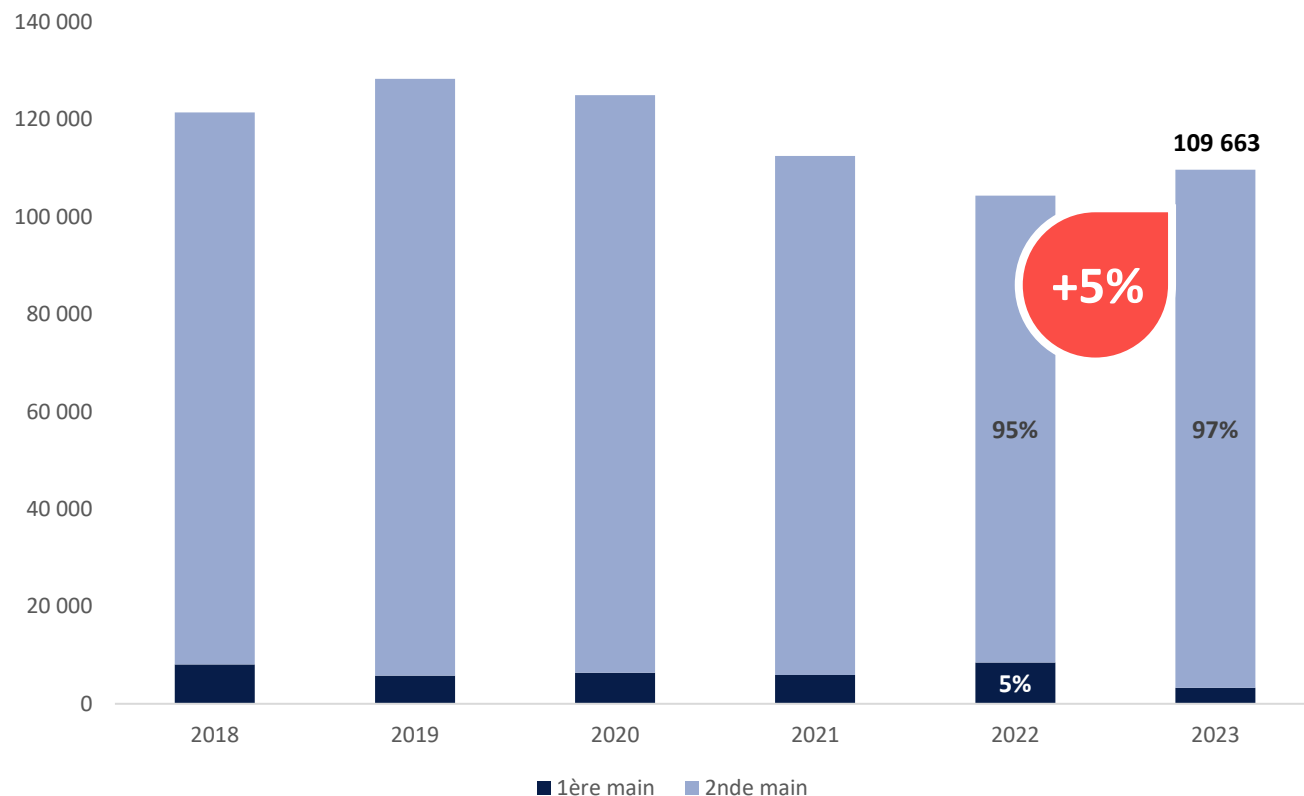
Marseille Sud
1 121 m²
Preneur : **INEO NUCLEAIRE**

- Au T1 2023, **Euromed continue de séduire** les utilisateurs en comptabilisant 53% de la demande placée.
- Marseille Sud enregistre également une belle performance avec environ 3 459 m², soit 34% de la demande placée.

GRAND MARSEILLE

Pénurie d'offres neuves

Evolution de l'offre immédiate (m²)



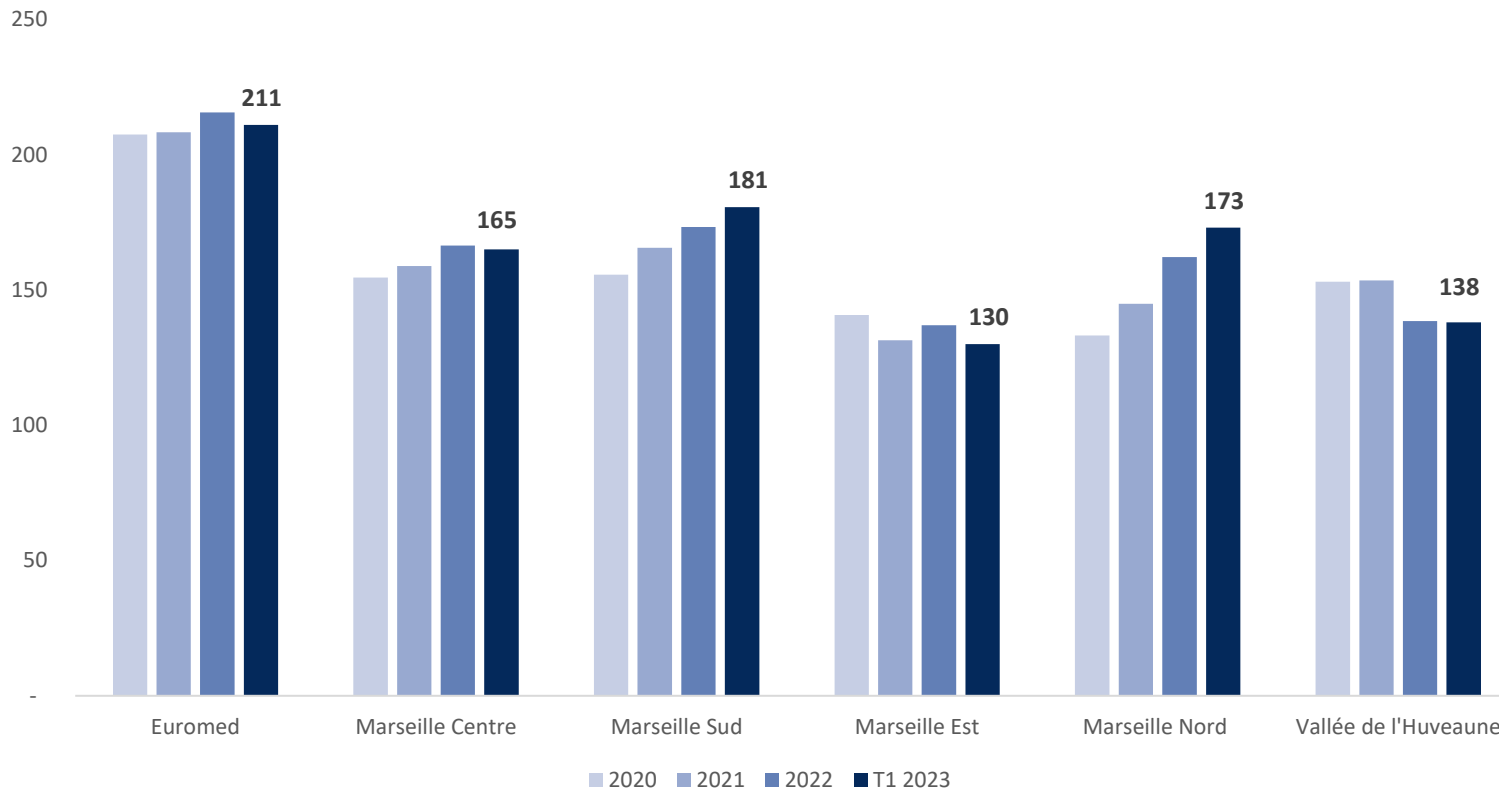
SOURCE : NCT

- Un marché **fortement en tension** particulièrement pour les **produits de dernière génération** qui sont très recherchés par les utilisateurs en raison de leur performance énergétique et de leur efficacité.
- L'offre future se concentre uniquement à Marseille intra-muros et plus particulièrement à **Euromed et Marseille Sud** (environ 30% de l'offre future).
- La **rareté des fonciers au cœur de Marseille** couplée à un contexte inflationniste ne permettent pas de répondre à la forte demande des utilisateurs à ce jour. Ce déséquilibre entrainera des pressions haussières sur les valeurs locatives ou les prix de vente dans les secteurs les plus plébiscités.

GRAND MARSEILLE

Hausse des loyers de 1^{ère} main

Evolution des loyers moyens faciaux par secteur Immostat (€/m² HT HC)



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

PRIME

320 €/m² IGH

290 €/m² non IGH

EUROMED

1^{ère} main 283 €/m² (+10%)

2^{nde} main 186 €/m² (-10%)

MARSEILLE CENTRE

1^{ère} main 215 €/m²

2^{nde} main 165 €/m² (-5%)

MARSEILLE SUD

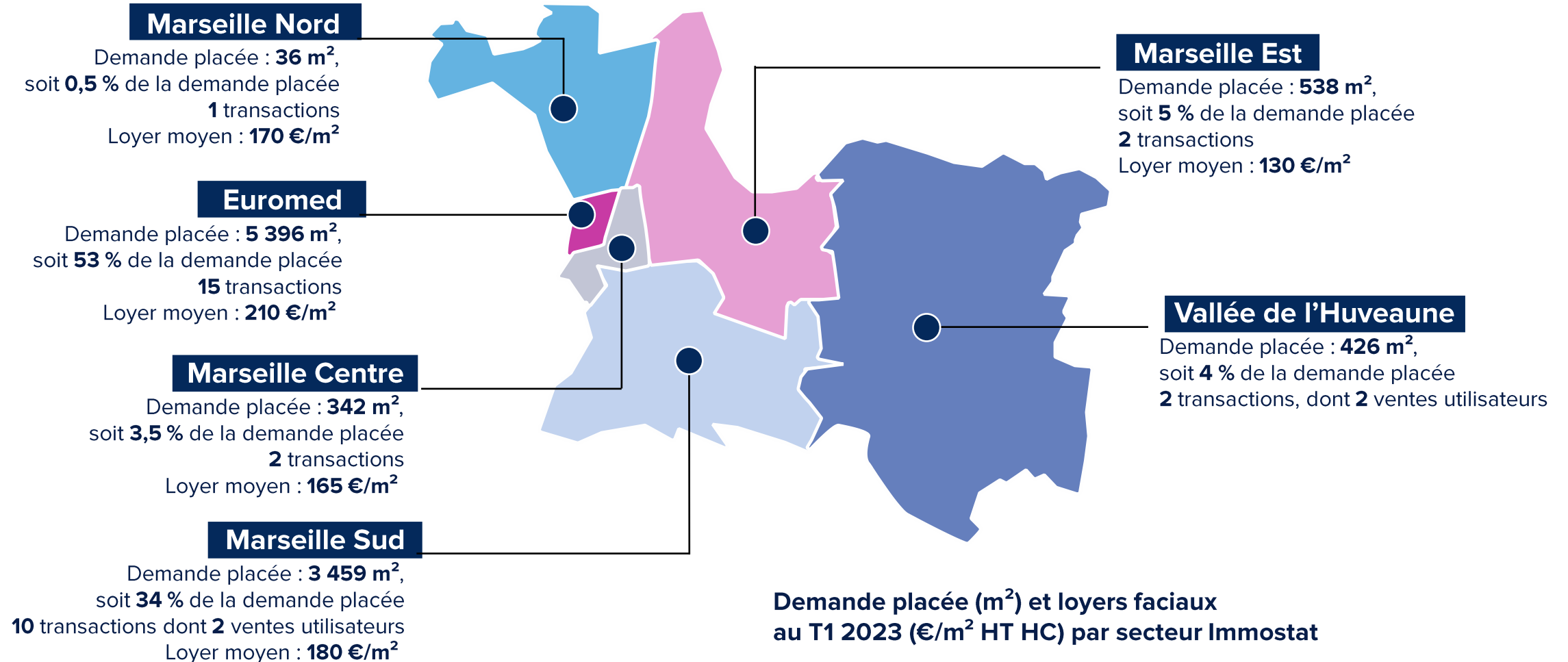
1^{ère} main 274 €/m² (+34%)

2^{nde} main 165 €/m² (-1%)

- La **compétition accrue** des utilisateurs pour les immeubles de dernière génération entraîne une **augmentation des loyers de 1^{ère} main d'à minima 10%** dans les **secteurs les plus centraux**.

GRAND MARSEILLE

Cartographie des secteurs





BUREAUX
PAYS D'AIX

PAYS D'AIX

Indicateurs clés T1 2023



OFFRE IMMÉDIATE

56 900 m²

+2 % vs T1 2022



DEMANDE PLACÉE

12 818 m²

- 1 % vs T1 2022



1^{ère} MAIN

180 €/m²

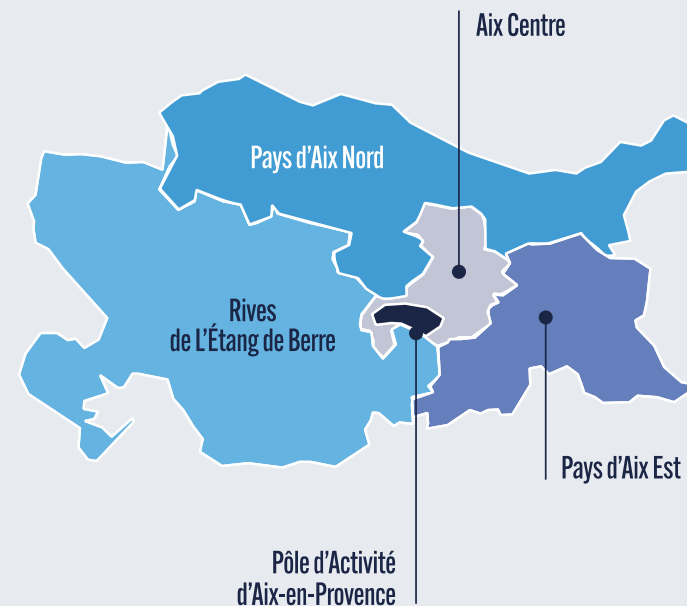
+ 12 % vs T1 2022

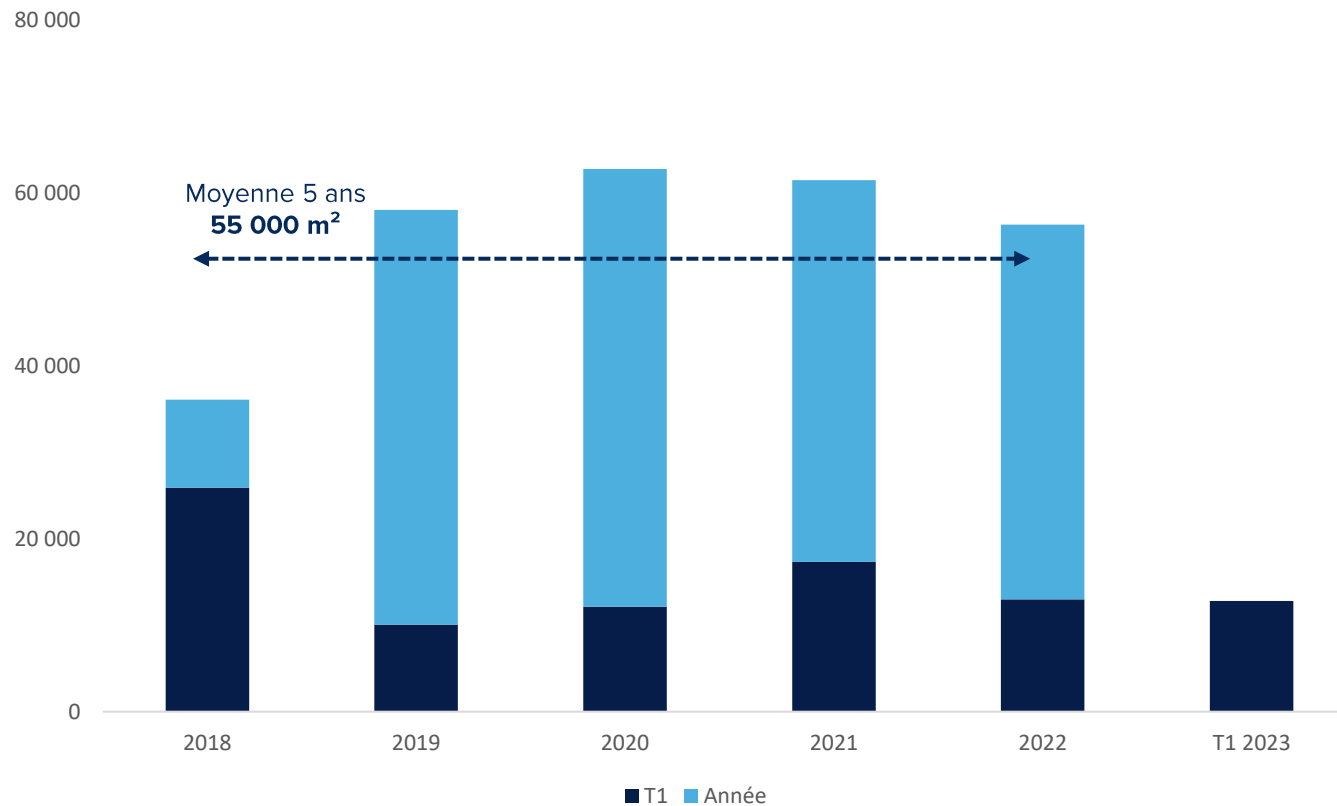


2^{nde} MAIN

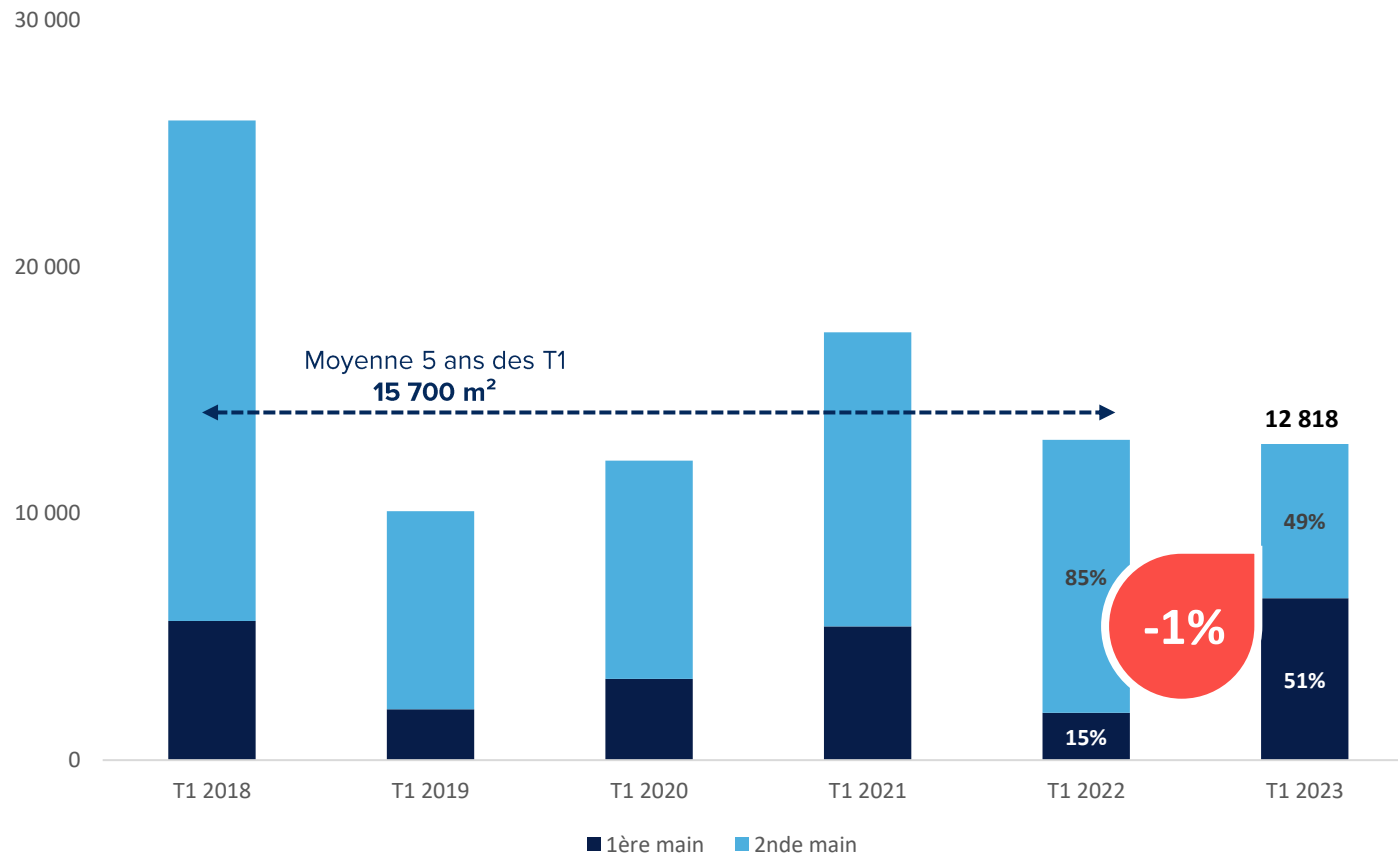
149 €/m²

- 5 % vs T1 2022



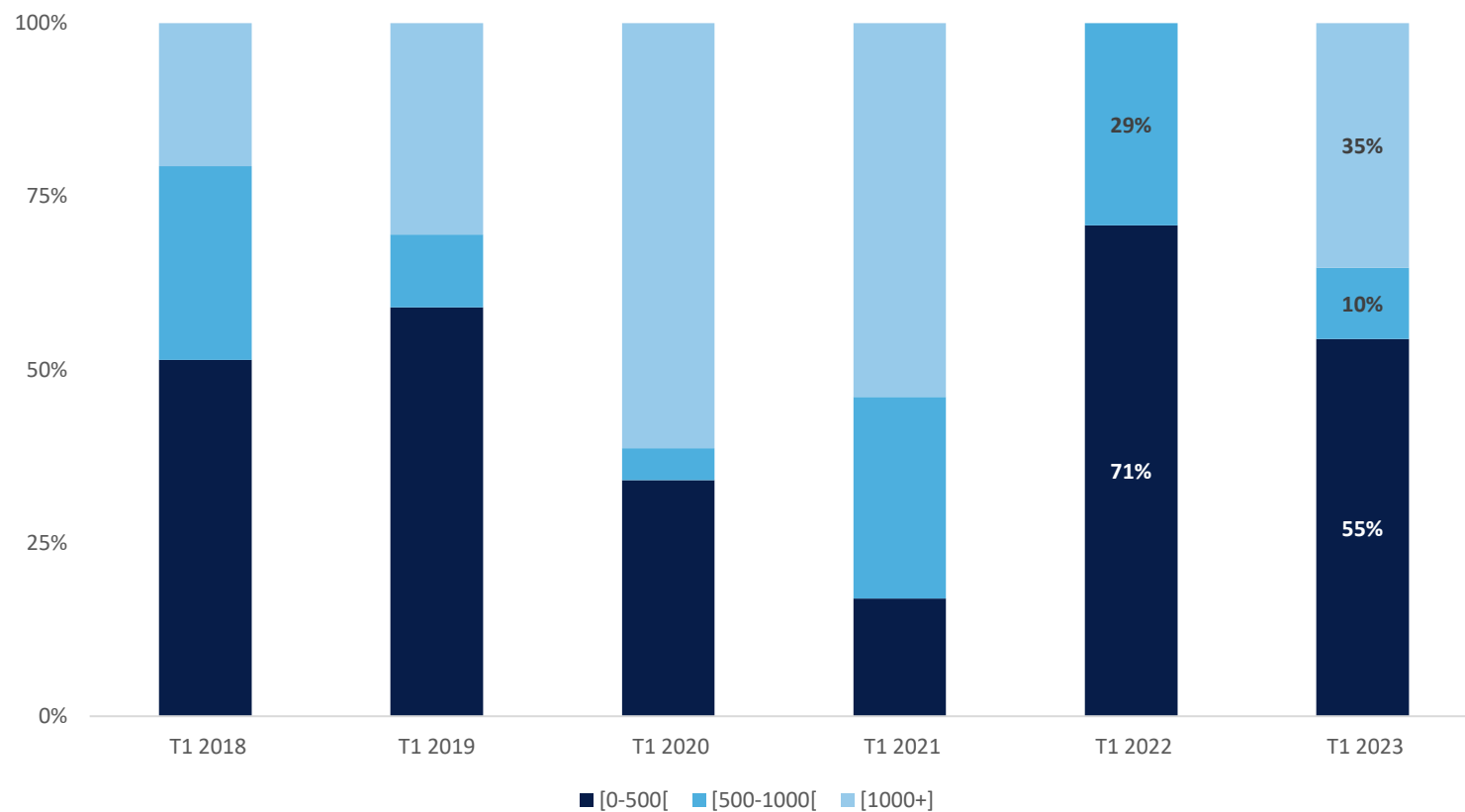
Evolution de la demande placée (m²)

- La demande placée s'établit à **12 818 m²** (-1% vs T1 2022) sur le Pays d'Aix qui compte 42 transactions.
- 5% de la demande placée est réalisée sur les Rives de l'Etang de Berre, incluant Vitrolles.
- Sur ce territoire, le **marché locatif reste la locomotive** avec 81% des transactions au T1 2023.

Evolution de la demande placée (m²)

- Avec une demande placée de 12 818 m², le marché aixois **reste stable** par rapport au T1 2022 et légèrement en deçà de la moyenne sur 5 ans (15 700 m²), un **résultat encourageant** pour le secteur qui continue de faire face au contexte incertain.
- La **première main représente 51% de la demande placée**, et confirme l'intérêt pour ce type d'actif auprès des utilisateurs du pays d'Aix.

Evolution de la demande placée par segment de surfaces (%)



2 Transactions supérieures à 1 000 m²

0
au T1 2022

Panier moyen : 1 508 m²

2 Transactions entre 500 et 1 000 m²

-60%
vs T1 2022

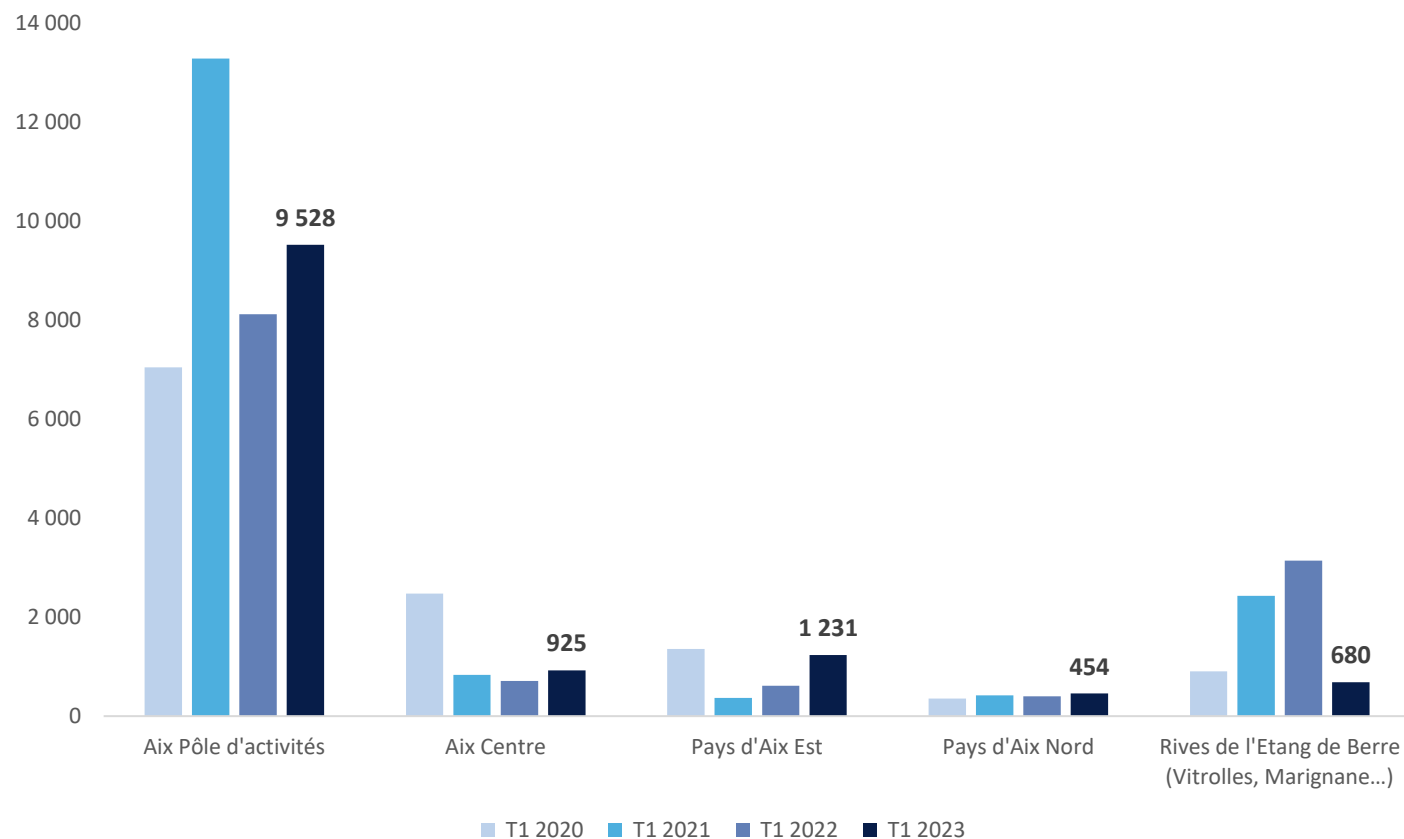
Panier moyen : 659 m² (-13% vs T1 2022)

37 Transactions inférieures à 500 m²

-21%
vs T1 2022

Panier moyen : 189 m² (-3% vs T1 2022)

- Malgré un **premier trimestre un peu moins dynamique** que celui de l'an passé (-19% du nombre de transactions), **les petites surfaces restent le socle** de la demande et représentent 55% de la demande placée.
- **Retour des grandes transactions**, absentes sur la même période l'an dernier, avec 2 transactions, un niveau proche de la moyenne 2018-2022 (3 transactions).

Répartition de la demande placée par secteur Immostat (m²)

SOURCES : IMMOSTAT, NCT

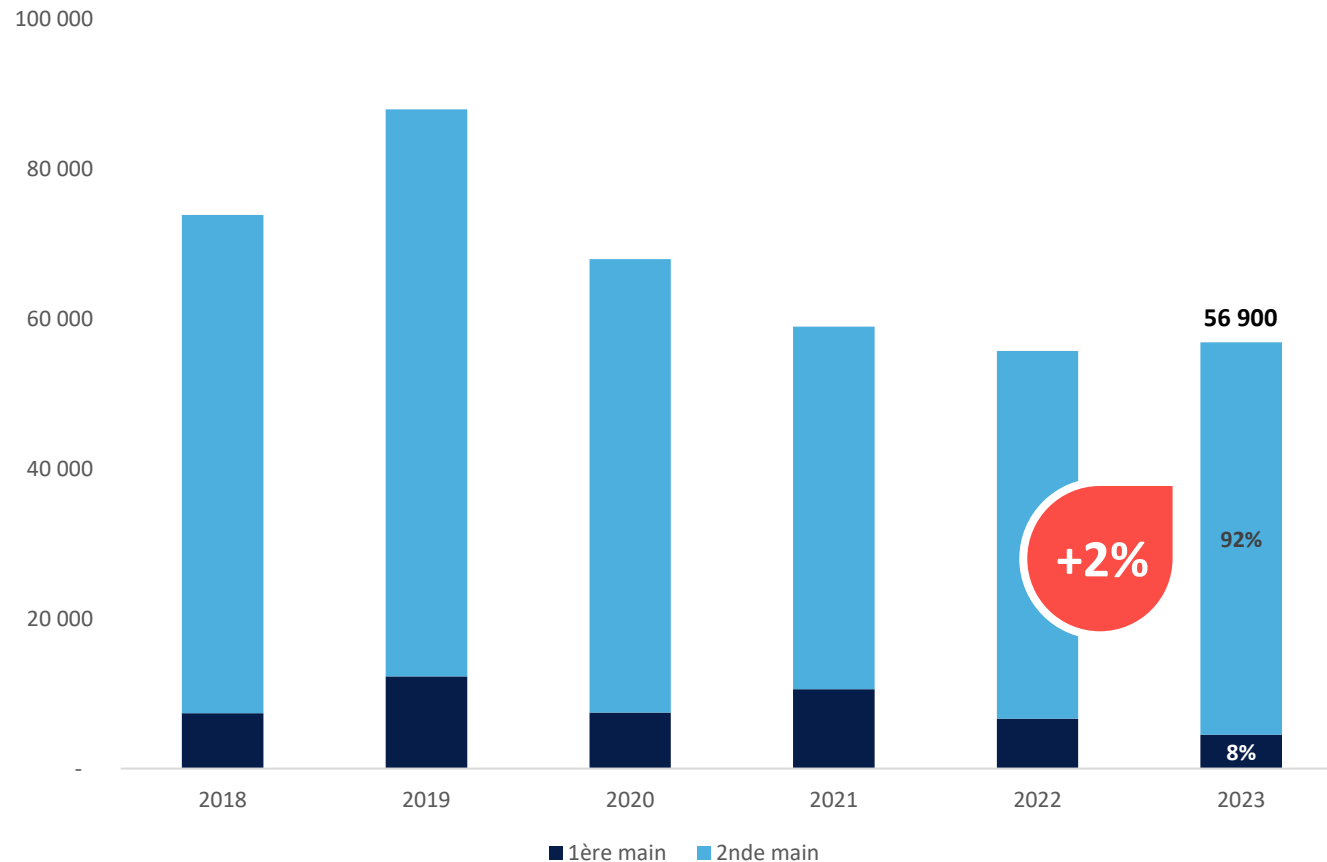
**BLANC AZUR**

Aix Pôle d'Activités
1 697 m²
Preneur : **SFHE**

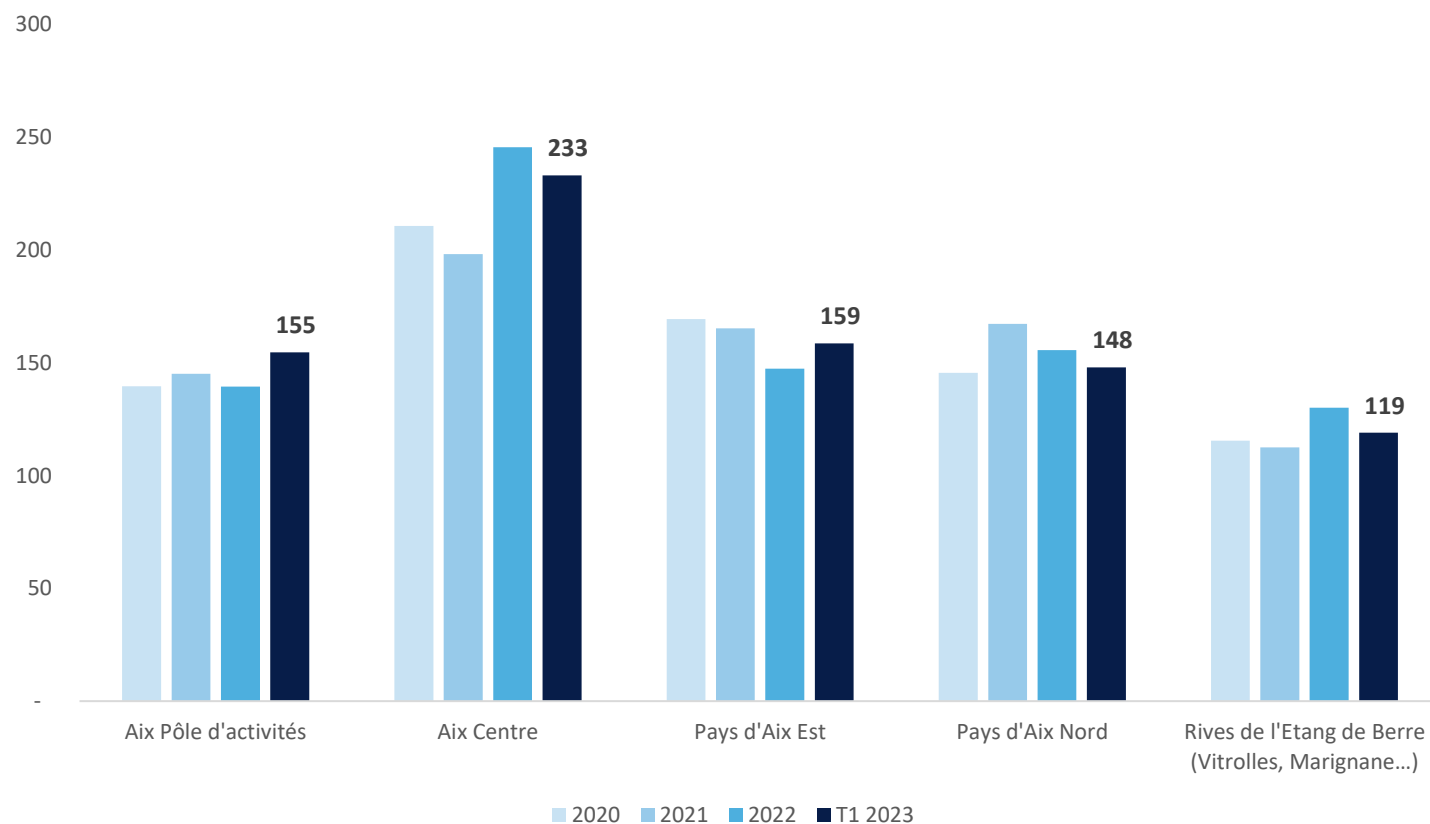
**145 ARCHIMEDE**

Aix Pôle d'Activités
1 517 m²
Preneur : **ATELIERS DE FOS**

- Au T1 2023, Aix Pôle d'Activité continue d'être au **centre des demandes** avec 9 528 m² placés soit **74% de la demande placée** pour ce premier trimestre.

Evolution de l'offre immédiate (m²)

- Une offre plutôt stable, toujours en **tension** où **les offres neuves sont très plébiscitées** et ne représentent qu'une très faible part des surfaces immédiatement disponibles (8% au T1 2023).

Evolution des loyers moyens faciaux par secteur Immostat (€/m² HT HC)

SOURCES : IMMOSTAT, NCT

AIX CENTRE

Prime	250 €/m ²
1 ^{ère} main	/
2 ^{nde} main	235 €/m ² (-5%)

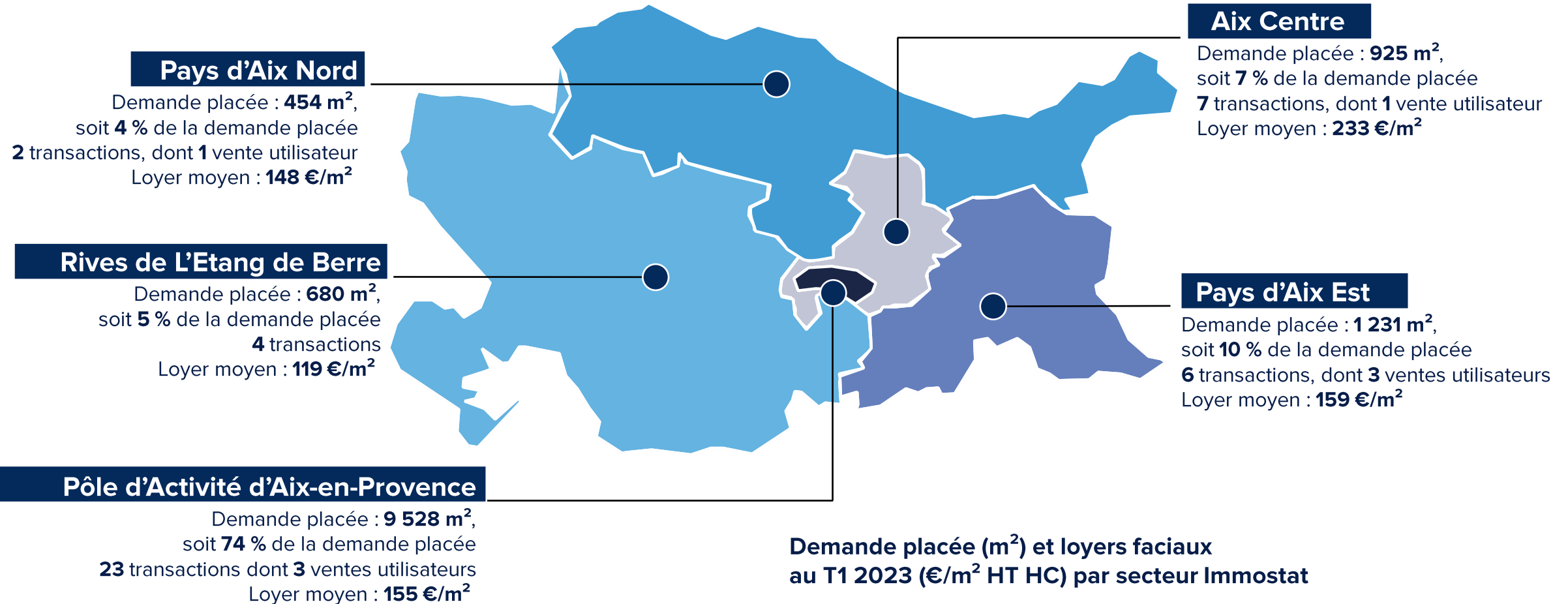
AIX PÔLE D'ACTIVITÉS

Prime	175 €/m ²
1 ^{ère} main	190 €/m ² (+12%)
2 ^{nde} main	145 €/m ² (+3%)

RIVES DE L'ÉTANG DE BERRE

Prime	160 €/m ²
1 ^{ère} main	155 €/m ² (+4%)
2 ^{nde} main	105 €/m ² (-9%)

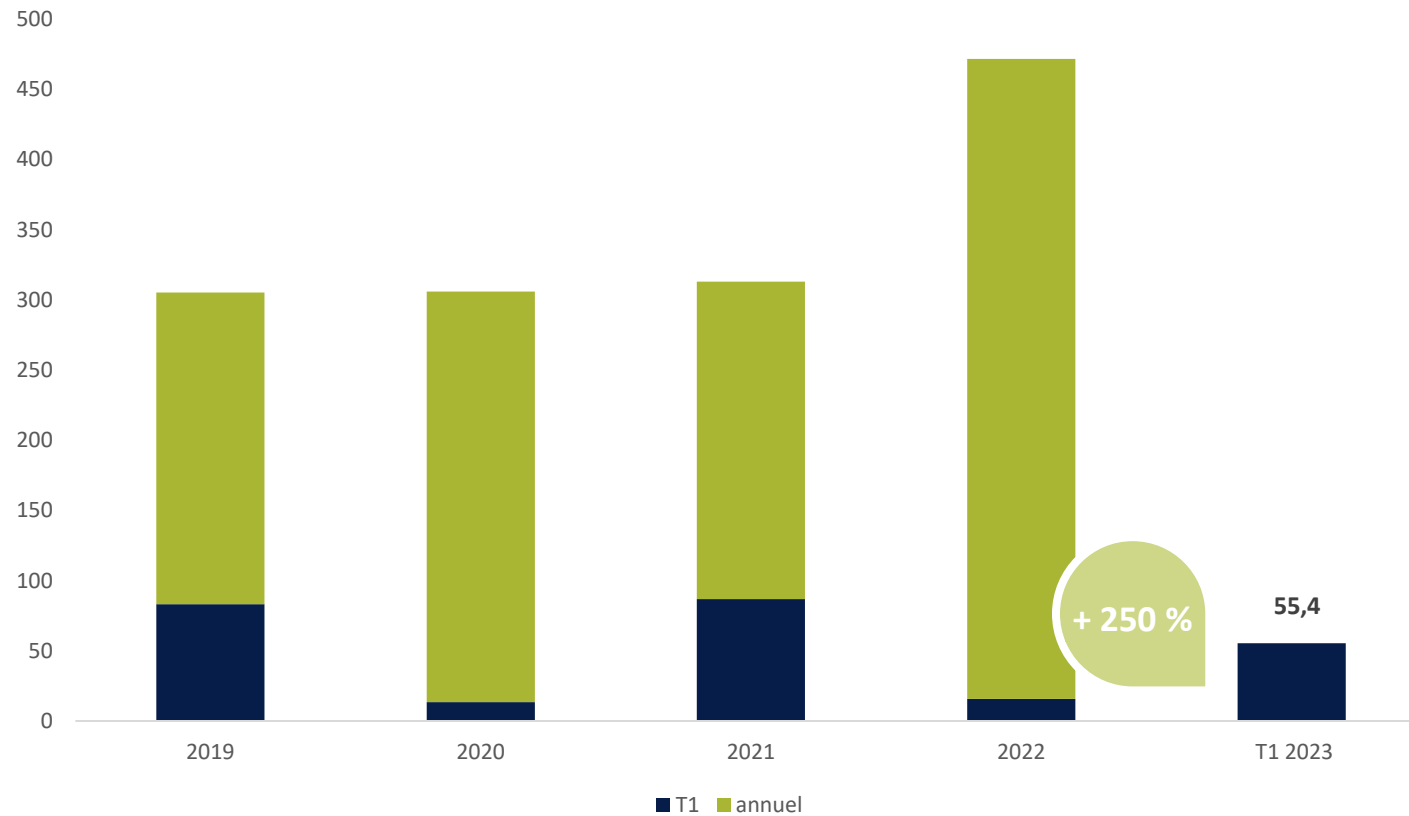
- Les secteurs ayant enregistré les meilleures demandes placées (Aix Pôle d'Activités et Pays d'Aix Est) ont vu **leurs loyers augmenter sur ce T1 2023**.





INVESTISSEMENT
AIX-MARSEILLE

Evolution des volumes investis en bureaux (M€)

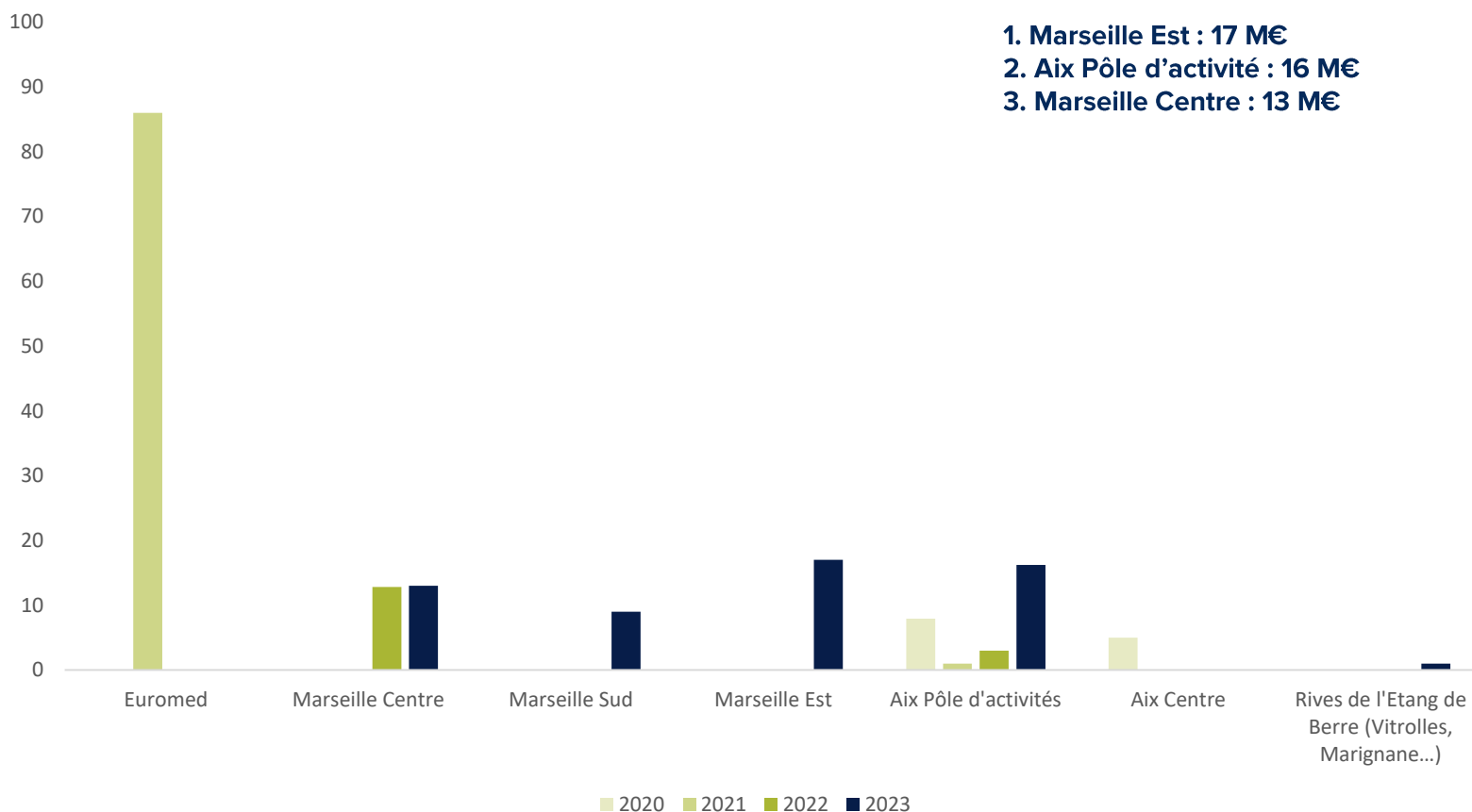


- La Métropole Aix-Marseille a enregistré **55,4 M€** au T1 2023.
- Un résultat encourageant (**+250% vs T1 2022**) mais également lié à des commercialisations en 2022 qui ont été enregistrées sur ce début d'année.

AIX-MARSEILLE

Marseille Est et Aix Pôle d'Activité en tête

Répartition des volumes investis par secteur Immostat (M€)



- 1. Marseille Est : 17 M€
- 2. Aix Pôle d'activité : 16 M€
- 3. Marseille Centre : 13 M€



PLEIADES I

Aix Pôle d'Activités
 5 579 m²
 Prix AEM : 15,2 M€
 Vendeur : Fonds Américains

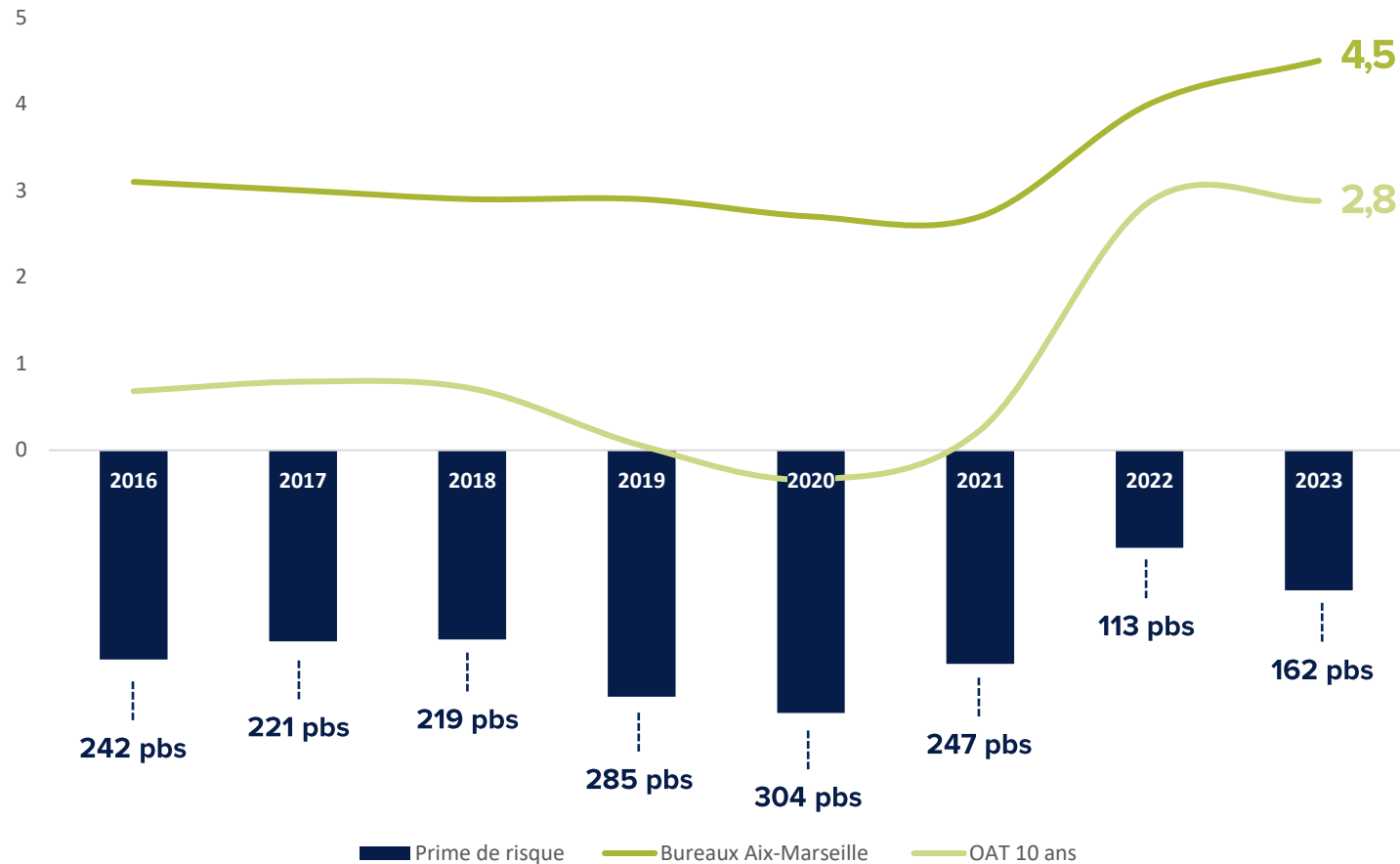


SOLIS

Marseille Est
 43 000 m²
 Prix AEM : 16,8 M€

- **Marseille Est et Aix Pôle d'Activités** enregistrent une belle performance en terme de volumes investis avec 17 M€ et 16 M€ respectivement.

Evolution des taux et de la prime de risque (%)



SOURCES : IMMOSTAT, NCT, BANQUE DE FRANCE

- Sur ce T1 2023, **les investisseurs ont continué d'être sélectifs** pour choisir des immeubles répondant au triptyque de la **centralité, de l'efficacité des plateaux et de la performance énergétique**.
- Avec un OAT 10 ans proche des 3% **le taux prime continuera de s'ajuster** sur les prochains trimestres pour offrir une prime de risque cohérente avec les attentes des acteurs.



**NCT PARIS
ÎLE-DE-FRANCE**

10 place de la Joliette,
Les Docks Atrium 10,2
13 002 Marseille

Valérie MELLUL

Présidente
01 56 88 50 55
valerie.mellul@nct-immo.fr

**DIRECTION DATA,
ANALYSE & RECHERCHE**

Clément GUERAN

Directeur, Data, Analyse & Recherche
06 89 79 52 40
clement.gueran@nct-immo.fr

**ÉQUIPE DATA,
ANALYSE & RECHERCHE**

Cloé HENIN-MORLAES

Chargée d'études
01 56 88 94 81
cloe.henin-morlaes@nct-immo.fr

Mélissa XIENGLAY

Analyste BI
01 56 88 56 84
melissa.xienglay@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 Adjointe
Equipe Bureaux Marseille
07 64 50 88 04
valerie.astruc@nct-immo.fr

Sébastien BAYHOURST

Directeur Adjoint
Equipe Bureaux Aix
06 10 58 72 24
sebastien.bayhourst@nct-immo.fr

**DIRECTION
INVESTISSEMENT**

Olivier de MOLLIENS

Directeur Général Adjoint NCT
Investissement
01 56 88 93 63
olivier.demolliens@nct-immo.fr