



**nct**  
Conseil Transaction

**BILAN T1 2024**  
**LOCAUX INDUSTRIELS**  
**AIX-MARSEILLE**

## LOCAUX INDUSTRIELS

### Un attrait toujours confirmé



#### Contexte économique

- La **croissance reste modérée en ce début d'année** ; résultat de la **hausse brutale des taux directeurs** qui a **pénalisé l'investissement des entreprises et des ménages**.
- Pour autant, **le reflux de l'inflation** continue de se concrétiser à l'échelle européenne et **laisse espérer une détente des taux directeurs de la BCE au cours du T3 2024**. L'amélioration des conditions financières dans les prochains mois et l'accélération de la désinflation devrait **relancer la consommation des ménages au cours du S2 2024**.

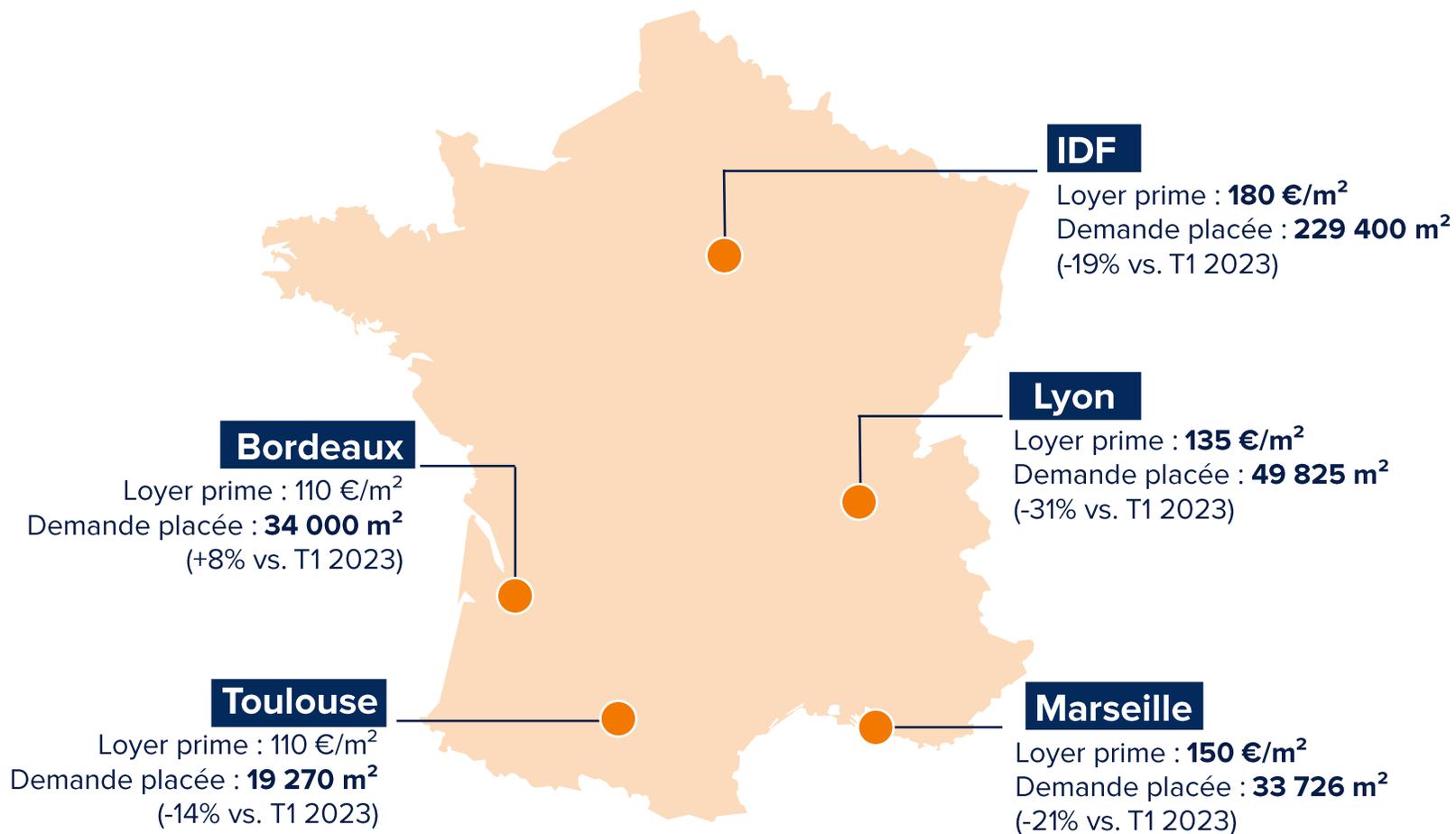


#### Locaux industriels

- Le marché d'Aix-Marseille se maintient avec 33 726 m<sup>2</sup> enregistrés au T1, **un niveau légèrement inférieur (9%) à sa moyenne 5 ans**. Les utilisateurs se sont positionnés majoritairement sur des surfaces supérieures à 750 m<sup>2</sup> représentant ainsi 79% de la demande en volume et 43% en nombre.
- **Rives de l'Etang de Berre reste un secteur plébiscité** et enregistre 11 transactions au T1 2024 (soit +22% vs T1 2023). Le **Pays d'Aix tire son épingle du jeu** et enregistre également une belle performance avec 14 transactions (+43% vs T1 2023), représentant ainsi 35% des transactions réalisées sur la métropole.
- En raison du manque d'offres, **les loyers maintiennent des valeurs élevées sur les secteurs les plus plébiscités**.

## FRANCE

### Panorama des régions au T1 2024



Sources : NCT, IMMOSTAT, FNAIM, OIEB, OTIE, CECIM

1 IDF



2 Lyon



3 Bordeaux

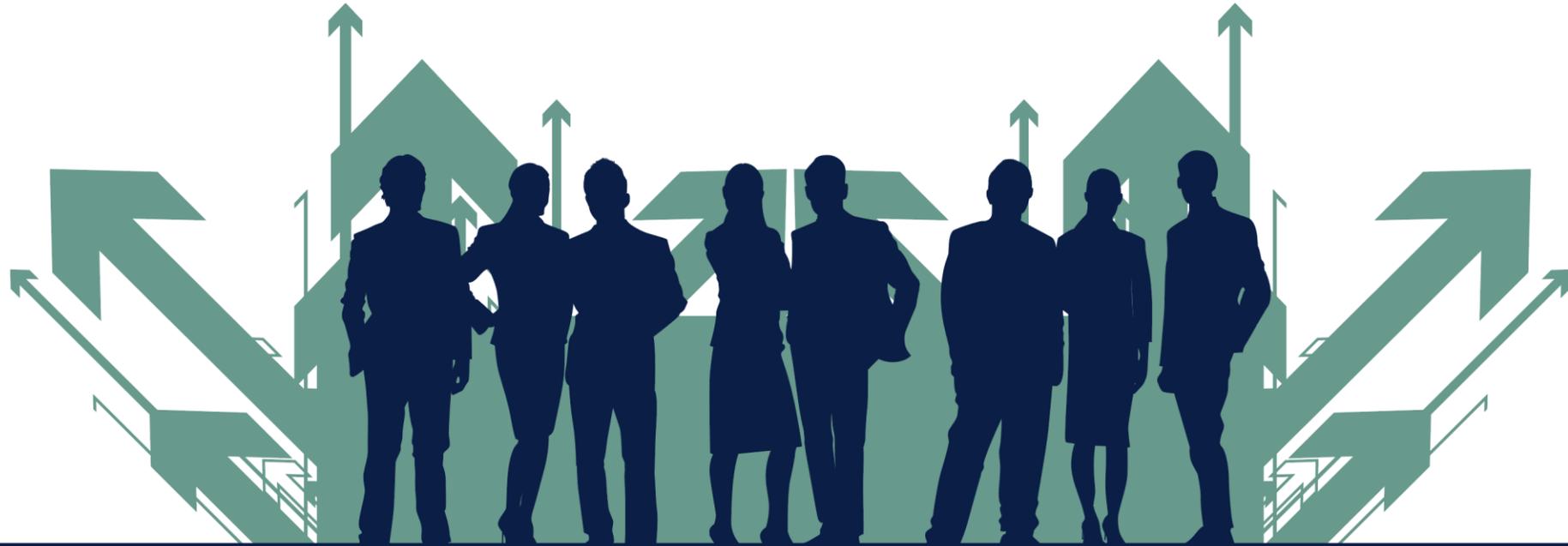


4 Aix-Marseille

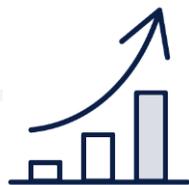


5 Toulouse



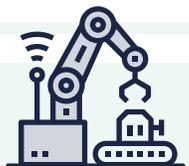


FRANCE  
**CONTEXTE ÉCONOMIQUE**



PIB

+0,5%



PRODUCTION  
INDUSTRIELLE

-1,1%



INFLATION

2,6%



CLIMAT DES  
AFFAIRES

100



OAT  
10 ANS

2,80%\*

\*Au 28/03/2024

- **L'économie est à l'étale en ce début d'année dont la principale raison reste la politique monétaire restrictive.** Les effets de la hausse des taux d'intérêt continuent et pèsent sur l'investissement des entreprises.
- L'activité devrait rebondir sur la deuxième partie de l'année, grâce à **l'inflation qui continue de décélérer** en France (2,6% prévues en 2024 contre 4,90% en 2023) et un **pouvoir d'achat amélioré** ce qui **permettra de dynamiser la consommation.**
- **Les Jeux Olympiques devraient également dynamiser l'activité économique française,** et notamment les services pendant l'été 2024 (restaurant, tourisme...).



**LOCAUX INDUSTRIELS**  
**AIX-MARSEILLE**

**AIX-MARSEILLE**  
Indicateurs clés T1 2024



**DEMANDE PLACÉE**

**33 726 m<sup>2</sup>**

- 21 % vs T1 2023



**PRIME**

**150 €/m<sup>2</sup>**



**1<sup>ère</sup> main**

**100 €/m<sup>2</sup>**

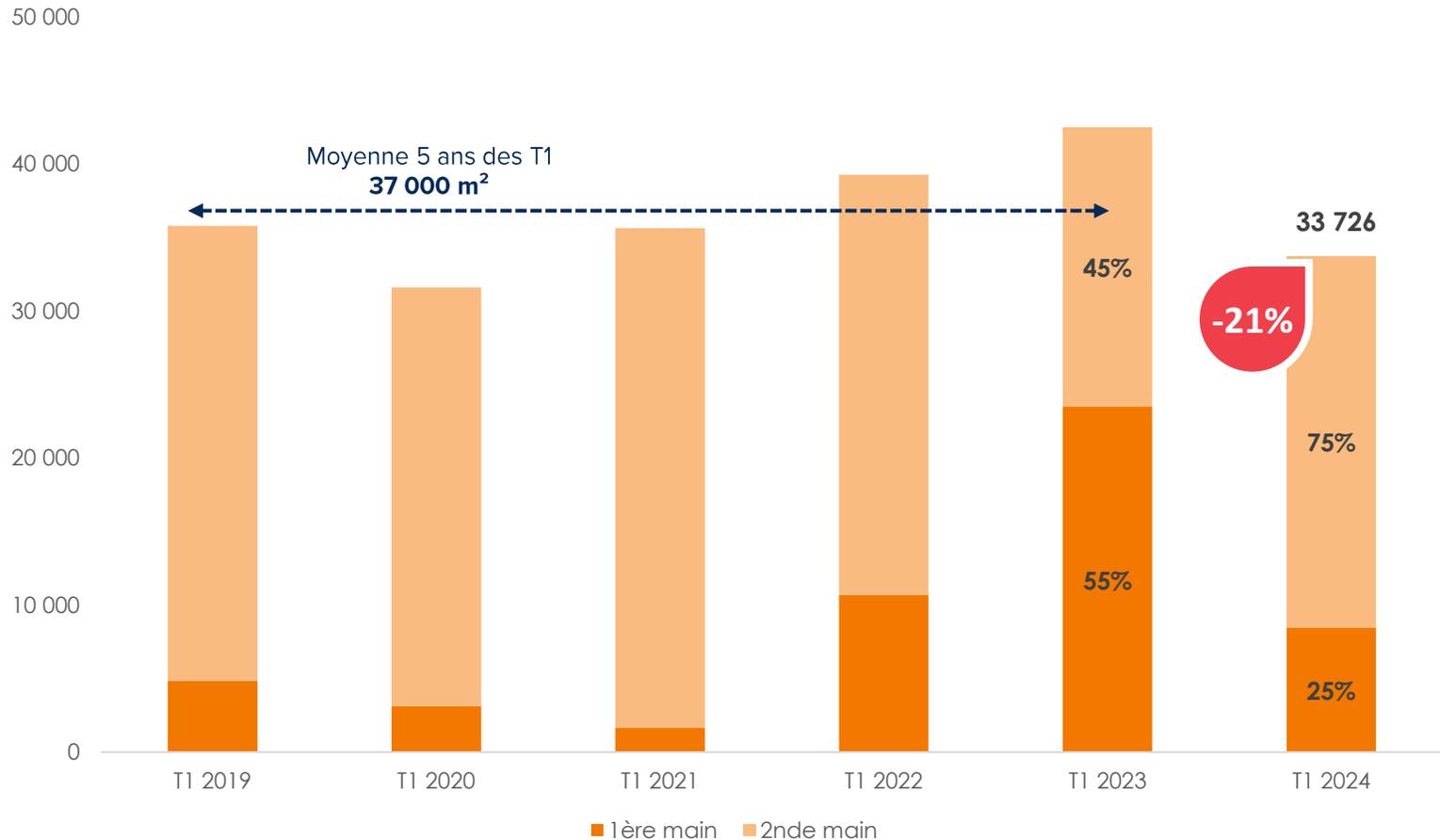


**2<sup>nde</sup> main**

**95 €/m<sup>2</sup>**



Évolution de la demande placée (m<sup>2</sup>)



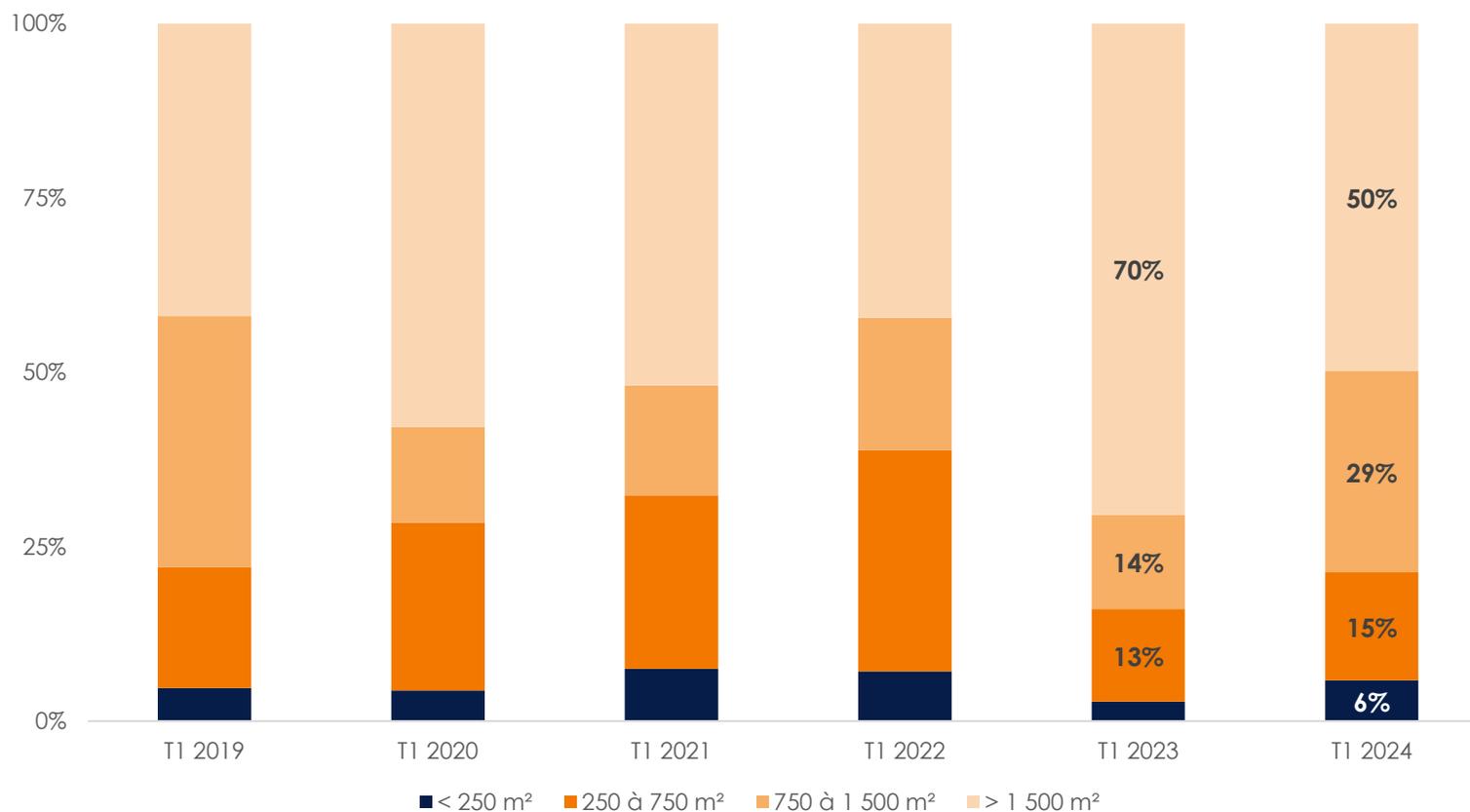
SOURCES : IMMOSTAT, NCT

- Les locaux industriels enregistrent **33 726 m<sup>2</sup>** au T1 2024, un résultat inférieur de **21%** par rapport au T1 2023 et de 9% par rapport à la moyenne 5 ans.
- Pour autant, **la métropole fait preuve de dynamisme avec 40 transactions** enregistrées sur le T1, un résultat 29% supérieur au T1 2023 et en ligne avec la moyenne 5 ans du nombre de transaction au T1
- **Le neuf représente 25% des volumes pris à bail** et 17% des transactions. Une classe d'actif qui reste plébiscitée mais contrainte par un manque d'offre sur la métropole.
- Le marché est porté par la location avec **88% des transactions**. Les ventes utilisateurs **restent impactées par les taux d'intérêt toujours élevés** qui pèsent sur les capacités de financement des entreprises.

## AIX-MARSEILLE

### Les surfaces MS en tête des demandes

#### Évolution de la demande placée par segment de surface (%)



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

**7** Transactions supérieures à 1 500 m<sup>2</sup>

**+17%**  
vs T1 2023

**10** Transactions entre 750 et 1 500 m<sup>2</sup>

**+100%**  
vs T1 2023

**12** Transactions entre 250 et 750 m<sup>2</sup>

**-8%**  
vs T1 2023

**11** Transactions inférieures à 250 m<sup>2</sup>

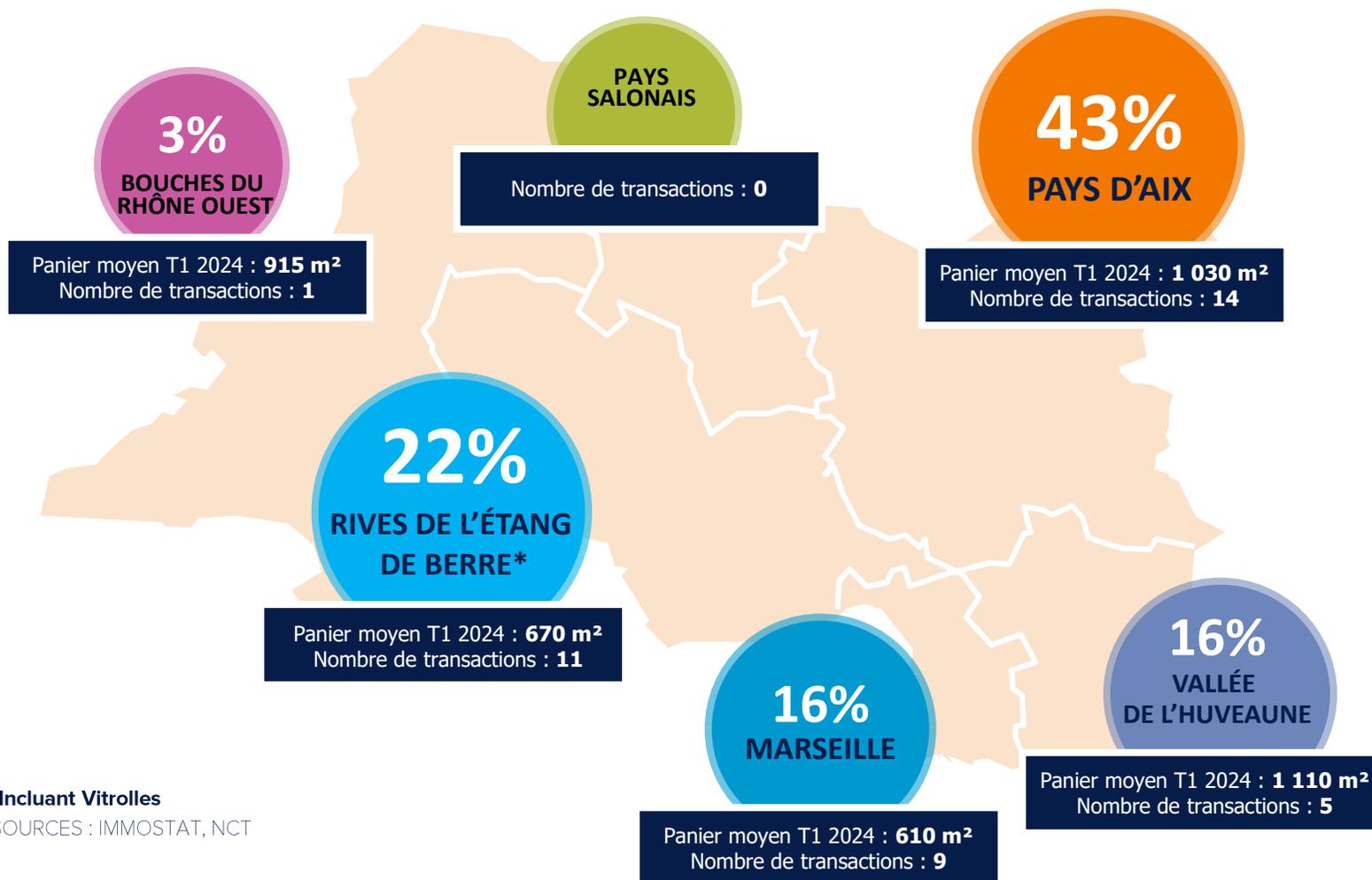
**+57%**  
vs T1 2023

- Les **surfaces supérieures à 750 m<sup>2</sup>** ont été **particulièrement actives** et représentent ainsi 79% de la demande en volume et 43% en nombre.
- Le **panier moyen** des transactions en locaux industriels est de **850 m<sup>2</sup>**.

## AIX-MARSEILLE

### Cap sur Pays d'Aix au T1 2024

#### Répartition de la demande placée par secteur Immostat



\*Incluant Vitrolles

SOURCES : IMMOSTAT, NCT



#### 111 MARCEL DASSAULT

Secteur : Pays d'Aix

Surface : 4 129 m²

Preneur : CLARKE ENERGY



#### PARC DU VERDON – BÂT A

Secteur : Pays d'Aix

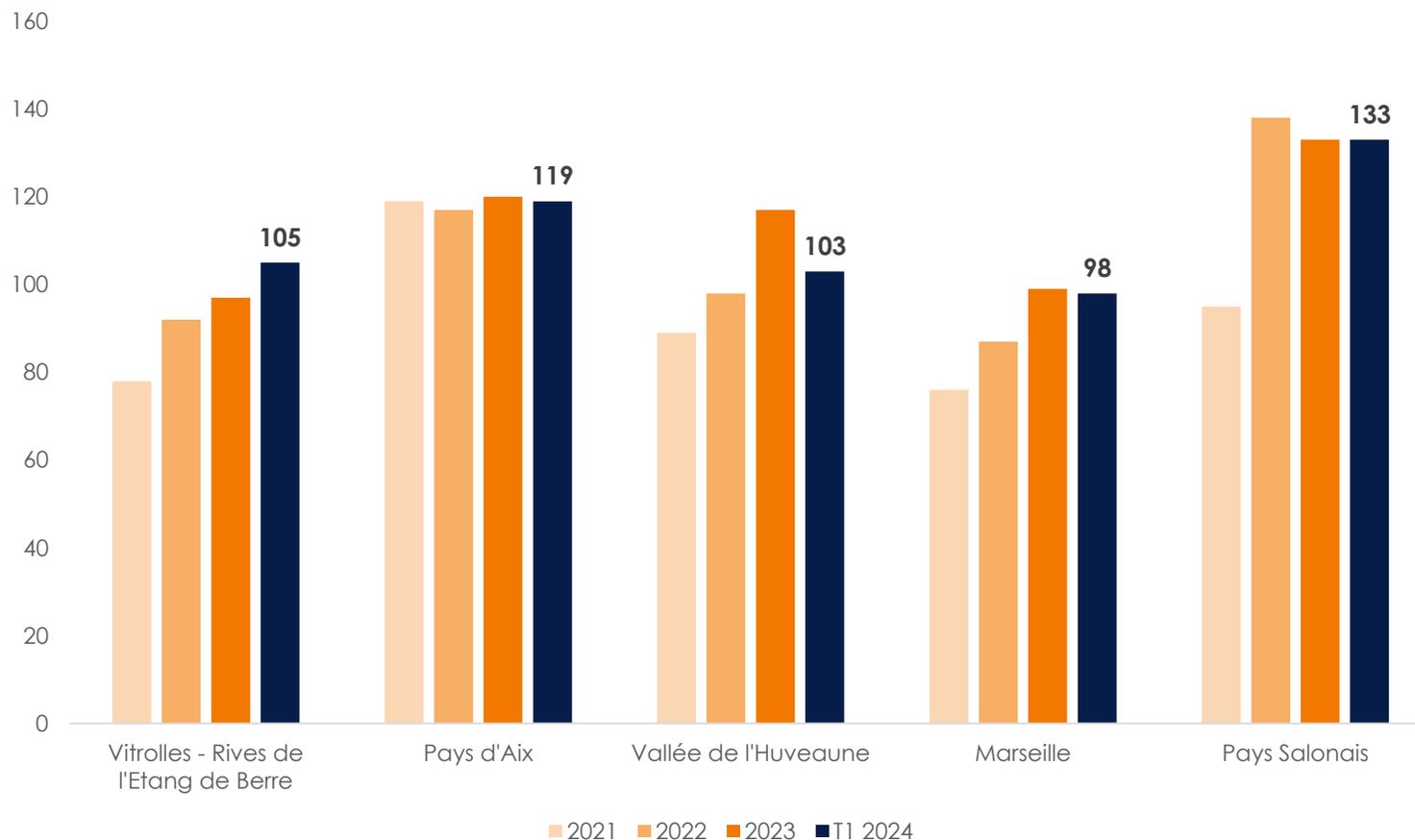
Surface : 832 m²

Preneur : SCI CIROLAV

## AIX-MARSEILLE

Des valeurs élevées sur les secteurs plébiscités

### Loyers moyens par secteur Immostat (€/m<sup>2</sup> HT HC)



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

#### RIVES DE L'ÉTANG DE BERRE

Prime	145 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> main	125 €/m <sup>2</sup> (+6%)
2 <sup>nde</sup> main	80 €/m <sup>2</sup> (+7%)

#### PAYS D'AIX

Prime	155 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> main	135 €/m <sup>2</sup> *
2 <sup>nde</sup> main	103 €/m <sup>2</sup> (+4%)

#### VALLÉE DE L'HUVEAUNE

Prime	125 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> main	120 €/m <sup>2</sup> (-1%)
2 <sup>nde</sup> main	95 €/m <sup>2</sup> (-15%)

#### MARSEILLE

Prime	112 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> main	105 €/m <sup>2</sup> *
2 <sup>nde</sup> main	93 €/m <sup>2</sup> (-2%)

\* valeur 2023



## **AGENCE NCT MARSEILLE**

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

#### **Jean-Christophe BEGON**

Responsable  
Equipe Activité-Logistique  
06 34 84 86 56  
jeanchristophe.begon@nct-immo.fr

#### **Florian BOUTTE**

Consultant  
Equipe Activité-Logistique  
06 34 65 40 34  
florian.boutte@nct-immo.fr

#### **Marine RABIER**

Consultante  
Equipe Activité-Logistique  
06 12 46 80 41  
marine.rabier@nct-immo.fr

### **DIRECTION INVESTISSEMENT**

#### **Olivier de MOLLIENS**

Directeur Général Adjoint  
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