



POINT MARCHÉ
AIX-MARSEILLE
S1 2024

Contexte économique

- Au S1 2024, la croissance de l'économie française a conservé **un rythme modéré à 0,8%**. L'évolution du PIB en 2024 devrait s'établir à **1,1%** d'après l'INSEE dynamisée par l'effet des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) au T3 2024 qui permettrait de générer un **impact positif économique** notamment sur les services (Tourisme, Restauration, Hôtellerie...). Le **marché de l'emploi se maintient** malgré cette croissance atone où le **taux de chômage** attendu en 2024 s'élève à **7,6%**.
- La première détente monétaire enclenchée par la BCE en juin était anticipée depuis quelques mois par les acteurs de l'immobilier et n'a pas permis de retrouver un consensus entre acquéreurs et vendeurs. Le **reflux de l'inflation continue de se concrétiser** et se rapproche de **sa cible de 2%**. Toutefois, le débat du prochain semestre portera sur le calendrier et l'ampleur de la détente monétaire.

Bureaux

- La demande placée sur la Métropole d'Aix-Marseille s'établit à **56 411 m²** (-11% vs S1 2023).
- Grand Marseille **enregistre une meilleure performance que l'an dernier avec 29 581 m², soit une hausse de 10%**. La demande est portée par le segment PS (surfaces inférieures à 500 m²) qui représente 84% du nombre de transactions enregistrées au S1.
- Pays d'Aix **acte un retrait avec 26 830 m²** (-27% vs S1 2023). Ce ralentissement s'explique par le recul de 44% en volumes du segment GS par rapport au S1 2023.
- Les **quartiers centraux et/ou offrant des immeubles de dernière génération restent plébiscités** comme Euromed ou encore Aix Pôle d'Activités.

Investissement

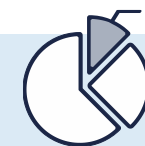
- Au S1 2024, les volumes engagés pour toutes les classes d'actifs en immobilier d'entreprise s'élèvent à **128 M€** (-40% par rapport au S1 2023) dont **61 M€ en bureaux** (-32% vs S1 2023). Avec **12 transactions** observées, le **panier moyen** s'élève à environ **5 M€** un niveau similaire au S1 2023. Aucune transaction supérieure à 20 M€ n'a été enregistrée au S1 2024.
- Sur la métropole, le taux prime se stabilise à **6,00%** pour les bureaux. Dans le contexte politique français actuel et le début de la détente monétaire, il est encore **prématuré d'envisager des compressions taux** alors que cela a créé une instabilité et un **manque de visibilité** pour les investisseurs.



NB TRANSACTIONS

158

- 7% vs S1 2023



PRIME

320 €/m²



DEMANDE PLACÉE

56 411 m²

- 11 % vs S1 2023



1^{ère} MAIN

219 €/m²

+ 11 % vs S1 2023



OFFRE IMMÉDIATE

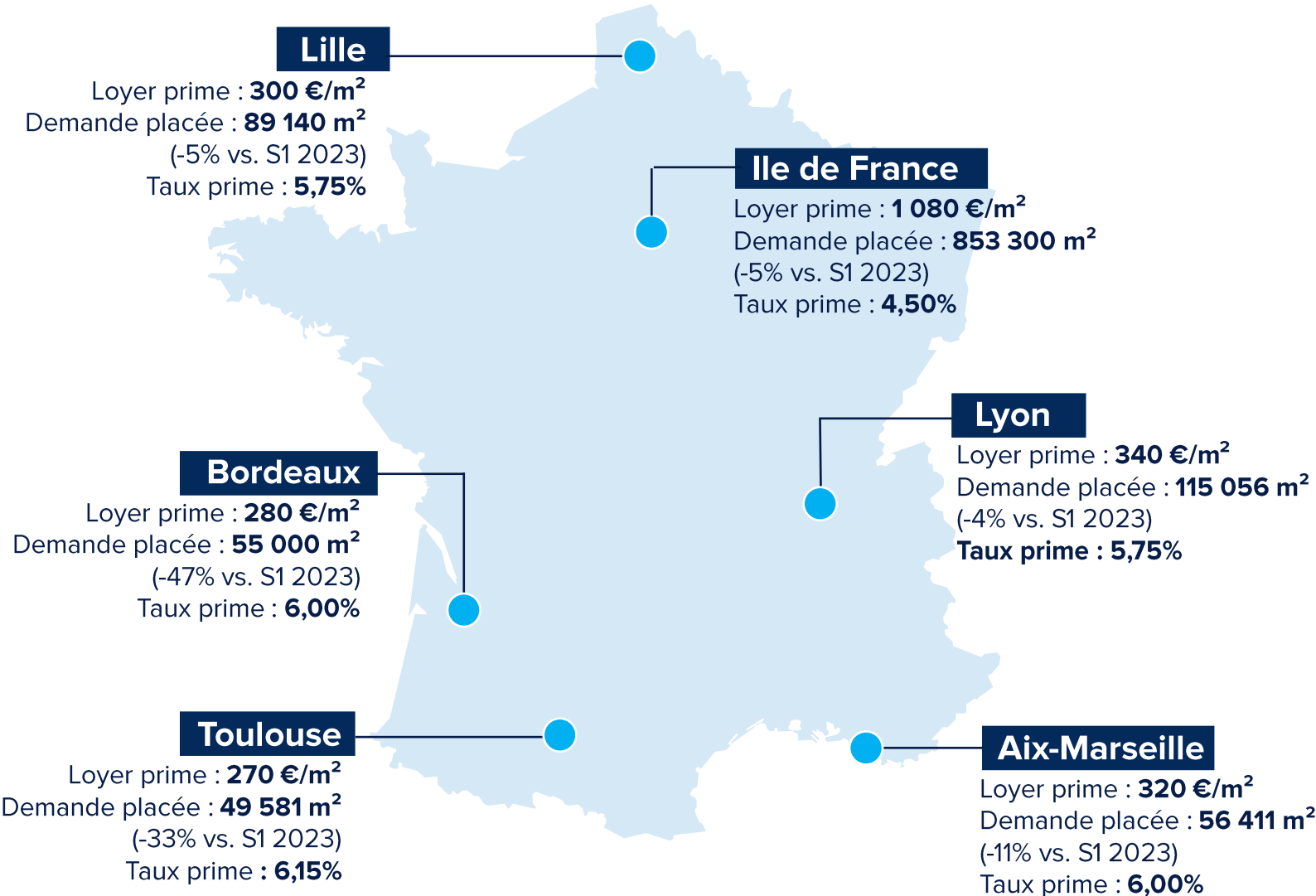
176 715 m²



2^{nde} MAIN

182 €/m²

+3 % vs S1 2023



1 Paris QCA



1 Lyon



2 Lille



3 Aix-Marseille



4 Bordeaux



5 Toulouse



GRAND MARSEILLE

Un léger rebond

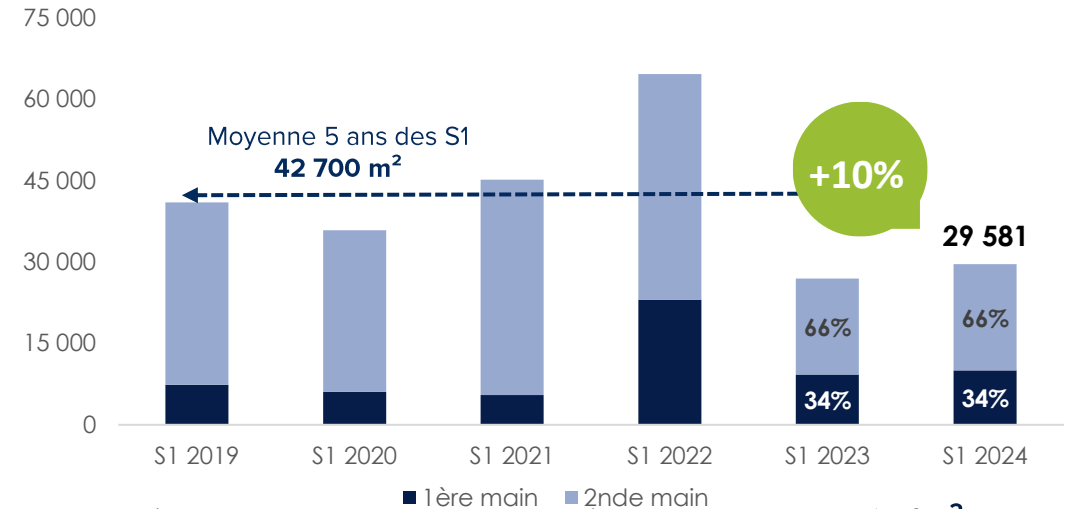
DEMANDE PLACEE : LE SEGMENT PS PORTE L'ACTIVITE

- La demande placée des bureaux sur le Grand Marseille s'établit à **29 581 m²**, en **hausse de 10%** par rapport S1 2023 et en deçà de sa **moyenne 5 ans (42 700 m²)**.
- Avec **83 transactions sur ce semestre**, l'activité est légèrement en hausse avec 7 transactions additionnelles par rapport au S1 2023. Le **segment PS** (surfaces inférieures à 500 m²) profite de cette excellente dynamique avec **70 transactions**. Aucune grande transaction supérieure à 5 000 m² n'a été enregistrée sur ce semestre.
- Les secteurs **Euromed et Marseille Sud** continuent d'être plébiscités par les utilisateurs avec 64% de la demande placée. Ces derniers recherchent la **centralité** dans des quartiers qui **offrent vie, animations et une palette d'opportunités** aux collaborateurs qui s'y trouvent.

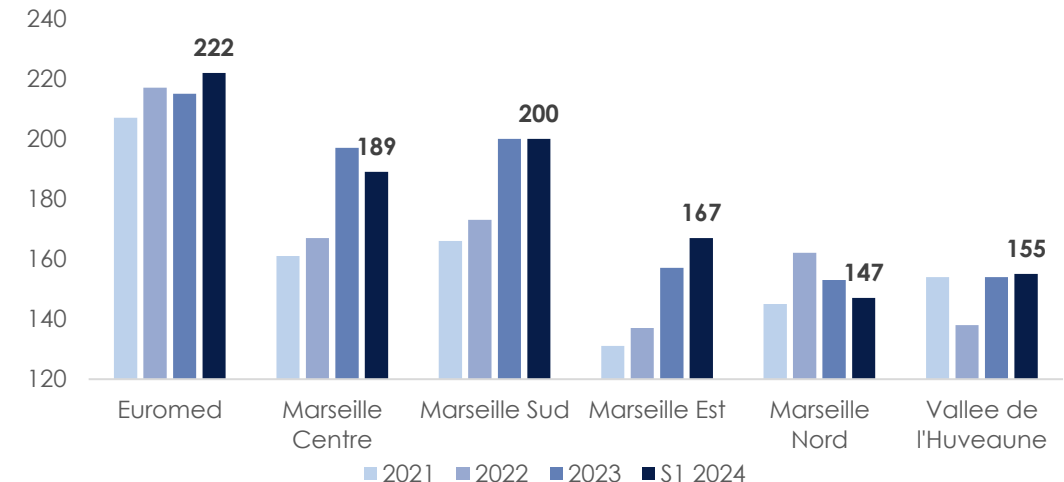
LOYERS : DES PRESSIONS HAUSSIERES FACE A LA PENURIE D'OFFRES

- La pénurie d'offres au sein du marché marseillais continue de s'accroître entraînant une **vive compétition entre les utilisateurs** qui sont à la recherche notamment de produits de dernière génération.
- Ce **déséquilibre entre offre et demande** continue d'entraîner des **pressions haussières** des **valeurs locatives** notamment dans les quartiers attractifs comme Euromed ou Marseille Sud. Le **loyer prime** observé à Euromed pour des **immeubles non-IGH** continue d'augmenter pour s'établir à **300 €/m² HT HC**.

Evolution de la demande placée (m²)



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



PAYS D'AIX

Un moteur au ralenti

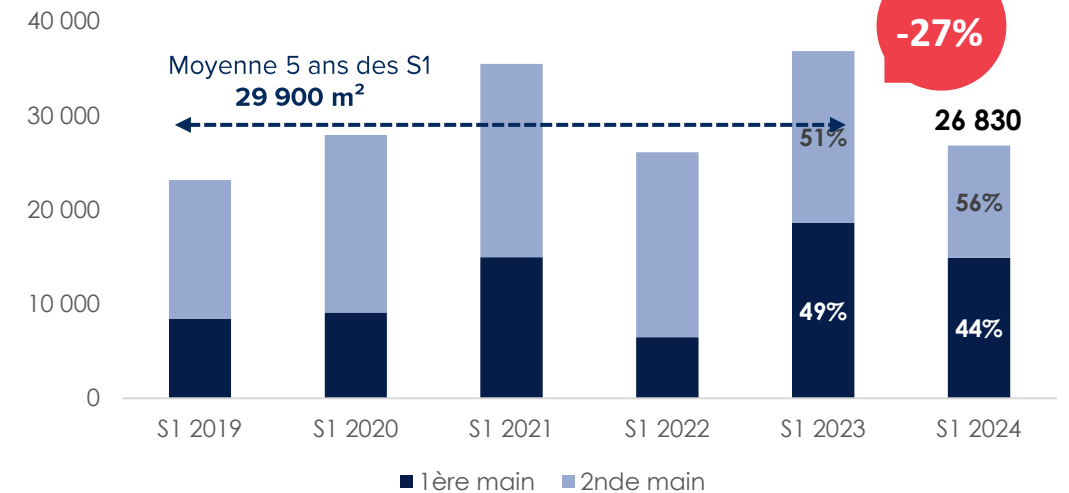
DEMANDE PLACÉE : UNE ACTIVITE EN LIGNE AVEC SA MOYENNE 5 ANS

- La demande placée des bureaux pour le Pays d'Aix s'élève à **26 830 m²**, soit **une baisse de 27%** par rapport S1 2023 et légèrement en deçà de la **moyenne 5 ans (29 900 m²)**.
- **75 signatures** ont été enregistrées au S1 2024, soit une **diminution de 20%** par rapport au S1 2023. Le **secteur d'Aix Pôle d'Activités**, qui habituellement séduit les utilisateurs, a enregistré un **fort ralentissement** avec seulement 29 transactions (vs. 58 au S1 2023).
- Le **segment PS, principal moteur de la demande**, acte un ralentissement de 10% en volumes par rapport au S1 2023 et est **en ligne avec sa moyenne 5 ans tant en volumes qu'en nombre**. Le **segment GS**, particulièrement dynamique en 2023, diminue nettement avec **-44% en surfaces commercialisées** par rapport au S1 2023. Ce ralentissement s'inscrit dans un contexte d'incertitudes et illustre la difficulté des utilisateurs pour se projeter.

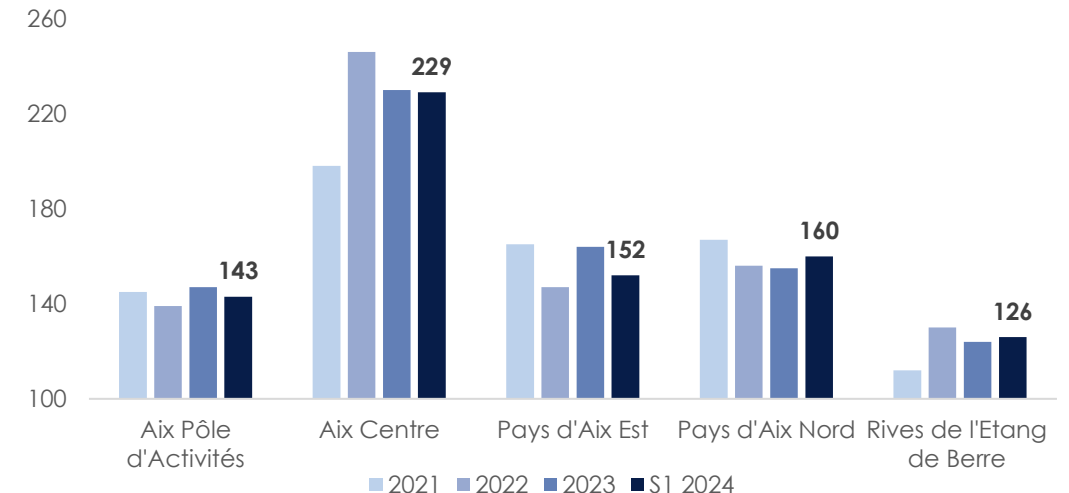
LOYERS : TOUJOURS A DES NIVEAUX ELEVES

- Avec une **offre qui continue de se rarifier**, particulièrement l'offre neuve plébiscitée par les utilisateurs (21% de l'offre totale au S1 2024), le niveau des loyers moyens se maintient à des **niveaux élevés**.
- Le **loyer prime** du secteur Aix Centre s'élève à **250 €/m² HT HC** et à **190 €/m² HT HC** au sein de Aix Pôle d'Activités.

Evolution de la demande placée (m²)



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



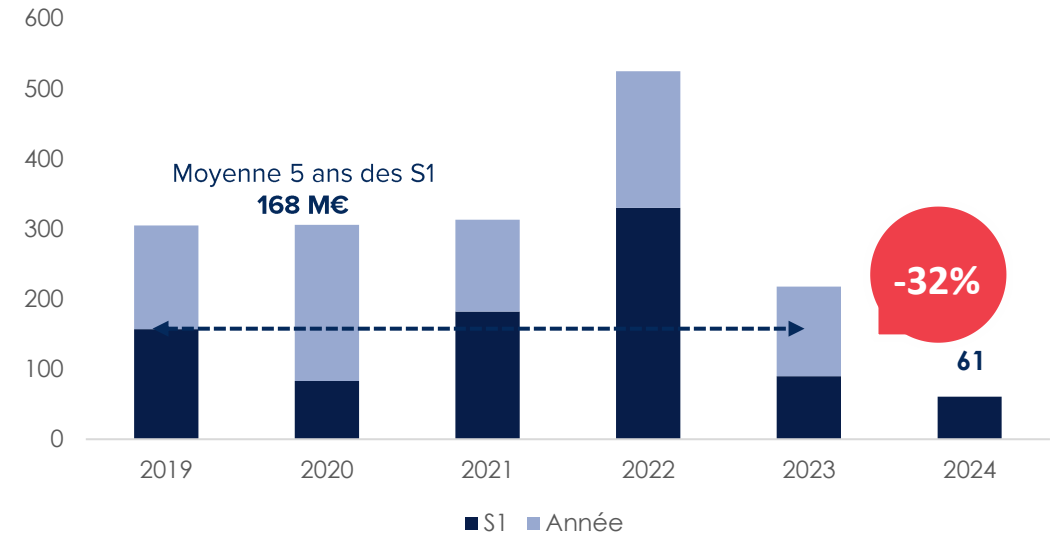
INVESTISSEMENT : DES VOLUMES EN BAISSÉ

- Au S1 2024, les volumes investis pour toutes les classes d'actifs en immobilier d'entreprise s'élèvent à **128 M€** (-40% vs S1 2023) dont les montants engagés en bureaux sont de **61 M€**, soit une diminution de 32% par rapport au S1 2023.
- Avec **12 transactions** observées sur le S1 2024, le **panier moyen** s'élève à environ **5 M€** un niveau similaire au S1 2023. Aucune transaction supérieure à 20 M€ n'a été enregistrée sur ce semestre.
- A l'image de la dynamique locative, **les secteurs d'Aix Pôle d'Activités et de Marseille Sud** continuent de séduire les investisseurs avec **52% et 29%** des montants engagés respectivement.

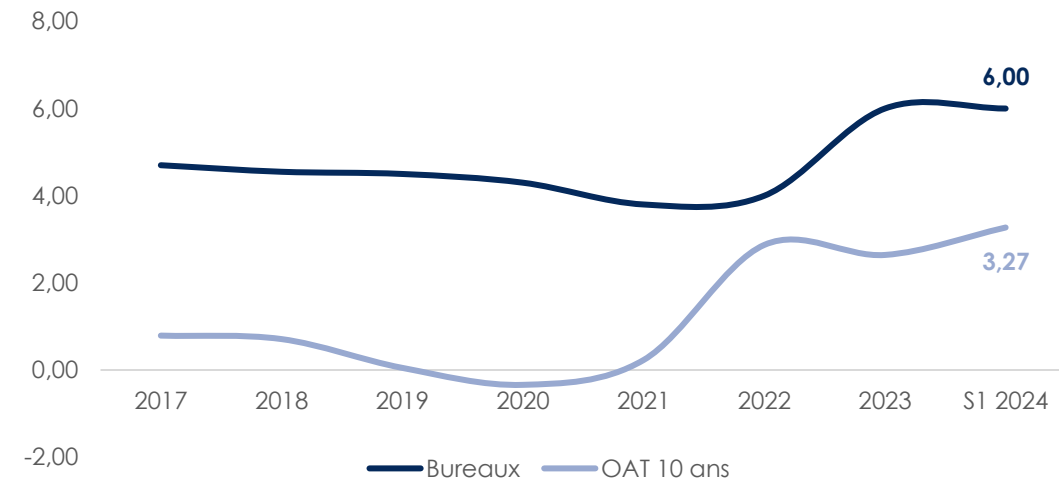
TAUX : UNE PRIME DE RISQUE DE NOUVEAU EN CONTRACTION

- Avec la **première détente monétaire** déclenchée par la BCE en juin dernier, **les taux prime se stabilisent** à l'échelle nationale, plus particulièrement sur la **Métropole Aix-Marseille** s'établit à **6,00%**.
- Malgré des nouvelles diminutions de taux directeurs anticipées par les acteurs économiques d'ici la fin de l'année, il est **prématuré d'envisager des compressions de taux** en raison du contexte politique français créant de l'instabilité et un manque de visibilité pour les investisseurs en témoigne le niveau de **l'OAT 10 ans actuel supérieur à 3,00%**.

Evolution des volumes investis en bureaux (M€)

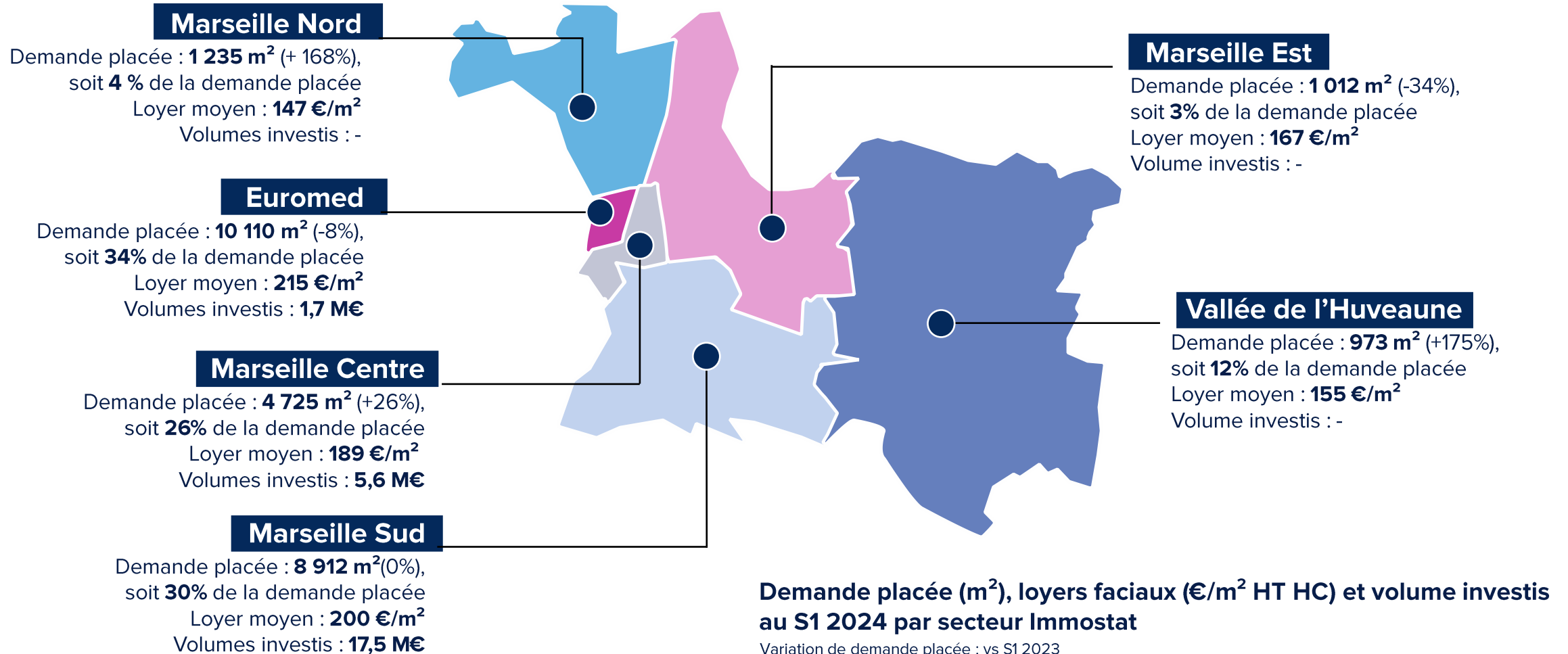


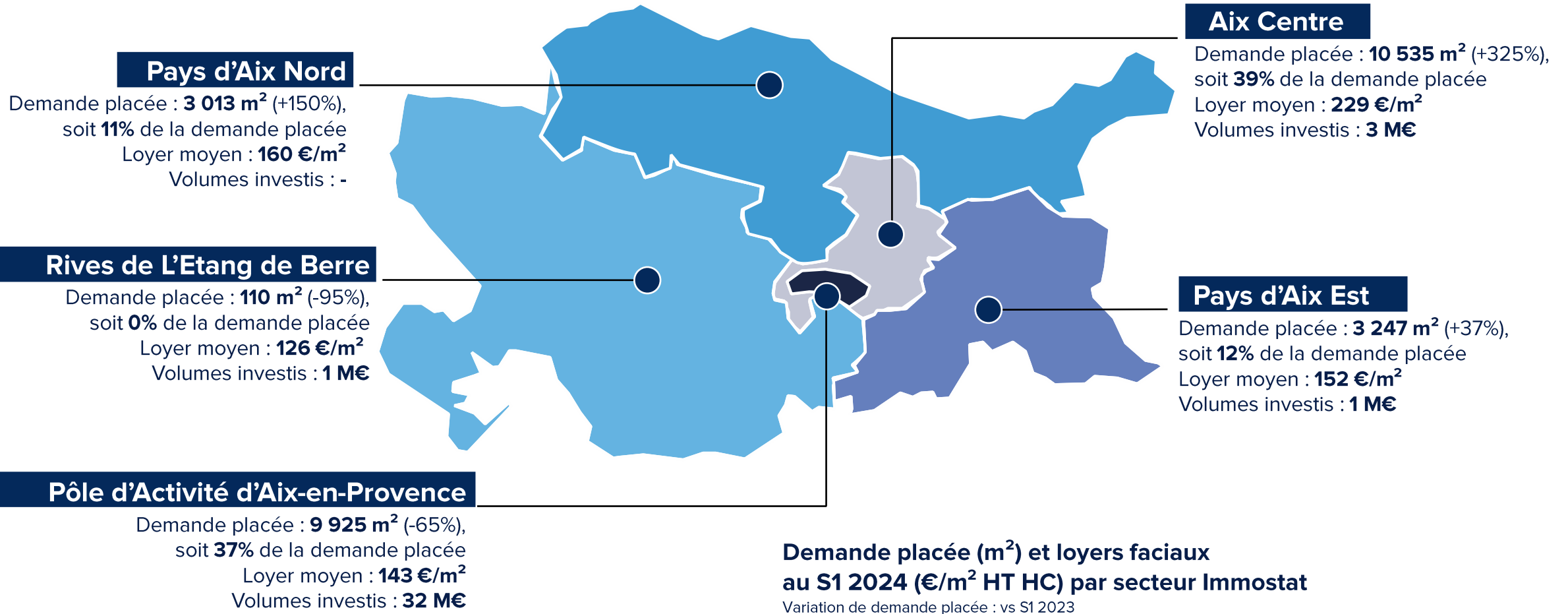
Evolution du taux de rendement et de l'OAT 10 ans (%)



GRAND MARSEILLE

Cartographie des secteurs au S1 2024







AGENCE NCT MARSEILLE

10 place de la Joliette,
Les Docks Atrium 10.2
13 002 Marseille

DIRECTION GÉNÉRALE

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

Mélissa XIENGLAY

Analyste BI
01 56 88 56 84
melissa.xienglay@nct-immo.fr

ÉQUIPE INVESTISSEMENT

Thibaud ROUSSEL

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