



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**.

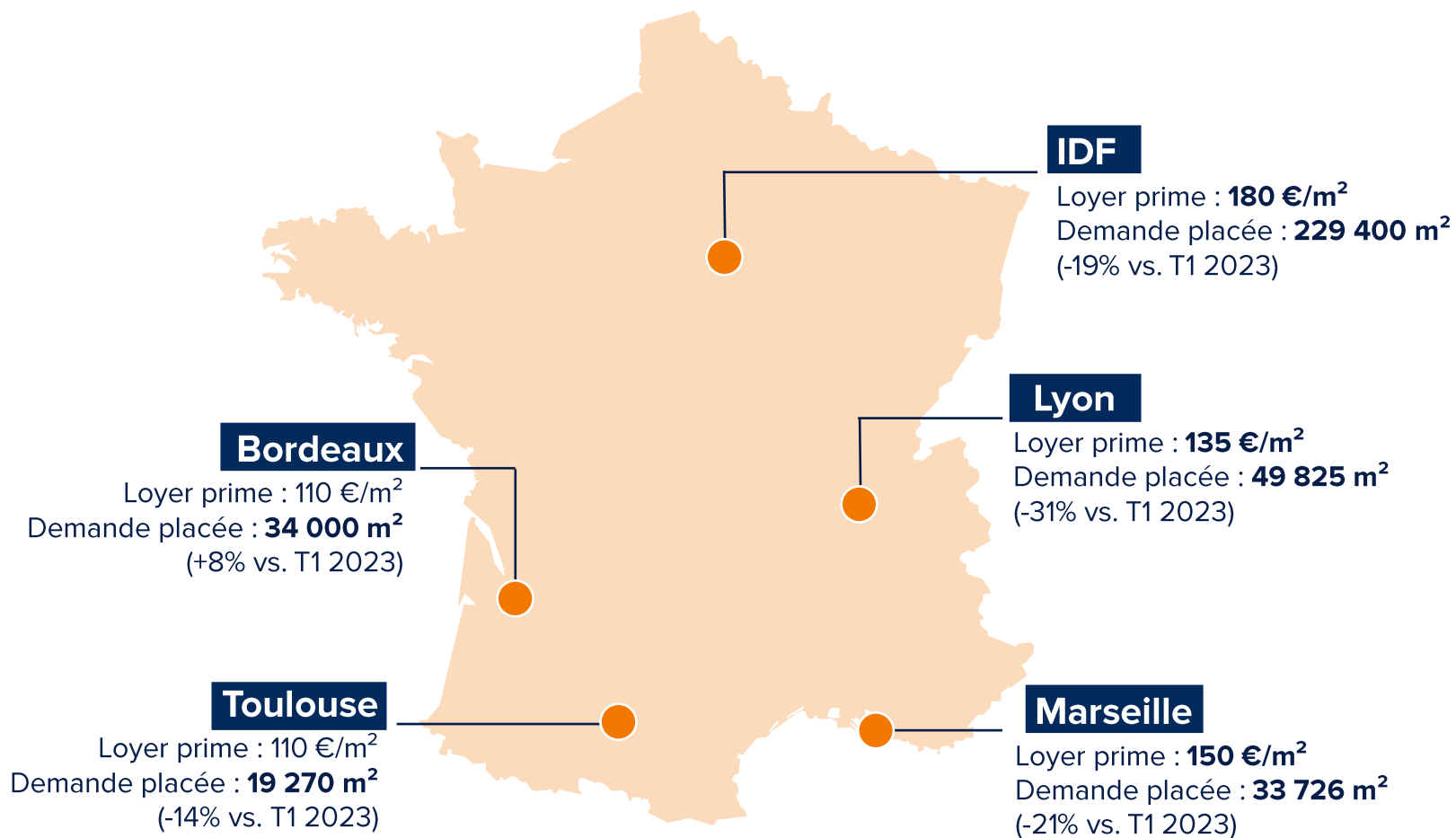


Locaux industriels

- Le marché d'Aix-Marseille se maintient avec 33 726 m² 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 m² 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

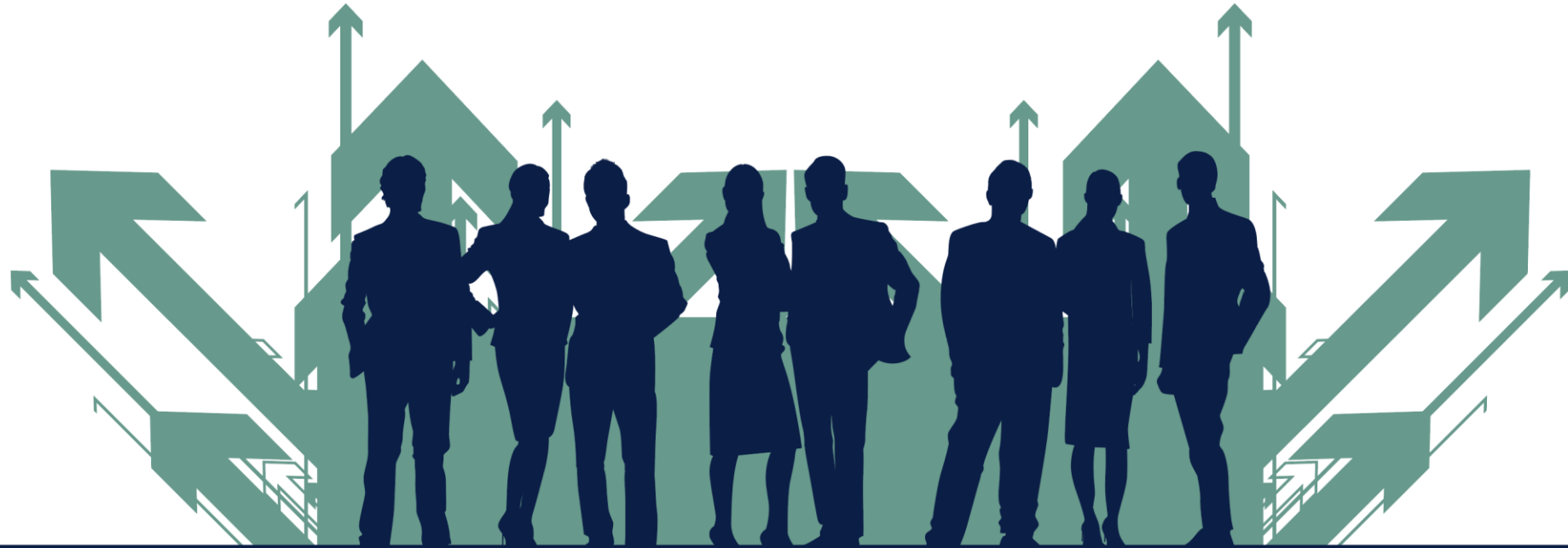


4 Aix-Marseille

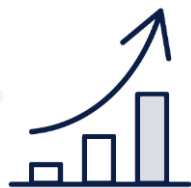


5 Toulouse



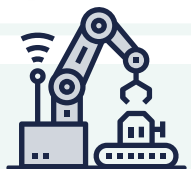


FRANCE
CONTEXTE ÉCONOMIQUE



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 m²

- 21 % vs T1 2023



PRIME

150 €/m²



1^{ère} main

100 €/m²

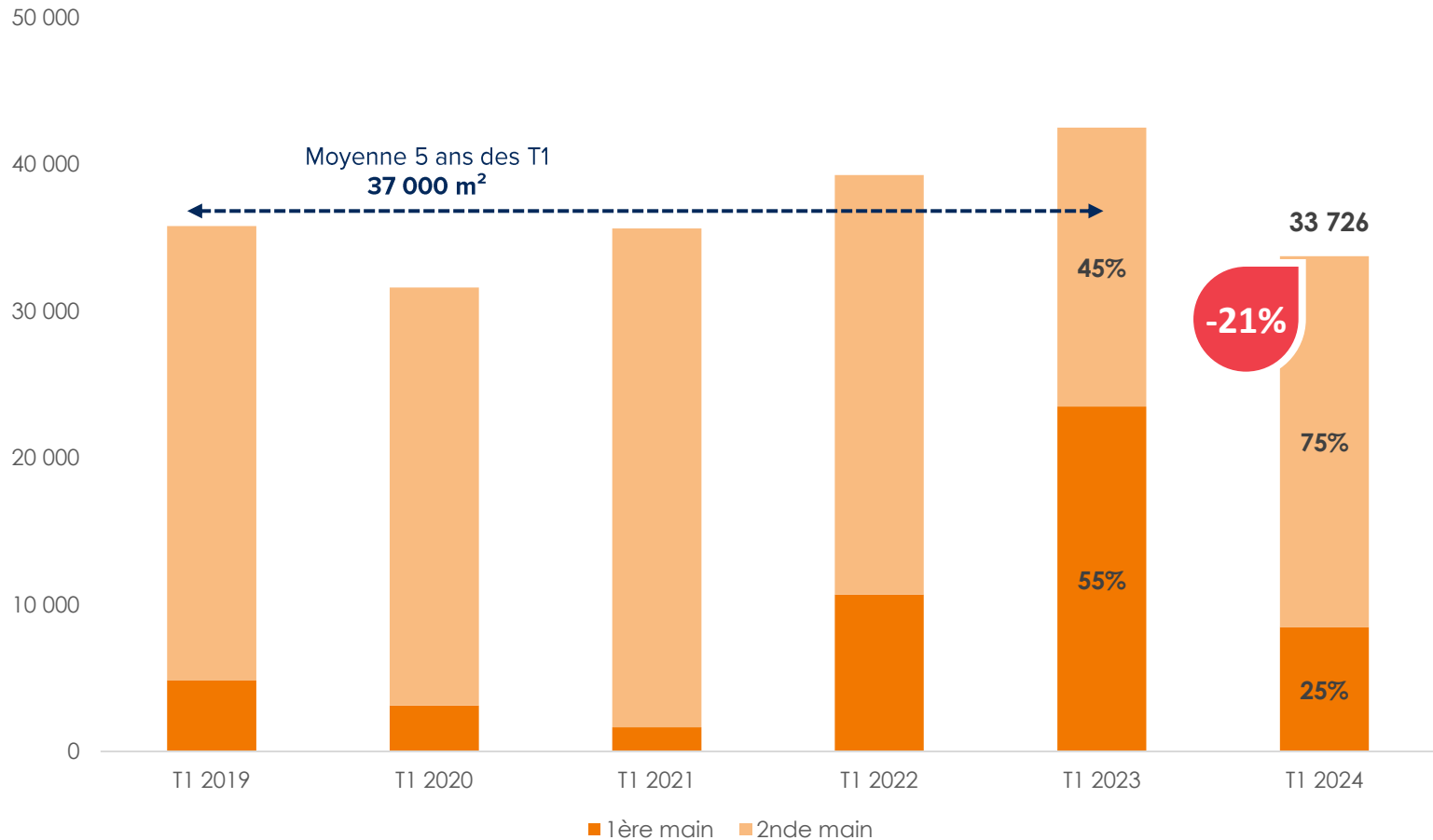


2^{nde} main

95 €/m²



Évolution de la demande placée (m²)

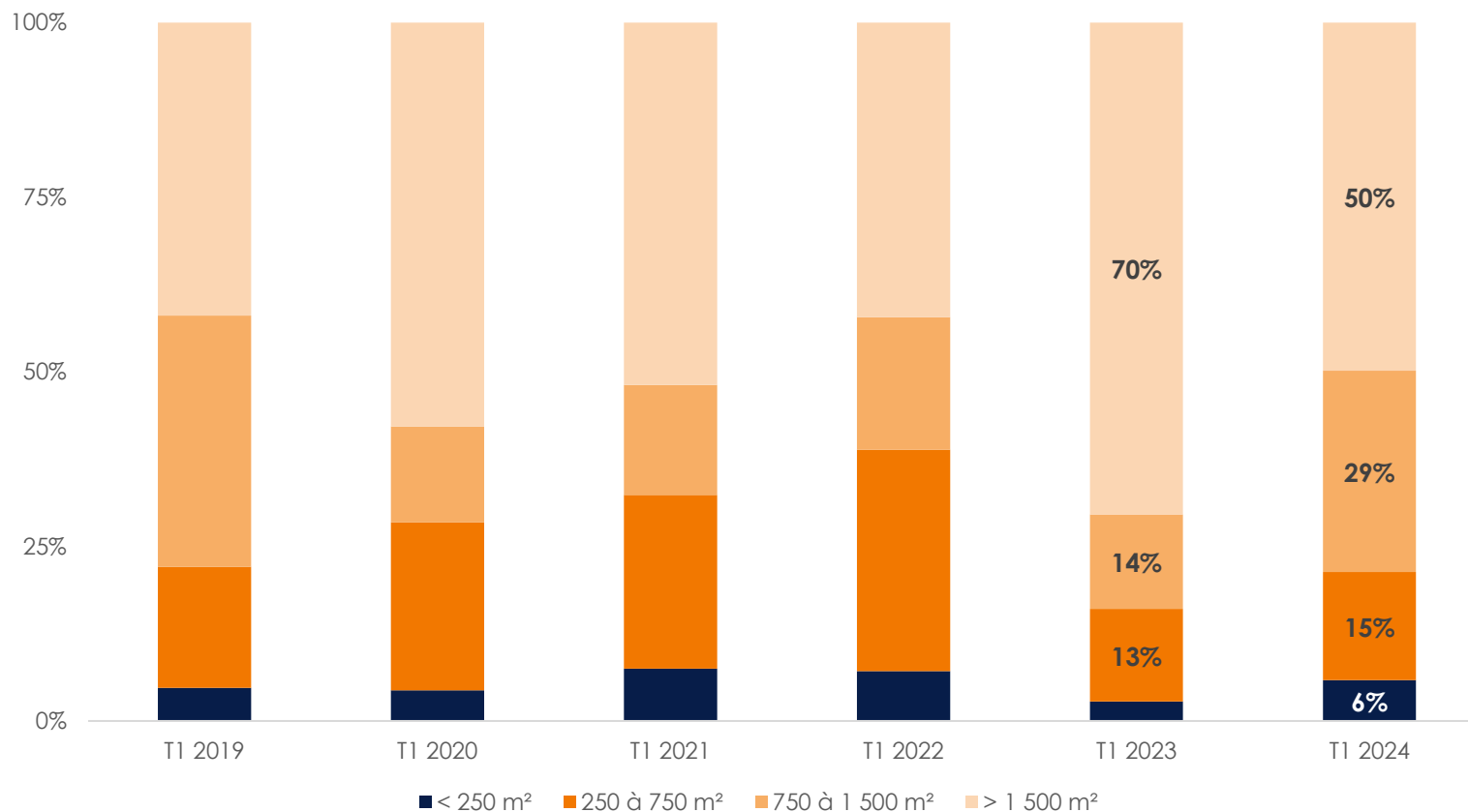


SOURCES : IMMOSTAT, NCT

- Les locaux industriels enregistrent **33 726 m²** 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 m²

+17%
vs T1 2023

10 Transactions entre 750 et 1 500 m²

+100%
vs T1 2023

12 Transactions entre 250 et 750 m²

-8%
vs T1 2023

11 Transactions inférieures à 250 m²

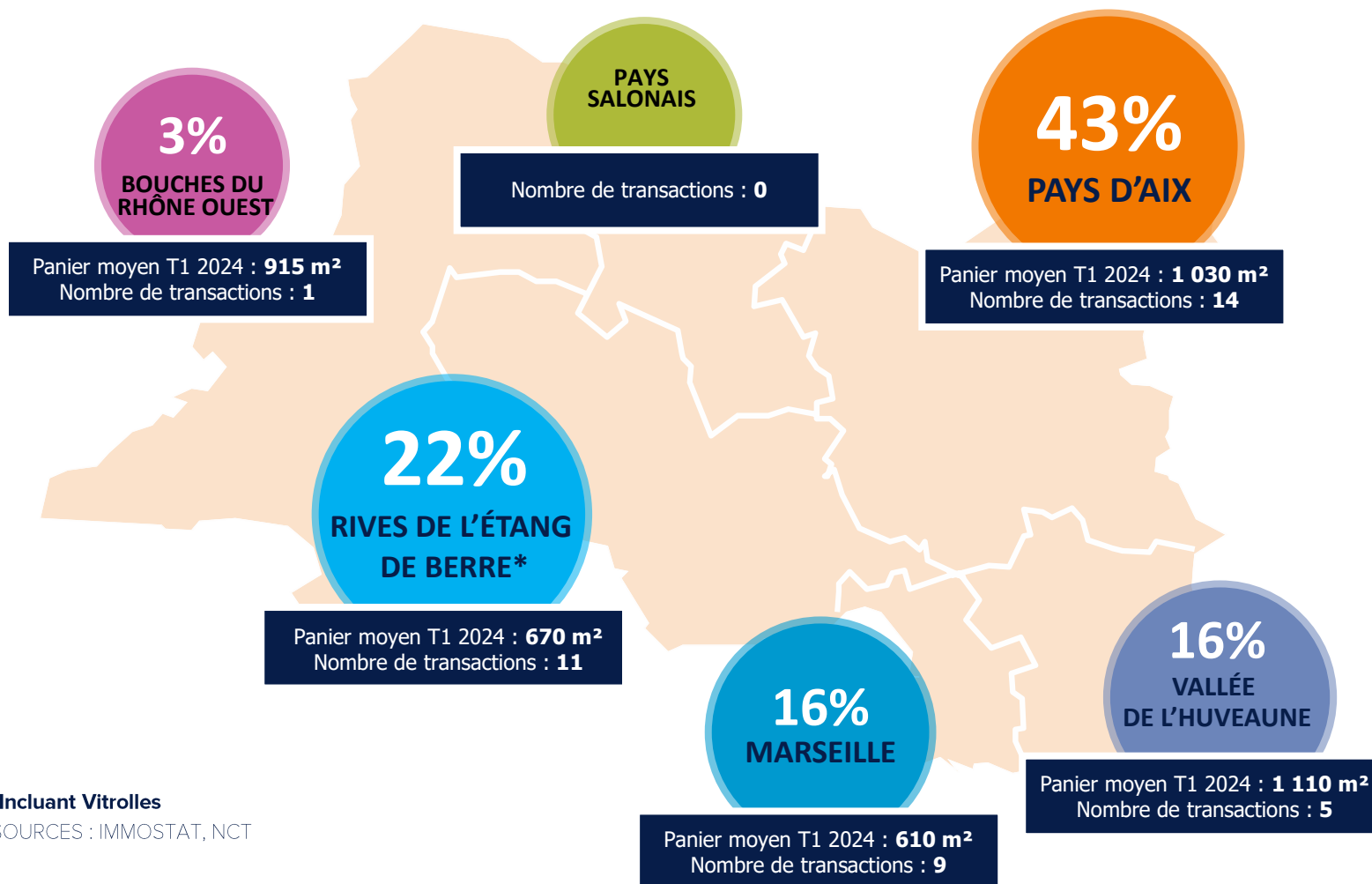
+57%
vs T1 2023

- Les surfaces supérieures à 750 m² 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 m²**.

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

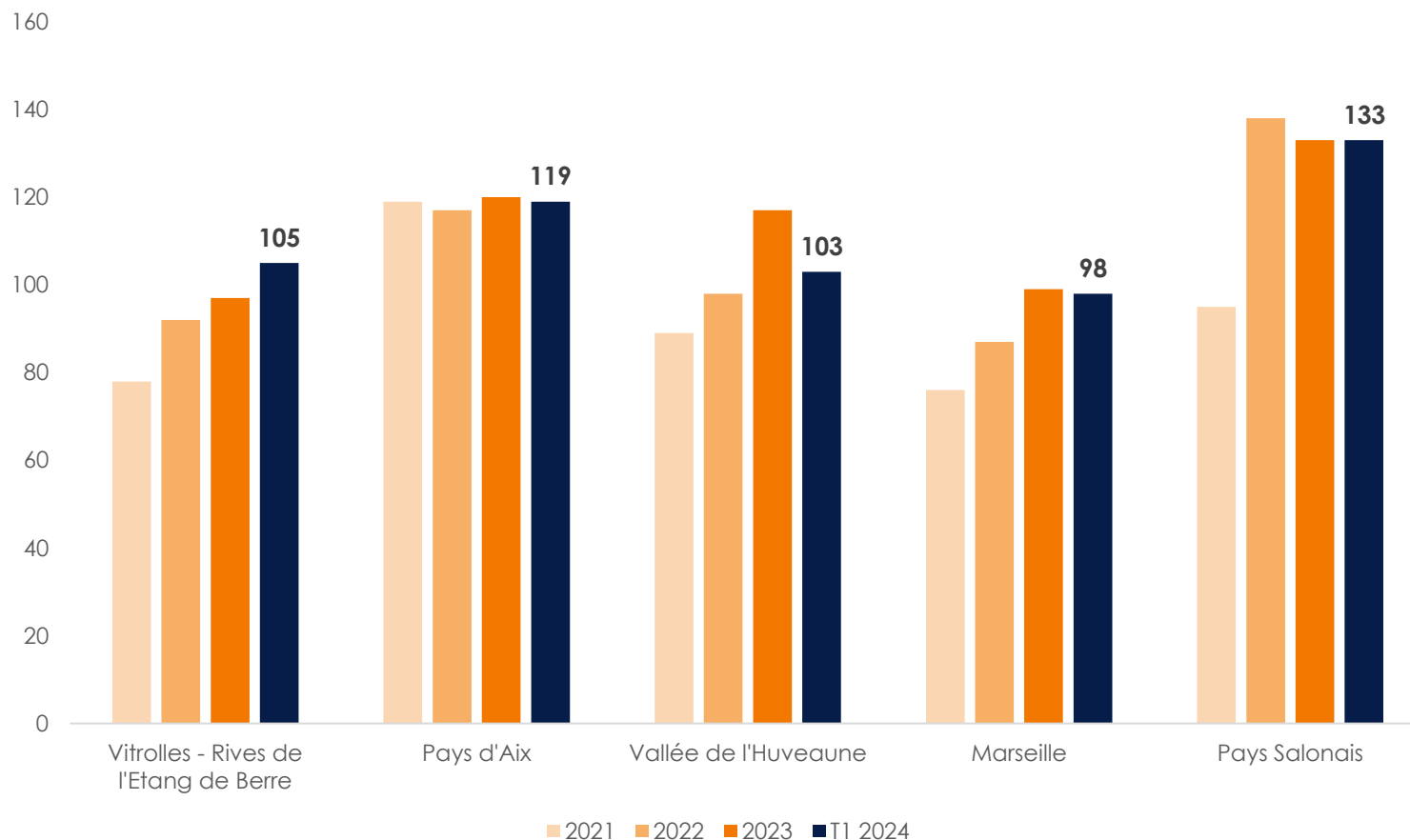
Surface : 832 m²

Preneur : SCI CIROLAV

AIX-MARSEILLE

Des valeurs élevées sur les secteurs plébiscités

Loyers moyens par secteur Immostat (€/m² HT HC)



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

RIVES DE L'ÉTANG DE BERRE

Prime	145 €/m ²
1 ^{ère} main	125 €/m ² (+6%)
2 ^{nde} main	80 €/m ² (+7%)

PAYS D'AIX

Prime	155 €/m ²
1 ^{ère} main	135 €/m ² *
2 ^{nde} main	103 €/m ² (+4%)

VALLÉE DE L'HUVEAUNE

Prime	125 €/m ²
1 ^{ère} main	120 €/m ² (-1%)
2 ^{nde} main	95 €/m ² (-15%)

MARSEILLE

Prime	112 €/m ²
1 ^{ère} main	105 €/m ² *
2 ^{nde} main	93 €/m ² (-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