

ETUDE DE MARCHÉ 2021
EDITION 2022

PAYS D'AIX

Bureaux & Locaux d'Activités

Demande placée ■ Offre disponible

Valeurs de marché ■ Perspectives

LE RÉSEAU ARTHUR LOYD EN 2021

2021 : Année record



+ de 30 ans
d'existence

+ de 70 Agences
partout en France



360 Collaborateurs
qualifiés & motivés
+ 88 nouveaux collaborateurs

3 Structures Transverses :
Logistique - Asset Management -
Investissement - Etudes & recherches



3 200 000 m² commercialisés



3 400 transactions



73,4 M€ de CA



Leader de l'immobilier d'Entreprise
et de Commerce en Régions

L'ÉQUIPE ARTHUR LOYD FIGUIERE IMMOBILIER

BUREAUX



Pierre-Laurent **FIGUIERE**
Président



Martin **PAILLET**
Directeur Général



Sandrine **HERMANN BOETTI**
Consultante Grands Comptes
Bureaux
sandrine.hermann@figuiere.com



Léopold **AUBRUN**
Consultant
Bureaux
leopold.aubrun@figuiere.com



Nicolas **POROLI**
Consultant
Bureaux
nicolas.poroli@figuiere.com

ACTIVITÉS



Virginie **BLOUIN**
Consultante Grands Comptes
Activités
virginie.blouin@figuiere.com

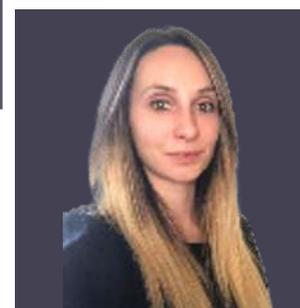


Alexandre **CANALS**
Consultant
Activités
alexandre.canals@figuiere.com

COMMERCE



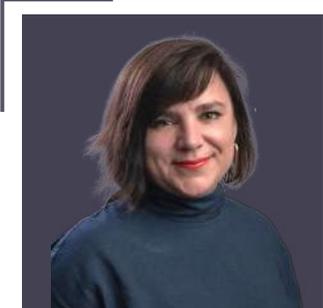
Ghislaine **BOULINGUEZ**
Consultante
Commerce
g.boulinguez@figuiere.com



Caroline **TRAPIER**
Consultante
Salon-de-Provence
caroline.trapier@figuiere.com



Brigitte **PANZANI**
Assistante Commerciale
04 42 399 399
info@figuiere.com



Raphaëlle **LEHARDT**
Responsable Marketing
raphaelle@figuiere.com

SOMMAIRE

1

Présentation
du territoire
page. 4



2

Bureaux
page. 12



3

Activités
page. 27



4

Investissement
page. 34



1

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE



PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE, territoire attractif et connecté

La métropole en chiffres 2021

Communes		92
Population		1 911 657
Nombres d'entreprises		150 000
L'emploi		760 810



- **Un réseau routier et autoroutiers dense et connecté**
 - A55, A51, A7, A8
 - Importants réseaux de bus

- **Aéroport international Marseille-Provence**
 - + de 10 millions de passagers par an
 - + de 30 pays desservis, + de 100 destinations

- **TGV Méditerranée :**
 - Aix et Marseille à 3h de Paris
 - Directs vers Bruxelles, Francfort...
 - Londres par l'Eurostar

Un cadre de vie attractif

Proximité mer & montagne	+300 jours De soleil/an	+1 000 évènements Culturels	+300 clubs sportifs



Aix-Marseille, **1^{ère} en qualité de vie** : cadre environnemental, aménité urbaine, enseignement supérieur, santé et sécurité.



Créations d'emplois : les Bouches du Rhône affichent de meilleurs résultats qu'avant crise : + 17 900 emplois créés, **un des départements les mieux classés** avec Paris, la Savoie, le Rhône et le Nord.



Levées de fond : 29 levées de fonds pour un montant cumulé de 33,2 millions d'euros, et arrive ainsi 3^{ème} exæquo avec Bordeaux, sur le Palmarès du **TOP 6 des Métropoles Régionales en nombre d'opérations.**



PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

LE PAYS D'AIX, un pôle de développement économique

Le Pays d'Aix en chiffres 2021

Communes		36
Population		400 00
Nombres d'entreprises		51 000
L'emploi		183 000

Un pôle ouvert et rayonnant



PÔLE D'EMPLOI PUBLIC : 2^{ème} cour d'appel de France, 1 Tribunal de Grande Instance, 1 Tribunal pour Enfants, 1 Tribunal de Commerce, 1 conseil des Prud'hommes, 1 maison d'arrêt



CENTRES ADMINISTRATIFS RÉGIONAUX : Rectorat d'Aix-Marseille, Agence Régionale des Arts du Spectacle et de la région (arcade), CROUS



L'ÉDUCATION : 102 écoles maternelles, 136 écoles primaires, 31 collèges, 21 lycées. Enseignement supérieur : 36 011 étudiants en Pays d'Aix



LA SANTÉ & SPORT : 20 établissements de santé dont 17 privés, 3,5 espaces sportifs pour 1 000 habitants. 7 pôles sportifs dont 4 dans le centre



TOURISME ET CULTURE : 6 200 emplois , 1,5 million de touristes/an, 10 musées, 32 théâtres et salles de spectacle (L'Arena, l'Hôtel de Caumont Centre d'Art...)

LE PÔLE D'ACTIVITÉS D'AIX-EN-PROVENCE (PAAP)*

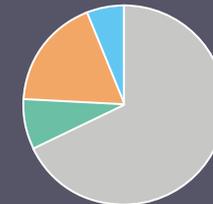
Le PAAP s'étend sur plus de 600 hectares. Issu d'une volonté de décongestion du centre ville et de développement économique des entreprises locales, il est l'un des plus grands sites économiques du sud de la France.

1 521 Entreprises

29 472 emplois

Principaux secteurs d'activités

- Services aux entreprises 68%
- Industries 8%
- Commerces 18%
- Construction 6%



La majorité des transactions du Pays d'Aix est concentrée sur le PAAP : environ 41 000 m² (68% des surfaces commercialisées).

Un bassin d'innovation

- Label French Tech obtenu en 2015
- The CAMP : 1^{er} Campus Européen d'Innovation
- 4 pôles de compétitivité
- Universités dans le TOP 100 des plus innovantes au monde
- 130 structures de recherche
- 76,5 M€ investis depuis 2004 dans le numérique et la microélectronique

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Des filières d'excellence de la région Provence

Des filières identifiées comme porteuses d'avenir, reconnues pour leur vitalité, leur capacité à innover et à se fédérer. Attractives pour les investisseurs français et étrangers, elles occupent une place prépondérante dans l'économie d'Aix-Marseille Provence et accompagnent la mutation du territoire.

Agroalimentaire



- 1^{er} producteur régional de fleurs, fruits et légumes frais
- 7,7 Milliards € de CA
- 5^{ème} PIB régional
- 37 000 emplois
- Plus de 1800 entreprises
- 1 million de m² d'entrepôts à St-Martin de Crau, 1^{er} pôle logistique régional

Industrie



- Plus de 80 entreprises dont 50% à capitaux étrangers
- 82 500 emplois industriels
- + de 300 entreprises sous traitantes 17% de la population active
- 275 M d'euros investis par Total
- Plus de 800 hectares disponibles

Aéronautique



- 1^{er} producteur mondial d'hélicoptères civils
- 1^{er} centre de recherche en France pour la mécanique et les sciences
- 5,5 milliards d'euros de CA
- 5Km : la piste d'essai la plus longue d'Europe

Logistique-transport



- 1^{er} port français avec un trafic global de plus de 81 millions de tonnes de marchandises
- 1^{ère} station de gaz naturel véhicules sur zone portuaire pour les poids-lourds de la région PACA
- 2^{ème} aéroport français en fret express avec près de 56 000 tonnes avionnés
- Cinq parcs logistiques majeurs pour les entreprises
- 3 millions de m² sur les grandes zones

Économie numérique



- Des entreprises leaders comme Thales Digital Identity and Security et STMicroelectronics ont favorisé la création d'un vivier de compétences de qualité. Les acteurs de la filière recouvrent aujourd'hui l'ensemble de la chaîne de valeur : production de semi-conducteurs, conception de logiciels ou d'applications mobiles, solutions numériques sécurisées, services et conseils informatiques...

Santé & bien être



- La métropole rayonne à l'international pour ses activités R&D : biotechnologies & dispositifs médicaux, cosmétique et sport
- Belles réussites d'entreprises telles que Gymnova (fournisseur officiel des JO de Londres), Beuchat International (leader des sports sous-marins)
- Obtention du label **Marseille, Capitale européenne du sport** en 2017

Tourisme



- Tourisme dans les Bouches-du-Rhône :
- 8 millions de touristes, soit 20 % de la fréquentation régionale
 - 1,7 million de croisiéristes en 2015 en forte augmentation depuis 10 ans
 - 13 000 entreprises dont 28 % dans l'hébergement & 32 % dans la restauration
 - 22,4 % des emplois touristiques de la région Paca

LES GRANDS PROJETS

2024

LE J1 : LA PASSERELLE

Un complexe haut-de-gamme à la Joliette



Bâtiment emblématique de Marseille construit en 1930 par la société Eiffel, **le hangar du J1 à la Joliette doit devenir la vitrine du port dans les années à venir.**

Le groupement Vinci avec l'agence Reichen & Robert a été choisi pour y aménager un espace mixte mêlant activités de loisirs et économie.

Sont annoncés un hôtel Marriott 5 étoiles de 130 chambres, des bureaux (6 933 m² + un spa de 1 515 m²), un incubateur et un pôle de formation aux métiers maritimes (2 500 m²), un centre de remise en forme, des restaurants, une brasserie, etc. Certification globale BREEAM 2.

2025

ZAC DE LA CONSTANCE

Futur e-quartier

Labélisé FRENCH TECH



Situé entre le sud-ouest d'Aix-en-Provence et le PAAP, bordées par les autoroutes A8 et A51 et la voie ferrée.

Quartier mixte offrant un cadre de vie et de travail avec davantage de nature, de densité privilégiant les modes de transport doux.

- 3 600 logements, 70 580 m² de bureaux et 5 960 m² de commerces
- **Pôle numérique mettant en synergie les principes de la ville « intelligente » du futur** (nouvelles technologies, opendata, énergétique...), entreprises FRENCH TECH (siège de Voyages Privés, Jaguar Network...)

2024

AÉROPORT MARSEILLE PROVENCE

Extension, décarbonation & développement durable



Cœur d'aéroport, c'est le projet de construction d'un bâtiment qui reliera les halls existants du terminal 1 de l'aéroport.

Ce bâtiment permettra de mutualiser les principales fonctions aéroportuaires, en mettant aux normes le système de contrôle bagages pour améliorer la qualité de service et la satisfaction passager.

2025

ZAC DU PLAN D'AILLANE

Nouvelle ZAC

Extension du PAAP



Aménagement d'une nouvelle ZAC entre l'aérodrome des Milles et la RD9.

- **83 000 m² de locaux dédiés à l'économie et aux activités commerciales, autour notamment d'un village automobile et d'un centre de vie**
- **Localisation stratégique aux confluent de voies routières et ferroviaires** permettant de faciliter les échanges économiques et commerciaux
- Accueille déjà le Centre de Formation d'Apprentis (CFA) du Pays d'Aix depuis 2020

LES PRINCIPAUX PÔLES ÉCONOMIQUES



LES GRANDES ENTREPRISES RÉGIONALES

Sièges



Directions





Le marché des bureaux

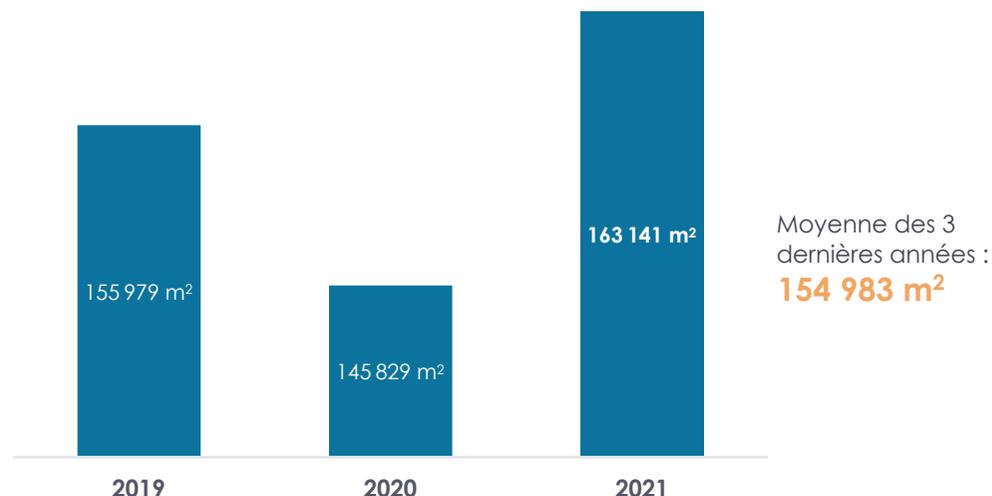


L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN

+ de 160 000 m² placés, un résultat historique

En 2021, la demande a été soutenue : le marché tertiaire de l'agglomération Aix-Marseille, **atteint un volume placé record de 163 141 m², soit une hausse proche de 14 % par rapport à 2020.**

- Le marché a fait preuve d'une belle résilience cette année encore
- Marseille affiche + de 100 000 m², boostée par la mise sur le marché de programmes neufs de dernière génération
- La part du neuf continue d'augmenter (+74%) et d'être moteur du marché
- L'attractivité du territoire a généré des mouvements exogènes d'entreprises qui ont fait le choix de notre Métropole pour leur développement
- Les volumes investis dans l'immobilier tertiaire métropolitain sont stables



LE TOP DES MARCHÉS

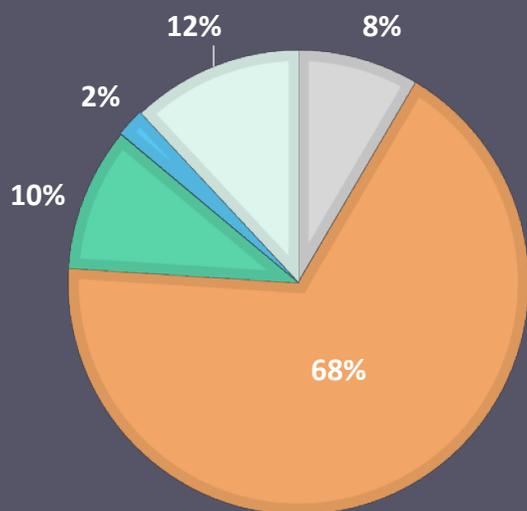
Paris	1 850 000 m ²	+40%		Nantes	127 300 m ²	+48%
Lyon	291 200 m ²	+34%		Bordeaux	125 000 m ²	+2%
Lille	274 000 m ²	+97%		Montpellier	112 400 m ²	+57%
Aix/Marseille	163 141 m ²	+14%		Toulouse	108 000 m ²	+71%

401 TRANSACTIONS
Contre 303 en 2020

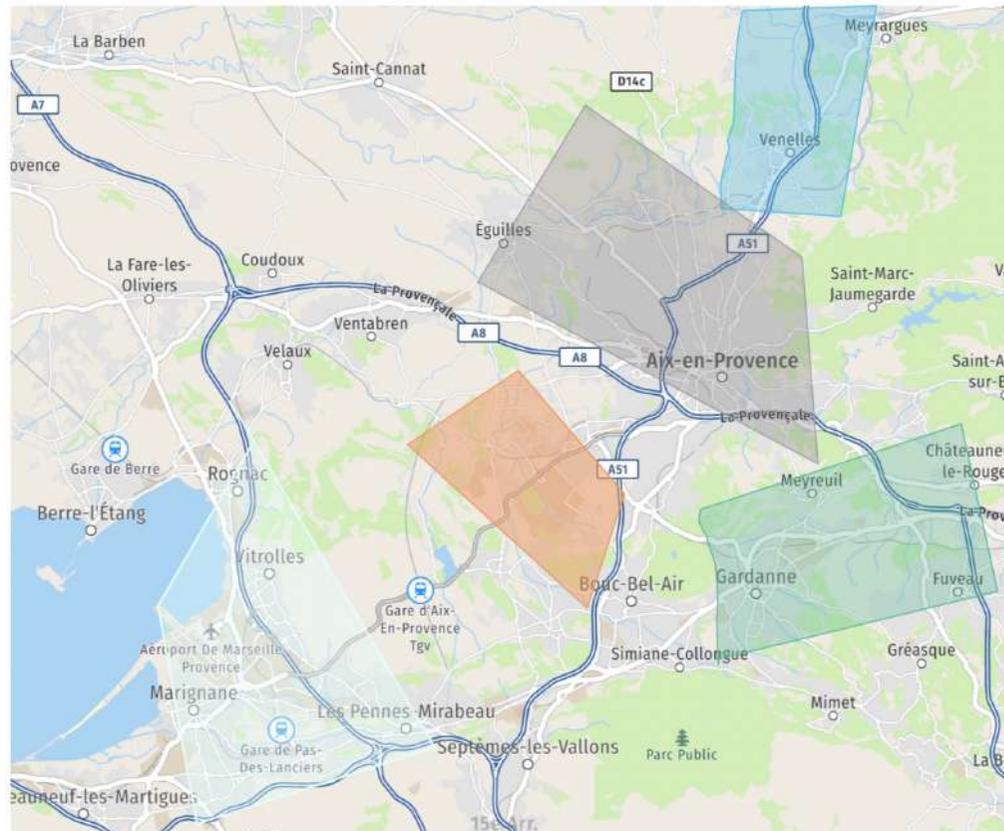
81 % de Petites et Moyennes Surfaces (<500 m²)
9,5 % de Surfaces Intermédiaires (500 -1 000 m²)
9,5% de Grandes Surfaces (>1 000 m²)

LES ZONES DE BUREAUX EN PAYS D'AIX

RÉPARTITION PAR SECTEURS



- Aix centre
- Aix Est
- Etang de Berre - Vitrolles
- PAAP
- Aix Nord



- PAAP * La Duranne
- Aix Nord
- Aix Centre-ville + Ouest
- Etang de Berre - Vitrolles
- Aix Est

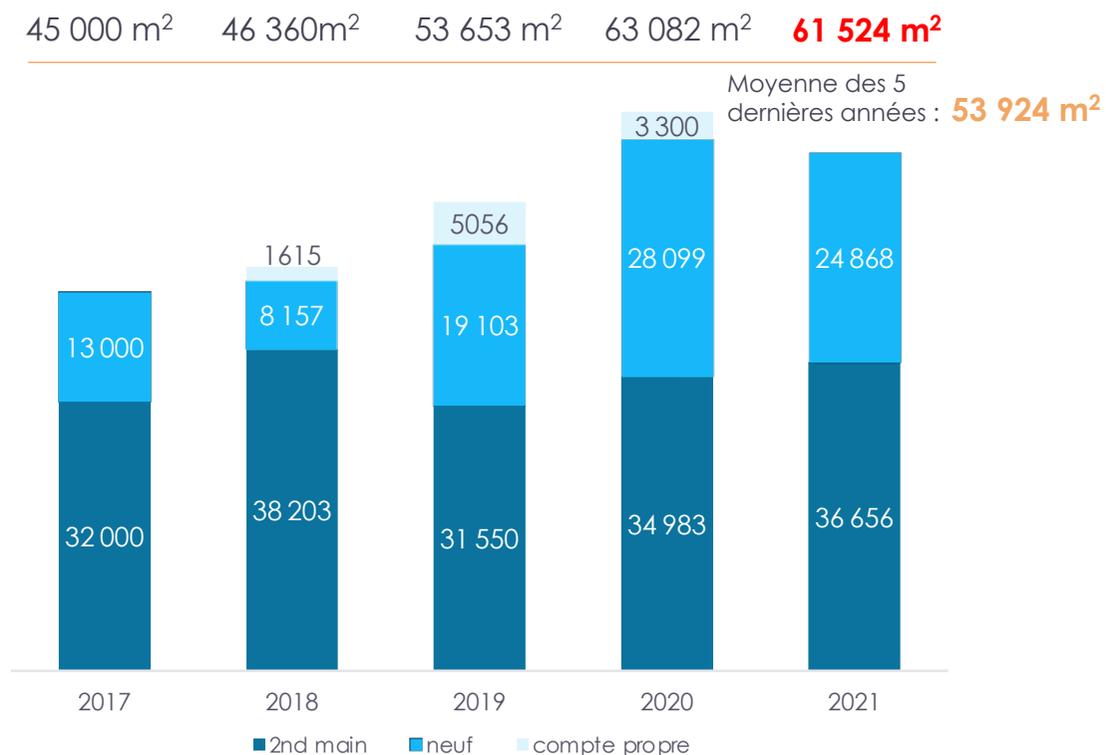
L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN VOLUME (m²) – NEUF / 2ND MAIN

BUREAUX PAYS D'AIX

Encore une très belle année pour le Pays d'Aix

Le Pays d'Aix affiche de bons résultats et représente environ 38% de la demande globale placée sur la Métropole Aix-Marseille (constant par rapport à 2021).

- + 15% par rapport à la moyenne quinquennale du Pays d'Aix (53 924 m²)
- Belle proportion de bureaux neufs : 40 % de la demande placée
- La majorité des transactions est concentrée sur le Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence : environ 41 000 m² (68% des surfaces commercialisées)
- Les différents indicateurs sont bons et l'heure devrait être encore à la croissance. La région bénéficie d'un afflux de population constant, principalement de franciliens ; ce phénomène devient une tendance de fond



À SAVOIR

Le neuf est moteur, le neuf booste le marché, mais surtout le neuf devient un critère indispensable pour proposer une offre de qualité, répondant aux dernières normes et aux nouvelles exigences des utilisateurs. Mais cette appétence pour le neuf accélère aussi le fossé avec les actifs dits de seconde main devenus obsolètes et inadaptés face à cette nouvelle demande. Pour de tels biens, la réhabilitation devient de ce fait incontournable. La rareté du foncier vient confirmer la nécessité de réhabiliter ces biens obsolètes.

TAILLE MOYENNE DES SURFACES NEUF/SECONDE MAIN



Moyenne Neuf
802 m²

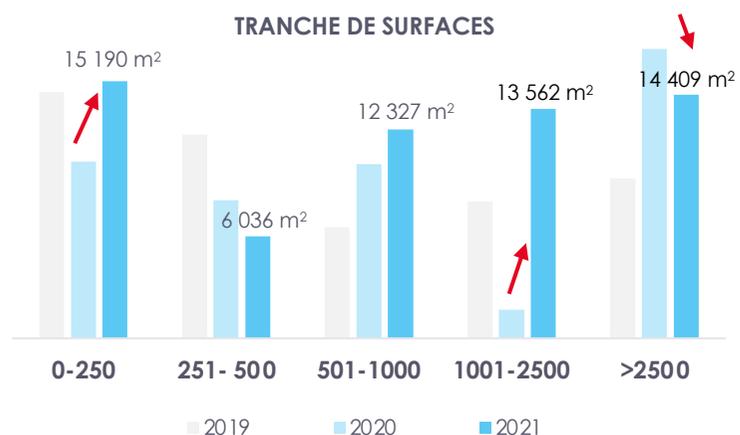


Moyenne Seconde Main
274 m²

L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE et PAR TRANCHES DE SURFACES – NEUF / 2ND MAIN

Les petites surfaces à nouveaux demandées

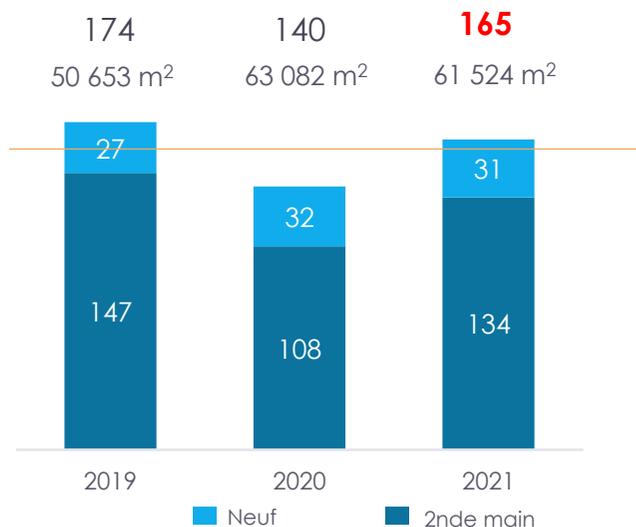
- 2021 enregistre une hausse du nombre de transactions
- Alors qu'en 2020 les grandes surfaces (> 2 500 m²) constituaient une part prépondérante du marché (54% de la demande placée), la tendance s'inverse en 2021 : les surfaces de 0 à 500 m² portent le marché et représentent 35 % de la demande placée
- La demande a notamment augmenté significativement sur les surfaces de 0 à 250 m²
- La taille moyenne des transactions est passée de 450 m² en 2020 à 373 m² en 2021



NOMBRE DE TRANSACTIONS SELON LA SURFACE

Surfaces (m ²)	Nb	% du nb de transactions	En volume (m ²)	% du volume
0 à 250	117	71 %	15 190	25 %
251 à 500	18	11%	6 036	10%
501 à 1 000	17	10%	12 327	20%
1 001 à 2 500	10	6%	13 562	22%
> À 2 500	3	2%	14 409	23%
TOTAL	165	100%	61 524	100%

NOMBRE DE TRANSACTIONS



Moyenne des 3 dernières années :

159 transactions

TAILLE MOYENNE DES SURFACES (toutes transactions confondues)



Taille moyenne des transactions en 2021

373 m²



Taille moyenne des transactions en 2020

450 m²



19% Neuf

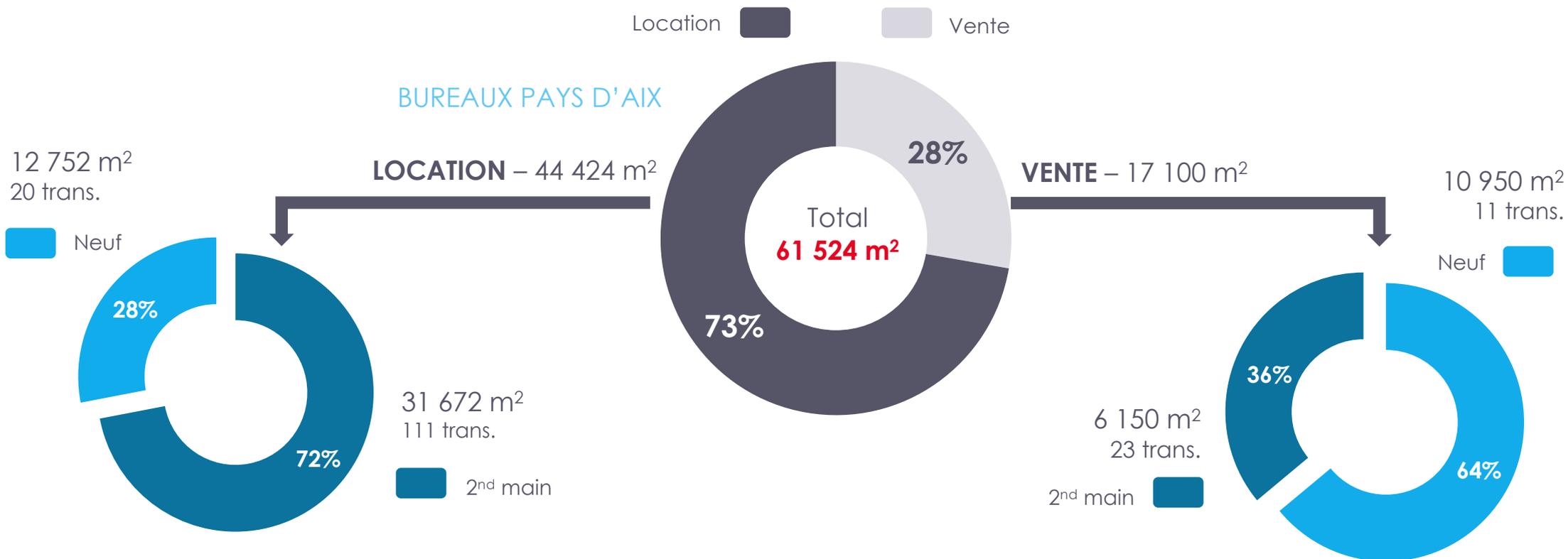
81%
2nd main

La part des locations reste stable

- Cette année encore le volume des locations reste prépondérant et stable par rapport à 2020
- La taille moyenne des locations a baissé de 22% par rapport à 2020 et s'élève à 340 m²
- 72% des locations sont de seconde main

Progression des ventes, notamment dans le neuf

- La répartition location/vente a légèrement évolué cette année au profit des ventes qui augmentent de 13% (17 000 m² vs 14 788 en 2020)
- Le nombre de vente à augmenté (34 transactions contre 29)
- Contrairement à la demande placée en location qui s'inscrit majoritairement dans des bureaux de seconde main, 64 % des ventes ont été réalisées dans le neuf



LA DEMANDE PLACÉE EN 2021

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES PÔLE D'ACTIVITÉS

LOCATION 1 622 m²



- LA DURANNE
- Preneur : TRAVAUX.COM
- Loyer : 150 € HT-HC /m²/an Hors pk
- Rénové

LOCATION 743 m²



- PARC DU GOLF
- Preneur : TERSEA
- Loyer : 130 € HT-HC /m²/an Hors pk
- Etat d'usage

LOCATION 4 699 m²



- PARC DU GOLF
- Preneur : TECHNICATOME
- Loyer : 125 € HT-HC /m²/an Hors pk
- Etat d'usage

LOCATION 1 543 m²



- PICHAURY
- Preneur : SILAE EXPERT
- Loyer : 140 € HT-HC /m²/an Hors pk
- Etat d'usage

LOCATION 1 937 m²

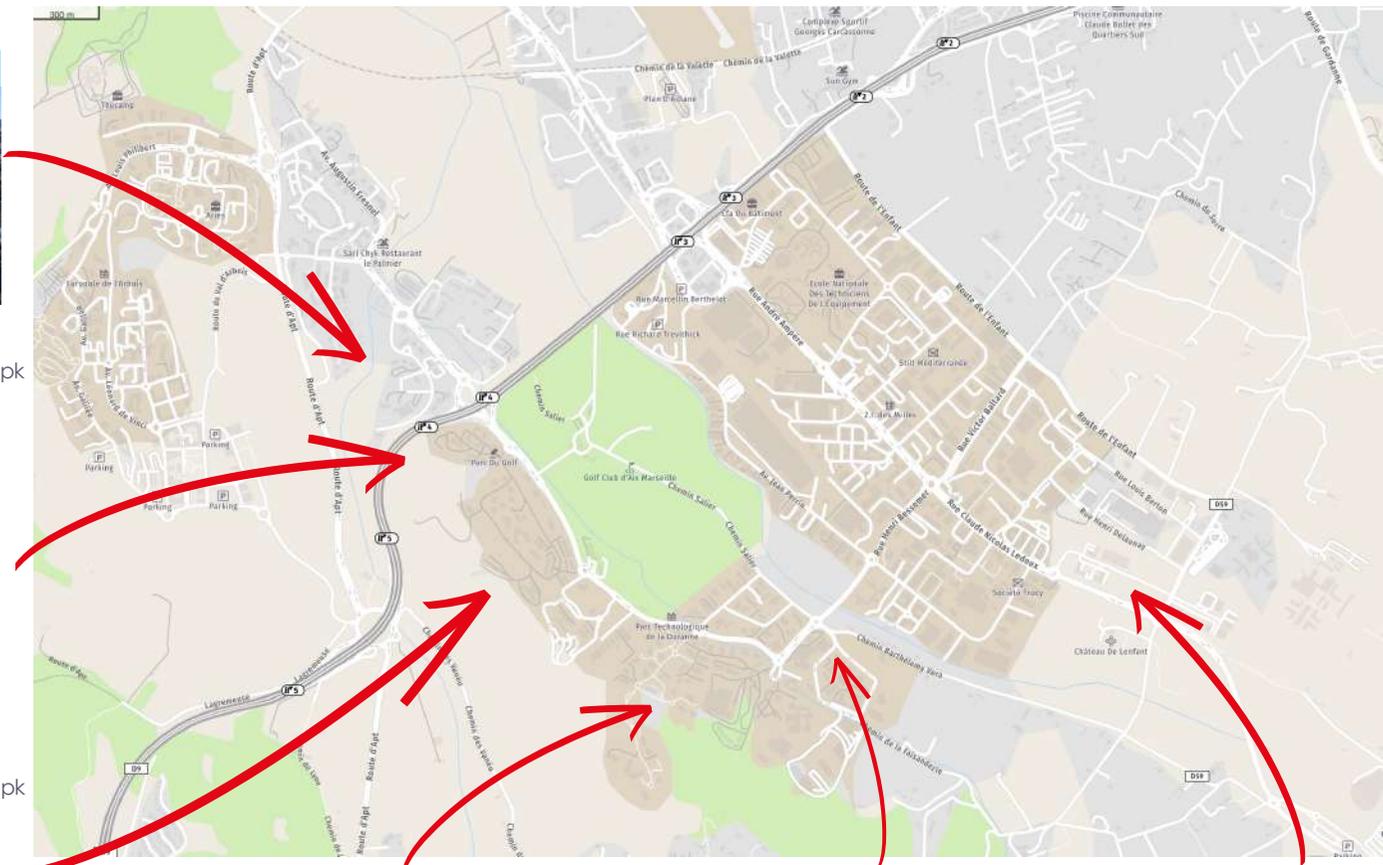


- PICHAURY
- Preneur : ACD GROUPE
- Loyer : 160 € HT HT-HC /m²/an Hors pk
- Neuf

LOCATION 3 110 m²



- ZAC DE LENFANT
- Preneur : BUREAUX VERITAS
- Loyer : 162 € HT-HC /m²/an Hors pk
- Neuf



LA DEMANDE PLACÉE EN 2021

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES PÔLE D'ACTIVITÉS

VENTE 1 060 m²



- PLAN D'AILLANE
- Preneur : SNG
- Prix : 3 500 € HT-HD /m² Hors pk
- Bastide avec terrain

LOCATION 1 115 m²



- LA DURANNE
- Preneur : SPIE
- Loyer : 130 € HT-HC /m²/an Hors pk
- Etat d'usage

VENTE 1 170 m²



- PAAP
- Preneur : NC
- Prix : 2 800 € HD-HT /m² Hors pk
- Neuf

VENTE 929 m²



- PAAP
- Preneur : GROUPE FIGIERE
- Prix : 3 195 € HT-HD /m² Hors pk
- Neuf

LOCATION 782 m²

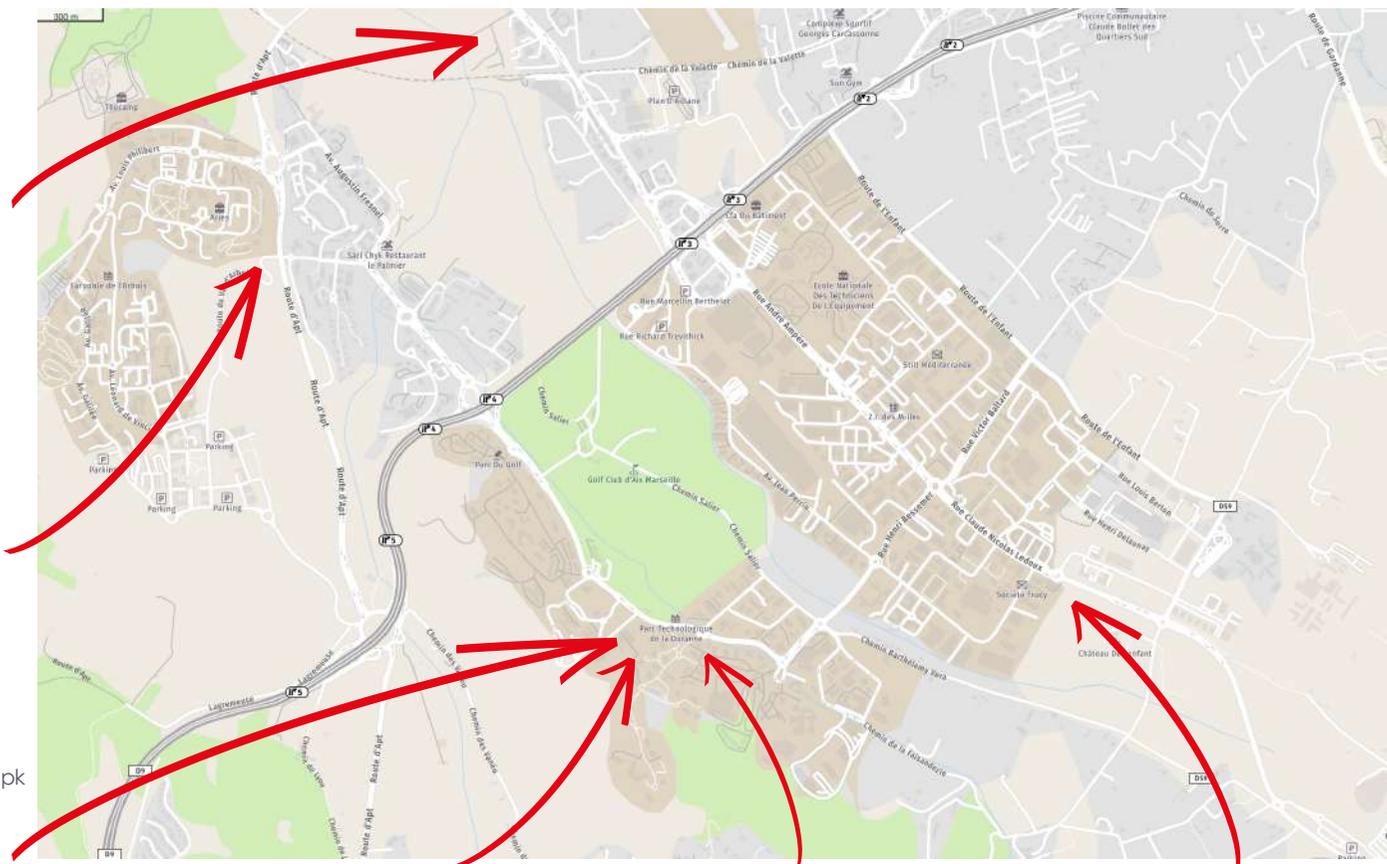


- PICHAURY
- Preneur : SIEMENS
- Loyer : 150 € HT-HC /m²/an Hors pk
- Neuf

LOCATION 557 m²



- ZAC DE LENFANT
- Preneur : VETERINAIRE 2 TOUTE URGENCE
- Loyer : 175 € HD-HT /m²/an Hors pk
- Neuf



LA DEMANDE PLACÉE EN 2021

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES AIX CENTRE /AIX EST

BUREAUX PAYS D'AIX



VENTE 654 m²

INFN
LA GRANDE ÉCOLE
DES NOTAIRES

- AIX CENTRE
- Preneur : INFN
- Prix : 3 665 € HT-HD /m² Hors pk
- Neuf



VENTE 734 m²

EXPANSI
Experts-comptables
Avocats

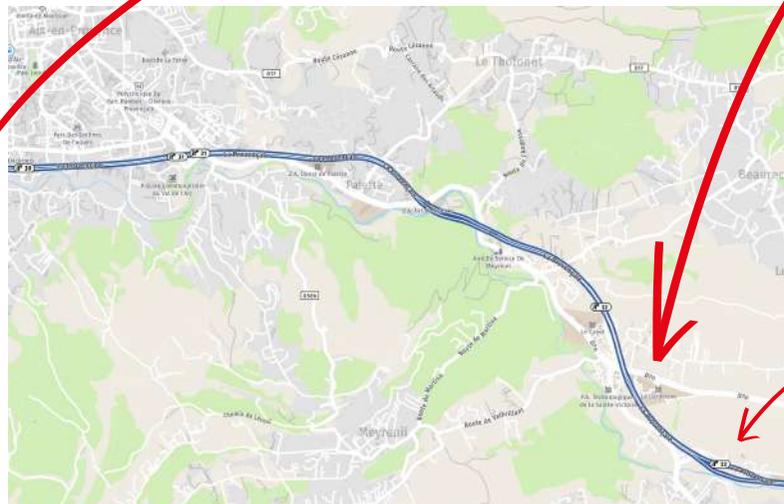
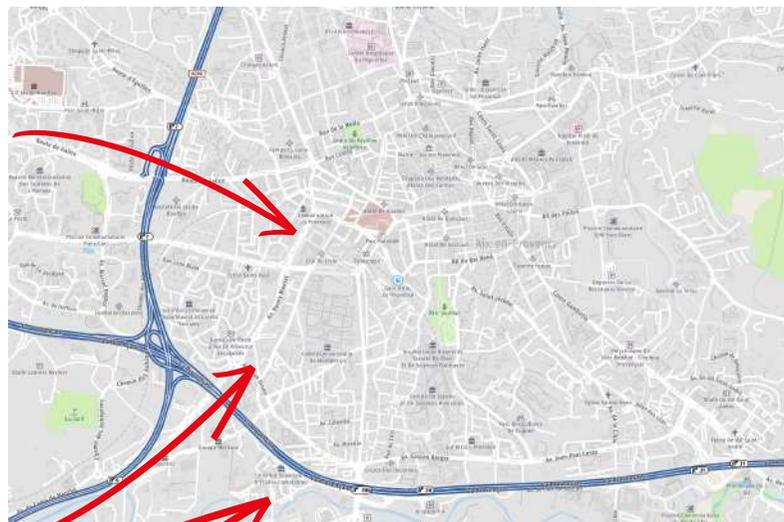
- AIX CENTRE
- Preneur : EXPANSI
- Prix : 3 930 € HT-HD /m² Hors pk
- Neuf



LOCATION 290 m²

agroenergie
Projet

- AIX CENTRE
- Preneur : AGROENERGIE
- Loyer : 165 € HT-HC /m²an Hors pk
- Ancien



LOCATION 673 m²

Optimum Tracker

- AIX EST
- Preneur : OPTIMUM TRACKER
- Loyer : 160 € HT-HC /m²/an Hors pk
- Récent



VENTE 229 m²

MORGON DU CENGLE

- AIX EST
- Preneur : MORGON DU CENGLE
- Prix : 2 360 € HT-HD /m² Hors pk
- Récent

LA DEMANDE PLACÉE EN 2021

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES VITROLLES

LOCATION 516 m²



- CAP HORIZON
- Preneur : APSIDE
- Loyer : 155 € HT-HC /m²/an Hors pk
- Neuf

LOCATION 680 m²



- CAP HORIZON
- Preneur : TECH MAHINDRA
- Loyer : 160 € HT-HC /m²/an Hors pk
- Neuf

LOCATION 280 m²



- ZA ANJOLY
- Preneur : ATALIAN
- Loyer : 90 € HT-HC /m²/an Hors pk
- Etat d'usage

LOCATION 160 m²



- ZA ANJOLY
- Preneur : G&L FORMATIONS
- Loyer : 165 € HD-HT /m²/an Hors pk
- Etat d'usage

LOCATION 188 m²

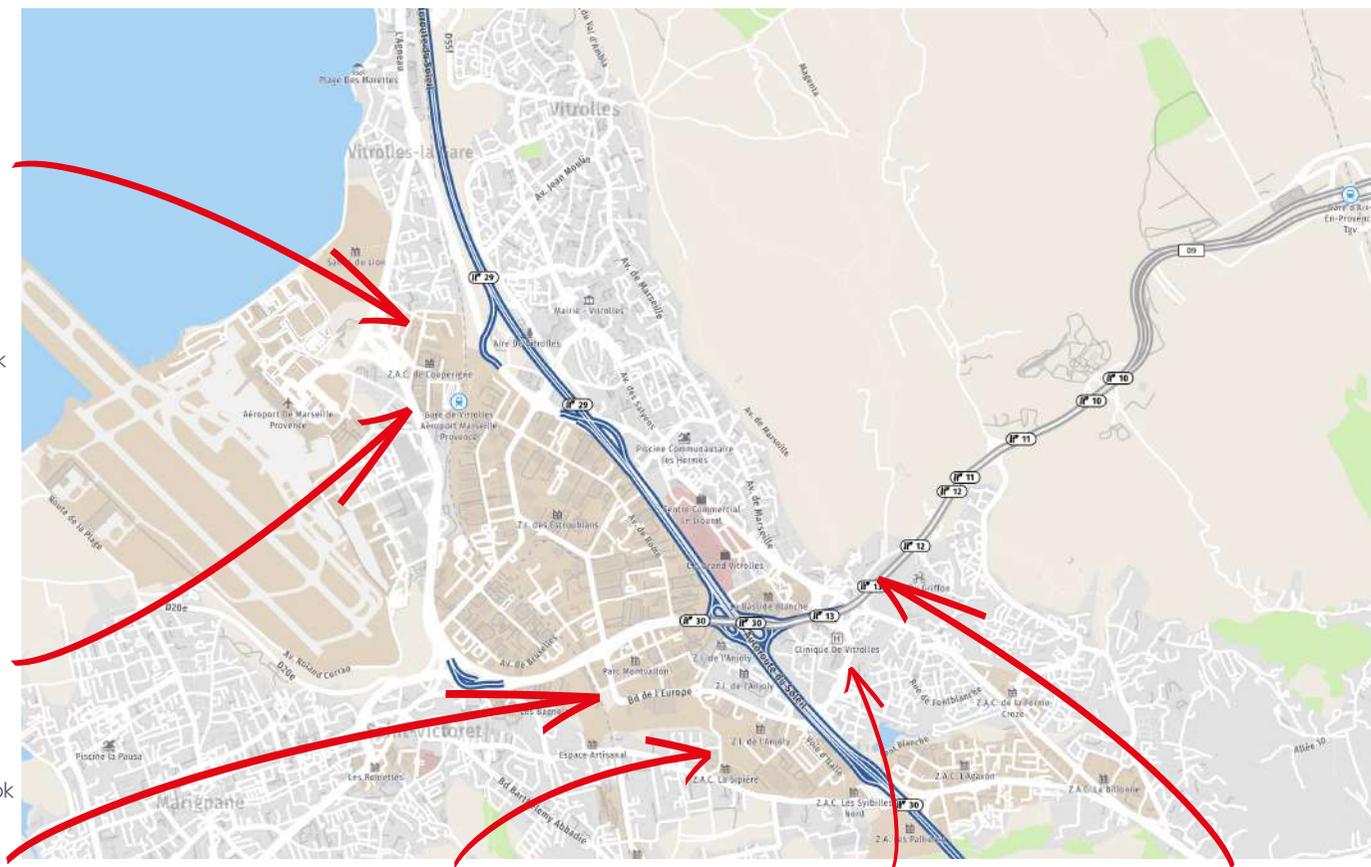


- BEEHIVE
- Preneur : BATICEL
- Loyer : 141 € HT-HC /m²/an Hors pk
- Neuf

LOCATION 880 m²



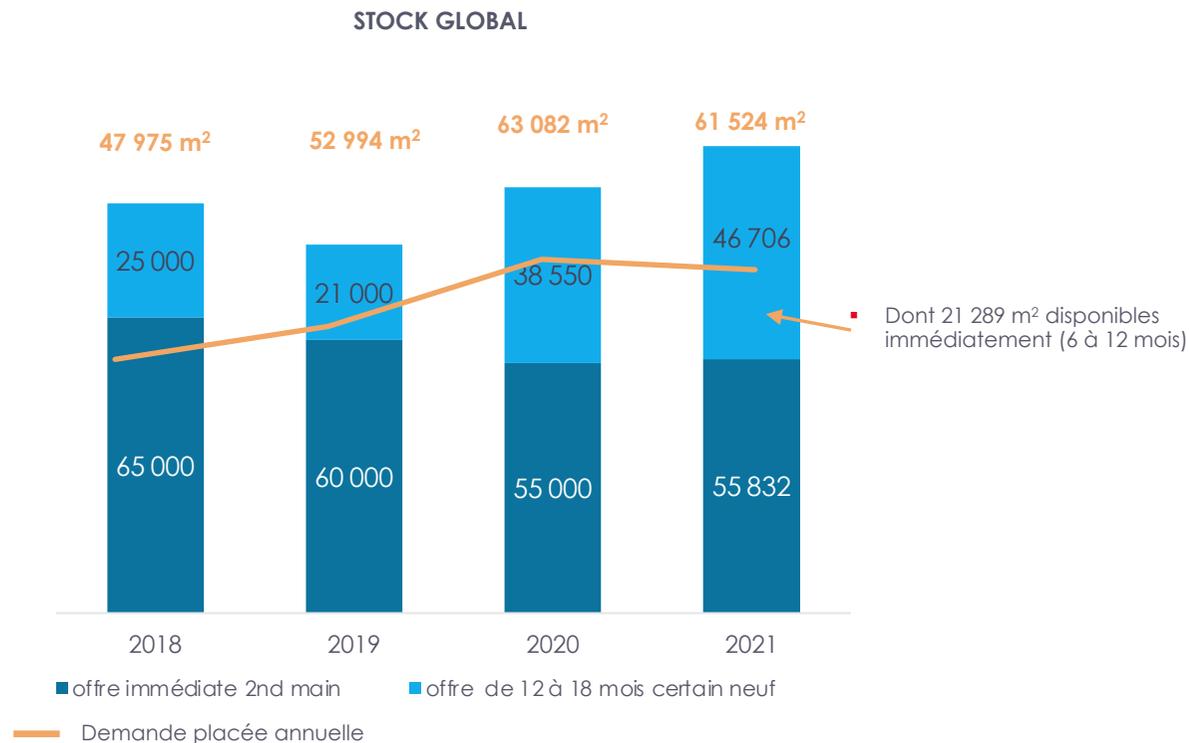
- PARC DU GRIFFON
- Preneur : M2S FORMATION
- Loyer : 68 € HT-HC /m²/an Hors pk
- Etat d'usage



L'ÉVOLUTION DE L'OFFRE

STOCK GLOBAL COMPARÉ AU VOLUME DES TRANSACTIONS (m²)

- Le stock de seconde main est quasiment stable par rapport à 2020. Ce stock est **de bonne qualité**, généralement situé dans un bel environnement.
- Face à l'appétence pour les programmes neufs, les actifs de seconde main doivent s'adapter et proposer des biens de qualité, réhabilités, et répondant aux dernières normes et aux nouvelles exigences des utilisateurs.
- Le stock global immédiat s'élève à 70 000 m²** environ, ce qui correspond à la demande annuelle placée.
- Le stock de neuf a augmenté de 21% par rapport à 2020**, en réponse à la forte demande de programmes neufs et des immeubles clés en main. Ce résultat est toutefois à pondérer avec la commercialisation de programmes disponibles à 18 mois.
- Le stock au-delà de 18 mois s'élève à 85 000 m²** environ. Les futurs programmes sont principalement situés au centre d'Aix-en-Provence, sur le Pôle d'Activités et à l'Etang de Berre/Vitrolles.



À SAVOIR

Offre immédiate (6 – 12 mois) Pays d'Aix :

Seconde main : 55 832 m²

Neuf immédiat : 21 289 m²

77 121 m² environ disponibles et livrables



Offre future Pays d'Aix :

Au-delà de 12 mois certain : 25 417 152 m²

Au-delà de 18 mois : 87 975 m²

(permis obtenus et permis en cours d'obtention)

BUREAUX : OFFRE FUTURE NEUVE

NEUF DE 12 À 18 MOIS CERTAIN

BUREAUX PAYS D'AIX

VENTE

1 659 m²



PERSPECTIVE SUD

Promoteur : FIGUIERE PROMOTION

Secteur : PAAP

Livraison : 2023

Prix : 2 900 € à 3 100 € HT HD /m²

LOCATION

4 340 m²



PARC LUMIÈRE 2

Promoteur : SMII

Secteur : PAAP

Livraison : 2022

Valeur location : 175 € HT/m²/an

LOCATION

4 717 m²



JADE

Promoteur : STE

Secteur : PAAP

Livraison : 2024

Valeur location : 175 € HT/m²/an

LOCATION

6 650 m²



BLANC AZUR

Promoteur : COGEDIM

Secteur : PAAP

Livraison : 2023

Valeur location : 170 € HT/m²/an

LOCATION

2 800 m²



ESPACE VALETTE

Promoteur : EIFFAGE

Secteur : PAAP

Livraison : NC

Valeur location : 175 € HT/m²/an

LOCATION

4 129 m²



URABAN CAP

Promoteur : LAZARD

Secteur : PAAP

Livraison : 2023

Valeur location : 155 € HT/m²/an

SEQUOIA / Promoteur : ARTEA / PAAP / 2 900 m² / Livraison 2023 / Valeur location : NC

*PAAP : Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence

BUREAUX : OFFRE FUTURE NEUVE NEUF AU-DELÀ DE 18 MOIS

BUREAUX PAYS D'AIX

LOCATION

5 560 m²



TEVA

Promoteur : COGEDIM
Secteur : PAAP
Livraison : NC
Valeur location : 175 € HT/m²/an

VENTE

5 898 m²



PATIO CEZANNE

Promoteur : FIGUIERE PROMOTION
Secteur : AIX CENTRE
Livraison : 2024
Prix : 3 500 À 3 700 € HT HD /m²

LOCATION

3 672 m²



POMONE 2

Promoteur : COGEDIM
Secteur : AIX CENTRE
Livraison : NC
Valeur location : 190 à 200 € HT/m²/an

LOCATION

5 331 m²



ENSOLEILLEE 2 ATRAVAIA

Promoteur : NEXITY
Secteur : AIX CENTRE
Livraison : NC
Valeur location : 190 à 195 € HT/m²/an

VENTE

3 163 m²



AXE SUD

Promoteur : NEXITY
Secteur : AIX CENTRE
Livraison : 2023
Prix : 3 300 - 3 600 € HT HD /m²

LOCATION

3 000 m²



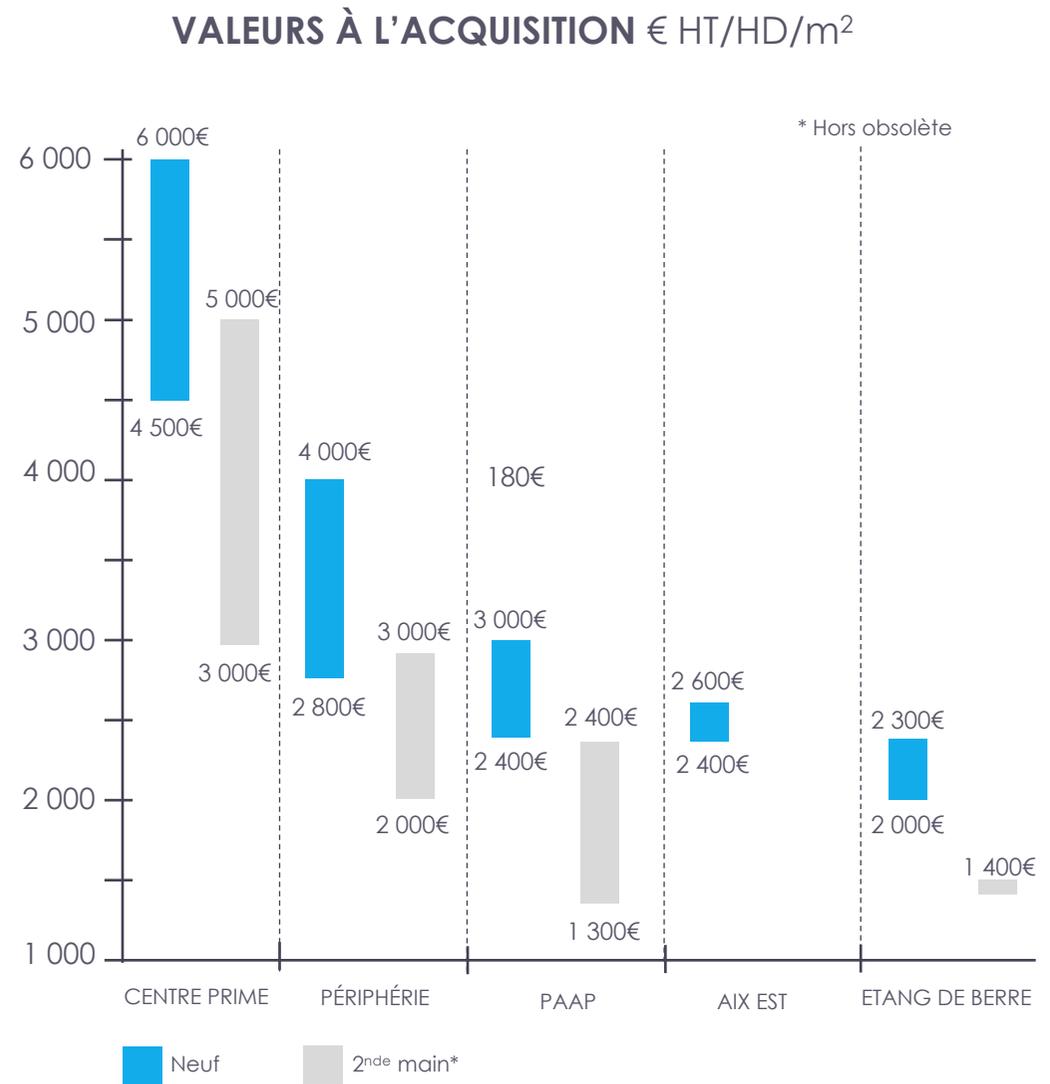
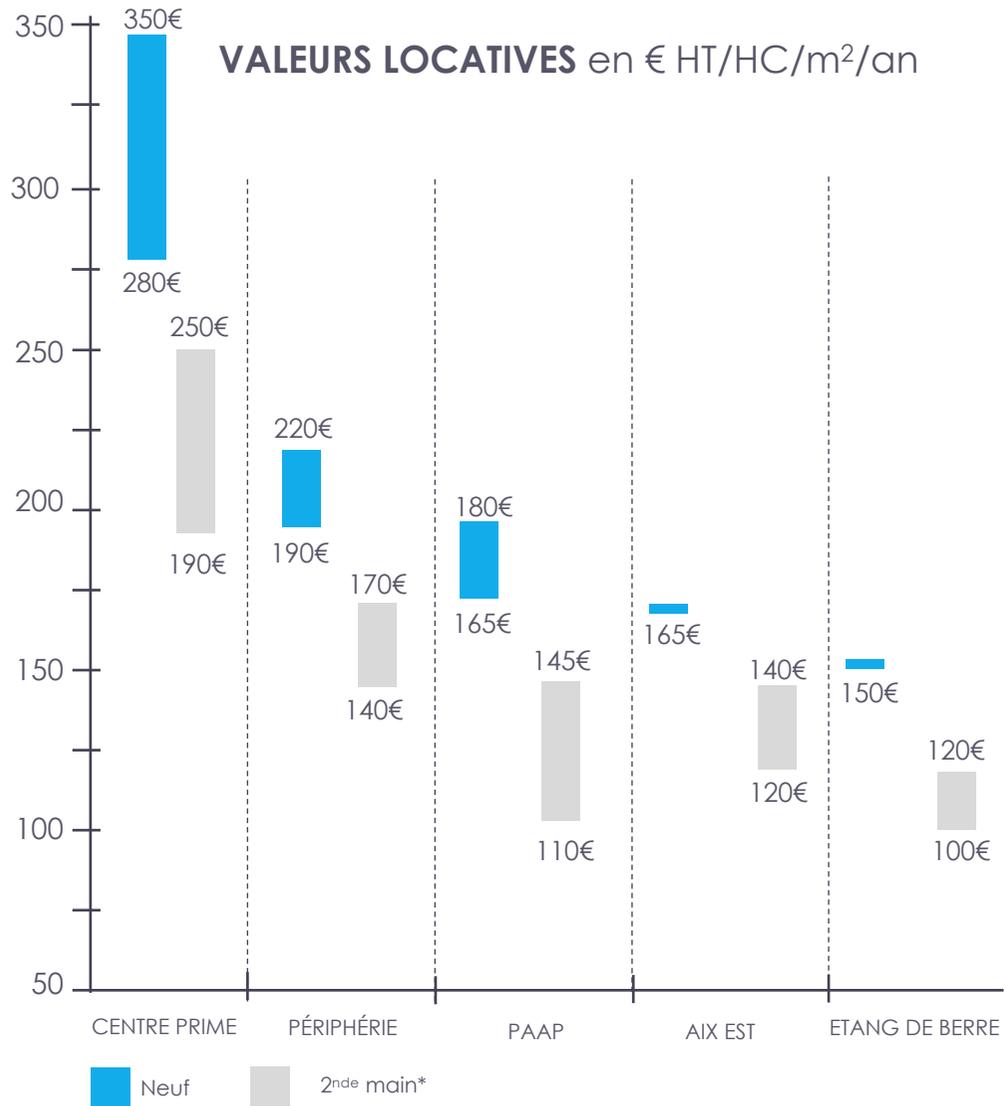
PARC BEL AIR

Promoteur : FIGUIERE PROMOTION
Secteur : AIX EST
Livraison : NC
Valeur location : NC € HT/m²/an

*PAAP : Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence

VALEURS MOYENNES LOCATION / ACQUISITION

BUREAUX PAYS D'AIX



NOS PERSPECTIVES ÉTABLIES EN 2020 :

- Année de transition suite à plus d'1 an de crise sanitaire et incertitude quant aux conséquences concrètes sur l'économie
- L'absence de visibilité amène les grands groupes à repenser leur stratégie immobilière
- Les nouvelles tendances s'accroissent : télétravail, desk sharing,...
- L'afflux de la population vers les régions s'intensifie
- Il est probable que les métropoles les plus dynamiques en termes d'infrastructures et de capital humain constitueront les fer de lance de demain

Vrai ou faux?



CONSTATS 2021

- Le marché des bureaux sur la Métropole a surperformé en 2021
- Nous constatons une demande plus élevée de petites surfaces, tendance à l'inverse de 2020. Les grandes entreprises ont adopté une attitude attentiste
- Les entreprises tendent à répondre aux nouveaux standards d'organisation : flexibilité, confort et qualité de vie au travail
- De plus en plus d'entreprises s'implantent sur notre territoire
- Attractivité du marché, croissance de l'économie régionale, présence d'investisseur, notre territoire maintient son dynamisme

2021 : LES CONCLUSIONS ESSENTIELLES

- En 2021, la demande a été très soutenue : le marché tertiaire de l'agglomération Aix-Marseille atteint un volume placé record
- Le Pays d'Aix affiche de bons résultats et représente environ 38% de la demande globale placée sur la Métropole Aix-Marseille
- En pays d'Aix, le neuf constitue 40 % de la demande placée
- La part des ventes continue d'augmenter
- Pour motiver le présentiel notamment, la demande des entreprises évolue et se tourne vers des plus petites surfaces pour offrir plus de qualité, de services et de bien être au travail à ses utilisateurs
- De plus en plus d'entreprises adoptent un comportement socialement responsable et respectueux de l'environnement (RSE notamment) pour répondre aux nouvelles exigences des utilisateurs mais aussi aux nouvelles normes gouvernementales

2022 : QUELLES PERSPECTIVES?

- La demande devrait rester soutenue
- Pénurie d'offre neuve immédiate : la sortie des programmes neufs n'est pas entièrement certaine. En effet, les investisseurs et promoteurs peuvent manquer de prise de risque sur les projets en blanc
- Ere post-covid : les entreprises devraient avoir plus de visibilité sur leurs besoins, et devraient débloquer des décisions en attente
- La situation géopolitique peut freiner le rebond

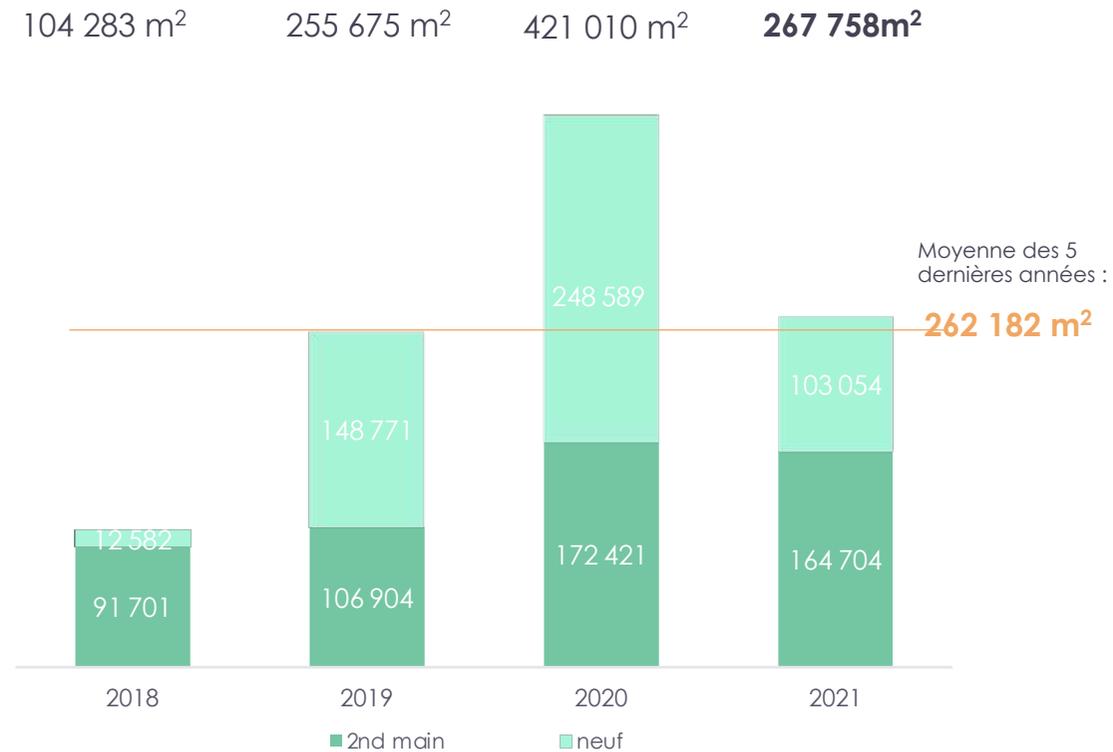


Le marché des locaux d'activités et de la logistique



Une chute de la demande placée dans le neuf

- En 2021, la demande placée sur le Pays d'Aix (Logistique, Entrepôt, Activités) a chuté de 35% environ, mais reste au dessus de la moyenne quinquennale. Alors que le marché des locaux de seconde main est resté stable par rapport à 2020, c'est le neuf qui a fait chuter le volume global avec une baisse de -59%.
- Ce chiffre est cependant à relativiser car le volume global en 2020 a été gonflé par seulement 3 transactions exceptionnelles de logistique dans le neuf, représentant à elles seules 188 834 m².
- Si nous analysons la demande placée hors logistique, la tendance de ces dernières années est maintenue : 81 580 m² (contre 72 246 m² en 2020) et enregistre une hausse de 13%.



À SAVOIR : les chiffres du Pays d'Aix hors logistique



TAILLE MOYENNE DES SURFACES TRANSACTÉES neuf/ seconde main (hors logistique)



L'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN NOMBRE et PAR TRANCHES DE SURFACES – NEUF / 2ND MAIN

LOGISTIQUE, ENTREPÔT, ACTIVITÉS PAYS D'AIX

Les petites surfaces à nouveau demandées

- 2021 enregistre une hausse significative du nombre de transactions
- Le nombre de transactions sur les petites surfaces a augmenté significativement sur les surfaces de :
 - 0 à 500 m² : 93 transactions en 2021 contre 39 en 2020
 - 500 à 1 500 m² : 33 transactions en 2021 contre 22 en 2020
- La taille moyenne des transactions hors logistique a diminué : elle s'élève à 591 m² en 2021 contre 938 m² en 2020

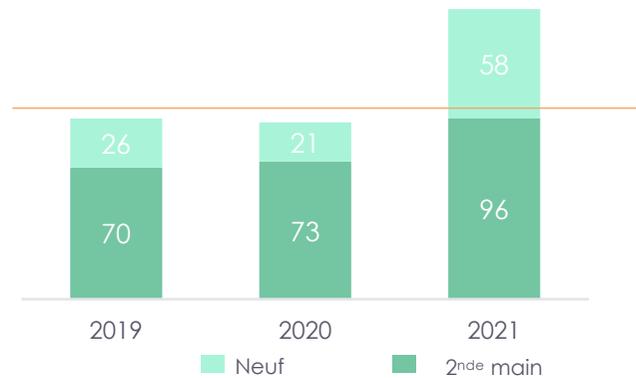


NOMBRE DE TRANSACTIONS SELON LA SURFACE

Surfaces (m ²)	Nb	% du nb de transactions	En volume (m ²)	% du volume
0 à 500	93	60 %	24 058	9 %
501 à 1 500	33	21 %	27 261	10%
1 501 à 3 000	12	8 %	23 862	9 %
3 001 à 5 000	4	3 %	17 284	7 %
> À 5 000	12	8 %	175 293	65 %
TOTAL	151	100%	267 758	100%

NOMBRE DE TRANSACTIONS (Logistique, Entrepôt, Activités)

96 255 675 m² 94 421 010 m² **154 267 758 m²**



Moyenne des 3 dernières années : **114 transactions**

TAILLE MOYENNE DES SURFACES TRANSACTÉES (hors logistique)

Taille moyenne des transactions en 2021 : **591 m²**

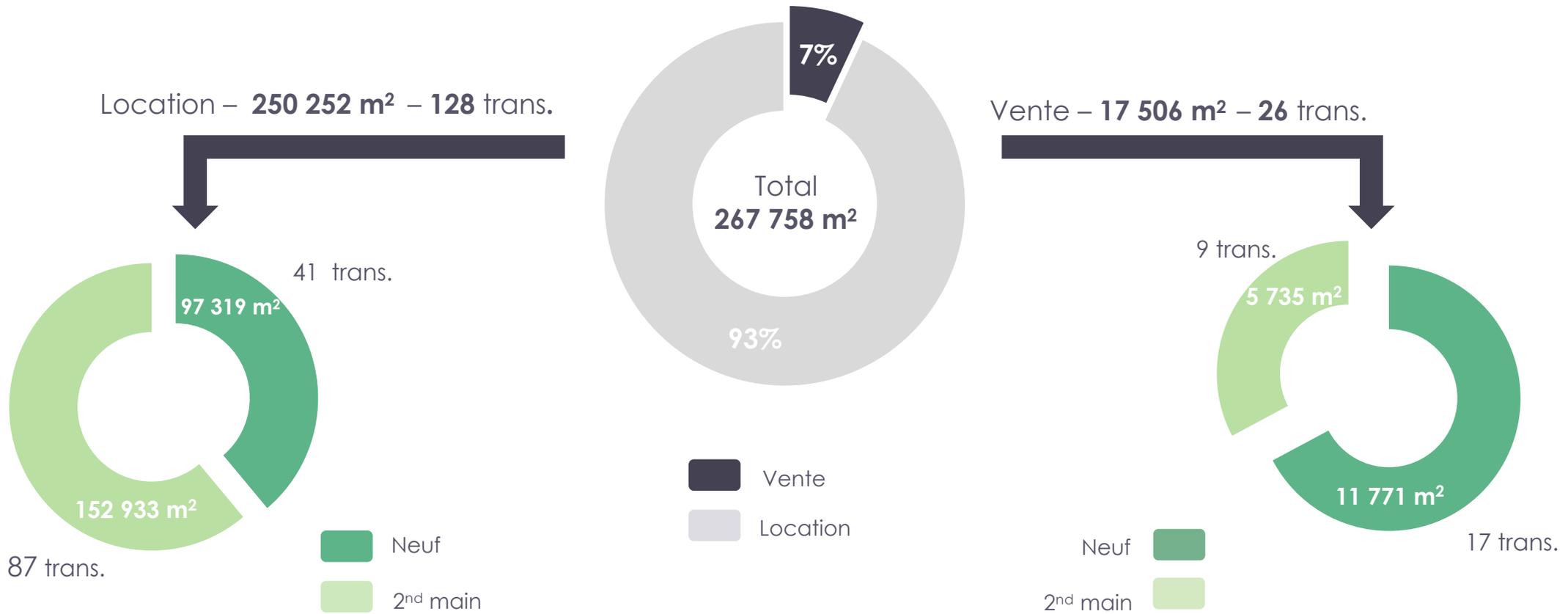
Taille moyenne des transactions en 2020 : **938 m²**

151 TRANSACTIONS

38% Neuf
62% 2nd main

LA DEMANDE PLACÉE EN 2021 EN % – LOCATION / VENTE - NEUF / 2nd MAIN

LOGISTIQUE, ENTREPÔT, ACTIVITÉS PAYS D'AIX



LA DEMANDE PLACÉE EN 2021

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES PÔLE D'ACTIVITÉS

LOCAUX D'ACTIVITÉS-ENTREPÔTS PAYS D'AIX

Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente HT-HC	Etat	Type de mouvement
	Rue Frederic Joliot	Aix Pôle d'Activités	Location	1 640 m ²	92 € Hors parking	État d'usage	Déménagement
JOLIRENTS	Rue Georges Claude	Aix Pôle d'Activités	Location	896 m ²	115 € Hors parking	État d'usage	NC
	Rue Jean Perrin	Aix Pôle d'Activités	Location	890 m ²	115 € Hors parking	État d'usage	NC
	Rue Mayor De Montricher	Aix Pôle d'Activités	Vente	700 m ²	NC	État d'usage	NC
FRANCE ACHAT INTERNATIONAL	Rue André Ampere	Aix Pôle d'Activités	Location	676 m ²	71 € Hors parking	État d'usage	Extension
	Avenue Jean Perrin	Aix Pôle d'Activités	Location	600 m ²	120 € Hors parking	État d'usage	NC
	Rue Louis Armand	Aix Pôle d'Activités	Location	555 m ²	90 € Hors parking	État d'usage	NC

Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente HT-HC	Etat	Type de mouvement
 Secapem targets and scoring systems	Chemin des bellons	Istres	Location	4 000 m ²	NC	Rénové	NC
 TGS SOLUTION FOR CHALLENGES	Avenue de Rome	Vitrolles	Location	2 200 m ²	36 € Hors parking	État d'usage	Déménagement
 boulanger	Avenue de Rome	Vitrolles	Location	2 125 m ²	66 € Hors parking	État d'usage	Création
 OTLH Organisation de Transports & Logistique	Avenue de Rome	Vitrolles	Location	2 073 m ²	68 € Hors parking	Neuf	Création
 DAHER	Avenue de l'Europe	Vitrolles	Location	1 880 m ²	61 € Hors parking	État d'usage	NC
LOMA ENVIRONNEMENT	Allée de la palun	Marignane	Location	1 720 m ²	47 € Hors parking	État d'usage	Déménagement

LA DEMANDE PLACÉE EN 2021

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES RIVES DE L'ÉTANG DE BERRE

LOCAUX D'ACTIVITÉS-ENTREPÔTS PAYS D'AIX

Preneur / Acquéreur	Adresse / Immeuble	Secteur / Ville	Location / Vente	Surface	Loyer / Prix de vente HT-HC	État	Type de mouvement
	Avenue de Rome	Vitrolles	Location	1 580 m ²	57 € Hors parking	État d'usage	NC
	Impasse Thales	Vitrolles	Location	1 537 m ²	87 € Hors parking	État d'usage	Création
	Avenue Joseph Cugnot	Vitrolles	Location	1 354 m ²	89 € Hors parking	État d'usage	Déménagement
	Avenue de la Martine	Les Pennes-Mirabeau	Location	1 246 m ²	67 € Hors parking	État d'usage	NC
	Chemin des pennes au pins	Les Pennes-Mirabeau	Vente	1 150 m ²	1 043 € Hors parking	État d'usage	NC
	Voie d'Italie	Vitrolles	Location	1 100 m ²	65 € Hors parking	NC	NC

VALEURS MOYENNES LOCATION / ACQUISITION



	LOCATION		VENTE	
	Neuf €/HT/m ² /an Hors parking	2 ^{de} main €/HT/m ² /an Hors parking	Neuf €/HT/m ² Hors parking	2 ^{de} main €/HT/m ² Hors parking
AIX LOCAUX D'ACTIVITÉS	110 - 130	90 - 125	1 400 – 1 950	1 200 – 1 800
AIX ENTREPÔTS	95 - 110	75 - 100	∅	1 100 – 1 500
ETANG DE BERRE LOCAUX D'ACTIVITÉS	90 - 105	65 - 95	1 000 – 1 400	750 – 900
ETANG DE BERRE ENTREPÔTS	60 - 70	50 - 70	900 – 1 100	900 - 900

À SAVOIR

Sur tous les secteurs du Pays d'Aix, les valeurs en location ainsi que les prix à la vente sont à la hausse. Le niveau du stock reste bas – comparable à celui de fin 2020 – malgré une demande à la hausse. Le marché de l'entrepôt a évolué en 2021 avec de plus en plus de demandes de e-commerce et de logistique du dernier kilomètre, mettant l'accent sur un niveau de prestations spécifiques (portes, hauteur sous ferme...)

2021 : LES CONCLUSIONS ESSENTIELLES

- En 2021, la demande est restée soutenue et le marché des Locaux d'Activités et Logistique de la **Métropole Aix-Marseille** maintient la tendance de ces dernières années
- Les volumes placés des locaux d'Activités/Entrepôts (hors logistique) en **Pays d'Aix** affichent de bons résultats et sont en hausse de 13%
- Les zones les plus recherchées sur le Pays d'Aix restent le secteur de l'Étang de Berre / Vitrolles (80% de la demande placée) et le Pôle d'Activités (12% de la demande placée)
- La taille moyenne des transactions en Pays d'Aix a diminué

2022 : QUELLES PERSPECTIVES?

- La demande à l'acquisition devrait être soutenue et en attente d'offres
- La sortie des programmes neufs de petites et moyennes surfaces devrait être lancée début du 2^{ème} trimestre, pour des locaux livrés mi-2023
- Concernant les grandes surfaces et les sites mono-utilisateurs (comptes propres), nous attendons des prix de marché non maîtrisés, résultants d'une offre toujours très faible
- Ere post-covid : les entreprises devraient avoir plus de visibilité sur leurs besoins, et devraient débloquer des décisions en attente
- La situation géopolitique peut freiner le rebond

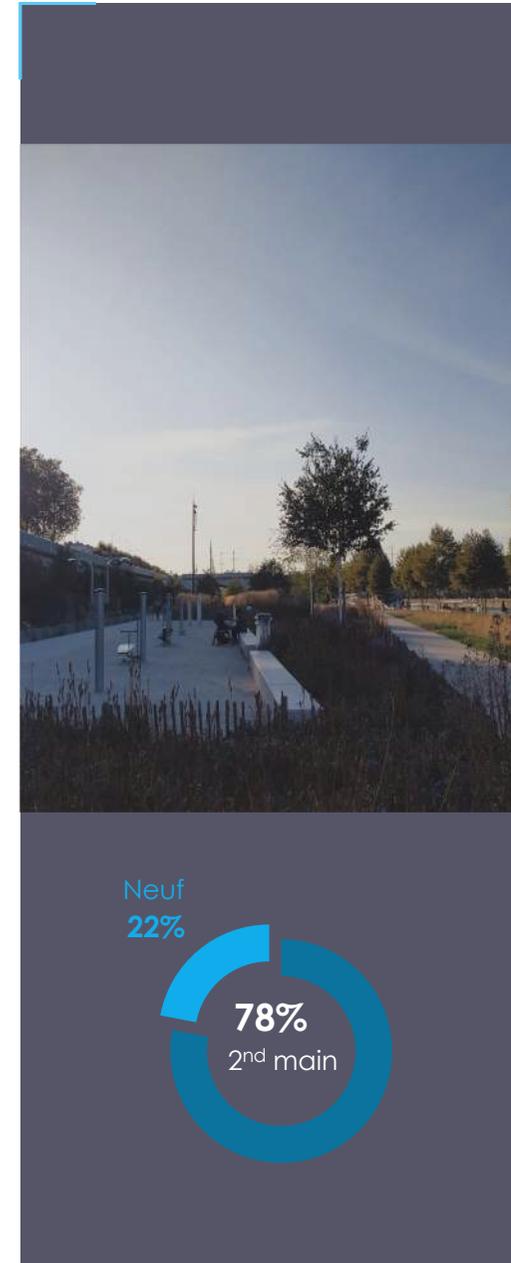
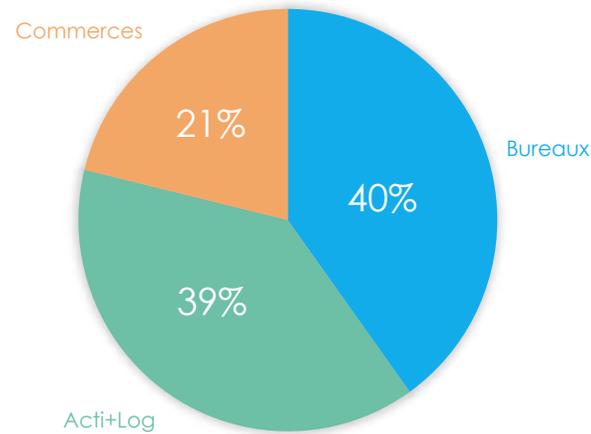
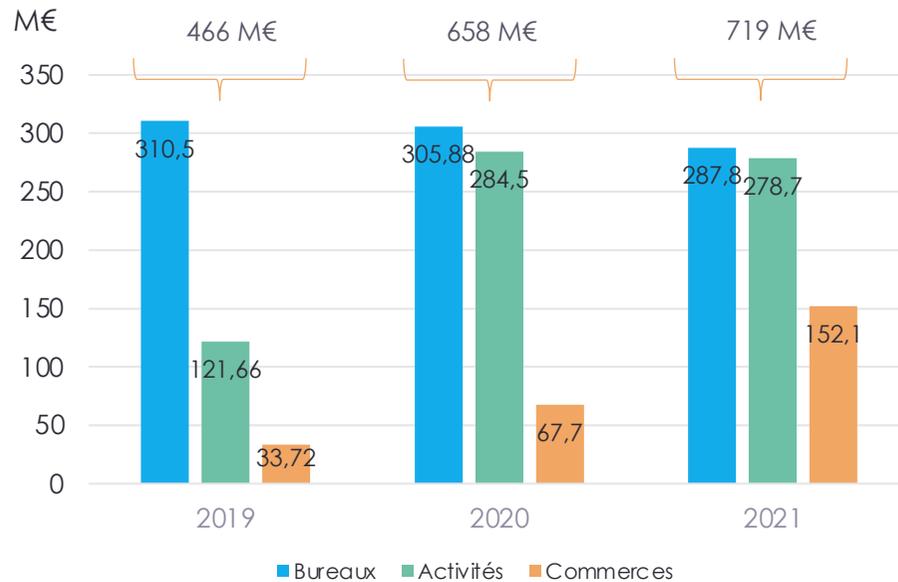


Investissement



Les petites surfaces à nouveau demandées

- La crise sanitaire n'a pas découragé les investisseurs. Le montant des investissements dans l'immobilier d'entreprise (Bureaux, Activités et entrepôts, Commerce) a progressé d'environ 10% de 2020 à 2021.
- Les investissements en bureaux sont en légère baisse (-5%)



L'état des locaux

└ 2nde main

Tout actif ayant plus de 5 ans et ne nécessitant pas de gros travaux de remise en état.

└ Neuf

Tout actif ayant moins de 5 ans ou ayant fait l'objet d'une réhabilitation lourde.

└ Obsolète

Tout actif ayant besoin d'une remise en état (réhabilitation) profonde et ne pouvant être occupé en l'état.

La transaction

└ Demande placée

Il s'agit de toutes les transactions (location, vente, compte propre, VEFA et BEFA) ayant abouties au cours de l'année N-1 (2019 pour cette étude) et donc des sociétés ayant pris à bail ou acquis un actif.

└ VEFA / BEFA

La vente ou bail en l'état futur d'achèvement est une vente ou une location d'un programme à construire.

L'offre

└ Offre à 6 mois

L'état du stock est arrêté au 31/12/2019. L'offre disponible à 6 mois correspond aux locaux disponibles avant le 30 juin 2020.

└ Offre à 6/12 mois

L'état du stock est arrêté au 31/12/2019. L'offre disponible à 6/12 mois correspond aux locaux disponibles entre le 30 juin 2020 et le 31 décembre 2020.

└ Projet en blanc

Un projet de construction est dit « blanc » lorsque le promoteur commence les travaux de construction sans avoir pour autant signé de promesse de vente ou bail. Cette construction à lieu car elle répond à une demande/ attente du marché.



Le Baromètre

Édition 2021

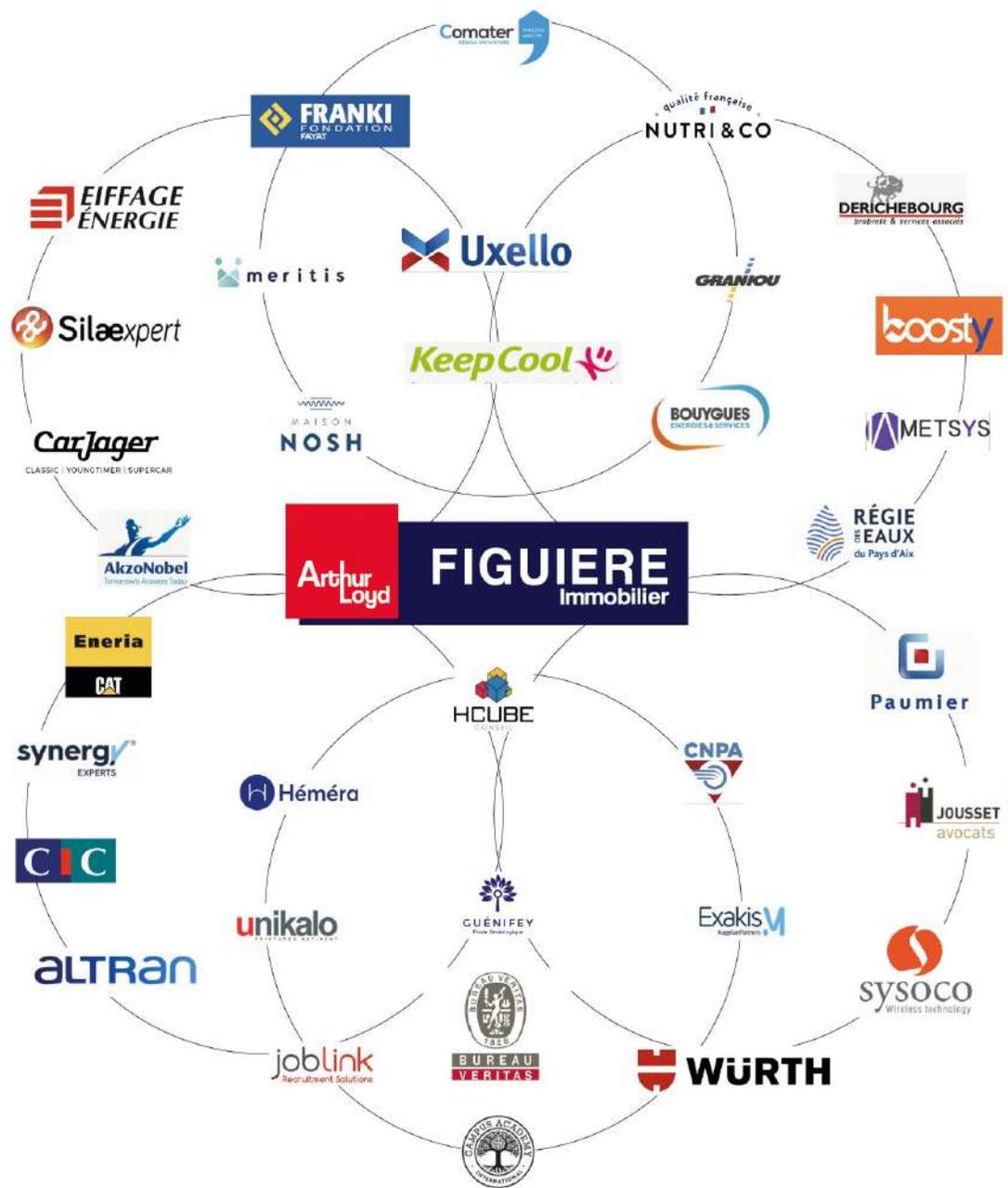
ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLES FRANÇAISES
& RÉSILIENCE DES TERRITOIRES



DÉCOUVREZ LE BAROMÈTRE 2021
ATTRACTIVITÉ DES MÉTROPOLES FRANÇAISES ET DYNAMISME DES TERRITOIRES

www.arthur-loyd.com

ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE



ILS PARLENT DE NOUS...

« Une équipe à l'écoute des problématiques et proposant des solutions constructives.

C'était un plaisir de travailler avec une telle équipe. Nous avons été bien accompagnés, bien conseillés et la souplesse sur les dead-line a été tout particulièrement appréciée. Bravo et merci ! »

Location Bureaux –
Décembre 2021

« Un suivi professionnel.

La qualité du suivi dans la commercialisation et la bonne analyse du marché ont pu aboutir à une excellente adéquation entre preneur et bailleur. »

Mise en Location Commerce –
Février 2022

« Confiance et professionnalisme.

Depuis une douzaine d'années, j'ai eu à travailler avec Figuière Immobilier, soit pour chercher une location, pour acheter un bien ou mettre en location un bien. Dans tous les cas, les différents interlocuteurs de cette entreprise m'ont apporté satisfaction. La confiance des 2 parties est primordiale pour moi, permettant toujours de trouver des solutions. Je vous recommande sans réserves cette agence immobilière. »

Location Bureaux –
Mars 2022

« Professionnel et compétent.

Présent à mes côtés pour la mise en location de mes locaux professionnels depuis de nombreuses années, c'est maintenant pour la vente de ces mêmes locaux que l'expérience et le professionnalisme de mon conseiller immobilier ont permis de mener à bien cette cession. Encore un grand merci à toute l'équipe Figuière Immobilier. »

Mise en Vente Locaux d'Activités –
Mars 2022

« Bravo.

Bel accompagnement de Virginie BLOUIN dans la compréhension, la recherche et la finalisation de mon dossier. Toujours à l'écoute. Merci. »

Mise en Location Locaux d'Activités –
Mars 2022





1^{ER} RÉSEAU NATIONAL ^{DE} CONSEIL ^{EN} IMMOBILIER D'ENTREPRISE



www.arthurloyd-provence.com



Arthur Loyd Aix en Provence