



**POINT MARCHÉ**  
**AIX-MARSEILLE**  
**T1 2024**



### 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**.



### Bureaux

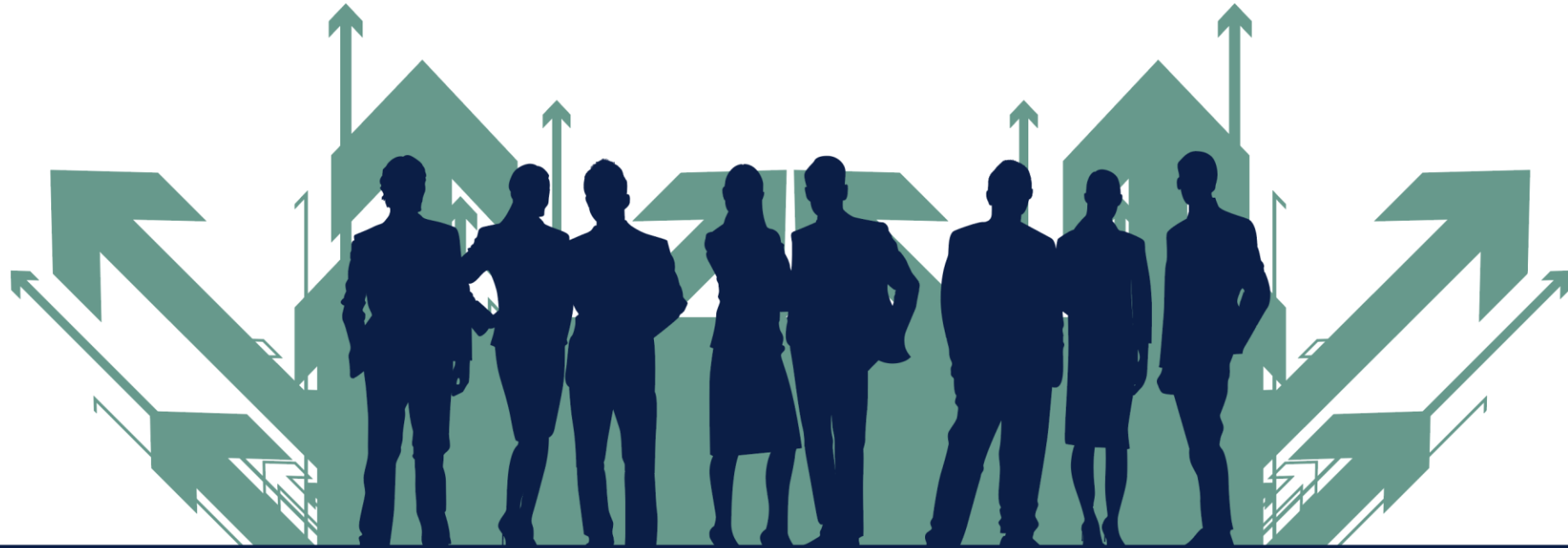
- La demande placée sur la Métropole d'Aix-Marseille s'établit à **29 340 m<sup>2</sup>** (+17% vs T1 2023).
- Si Grand Marseille **enregistre une meilleure performance que l'an dernier avec 12 376 m<sup>2</sup> placés, soit une hausse de 17%**, l'agglomération reste au défi de l'offre.
- Pays d'Aix **affirme son attrait** avec 16 964 m<sup>2</sup> placés (+16% vs T1 2023) et profite d'une transaction supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> sur le secteur Aix-Centre.
- Les **quartiers centraux et/ou offrant des immeubles de dernière génération restent plébiscités** comme Euromed ou encore Aix Pôle d'Activités, en témoigne le peu d'offres de 1<sup>ère</sup> main disponibles.



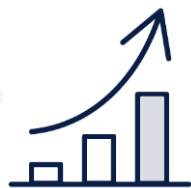
### Investissement

- Au T1 2024, les volumes engagés s'élèvent à **46 M€**, soit une hausse de 109% par rapport au T1 2023.
- Une belle performance au T1 portée par **deux transactions supérieures à 15 M€** réalisées à Aix Centre et Marseille Sud.
- Le ralentissement de l'inflation en zone euro laisse entrevoir l'espoir d'un **desserrement monétaire** au cours de l'année, permettant de **relancer une fluidité sur le marché de l'investissement**. Le **taux prime** s'établit à **6%** au T1 2024.



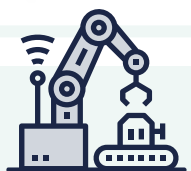


FRANCE  
**CONTEXTE ÉCONOMIQUE**



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...).



**BUREAUX**  
**AIX-MARSEILLE**



PARC TERTIAIRE

4 550 000 m<sup>2</sup>



TAUX DE VACANCE

3,7 %



OFFRE IMMÉDIATE

166 891 m<sup>2</sup>



DEMANDE PLACÉE

29 340 m<sup>2</sup>

+ 17 % vs T1 2023



1<sup>ère</sup> MAIN

212 €/m<sup>2</sup>

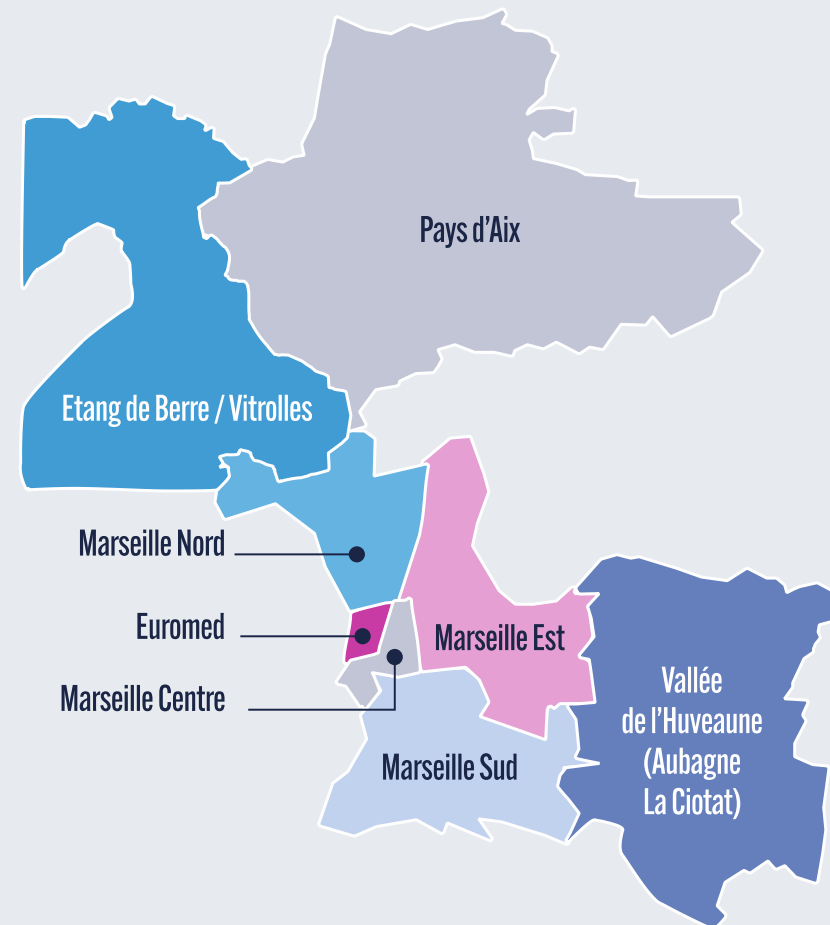
+ 6 % vs T1 2023



2<sup>ème</sup> MAIN

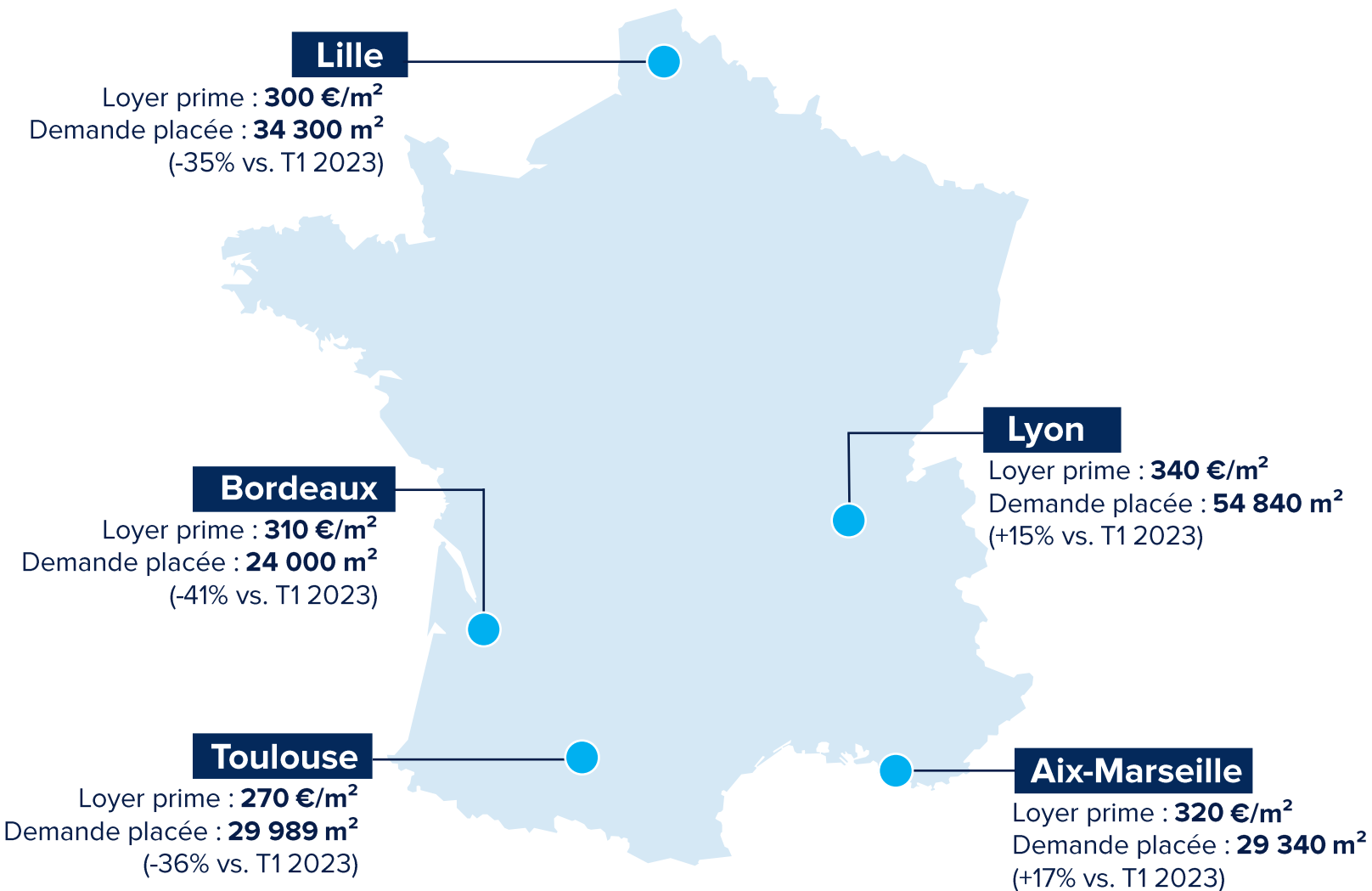
169 €/m<sup>2</sup>

- 4 % vs T1 2023



AIX-MARSEILLE

Panorama des régions au T1 2024



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

1 Lyon



2 Lille



3 Toulouse



4 Aix-Marseille



5 Bordeaux





BUREAUX

**GRAND MARSEILLE**



## GRAND MARSEILLE Indicateurs clés T1 2024



OFFRE IMMÉDIATE

**124 585 m<sup>2</sup>**



DEMANDE PLACÉE

**12 376 m<sup>2</sup>**

+ 17 % vs T1 2023



1<sup>ère</sup> MAIN

**209 €/m<sup>2</sup>**

- 11 % vs T1 2023



2<sup>nde</sup> MAIN

**178 €/m<sup>2</sup>**

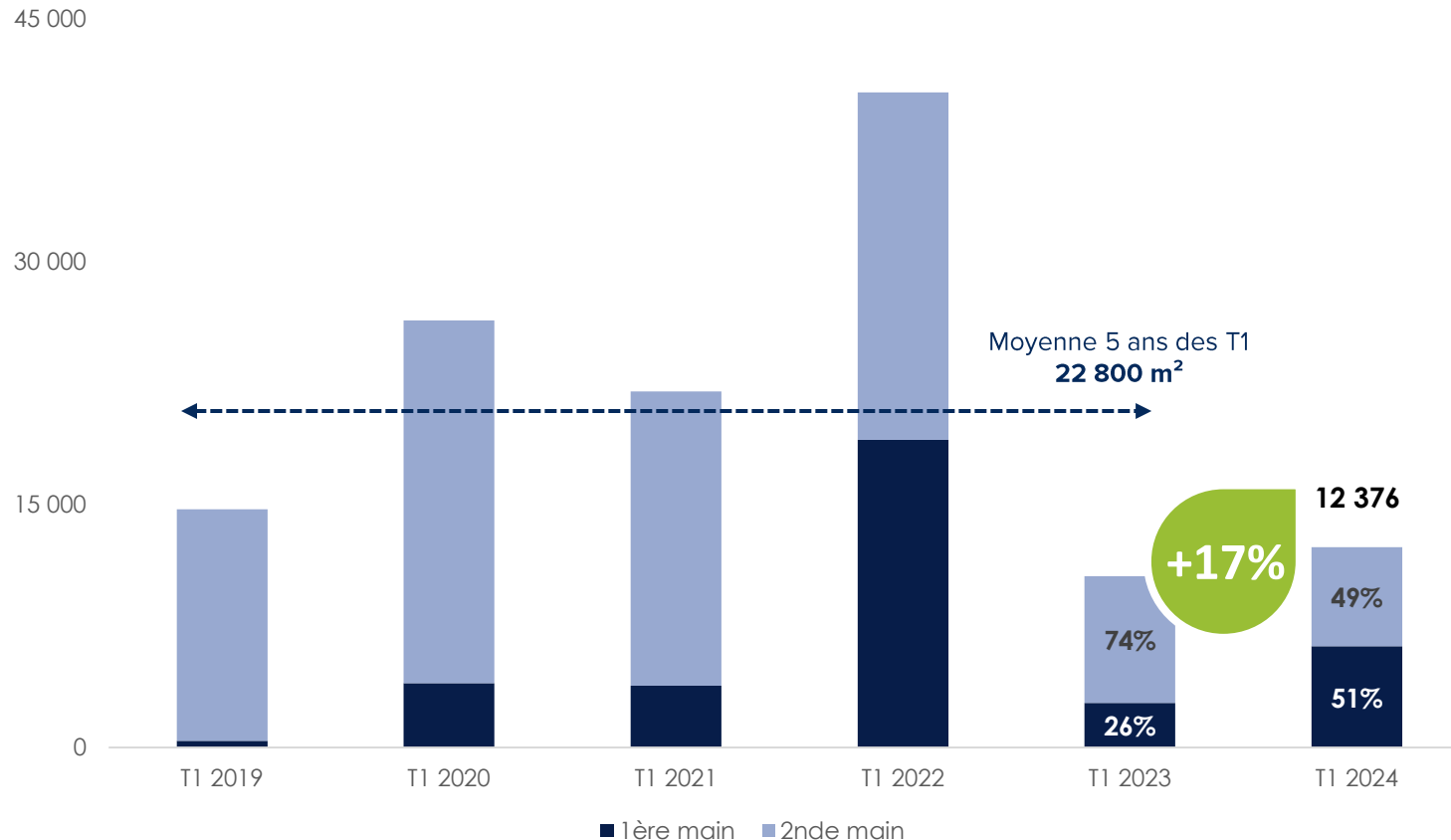
- 8 % vs T1 2023



## GRAND MARSEILLE

### Une reprise encourageante

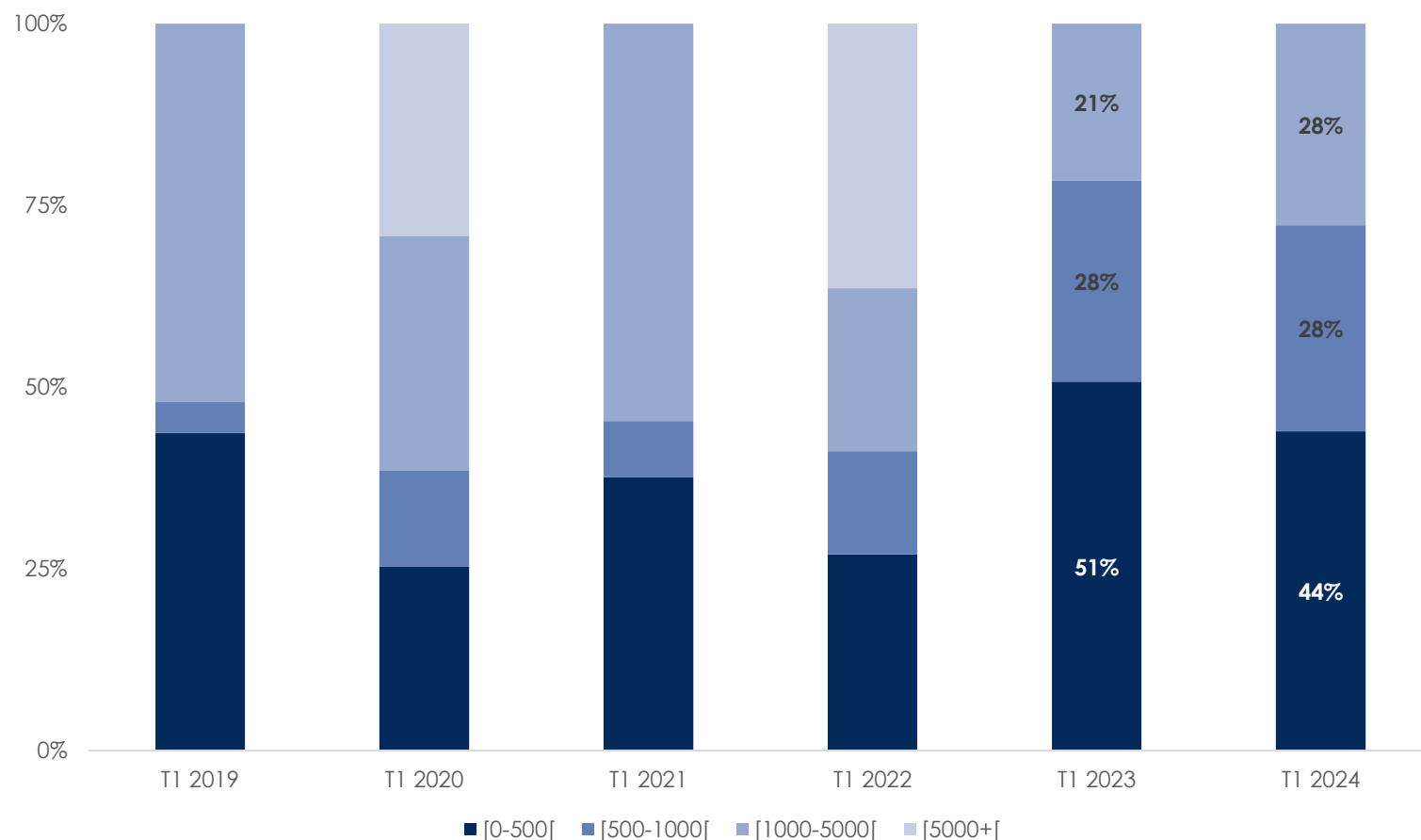
#### Evolution de la demande placée (m<sup>2</sup>)



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

- La demande placée des bureaux sur le Grand Marseille s'établit à **12 376 m<sup>2</sup>** une hausse de 17% par rapport T1 2023, qui avait été atone. **Néanmoins l'activité reste contractée et en deçà de la moyenne des T1 (22 800 m<sup>2</sup>)** en raison du contexte et du manque de produits de première génération.
- **38 transactions ont été réalisées** sur ce premier trimestre soit une augmentation de 13% par rapport à la même période l'année précédente.
- La **première main continue d'être plébiscitée et représente 51% de la demande placée** au T1,
- **Marseille concentre la grande majorité de la demande** avec **33 transactions (11 403 m<sup>2</sup>)** contre 5 réalisées sur la Vallée de l'Huveaune.
- Le **marché locatif** reste la **locomotive avec 76% des transactions** au T1 2024.

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



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

**2** Transactions entre  
1 000 et 5 000 m<sup>2</sup>

=  
au T1 2023

Panier moyen : 1 716 m<sup>2</sup> (+51% vs T1 2023)

**4** Transactions entre  
500 et 1 000 m<sup>2</sup>

=  
au T1 2023

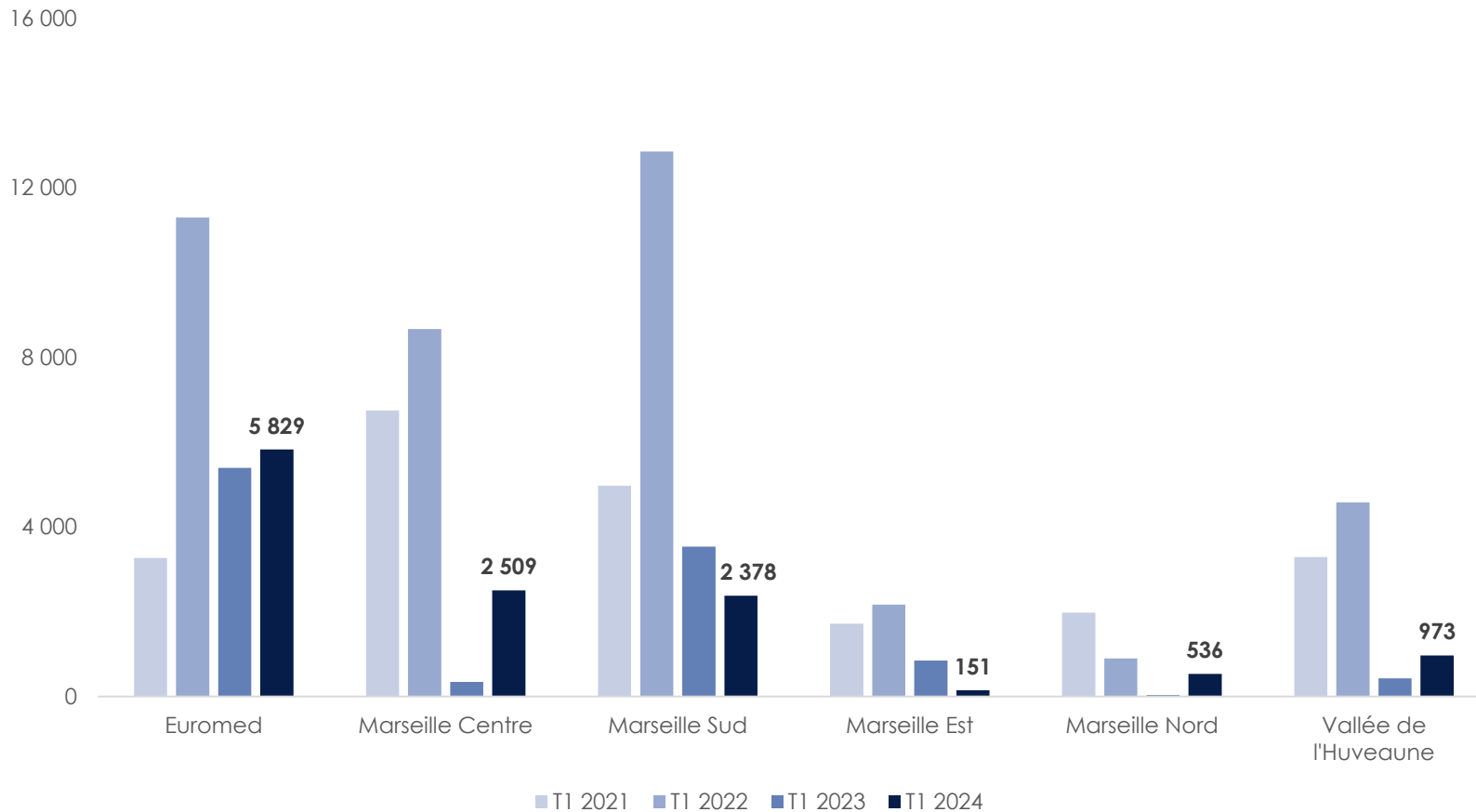
Panier moyen : 877 m<sup>2</sup> (+20% vs T1 2023)

**32** Transactions  
inférieures à 500 m<sup>2</sup>

+14%  
vs T1 2023

Panier moyen : 170 m<sup>2</sup> (-11% vs T1 2023)

- Le **Grand Marseille redémarre avec +13% de transactions supplémentaires** par rapport à la même période en 2023.
- Les **grandes et moyennes transactions se maintiennent** en nombre mais **leurs paniers moyens ont augmenté**.
- Les **transactions inférieures à 500 m<sup>2</sup> sont au nombre de 32** sur ce T1 contre 28 au T1 2023.

Répartition de la demande placée par secteur Immostat (m<sup>2</sup>)

SOURCES : IMMOSTAT, NCT



## CAP JOLIETTE

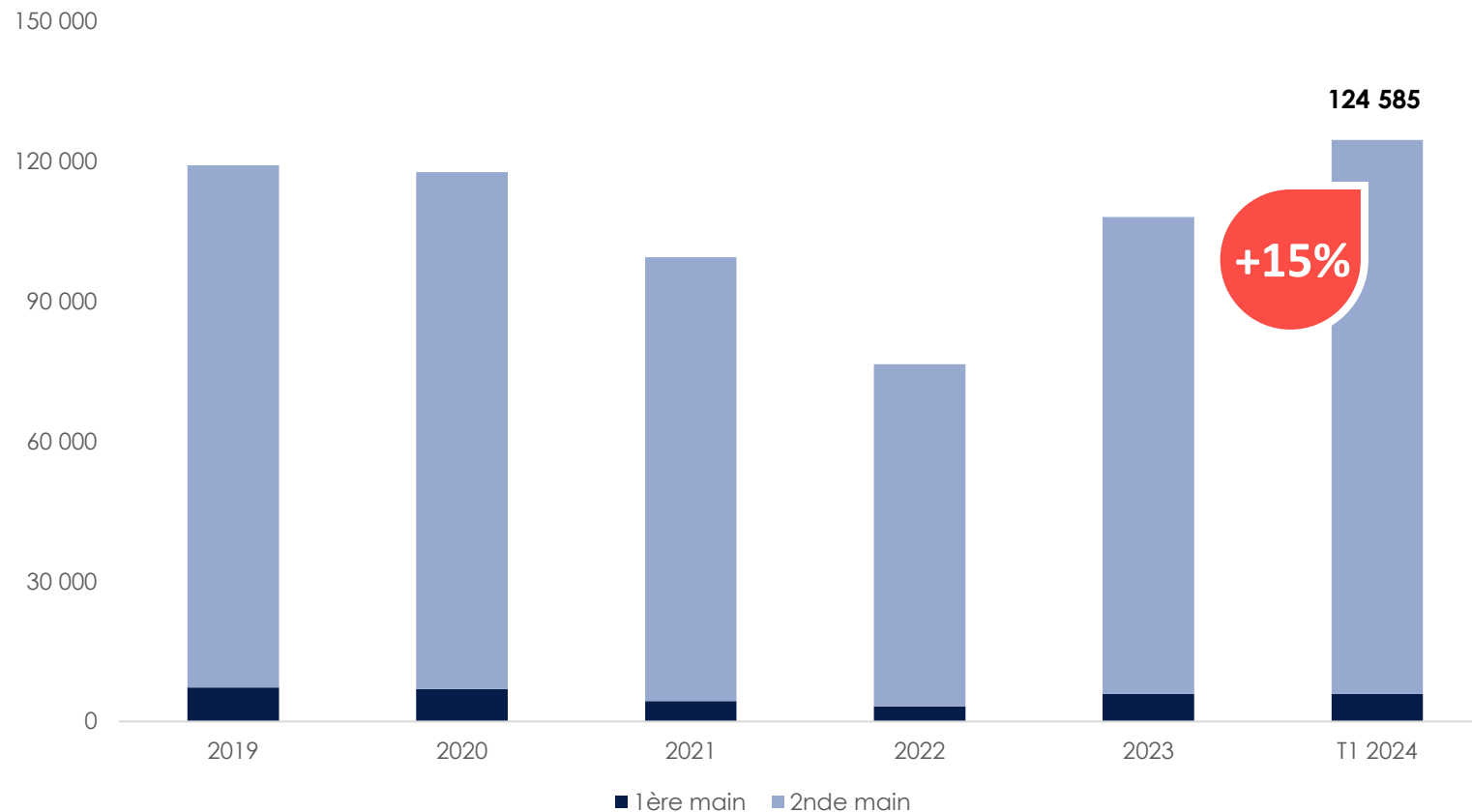
Euromed  
1 734 m<sup>2</sup> et 1 698 m<sup>2</sup>  
Preneur : **ALLIANZ** et  
**MGEN**



## ADRIANA

Euromed  
967 m<sup>2</sup>  
Preneur : **LA**  
**PLATEFORME DE**  
**FORMATION**

- Au T1 2024, **Euromed continue d'être le quartier plébiscité** par les utilisateurs en comptabilisant la moitié de la demande placée. **Les 3 plus grandes transactions du T1 ont été réalisées sur ce secteur.**
- **Marseille Centre séduit à nouveau après un T1 2023 au ralenti**
- Le Centre de Marseille (Euromed, Marseille Centre et Marseille Sud) représente **87% de la demande placée** et confirme que la **centralité reste au cœur des stratégies immobilières des entreprises.**

Evolution de l'offre immédiate (m<sup>2</sup>)

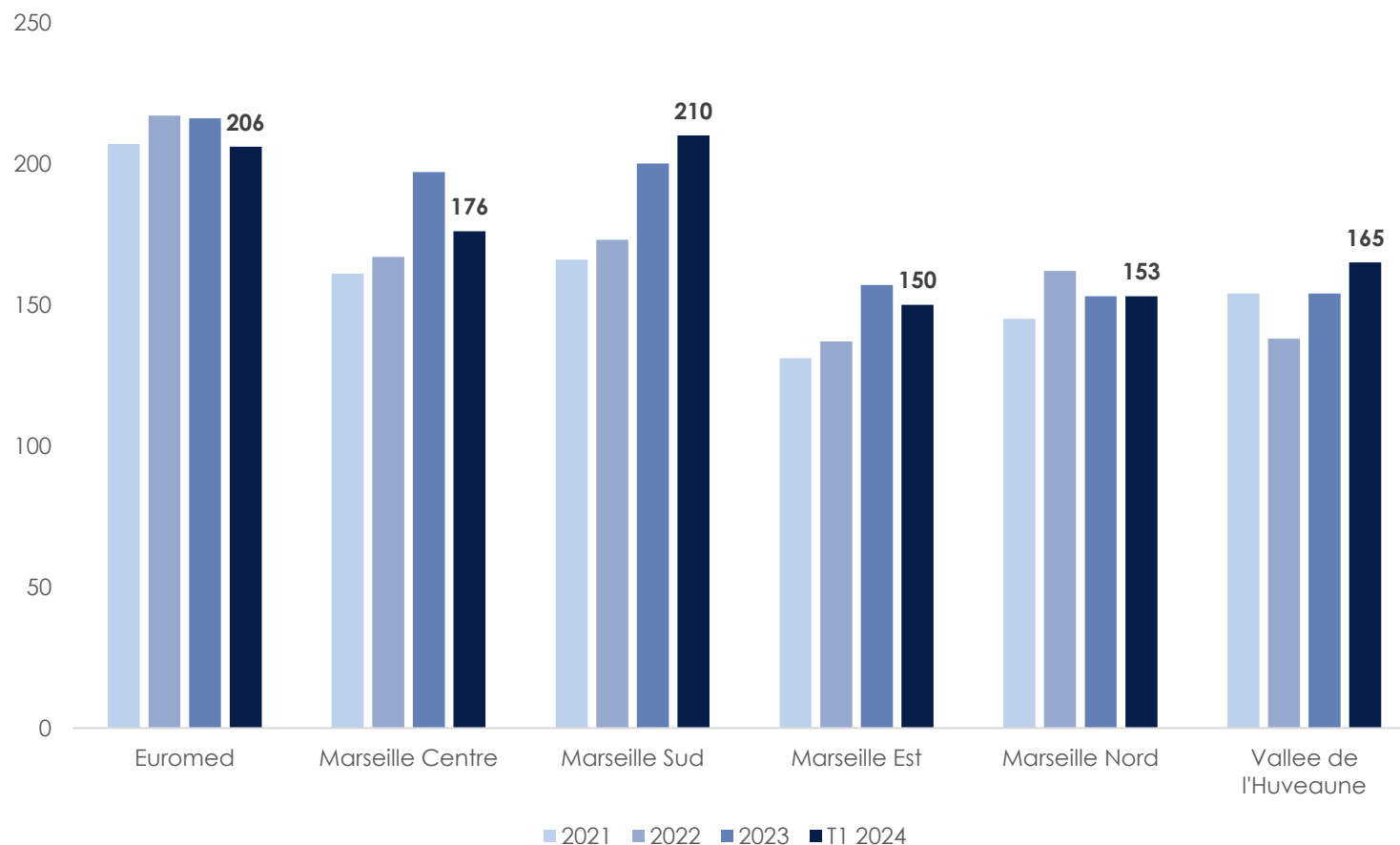
- Un marché **fortement en tension** particulièrement pour les **produits de dernière génération** qui sont très recherchés par les utilisateurs en raison de leur performance énergétique et de leur efficacité.
- Dans un même temps, les **libérations sur les actifs de seconde main** depuis le début de l'année augmentent **le stock disponible de ce type d'actif**.
- La **rareté des fonciers au cœur de Marseille ne permet 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

### Les loyers ne faiblissent pas

#### Evolution des loyers moyens faciaux par secteur Immostat (€/m<sup>2</sup> HT HC)



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

#### PRIME

320 €/m<sup>2</sup> IGH290 €/m<sup>2</sup> non IGH

#### EUROMED

1<sup>ère</sup> main 240 €/m<sup>2</sup> (-2%)2<sup>nde</sup> main 205 €/m<sup>2</sup> (=)

#### MARSEILLE CENTRE

1<sup>ère</sup> main 215 €/m<sup>2</sup>2<sup>nde</sup> main 195 €/m<sup>2</sup> (-1%)

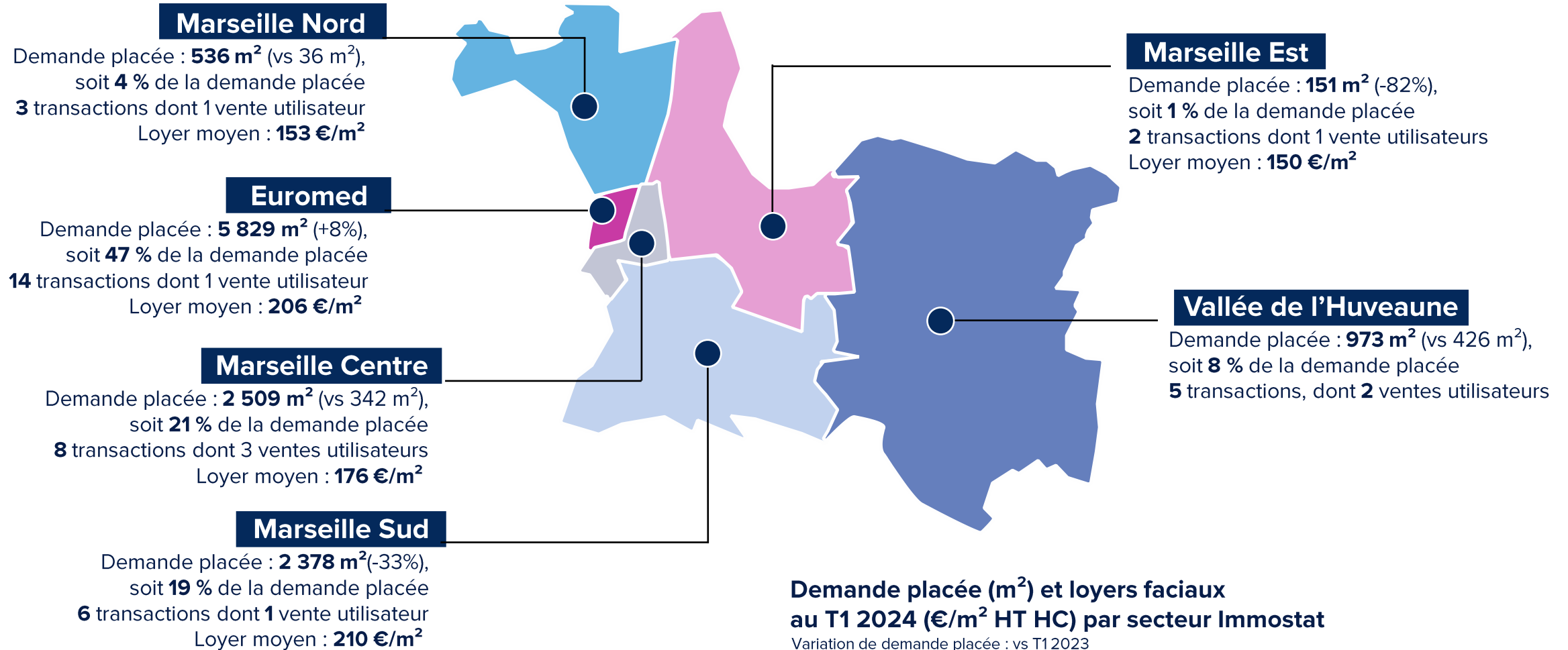
#### MARSEILLE SUD

1<sup>ère</sup> main 225 €/m<sup>2</sup> (-5%)2<sup>nde</sup> main 205 €/m<sup>2</sup> (+6%)

- La **compétition accrue** des utilisateurs pour les immeubles de dernière génération entraîne une **augmentation des loyers**.

## GRAND MARSEILLE

### Cartographie des secteurs





**BUREAUX**  
**PAYS D'AIX**

## PAYS D'AIX

### Indicateurs clés T1 2024



OFFRE IMMÉDIATE

42 306 m<sup>2</sup>



DEMANDE PLACÉE

16 964 m<sup>2</sup>

+16 % vs T1 2023



1<sup>ère</sup> MAIN

215 €/m<sup>2</sup>

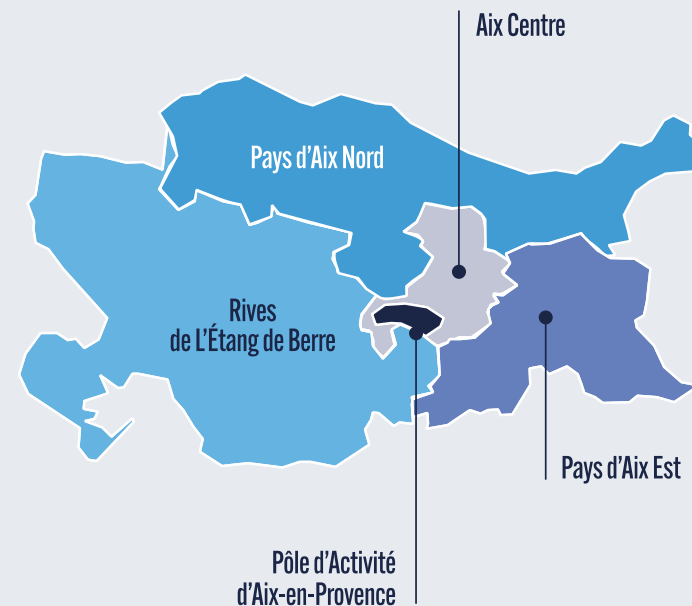
+ 31 % vs T1 2023

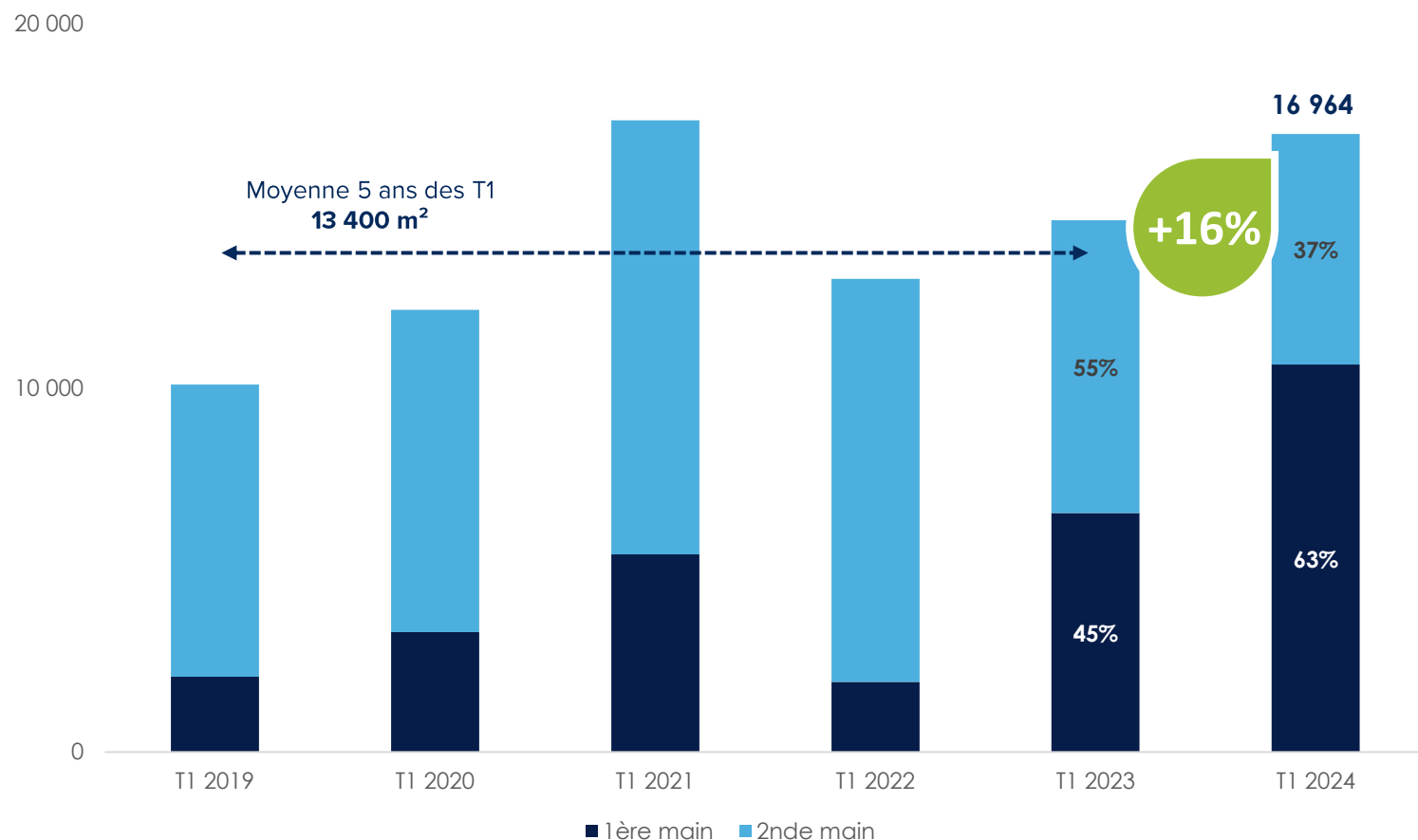


2<sup>nde</sup> MAIN

161 €/m<sup>2</sup>

+ 3 % vs T1 2023



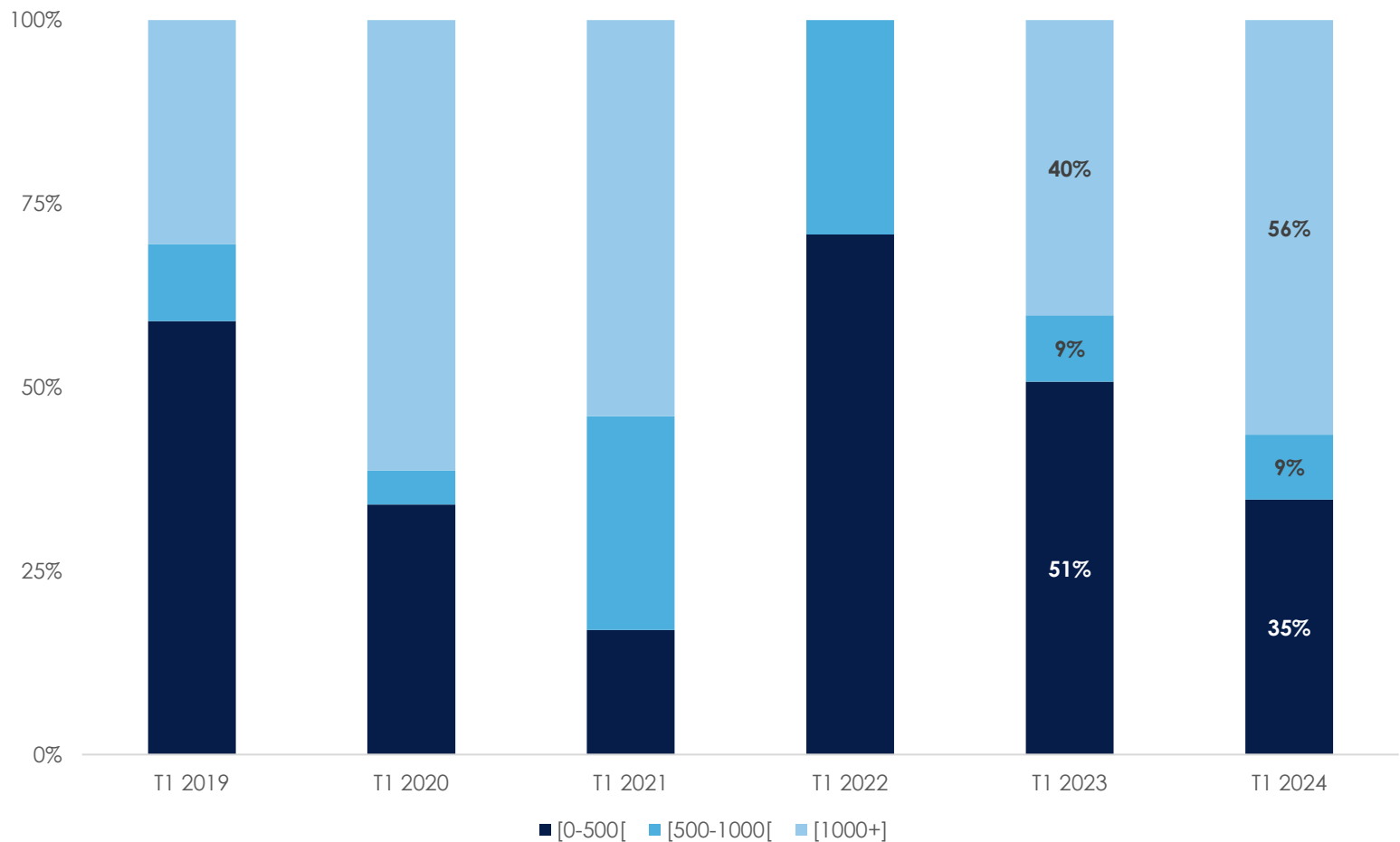
Evolution de la demande placée (m<sup>2</sup>)

SOURCES : IMMOSTAT, NCT

- Le marché aixois enregistre une belle performance avec **16 964 m<sup>2</sup> placés au T1**, une augmentation de 16% par rapport au T1 2023 et un résultat au-dessus de la moyenne sur 5 ans des T1 (13 400 m<sup>2</sup> ; +26%).
- La **première main représente 63% de la demande placée**, confirmant ainsi l'attrait des utilisateurs pour les **actifs neufs et restructurés**.
- Sur ce premier trimestre, la demande placée sur les Rives de l'Etang de Berre, incluant Vitrolles est quasi-nulle avec seulement 110 m<sup>2</sup> placés.
- Sur ce territoire, le **marché locatif reste la locomotive** avec 75% des transactions au T1 2024.



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



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

4 Transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>



Panier moyen : 2 395 m<sup>2</sup> (+63% vs T1 2023)

2 Transactions entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>



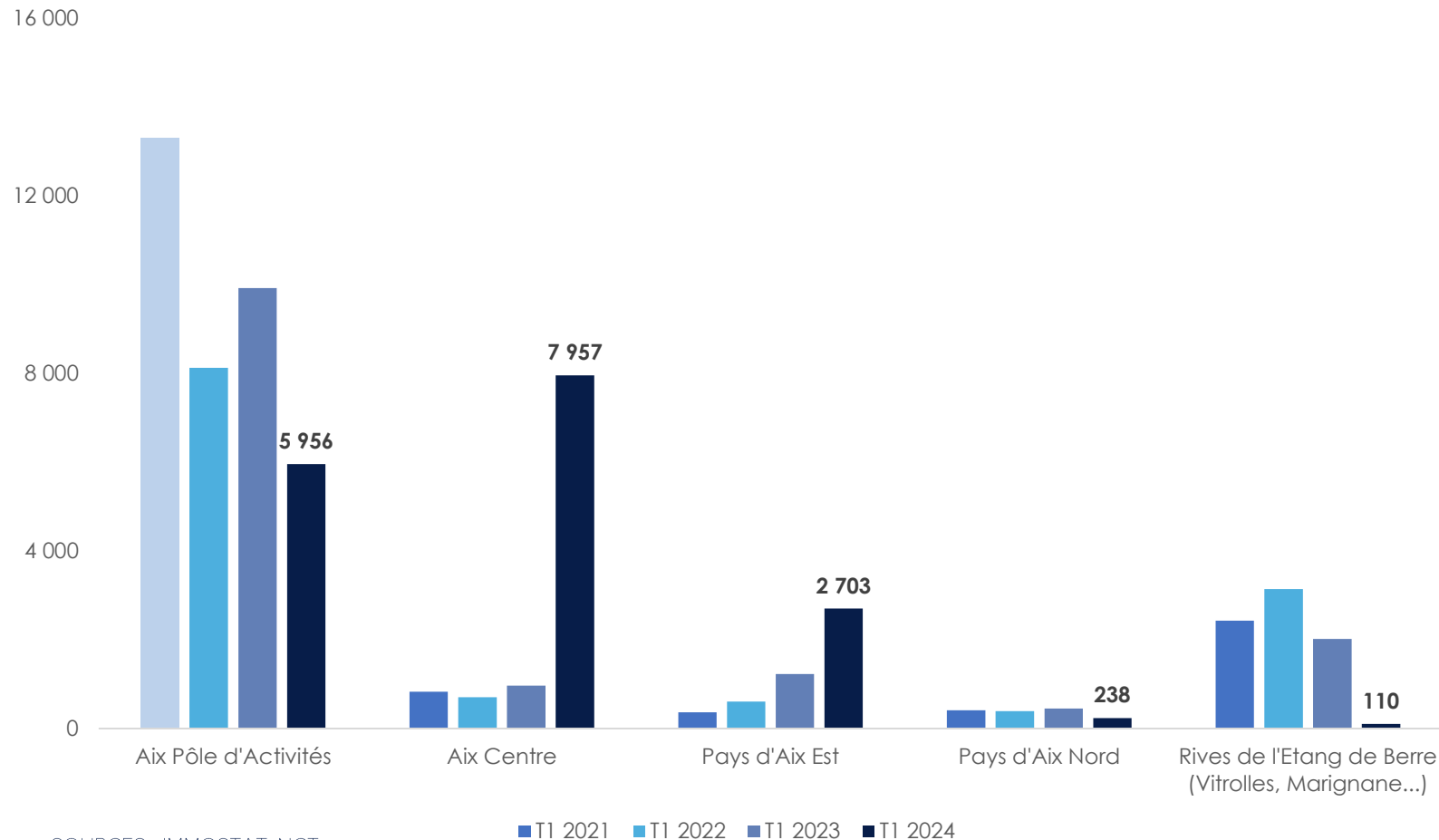
Panier moyen : 750 m<sup>2</sup> (+14% vs T1 2023)

34 Transactions inférieures à 500 m<sup>2</sup>



Panier moyen : 175 m<sup>2</sup> (-9% vs T1 2023)

- Les **grandes transactions continuent d'être le moteur de la performance** au Pays d'Aix. Elles enregistrent 9 577 m<sup>2</sup> placés contre 5 868 m<sup>2</sup> au T1 2023, pour un même nombre de transactions.
- Le segment PS, **cœur du marché du Pays d'Aix**, continue d'être dynamique avec **34 transactions**.

Répartition de la demande placée par secteur Immostat (m<sup>2</sup>)

SOURCES : IMMOSTAT, NCT



## CAMPUS ESSCA

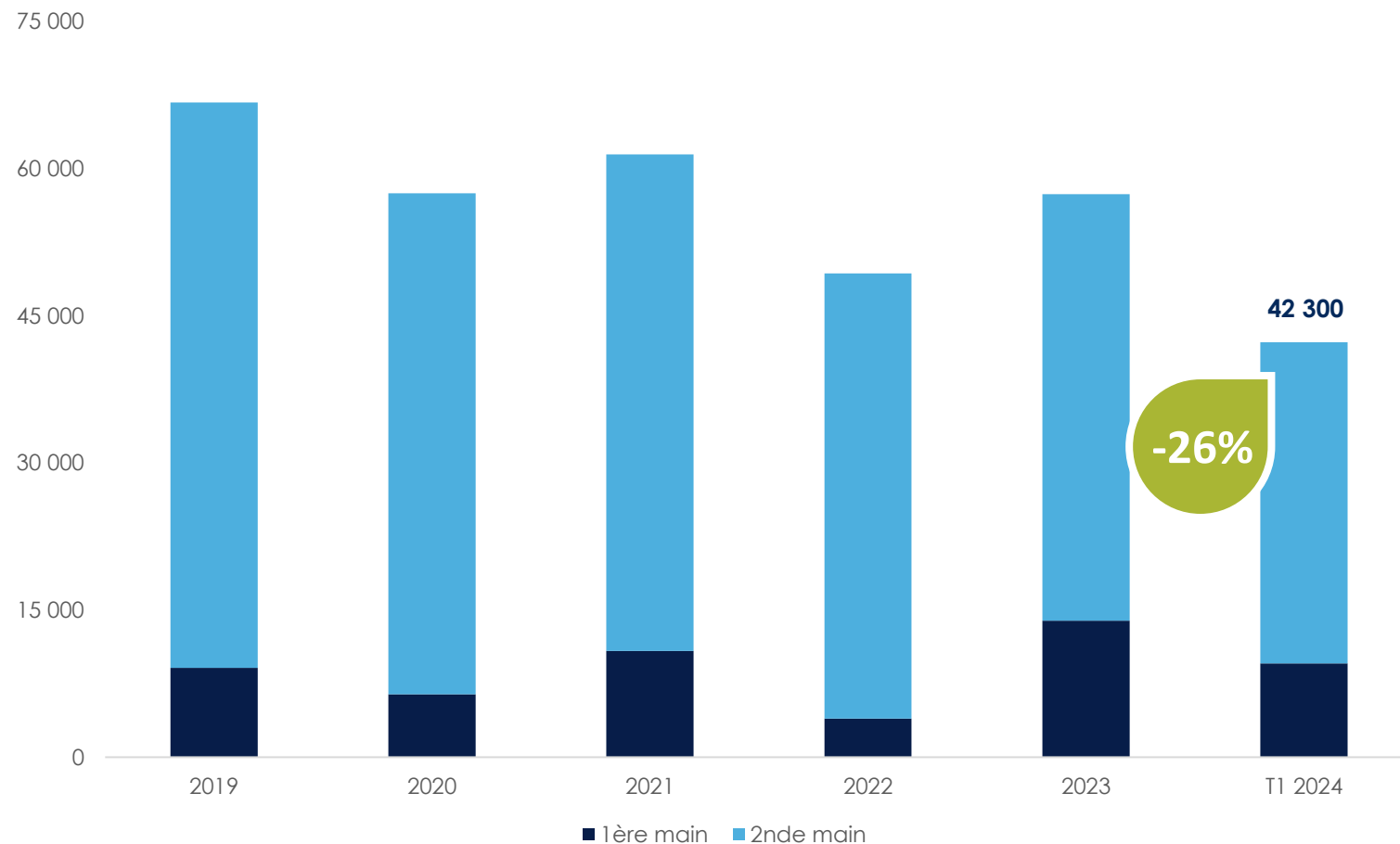
Aix Centre  
5 589 m<sup>2</sup>  
Preneur : **ESSCA**



## 355 LOUIS DE BROGLIE

Aix Pôle d'Activités  
1 007 m<sup>2</sup>  
Preneur : **APSIDE**

- Au T1 2024, **Aix Centre** enregistre 7 957 m<sup>2</sup>, une performance exceptionnelle portée par une transaction de 5 589 m<sup>2</sup> avenue Marcel Pagnol.
- **Aix Pôle d'Activités** ralenti avec près de 6 000 m<sup>2</sup> commercialisés, une performance inférieure de 40% au T1 2023. Le secteur enregistre tout de même deux transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

Evolution de l'offre immédiate (m<sup>2</sup>)

SOURCE : NCT



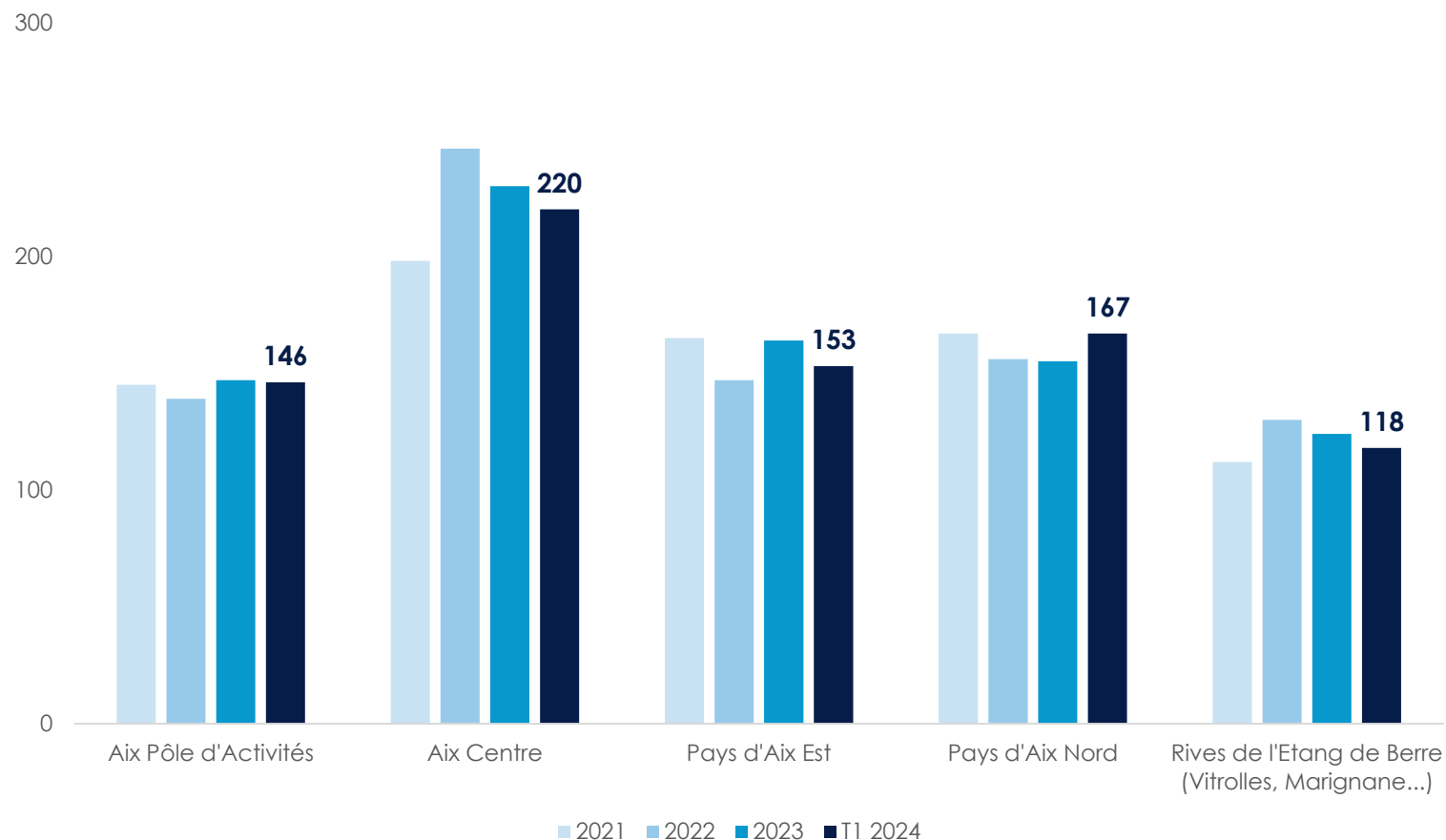
## AXE SUD

Aix Centre  
2 500 m<sup>2</sup>Disponibilité : **Immédiate**

## ATRAVAIA

Aix Centre  
5 363 m<sup>2</sup>Disponibilité : **T4 2024**

- L'offre continue de se rarifier sur le Pays d'Aix où **les offres neuves sont très plébiscitées** et ne représentent qu'une minorité des surfaces immédiatement disponibles (**23% au T1 2024**).
- 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 (€/m<sup>2</sup> HT HC)

SOURCES : IMMOSTAT, NCT

## AIX CENTRE

Prime	250 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> main	225 €/m <sup>2</sup>
2 <sup>nde</sup> main	220 €/m <sup>2</sup> (-4%)

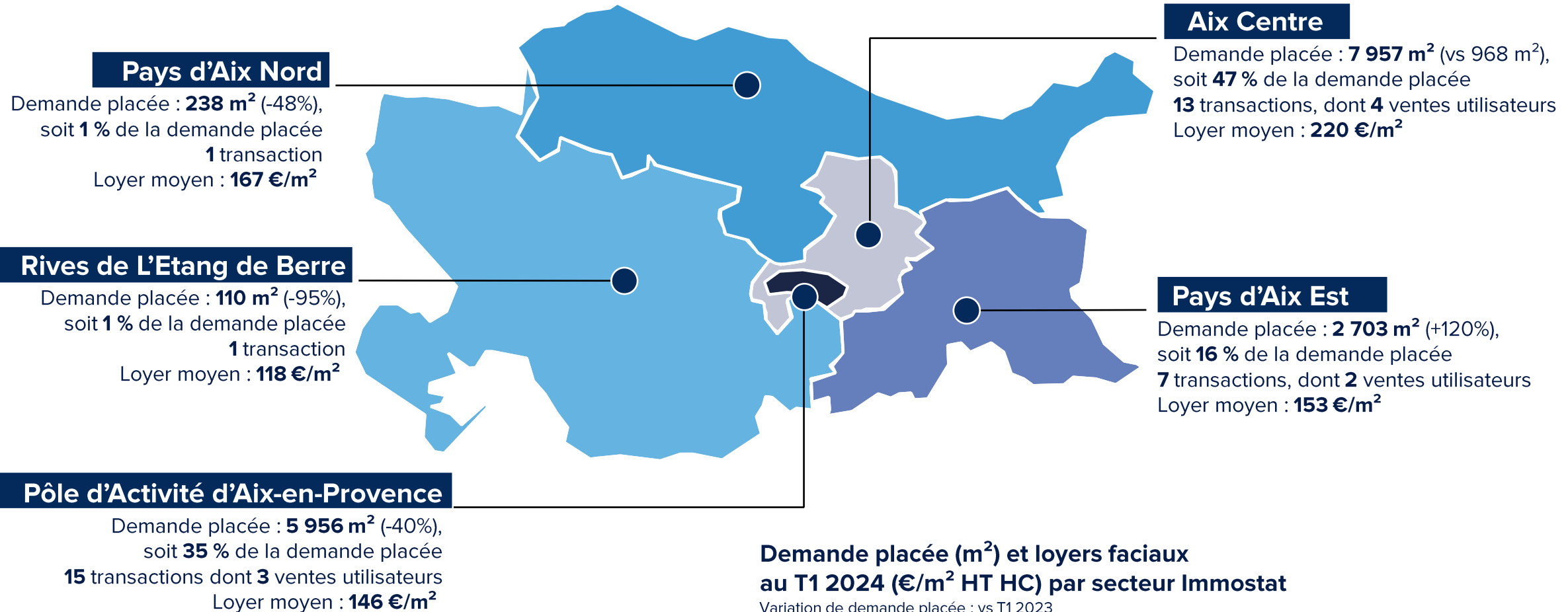
## AIX PÔLE D'ACTIVITÉS

Prime	190 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> main	175 €/m <sup>2</sup> (+5%)
2 <sup>nde</sup> main	144 €/m <sup>2</sup> (+2%)

## RIVES DE L'ÉTANG DE BERRE

Prime	160 €/m <sup>2</sup>
1 <sup>ère</sup> main	150 €/m <sup>2</sup> (-2%)
2 <sup>nde</sup> main	117 €/m <sup>2</sup> (+2%)

- Les loyers de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>nde</sup> main se maintiennent à des niveaux élevés sur le T1 2024 en raison de l'attractivité du territoire.

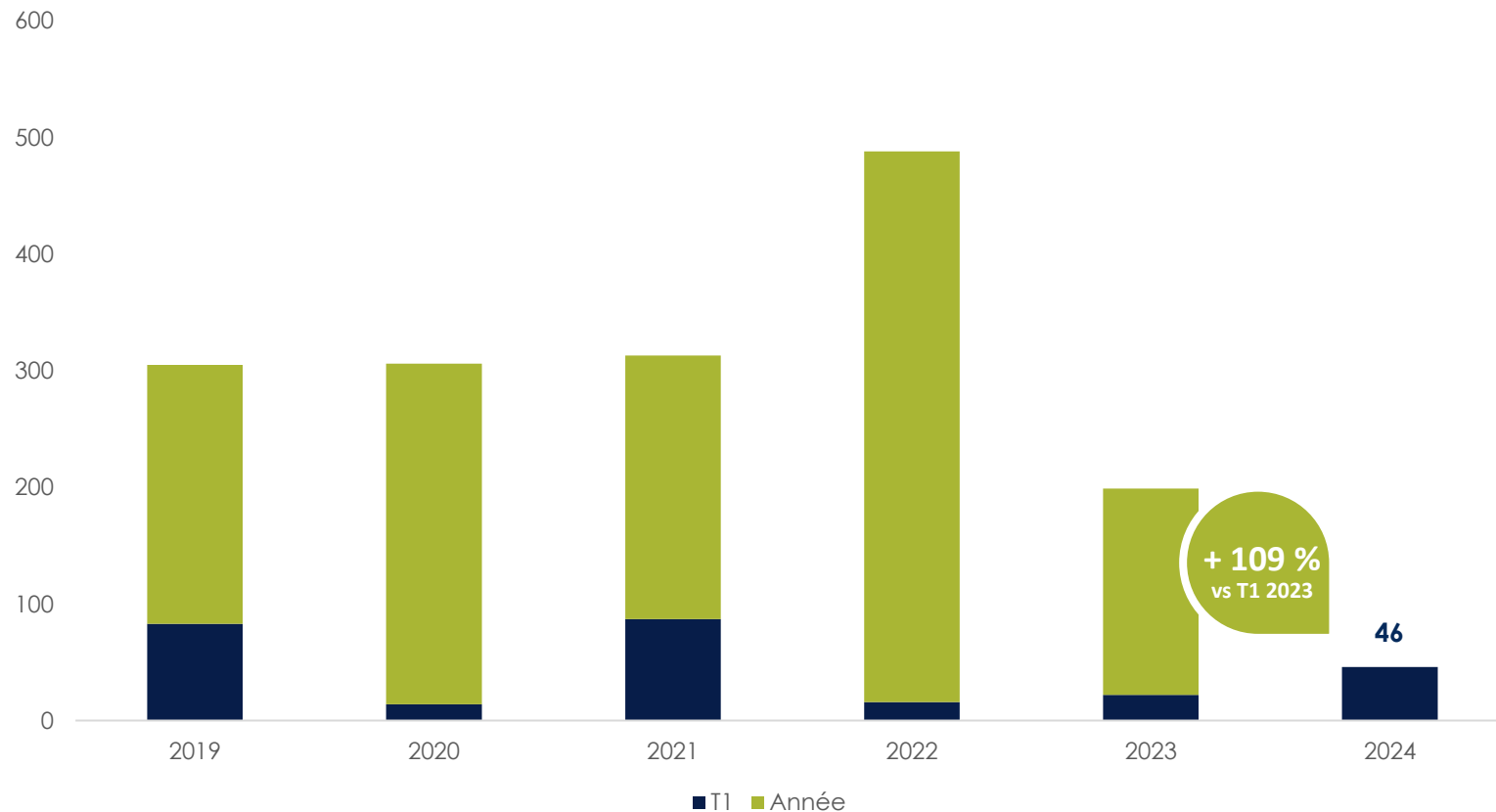






**INVESTISSEMENT**  
**AIX-MARSEILLE**

## Evolution des volumes investis en bureaux (M€)

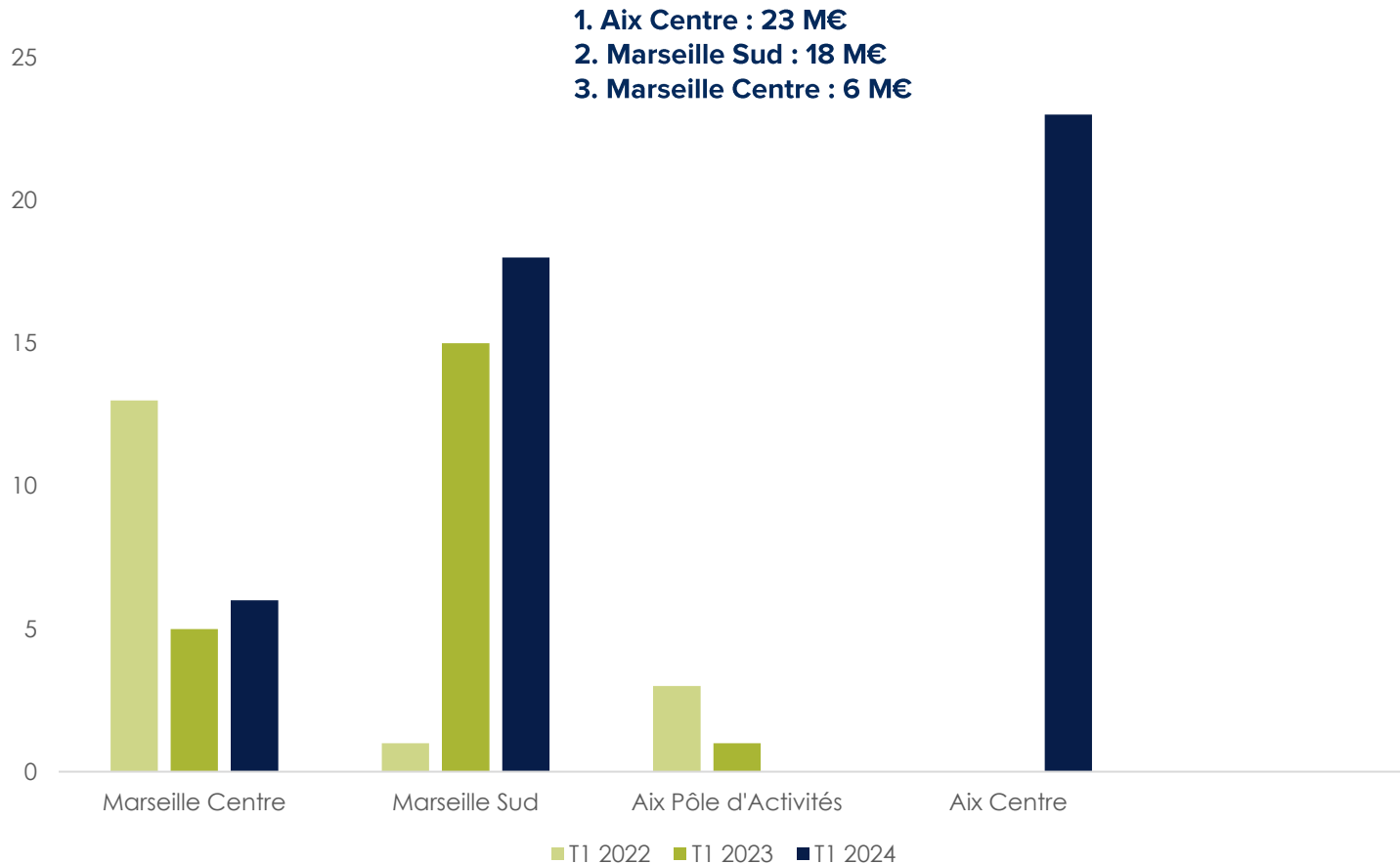


- La Métropole Aix-Marseille a enregistré **46 M€** au T1 2024 **un résultat en hausse de 109%** après un **T1 2023 atone** et en ligne avec la moyenne 5 ans (44,4 M€).
- **5 transactions** ont été enregistrées sur ce T1 2024, une valeur en ligne avec les 5 dernières années.
- Ce premier trimestre est marqué par **2 transactions supérieures à 15 M€** réalisées à Aix-en-Provence et dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille (portefeuille de 2 actifs).

## AIX-MARSEILLE

## Aix Centre et Marseille Sud en tête

## Répartition des volumes investis par secteur Immostat (M€)



SOURCES : IMMOSTAT, NCT



## CAMPUS ESSCA

Aix Centre  
5 600 m<sup>2</sup>  
Prix AEM : **20 M€**  
Vendeur : Cogedim /  
Spirit Provence

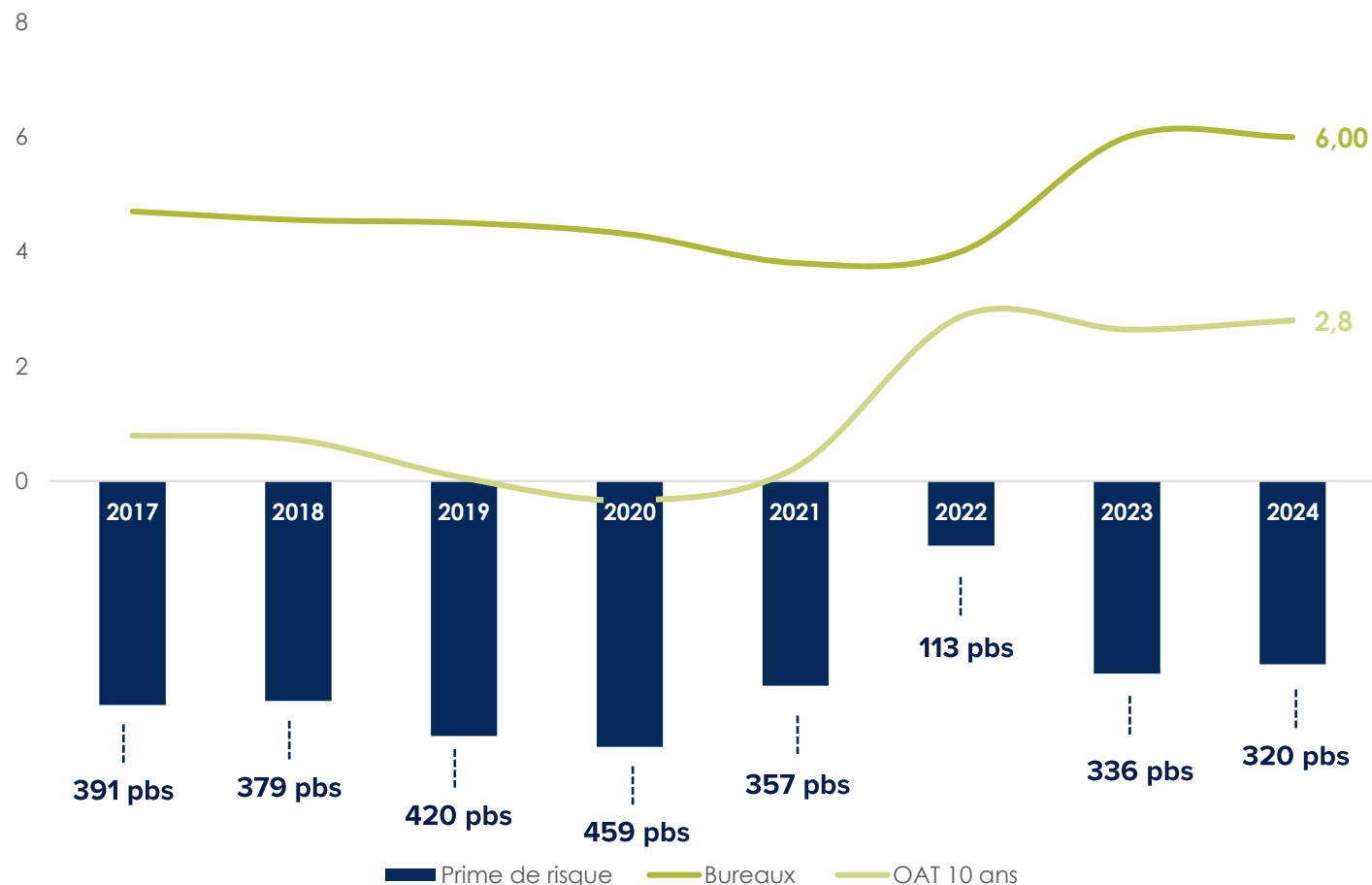


## 300 PRADO

Aix Pôle d'Activités  
5 640 m<sup>2</sup>  
Prix AEM : **env. 15 M€**  
Vendeur : KANAM  
GRUND

- **Aix Centre** enregistre **23 M€**, une belle performance pour le secteur porté par l'acquisition du futur Campus ESSCA par CEPAC à hauteur de **20 M€**.
- **Marseille Sud** profite également d'une belle transaction sur un portefeuille contenant l'actif le **300 Prado** cédé pour environ 15 M€ par Kanam Grund.

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



SOURCES : CECIM, NCT, BANQUE DE FRANCE

- L'ajustement des valeurs pourra toucher à sa fin lorsque la BCE commencera à baisser ses taux directeurs. Cela permettra de retrouver une prime de risque plus cohérente par rapport aux attentes des investisseurs et aux autres classes d'actifs (actions, obligations...).
- Les prochaines actions de la BCE, attendues au cours du T3 2024, devraient permettre aux investisseurs de se projeter et de concrétiser leurs stratégies d'acquisition et d'arbitrage sur le S2 2024.



## **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

#### **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