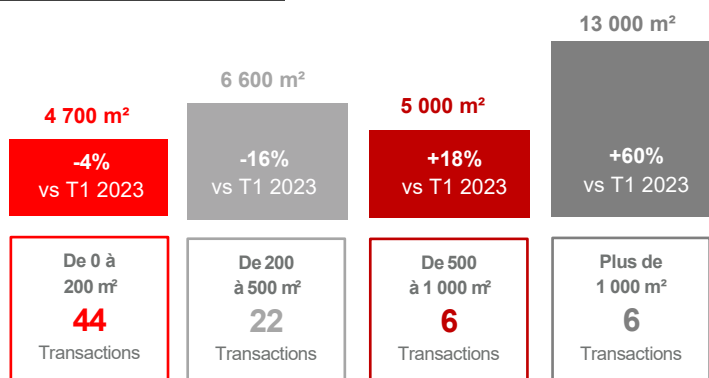


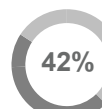
DEMANDE PLACÉE

29 300 m² PLACÉS +16% vs T1 2023

PREMIÈRE MAIN
16 900 m²
22 transactions



LOCATION
22 500 m²
59 transactions



SECONDE MAIN
12 400 m²
56 transactions



VENTE
6 800 m²
19 transactions

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



AIX
17 000 m²
+16% vs T1 2023
40 transactions
Dont
Aix-Centre & Pôle d'activité
13 900 m²

MARSEILLE
12 300 m²
+17% vs T1 2023
38 transactions
Dont
Euroméditerranée
5 800 m²

Aix Marseille Métropole après une année 2023 particulièrement en retrait à Marseille, démarre 2024 sur de meilleures bases avec une progression de 16% du placement vs T1 2023.

Avec un nombre de signatures équivalent au T1 2023, c'est la surface moyenne placée qui progresse (376 m² vs 319 m²).

Dans la continuité de 2023, Aix reste devant Marseille en termes de surfaces commercialisées, néanmoins les 2 secteurs progressent de façon équivalente par rapport au début d'année 2023. Le dynamisme d'Aix est porté par le centre-ville et le Pôle d'activité, tandis que du côté de Marseille, Euroméditerranée peine encore à retrouver son rôle de locomotive.

Avec globalement plus de la moitié des m² placés, l'appétence perdure pour la 1ère main, tant à Aix (63%) qu'à Marseille (51%).

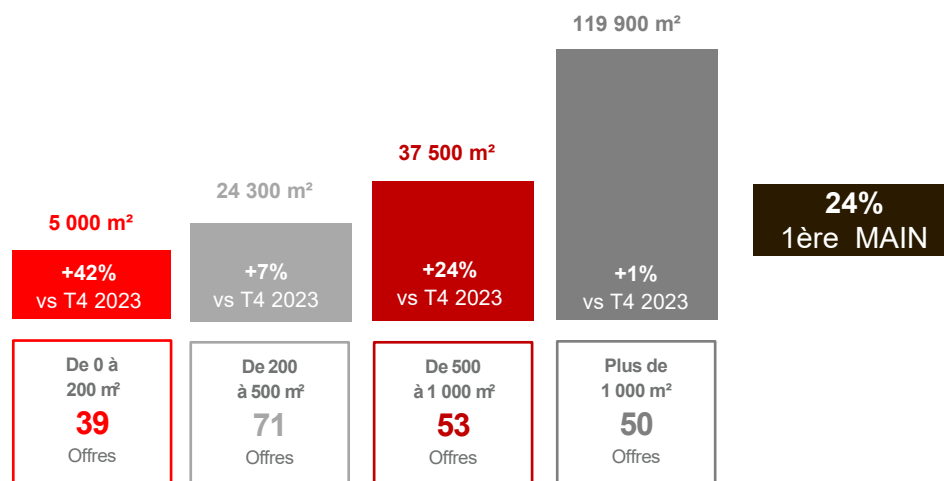
Dans ce contexte, les valeurs locatives à Aix continuent leur progression, alors qu'à Marseille, la tendance est pour l'heure orientée à la baisse.

VALEURS LOCATIVES

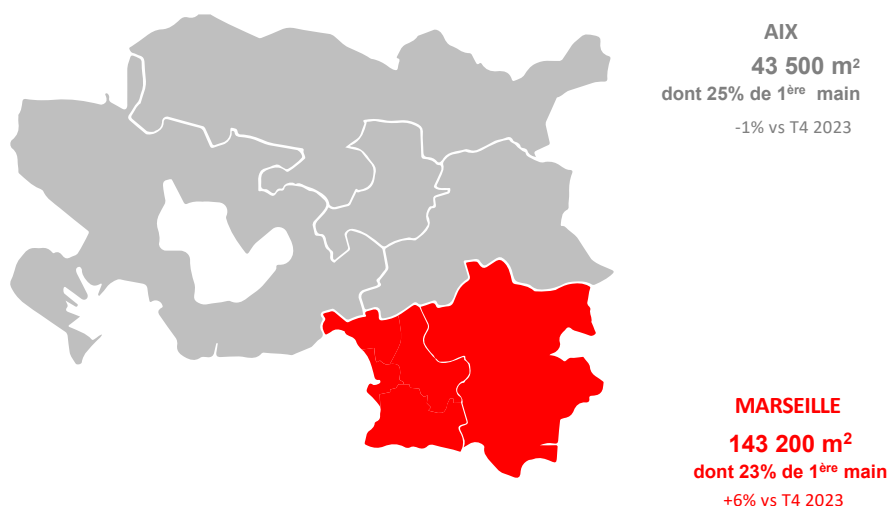
de transactions, en € m²/an

	1 ^{ère} main		2 nd e main	
MARSEILLE	232 €	-5%	180 €	-15%
EUROMED	235 €	-7%	188 €	-16%
AIX	204 €	11%	153 €	4%
AIX CENTRE	209 €	-13%	226 €	1%
PÔLE D'ACTIVITE	175 €	-4%	143 €	2%

OFFRE IMMÉDIATE

186 700 m² DISPONIBLES +5% vs T4 2023

SECTEURS GÉOGRAPHIQUES



OFFRE FUTURE (2024- 2027)

> 1 000 m²

152 700 m²
PROPOSABLES
AVEC PERMIS



265 000 m²
EN PROJET



66 100 m²
DISPONIBLES
EN CHANTIER

dont **31 800 m²**
LIVRABLES D'ICI FIN 2024

AIX	10 200 m ²
MARSEILLE	55 900 m ²

Le taux de vacance à 2,9% est encore trop bas pour fluidifier le marché.

L'offre immédiate se reconstitue difficilement avec une progression limitée de 5% sur un trimestre.

Malgré une hausse dans tous les segments, l'offre de petites et moyennes surfaces (< à 500 m²) demeure peu importante en volume.

C'est à Marseille que l'augmentation du stock se concrétise. Aix, qui a bénéficié d'une bonne dynamique de placement enregistre le volume de surface disponible le plus bas de ces 20 dernières années.

Dans ce contexte, l'offre de 1ère main dans l'agglomération continue de se raréfier (24%), là aussi la disponibilité est la plus faible enregistrée depuis 20 ans.

Et, l'offre future ne devrait pas compenser le manque d'offres immédiates.

Peu de mises en chantier et une pré commercialisation de plus de 50% sur les surfaces qui seront livrées en 2024 laissent disponibles 66 100 m² dont un peu moins de la moitié livrable en 2024.

Les programmes bénéficiant d'un permis (ou en cours d'obtention) représentent 152 700 m², et malgré le contexte de tension sur l'offre que connaît l'agglomération, les promoteurs continuent d'attendre un taux élevé de pré commercialisation pour les lancer.

Source : Cushman & Wakefield Research



ERIC COSTAMAGNO
Directeur Agence Aix-Marseille
Tél +33 (0)4 91 25 46 46
eric.costamagno@cushwake.com

CHRISTELLE BASTARD
Directrice des Etudes - France
Tel: +33 (0)1 53 76 80 11
christelle.bastard@cushwake.com

PATRICIA VEVAUD
Chargée d'Etudes Logistique & Région
Tel: +33 (0)1 53 76 80 46
patricia.vevaud@cushwake.com