



nct
Conseil ■ Transaction

POINT MARCHÉ
AIX-MARSEILLE
S1 2023



Contexte économique

- L'économie française continue de montrer sa **résilience** avec une croissance prévisionnelle du PIB de **+0,5%** portée notamment par la **consommation des services** et un marché de l'emploi robuste.
- Les mesures prises par la BCE depuis le S2 2022 ont commencé à avoir un effet tangible sur ce début d'année avec un niveau d'inflation qui entame un ralentissement et laisse ainsi **espérer une pause dans la remontée des taux**.



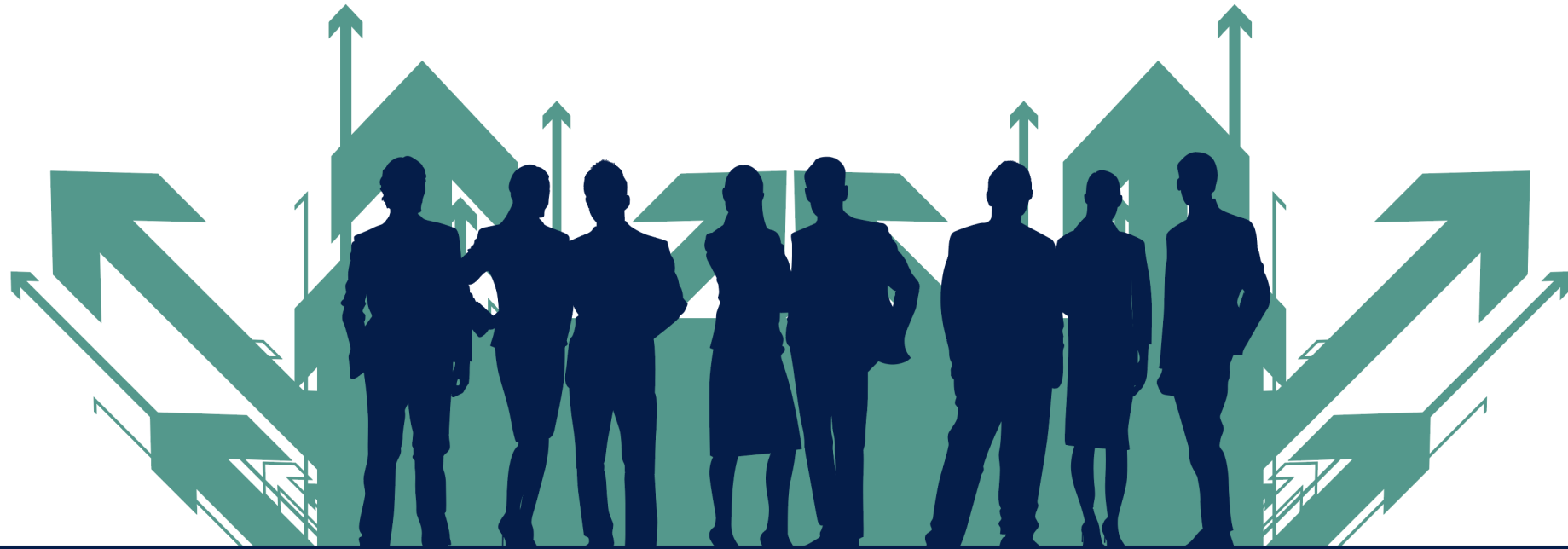
Bureaux

- La demande placée sur la Métropole d'Aix-Marseille s'établit à **63 528 m²** (-30% vs S1 2022).
- Si Grand Marseille enregistre une **baisse de 55%** de sa demande placée (27 191 m²), le Pays d'Aix de son côté **enregistre une belle performance** avec 36 337 m² (+39% vs S1 2022) particulièrement dopée par de **grandes transactions** sur Aix Pôle d'Activités.
- 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 et de l'augmentation de ce loyer.

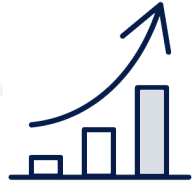


Investissement

- Au S1 2023, les volumes engagés s'élèvent à **96 M€**, soit une diminution de 67% par rapport au S1 2022.
- Les acteurs n'ont pas encore trouvé de **consensus** sur les valeurs et sont restés une nouvelle fois **attentistes** au cours du S1 2023.
- Si la BCE devrait encore augmenter légèrement ses taux pour endiguer l'inflation, **l'espoir d'une fin de la remontée des taux** permettra aux investisseurs d'évoluer dans un **environnement macro-économique lisible** et de se projeter tant à l'acquisition qu'à l'arbitrage avec une **nouvelle hiérarchie des valeurs**.

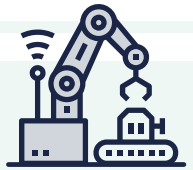


FRANCE
CONTEXTE ÉCONOMIQUE



PIB

+0,5%



PRODUCTION
INDUSTRIELLE

+0,1%



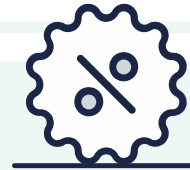
INFLATION

5,2%



CLIMAT DES
AFFAIRES

100



OAT
10 ANS

2,94%*

*Au 30/06/2023



- Malgré les incertitudes, l'économie française prouve encore sa **résilience** grâce à de bons fondamentaux comme l'illustre le marché de l'emploi **avec un taux de chômage faible**.
- Sur l'ensemble du S1, la **consommation des services** a porté la croissance du PIB et continuera de la dynamiser sur la période estivale grâce **au tourisme et au transport**.
- Au T4, les acteurs économiques resteront **attentifs** face à la **fin des mesures de soutien à l'industrie** en matière d'énergie.
- Les banques centrales continuent leur **lutte contre l'inflation** avec des **politiques monétaires restrictives**. La BCE pourrait continuer à augmenter sensiblement ses taux mais les niveaux d'inflation (5,5% dans la zone euro vs 9,2% fin 2022) laissent espérer une **pause dans la remontée des taux** d'ici la fin de l'année permettant aux acteurs d'évoluer dans un **contexte macroéconomique lisible**.



BUREAUX
AIX-MARSEILLE



PARC TERTIAIRE

4 550 000 m²



TAUX DE VACANCE

4 %



OFFRE IMMÉDIATE

181 650 m²



DEMANDE PLACÉE

63 528 m²

- 30 % vs S1 2022



1^{ère} MAIN

201 €/m²

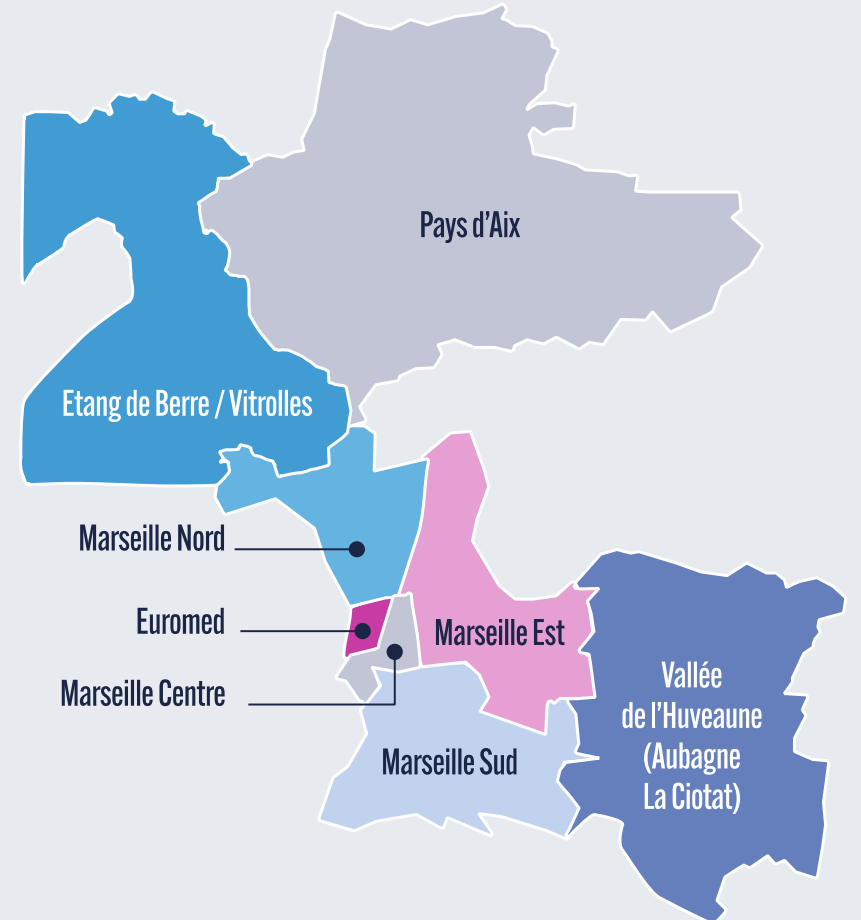
+ 10 % vs S1 2022



2^{ème} MAIN

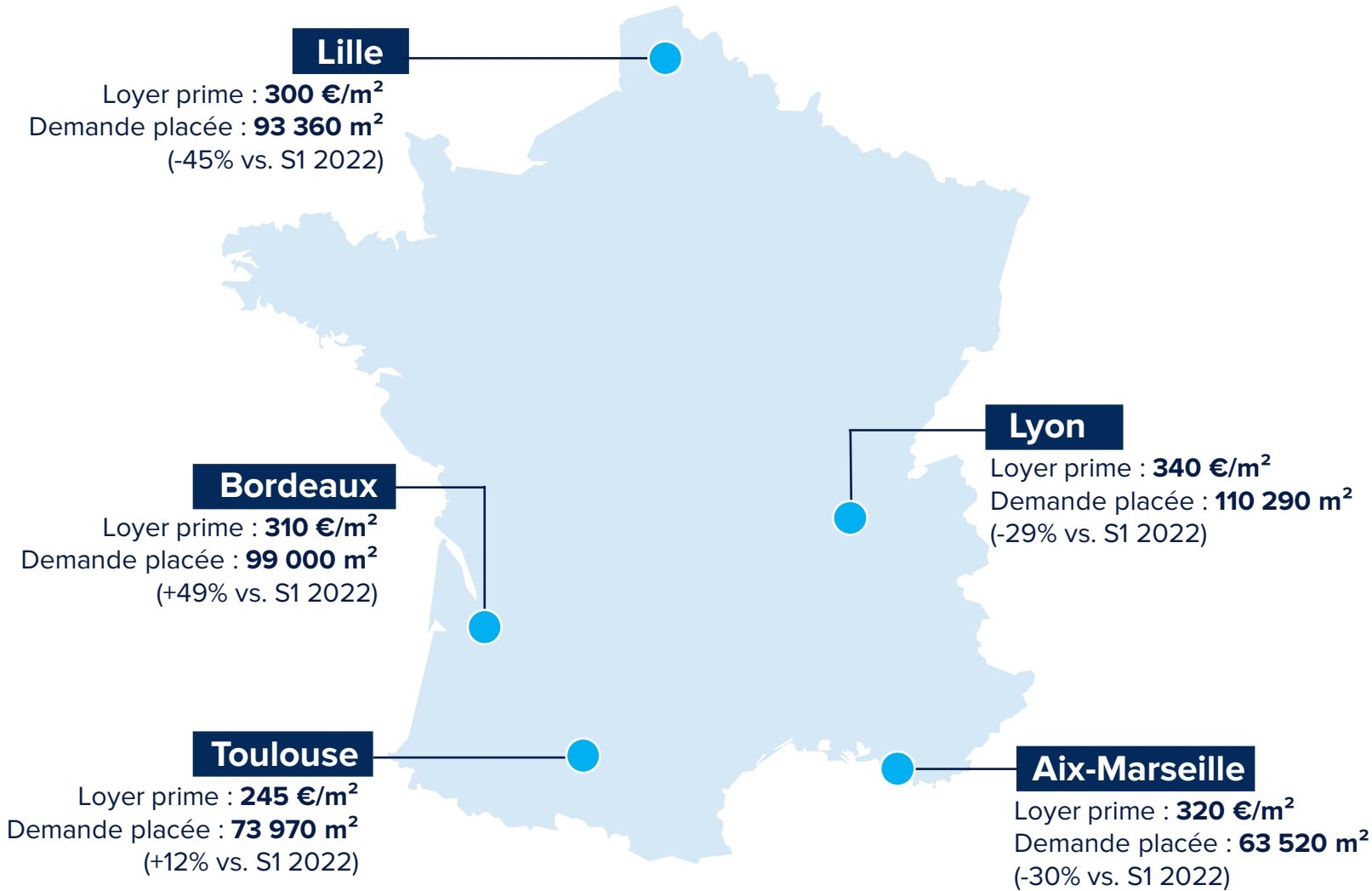
165 €/m²

- 2 % vs S1 2022



AIX-MARSEILLE

Panorama des régions au S1 2023



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

1 Lyon



2 Bordeaux



3 Lille



4 Toulouse



5 Aix-Marseille





BUREAUX

GRAND MARSEILLE

GRAND MARSEILLE

Indicateurs clés S1 2023



OFFRE IMMÉDIATE

121 950 m²



DEMANDE PLACÉE

27 191 m²

- 55 % vs S1 2022



1^{ère} MAIN

238 €/m²

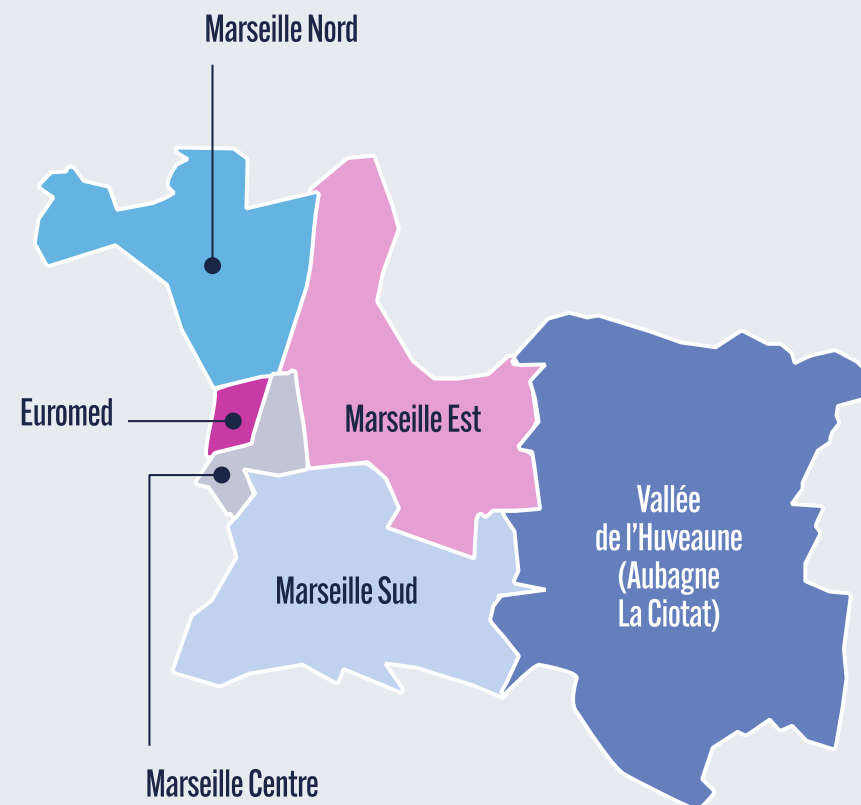
+ 15 % vs S1 2022

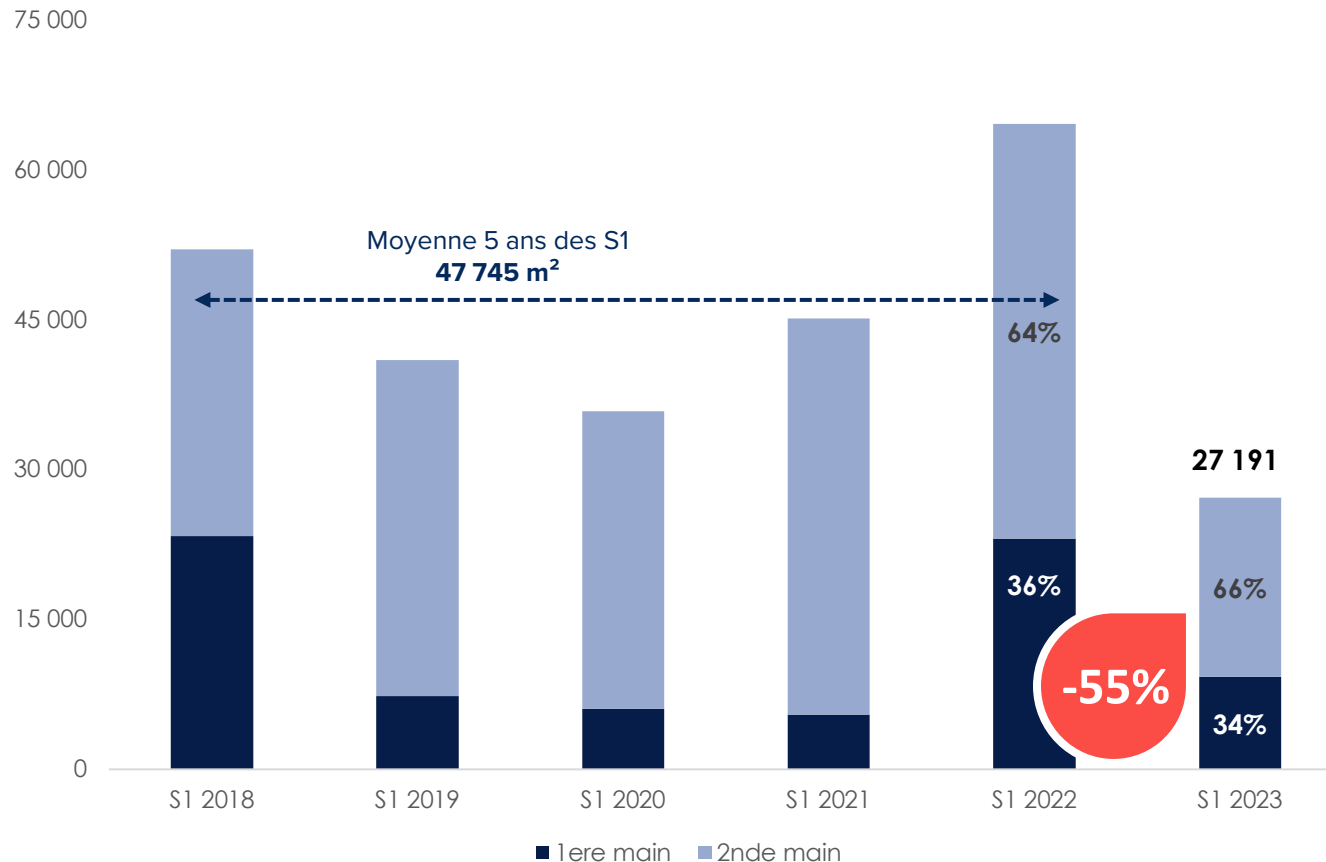


2nde MAIN

181 €/m²

+ 2 % vs S1 2022

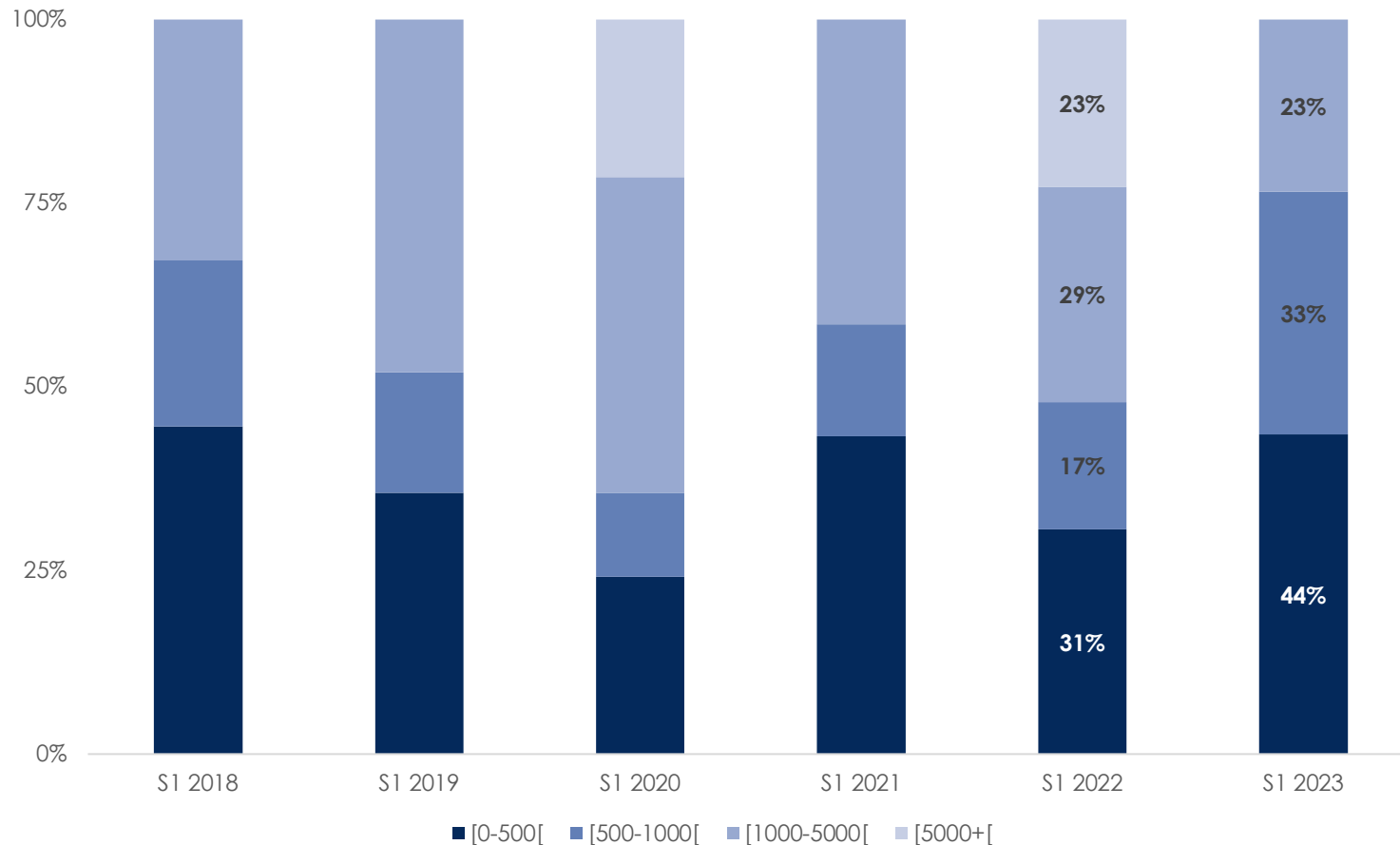


Evolution de la demande placée (m²)

- La demande placée des bureaux sur le Grand Marseille s'établit à **27 191 m²** soit en baisse de 55% par rapport au S1 2022.
- **Marseille concentre l'ensemble de la demande placée** avec **60 transactions (25 885 m²)** contre 6 réalisées sur la Vallée de l'Huveaune.
- Le **marché locatif** reste la **locomotive** avec **83% des transactions** au S1 2023.
- Les utilisateurs sont restés **attentifs** en raison du **contexte économique**. Ce contexte couplé au **manque de produits de dernière génération** ont entraîné une **contraction de la demande** qui se place en deçà de la moyenne 5 ans (47 745m²).

GRAND MARSEILLE
Le segment GS marque le pas

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



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

4 Transactions entre 1 000 et 5 000 m²

-64%
vs S1 2022

Panier moyen : 1 597 m² (+8% vs S1 2022)

12 Transactions entre 500 et 1 000 m²

-33%
vs S1 2022

Panier moyen : 748 m² (-17% vs S1 2022)

56 Transactions inférieures à 500 m²

-43%
vs S1 2022

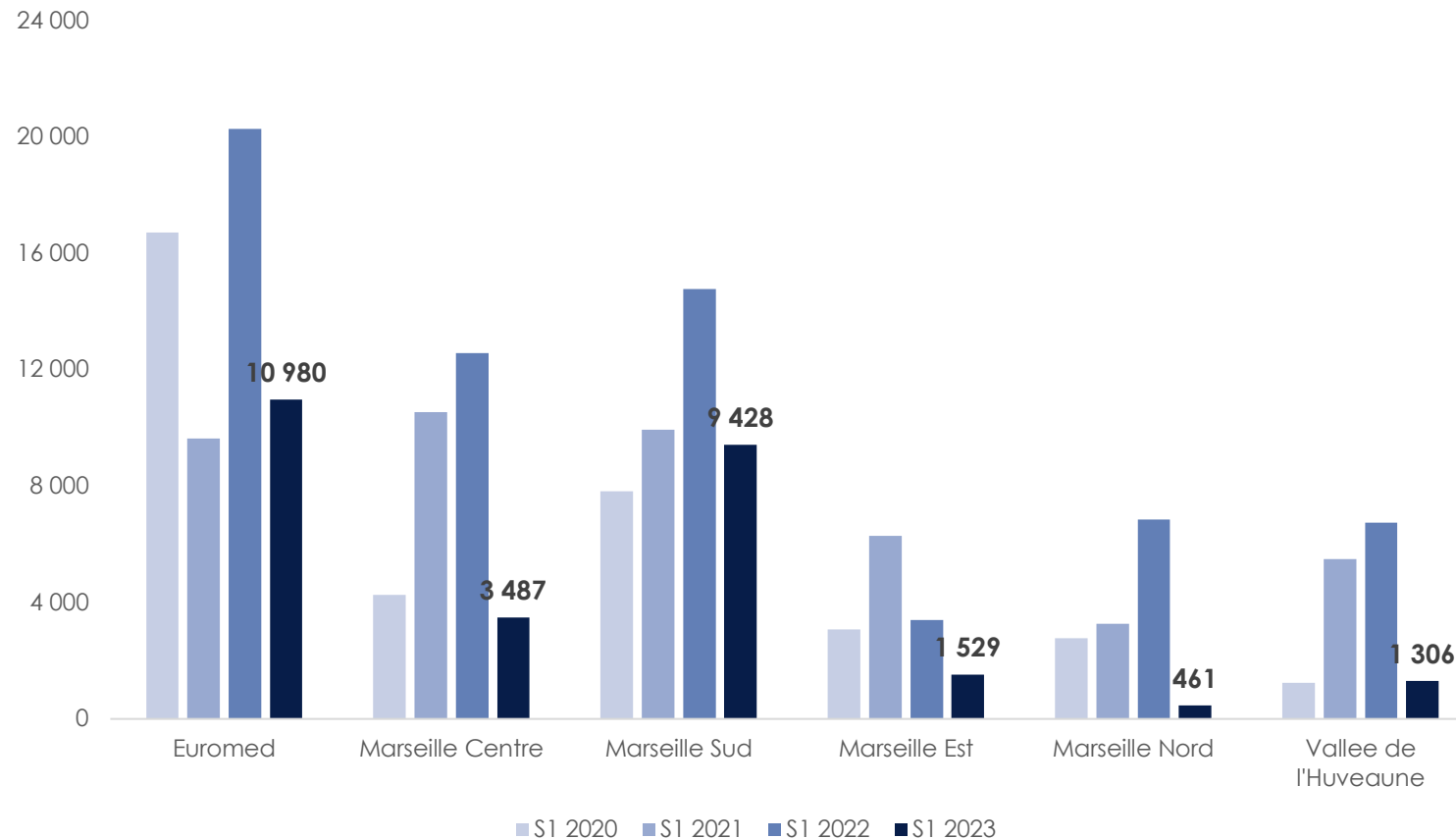
Panier moyen : 211 m² (-5% vs S1 2022)

- Les **PME ont continué à mener leur projet immobilier** et représentent 44% de la demande placée en ce début d'année, un segment socle pour la demande marseillaise.
- Si le **S1 2023 marque un recul du dynamisme marseillais** avec -45% du nombre de transaction, le **recul** est d'autant plus marqué sur les **grandes transactions** encore timides pour ce semestre.

GRAND MARSEILLE

Centralité : le critère n°1 des utilisateurs

Répartition de la demande placée par secteur Immostat (m²)



SOURCES : IMMOSTAT, NCT



CAP JOLIETTE

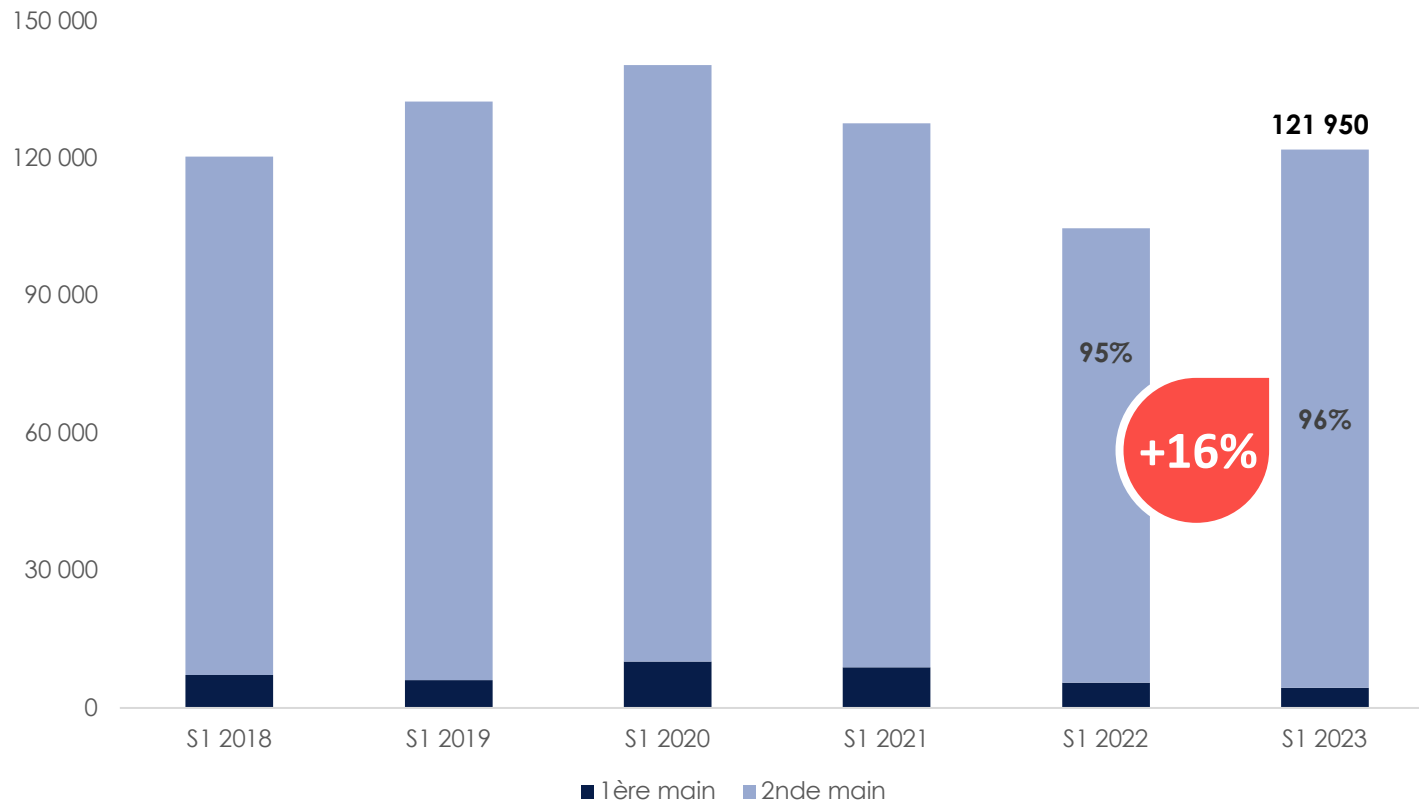
Euromed
2 359 m²
Preneur : **EGIS**



LE COCON

Marseille Sud
1 747 m²
Preneur : **Services
Organisation Méthodes**

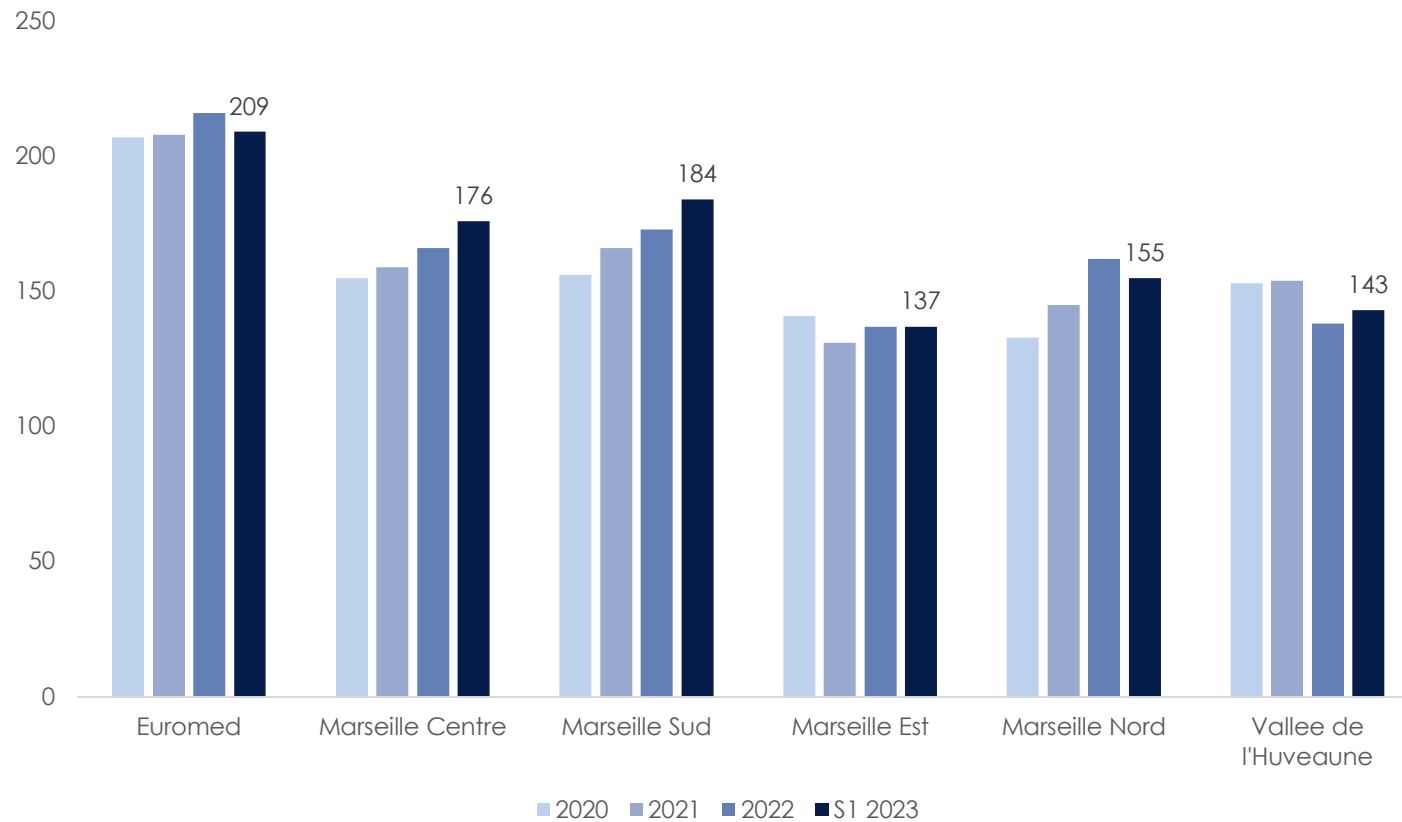
- Au S1 2023, **Euromed continue de séduire** les utilisateurs en comptabilisant 40% de la demande placée.
- **Marseille Sud** enregistre également une belle performance avec environ 9 428 m², soit **35% de la demande placée**.
- Enfin, **Marseille Centre** représente 13% de la demande placée.
- Euromed et Marseille Sud comptabilisent ainsi **75% de la demande placée** et confirme que la **centralité est au cœur des stratégies immobilières des entreprises**.

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.
- 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 continuera d'entraîner des pressions haussières** sur les valeurs locatives ou les prix de vente dans les secteurs les plus plébiscités.

GRAND MARSEILLE

La hausse des loyers continue pour la 1^{ère} mainEvolution des loyers moyens faciaux par secteur Immostat (€/m² HT HC)

SOURCES : IMMOSTAT, NCT

PRIME

320 €/m² IGH290 €/m² non IGH

EUROMED

1^{ère} main 265 €/m² (+10%)2^{nde} main 197 €/m² (-8%)

MARSEILLE CENTRE

1^{ère} main 215 €/m²2^{nde} main 176 €/m² (+7%)

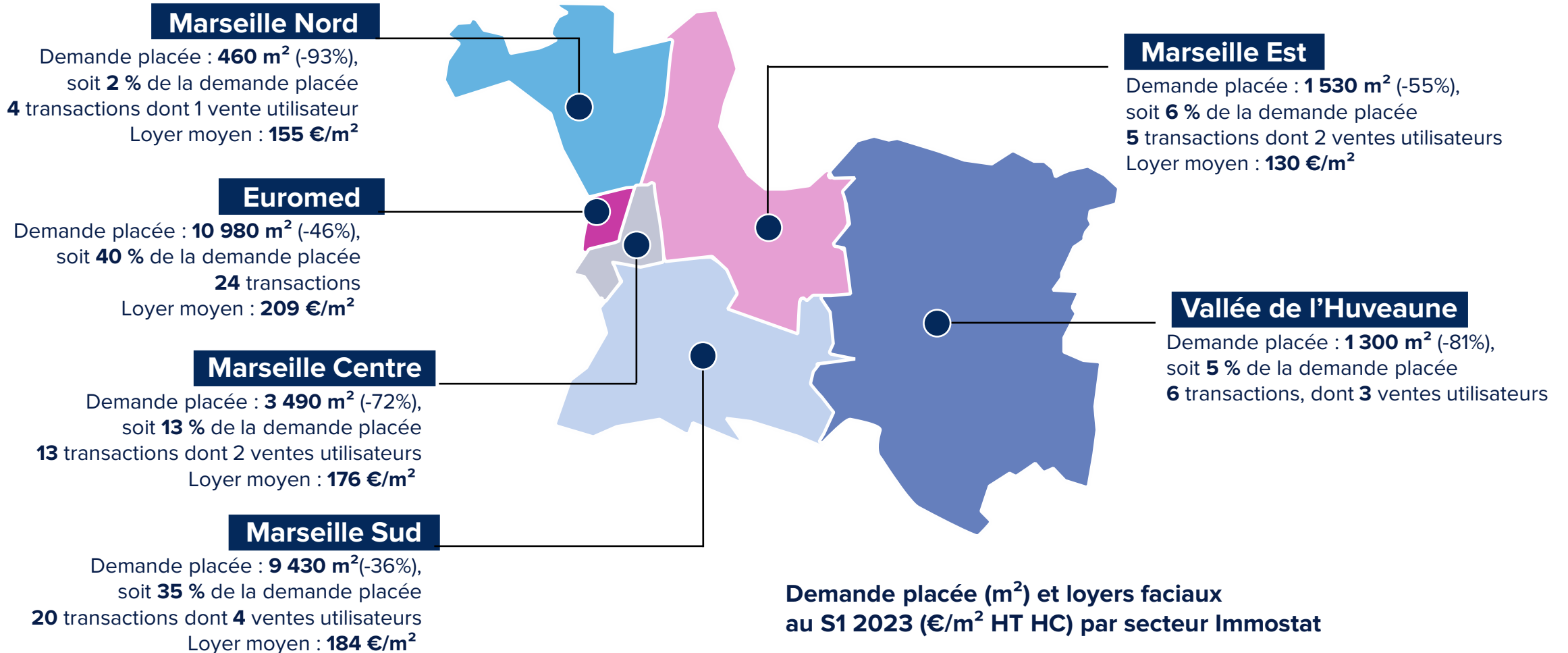
MARSEILLE SUD

1^{ère} main 234 €/m² (+14%)2^{nde} main 185 €/m² (+12%)

- La **compétition accrue** des utilisateurs pour les immeubles de dernière génération entraine 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 S1 2023



OFFRE IMMÉDIATE

59 700 m²



DEMANDE PLACÉE

36 337 m²

+39 % vs S1 2022



1^{ère} MAIN

174 €/m²

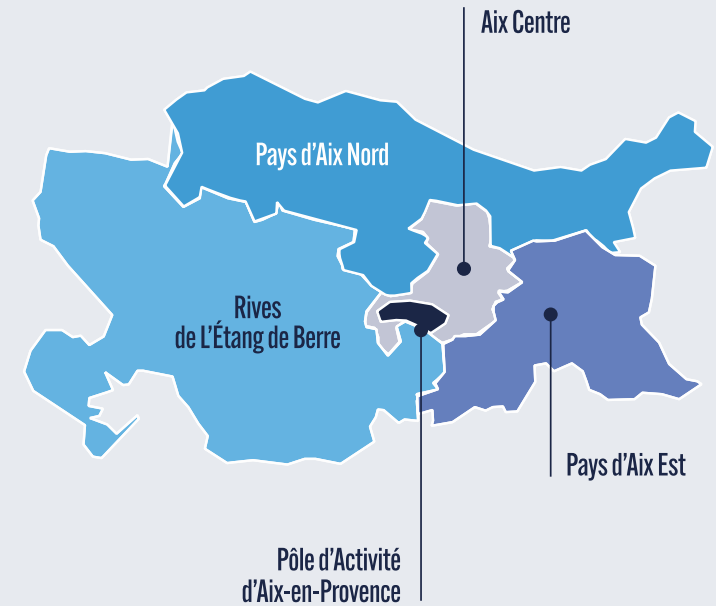
+ 8 % vs S1 2022

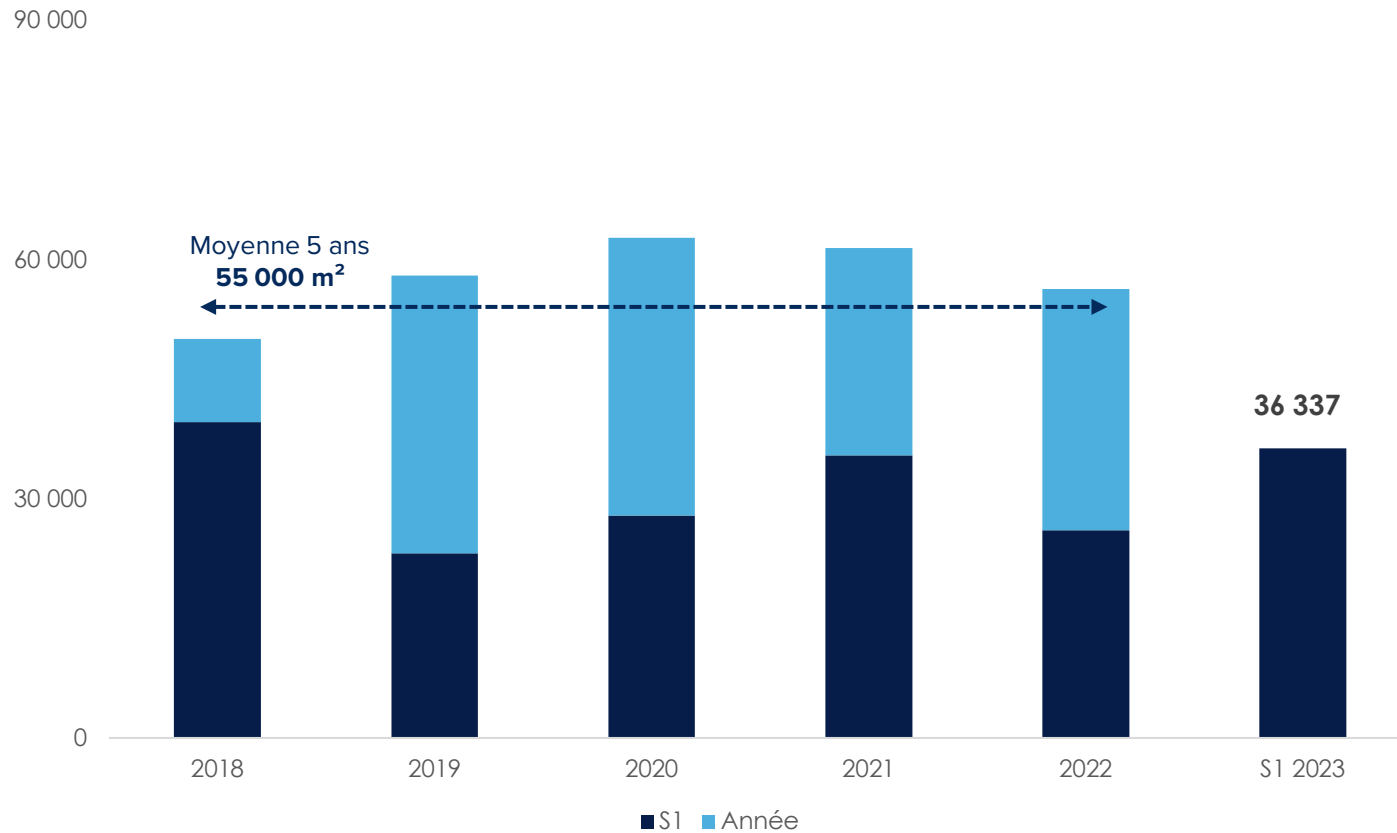


2^{nde} MAIN

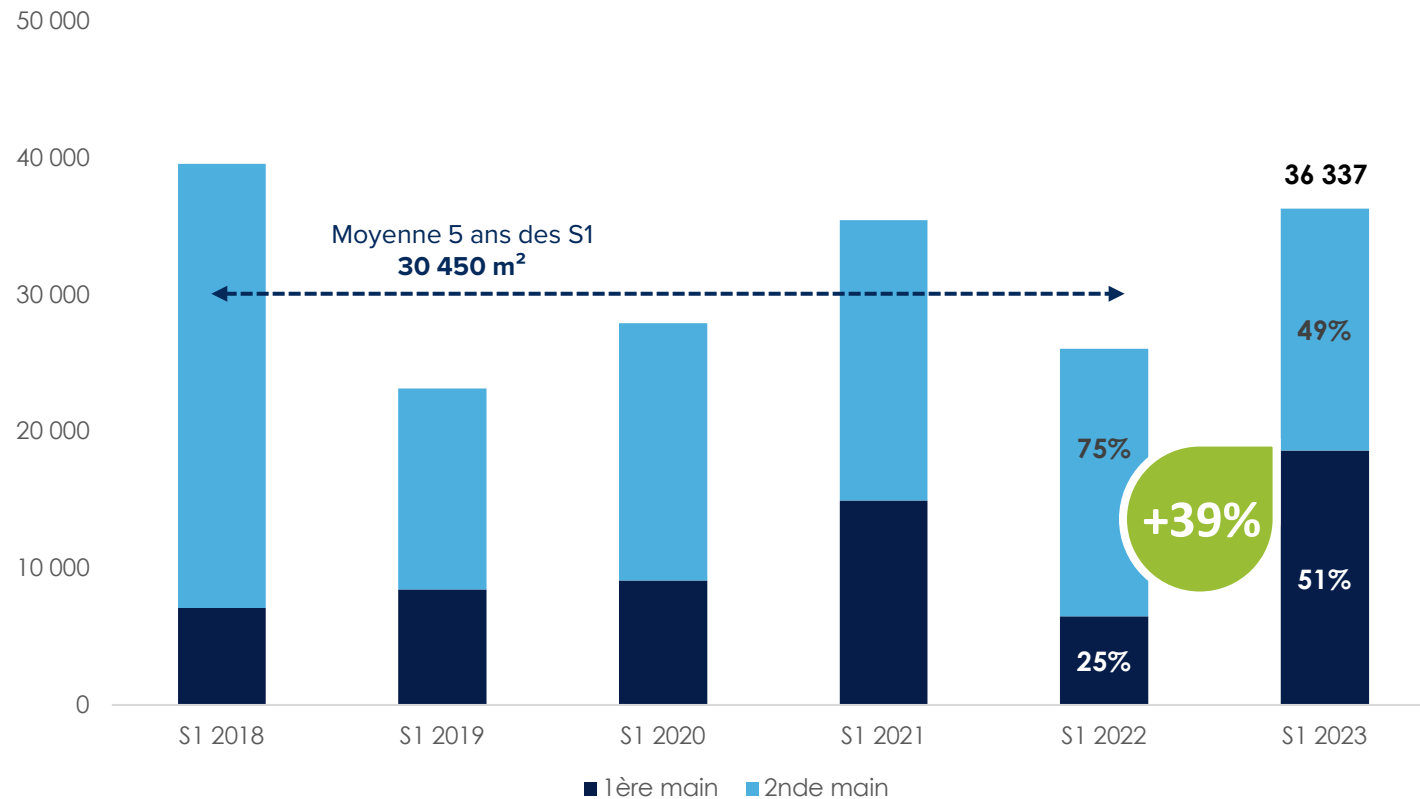
151 €/m²

- 4 % vs S1 2022



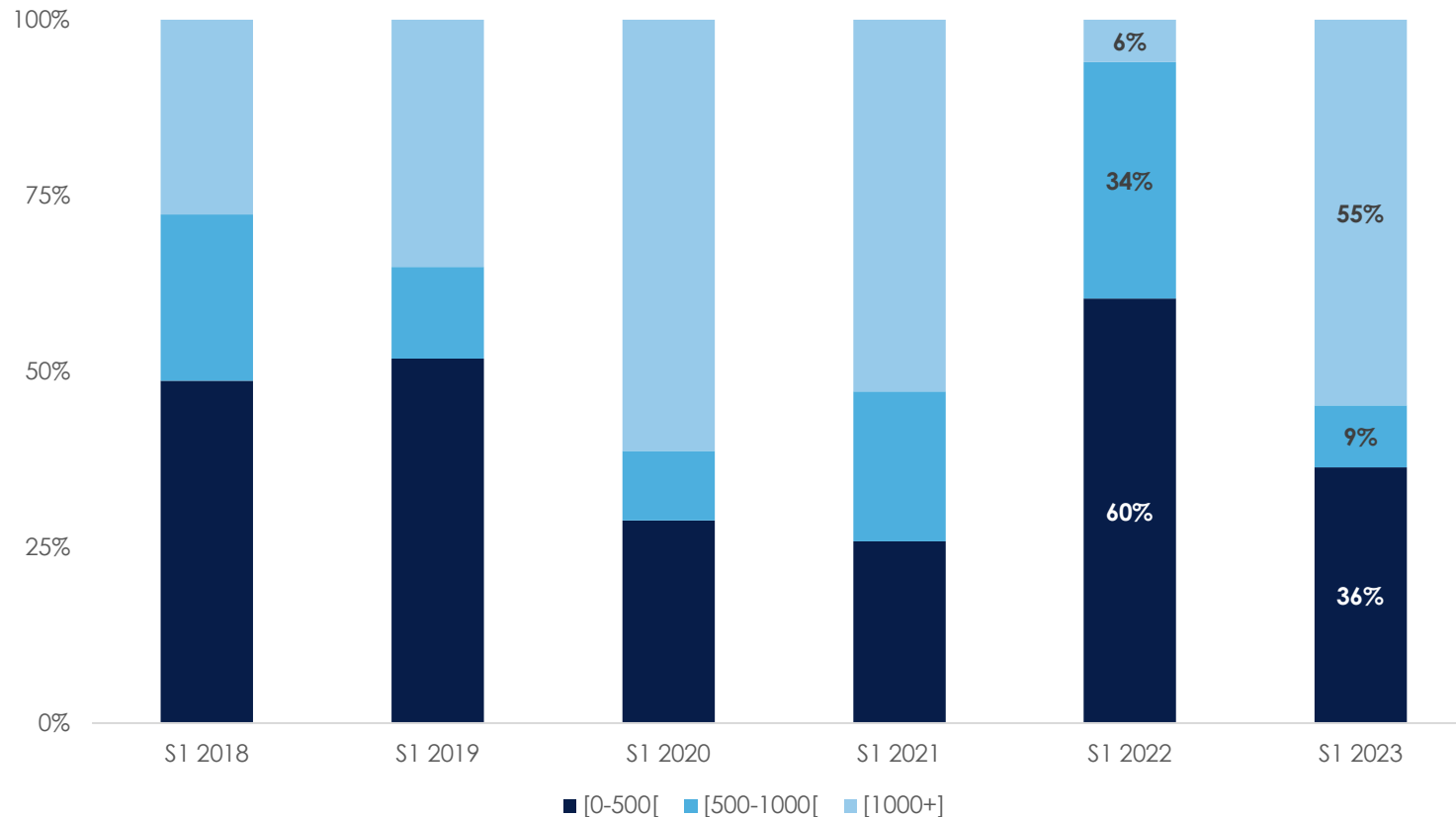
Evolution de la demande placée (m²)

- La demande placée s'établit à **36 337 m²** (**+39% vs S1 2022**) sur le Pays d'Aix qui compte 91 transactions.
- Comparée à la moyenne 5 ans, 2/3 de la demande placée a été réalisée sur ce S1. Une **belle performance** portée par les **segments PS et GS**.
- 6% de la demande placée est réalisée sur les Rives de l'Étang de Berre, incluant Vitrolles.
- Sur ce territoire, le **marché locatif reste la locomotive** avec 78% des transactions au S1 2023.

Evolution de la demande placée (m²)

- Avec une demande placée de **36 337 m²**, le marché aixois **est en nette augmentation** par rapport au S1 2022 et au-dessus de la moyenne sur 5 ans (30 450 m²), un **résultat très encourageant** illustrant un secteur attractif malgré le contexte incertain.
- La **première main représente 51% de la demande placée**, et confirme l'intérêt pour ce type d'actifs auprès des utilisateurs du Pays d'Aix.

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



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

11 Transactions
supérieures à 1 000 m²

vs 1
au S1 2022

Panier moyen : 1 810 m² (+17% vs S1 2022)

5 Transactions entre
500 et 1 000 m²

-58%
vs S1 2022

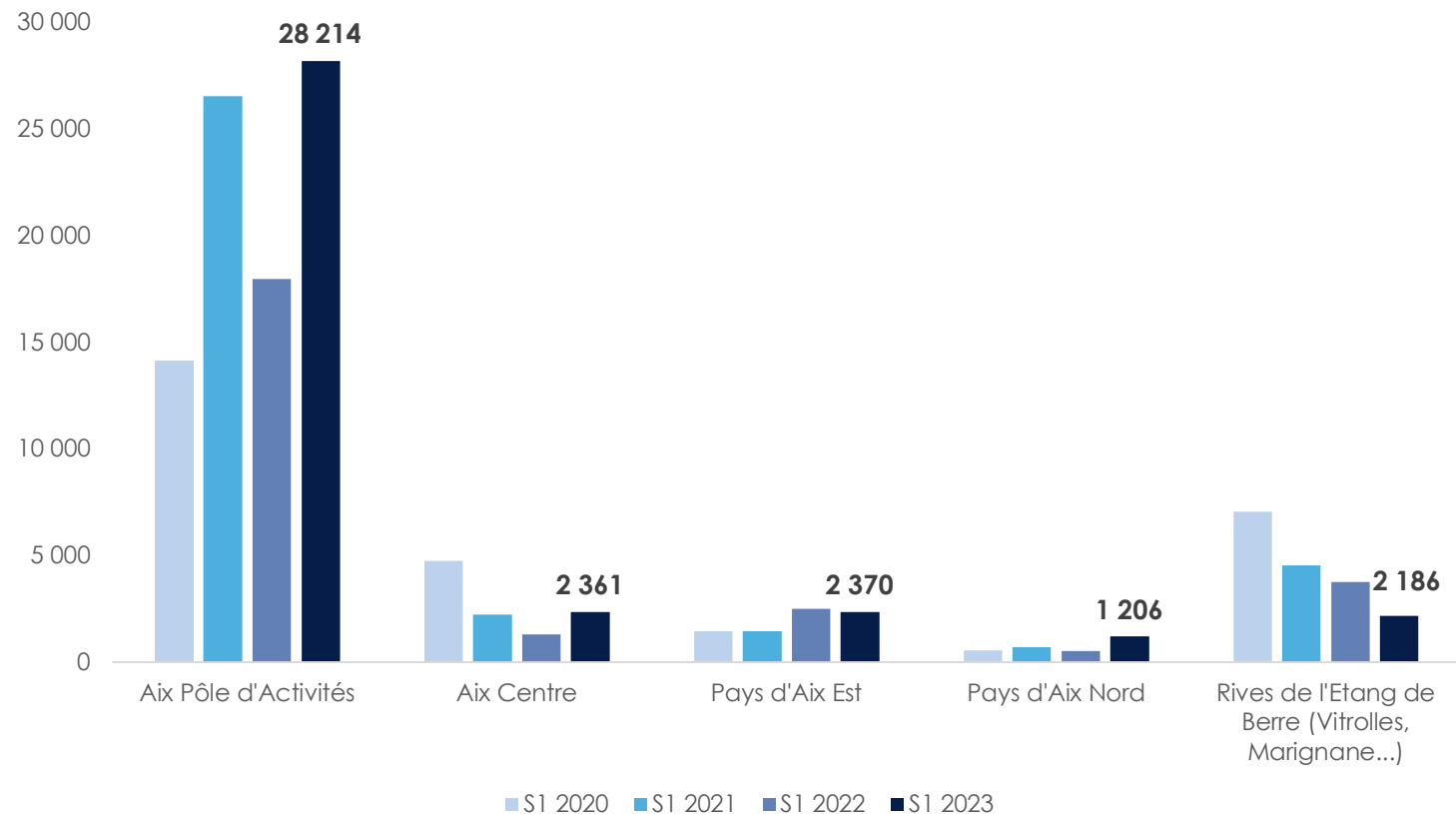
Panier moyen : 639 m² (-13% vs S1 2022)

75 Transactions
inférieures à 500 m²

-9%
vs S1 2022

Panier moyen : 176 m² (-8% vs S1 2022)

- Ce premier semestre de l'année se montre **dynamique**, autant qu'au S1 2022 avec 91 transactions (vs 95 au S1 2022).
- Les **grandes transactions performant** particulièrement avec 11 transactions, elles représentent 55% de la demande placée en volume.
- Les petites surfaces résistent avec 75 transactions (-9% vs S1 2022).

Répartition de la demande placée par secteur Immostat (m²)

SOURCES : IMMOSTAT, NCT



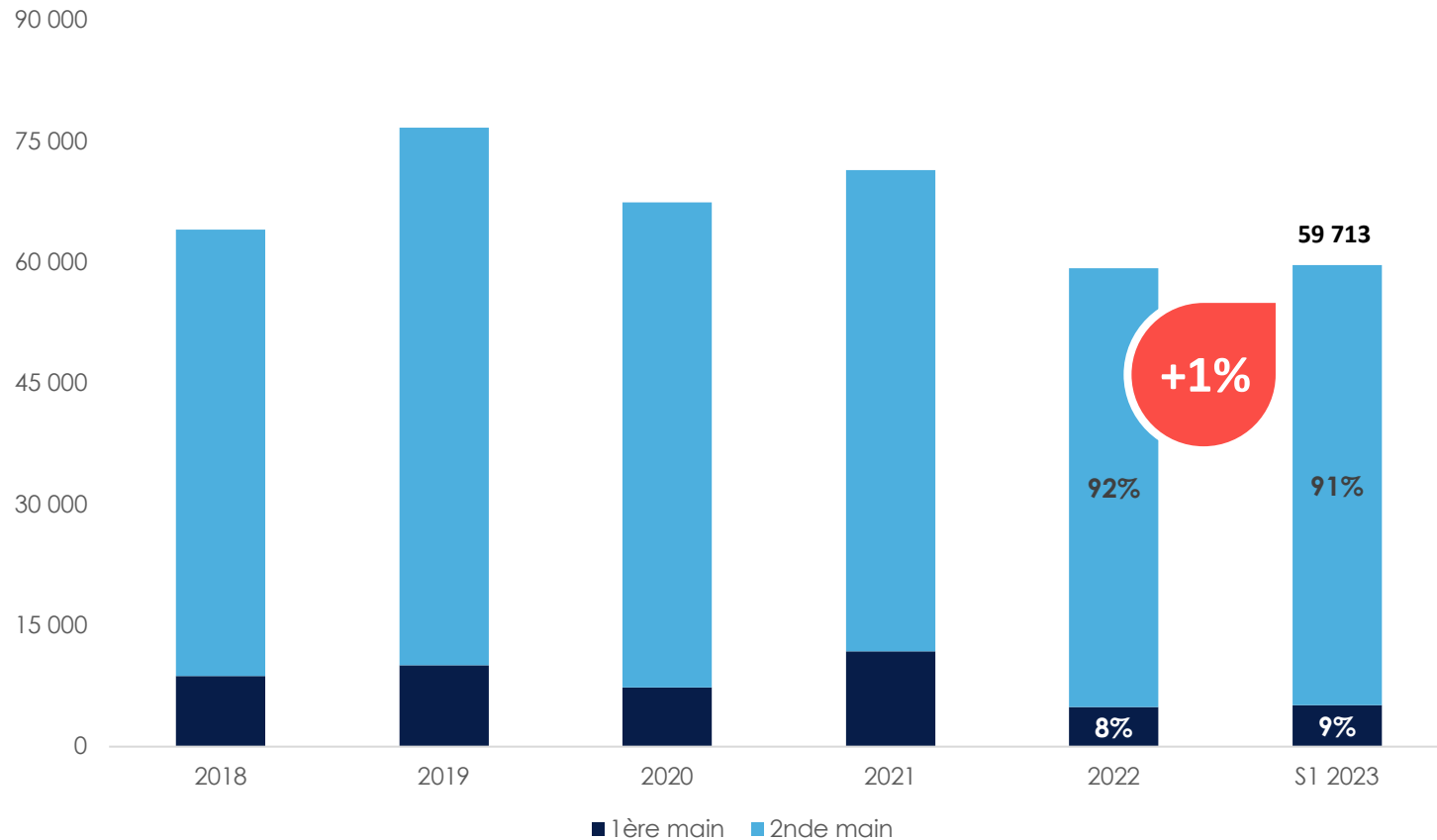
37 EMILIEN GAUTIER
Aix Pôle d'Activités
4 205 m²
Preneur : **Airbus Group**



110 GALILEE
Aix Pôle d'Activités
1 828 m²
Preneur : **AP2E**

- Au S1 2023, Aix Pôle d'Activités continue d'être au **centre des demandes** avec **28 214 m²** commercialisés soit **77% de la demande placée** pour ce premier semestre.
- **47%** de la demande placée sur Aix Pôle d'Activités est réalisée sur du **neuf/restructuré supérieur à 1 000 m²**.

Evolution de l'offre immédiate (m²)



SOURCE : NCT



TEVA – PARC DE LA DURANNE

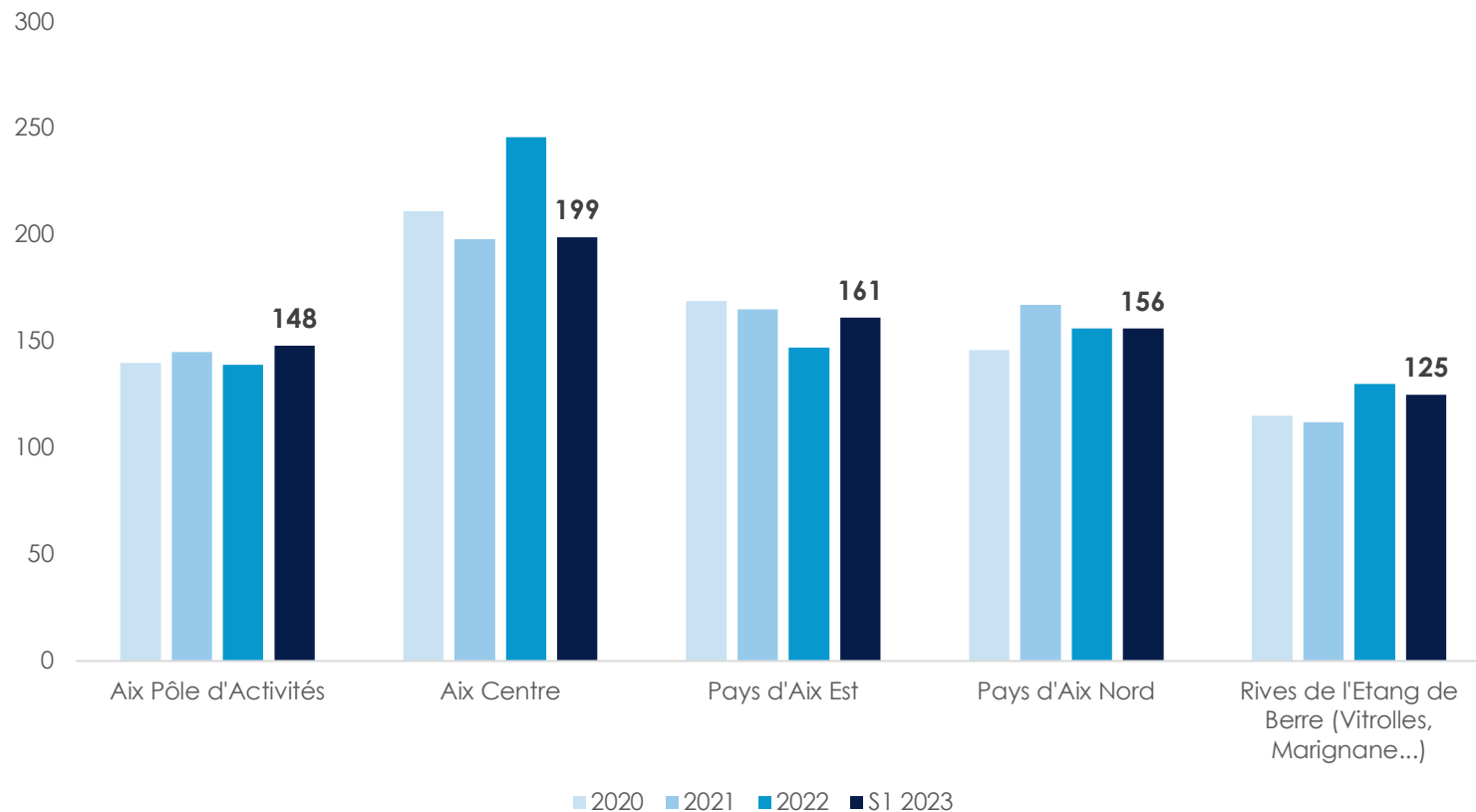
Aix Pôle d'Activités
5 607 m²
Disponibilité : **Immédiate**



LA POMONE 3

Aix Centre
6 694 m²
Disponibilité : **2025**

- 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 (**9% au S1 2023**).
- Les tensions sur l'offre pourront continuer d'entraîner une **pression haussière sur les loyers et les prix de vente** particulièrement au sein de PAAP.

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	199 €/m ² (-17%)

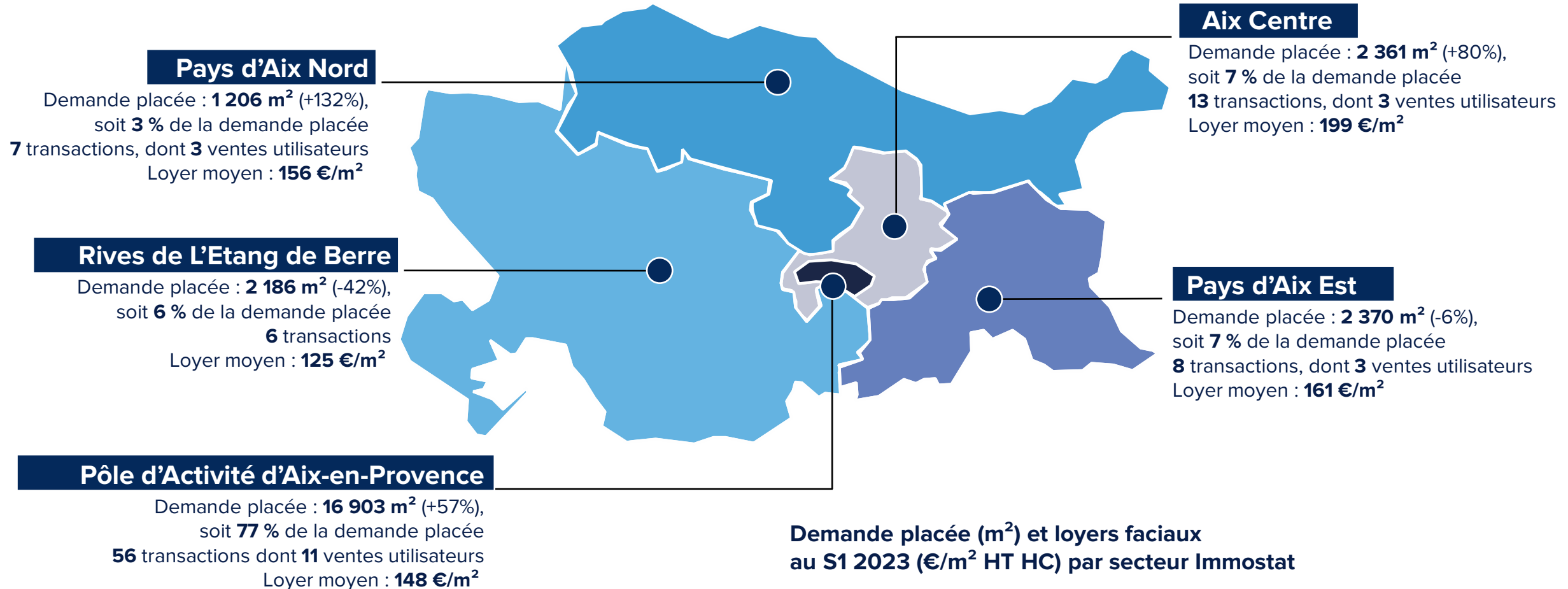
AIX PÔLE D'ACTIVITÉS

Prime	190 €/m ²
1 ^{ère} main	183 €/m ² (+18%)
2 ^{nde} main	142 €/m ² (+6%)

RIVES DE L'ÉTANG DE BERRE

Prime	160 €/m ²
1 ^{ère} main	155 €/m ² (+3%)
2 ^{nde} main	105 €/m ² (-5%)

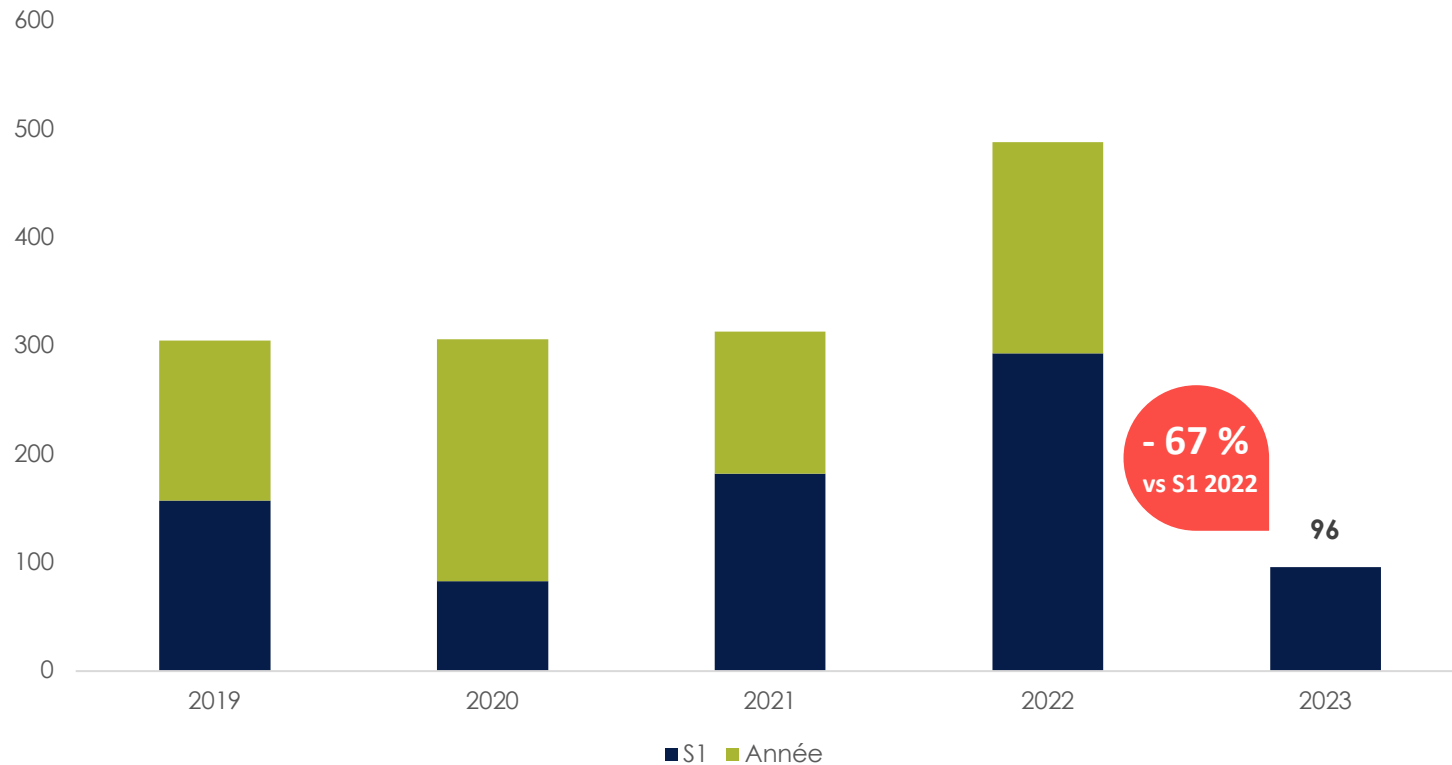
- Augmentation des loyers sur Aix Pôle d'activités sur la 1^{ère} main et la 2^{nde} du fait de sa **demande forte**
- Sur les autres secteurs, les **immeubles de 1^{ère} main plébiscités** connaissent également une **hausse de leur loyer**.





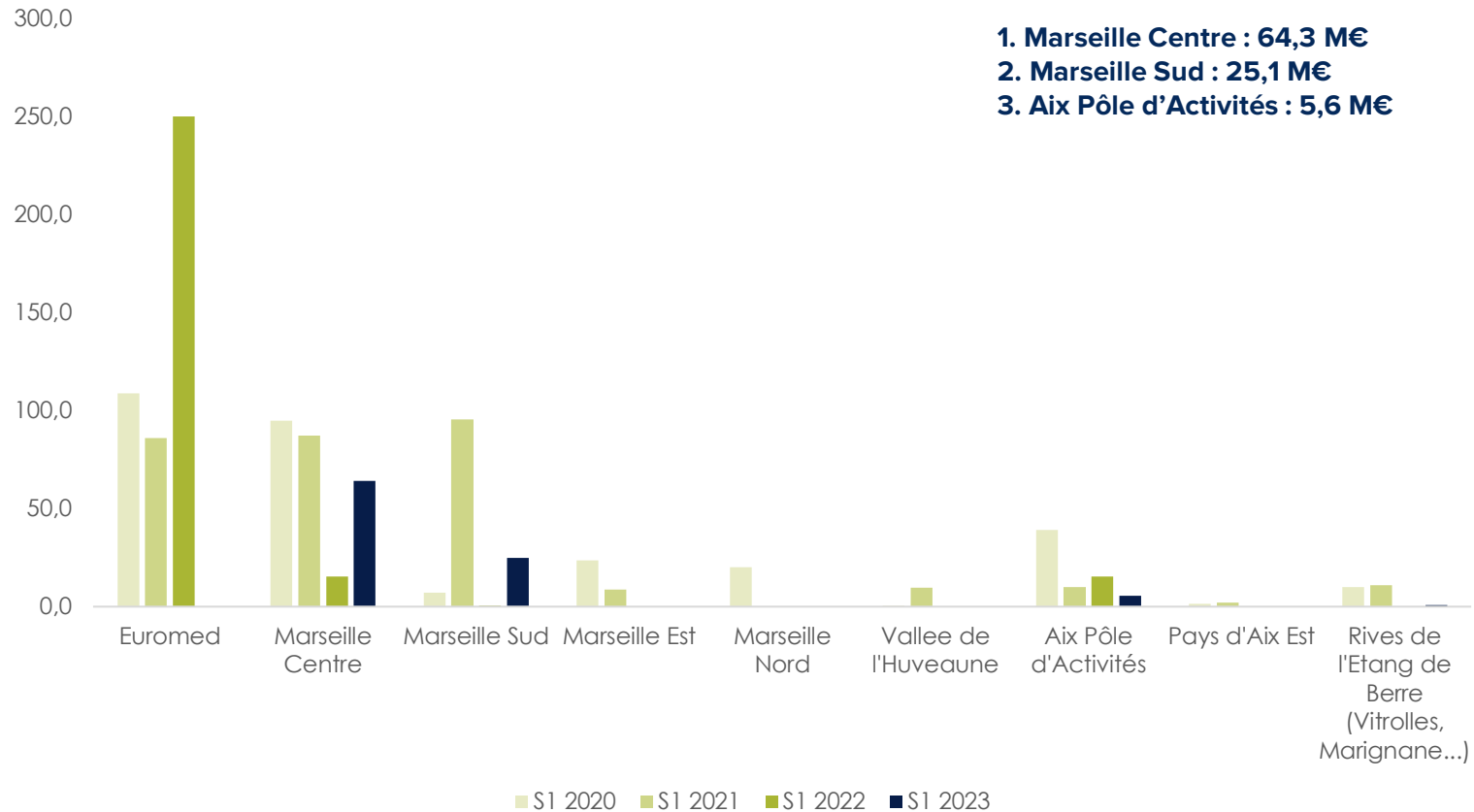
INVESTISSEMENT
AIX-MARSEILLE

Evolution des volumes investis en bureaux (M€)



- La Métropole Aix-Marseille a enregistré **96 M€** au S1 2023 dont **55 M€** au T2 2023.
- Un résultat en baisse de **67%**, une variation à nuancer par la présence de la transaction d'envergure **La Tour Marseillaise** dans les volumes engagés qui a été enregistrée au T2 2022.
- Ce volume reste toutefois inférieur à la moyenne 5 ans (179 M€).

Répartition des volumes investis par secteur Immostat (M€)



- 1. Marseille Centre : 64,3 M€
- 2. Marseille Sud : 25,1 M€
- 3. Aix Pôle d'Activités : 5,6 M€



EKO ACTIVE

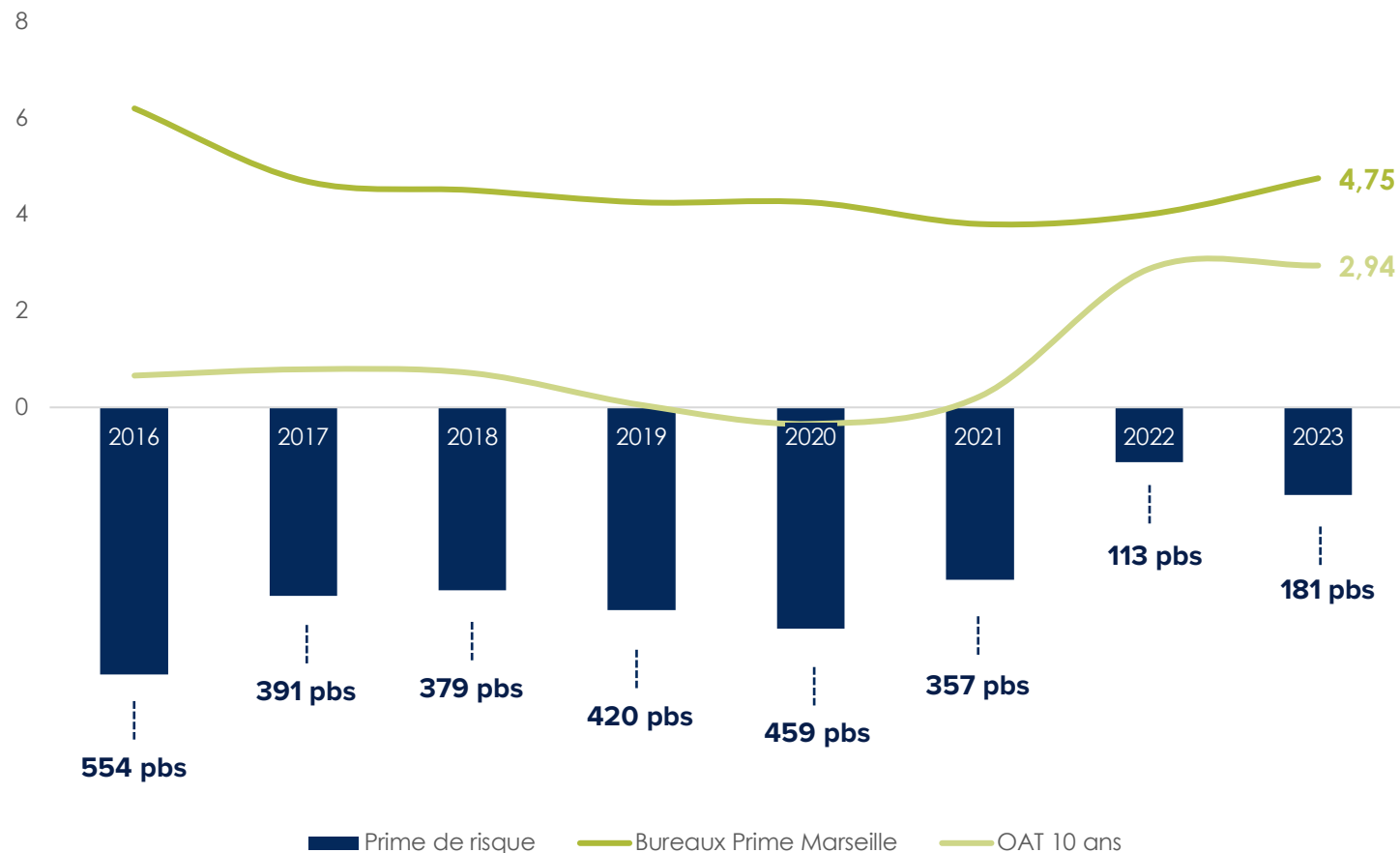
Marseille Centre
8 219 m²
Prix AEM : 51,4 M€
Vendeur : Icade

CARMIN

Aix Pôle d'Activités
1 505 m²
Prix AEM : 3,4 M€
Vendeur : Kapim

- **Marseille Centre et Marseille Sud** enregistrent une belle performance en terme de volumes investis avec 64,3 M€ et 25,1 M€ respectivement.

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



- Sur ce S1 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**.
- Les acteurs n'ont pas encore trouvé de **consensus sur les valeurs** et sont restés attentistes au cours du S1 2023.
- Avec un OAT 10 ans proche des 3%, **l'espoir de la fin de la remontée des taux** devrait permettre aux investisseurs d'évoluer dans un **environnement macro-économique lisible** et de se projeter tant à l'acquisition qu'à l'arbitrage avec une nouvelle hiérarchie des valeurs.
- En fonction des décisions à venir de la BCE, **les investisseurs seront incités** à optimiser la valeur de leurs biens immobiliers **soit par les flux locatifs soit par la valeur en capital**.



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

Frédéric GODARD

Directeur Général Délégué
06 14 36 37 65
frederic.godard@nct-immo.fr

Antoine COMBE

Directeur
Ligne Aix-Marseille
06 09 17 77 99
antoine.combe@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
06 87 97 16 91
olivier.demolliens@nct-immo.fr

ÉQUIPE INVESTISSEMENT

Thibaud ROUSSEL

Consultant Investissement Région Grand
Sud-Est
06 31 20 29 17
thibaud.rousseau@nct-immo.fr