

The logo for Arthur Loyd, featuring the name in white text on a red square background.

Arthur  
Loyd

The logo for FIGUIERE Immobilier, featuring the name in white text on a dark blue rectangular background.

**FIGUIERE**  
Immobilier

## POINT MARCHÉ

# L'IMMOBILIER TERTIAIRE MÉTROPOLE AIX MARSEILLE ET PAYS D'AIX

Bureaux | Locaux d'Activités | Investissement



Conjoncture économique



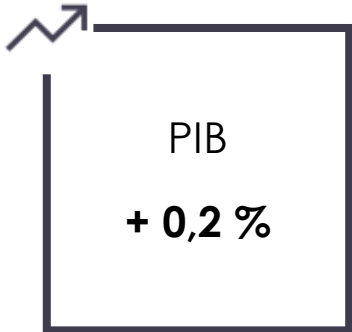
Demande placée **S1 2024**

# CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

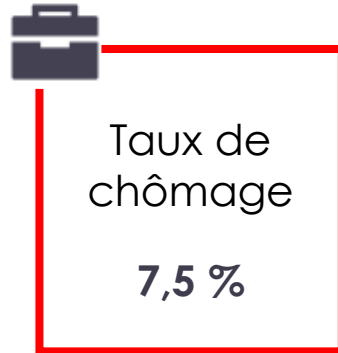


# Conjoncture économique

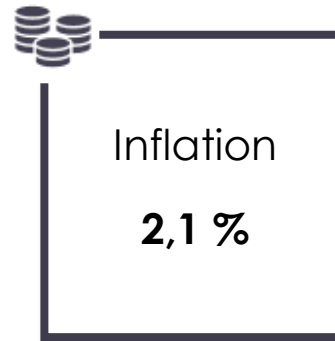
## S1 2024



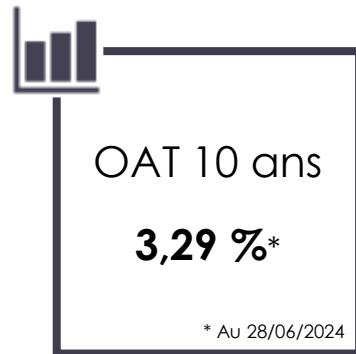
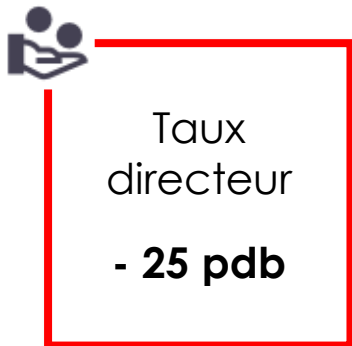
+ 0,5 % au T2 2023



7,2 % au T2 2023

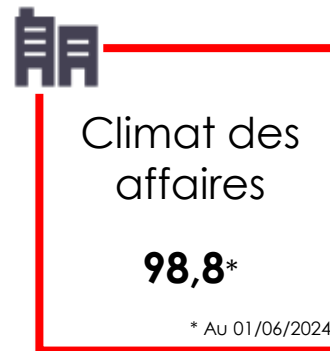


4,3 % au T2 2023



\* Au 28/06/2024

3,19 % au T2 2023



\* Au 01/06/2024

99,9 % au T2 2023

## ACTUALITÉS

- En juin 2024, la **BCE** tient sa promesse et **délivre sa première baisse de taux**. Après une baisse de 25 pdb, le taux de dépôt va passer d'un niveau record de 4% à 3,75%.
- L'agence de notation S&P a **révisé à la baisse** la notation de la dette française, de **AA à AA-**.  
→ Néanmoins, à l'heure actuelle, la dette française reste l'une des plus sûres d'Europe selon les investisseurs.
- La situation politique mouvementée de la France peut **assombrir nos prévisions économiques** et ralentir le marché de l'investissement.

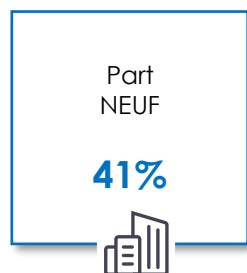


# BUREAUX

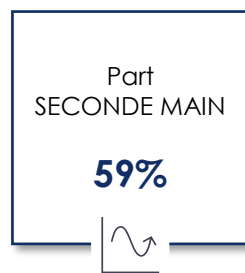


# Demande placée **Métropole Aix-Marseille** Bureaux S1 2024

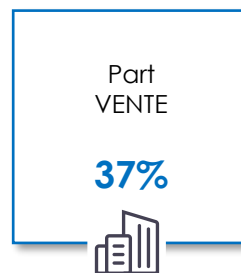
**- 12%** **S1 2024 : 56 411 m<sup>2</sup>, 158 transactions**  
par rapport au S1 2023 (63 800 m<sup>2</sup> pour 170 transactions)



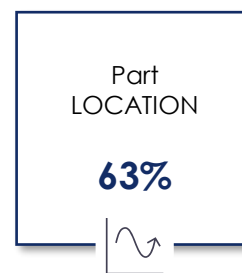
**23 037 m<sup>2</sup>**  
(25 609 m<sup>2</sup> au S1 2023)  
**39 Transactions**



**33 374 m<sup>2</sup>**  
(38 191 m<sup>2</sup> au S1 2023)  
**119 Transactions**



**20 880 m<sup>2</sup>**  
(9 897 m<sup>2</sup> au S1 2023)  
**50 Transactions**



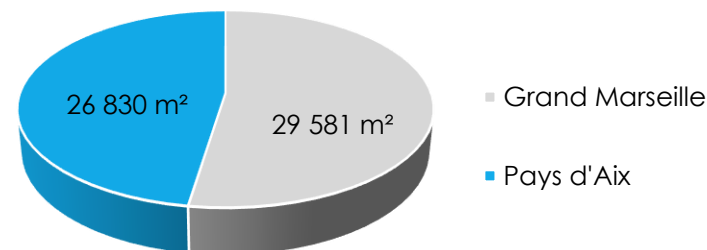
**35 531 m<sup>2</sup>**  
(53 903 m<sup>2</sup> au S1 2023)  
**108 Transactions**



**375 m<sup>2</sup>**  
En 2023

- Léger ralentissement de la demande placée : le marché de l'immobilier de bureaux de la Métropole Aix-Marseille affiche des résultats **en baisse de 12%** par rapport au S1 2023, avec une demande placée de 56 411 m<sup>2</sup>.
- Hausse des ventes utilisateurs ce semestre avec **une proportion avoisinant les 40%**.
- On comptabilise 12 transactions > 1 000 m<sup>2</sup> ce semestre contre 15 au S1 2023.

- **43 %** de Petites et Moyennes Surfaces (<500 m<sup>2</sup>) : 135 transactions, 24 602 m<sup>2</sup>
- **15 %** de Surfaces Intermédiaires (500 - 1 000 m<sup>2</sup>) : 11 transactions, 8 328 m<sup>2</sup>
- **42 %** de Grandes Surfaces (>1 000 m<sup>2</sup>) : 12 transactions, 23 481 m<sup>2</sup>



# Demande placée **Pays d'Aix** Bureaux S1 2024

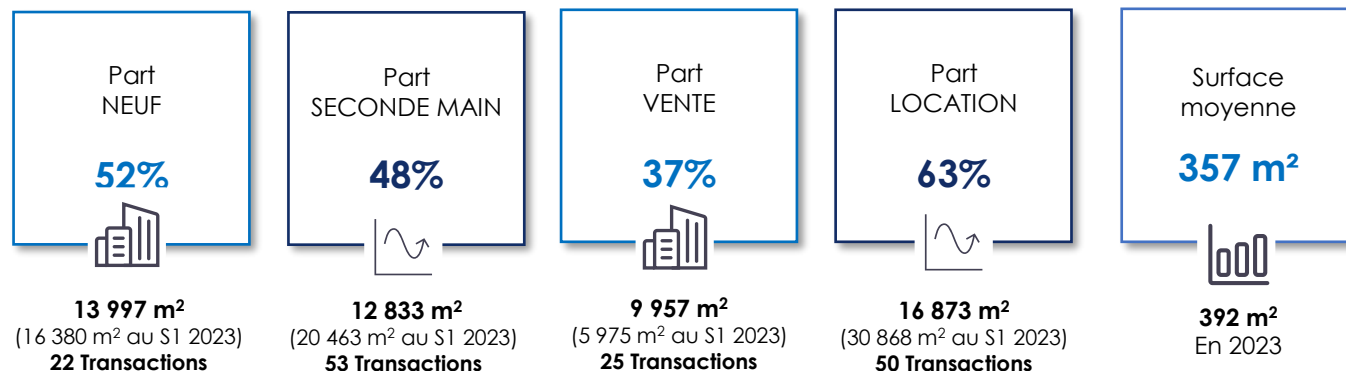
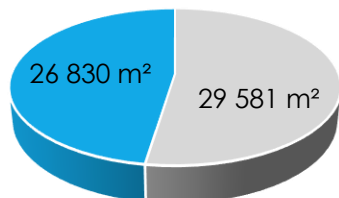
- 27%

## S1 2024 : 26 830 m<sup>2</sup>, 75 transactions

par rapport au S1 2023 (36 843 m<sup>2</sup> pour 94 transactions)

■ Grand Marseille

■ Pays d'Aix



- Après une année record, le marché de l'immobilier de bureaux du Pays d'Aix affiche des résultats **en baisse de 27%** par rapport au S1 2023, avec une demande placée de 26 830 m<sup>2</sup>. Cette **diminution fait suite à un T2 difficile** (33% du S1 2024).

- Le S1 2024 demeure sous la moyenne à 5 ans d'environ 30 000 m<sup>2</sup>.
- Le Pays d'Aix représente **une proportion importante** du marché de la Métropole, avec **48% de la demande placée**.
- La proportion de vente a augmenté ce semestre notamment grâce à un **T2 tourné vers un marché à la vente** (56% de la demande placée).
- Les grandes surfaces sont en baisse ce semestre** avec une diminution de 40% par rapport au S1 2023 (19 911 m<sup>2</sup>).

- 46 %** de Petites et Moyennes Surfaces (<500 m<sup>2</sup>) : 65 transactions, 12 309 m<sup>2</sup>
- 13 %** de Surfaces Intermédiaires (500 - 1 000 m<sup>2</sup>) : 5 transactions, 3 444 m<sup>2</sup>
- 41 %** de Grandes Surfaces (>1 000 m<sup>2</sup>) : 5 transactions, 11 077 m<sup>2</sup>

### Performance ARTHUR LOYD FIGUIERE IMMOBILIER



45 transactions réalisées (sur 75) :  
**60%** de part de marché (en nombre de transactions)



16 067 m<sup>2</sup> commercialisés (sur 26 830 m<sup>2</sup>) :  
**60%** de part de marché (en volumes de surfaces)

Transactions significatives **Pays d'Aix**  
Bureaux S1 2024NEWCLEO à Aix-en-Provence PAAP  
912 m<sup>2</sup> - Location - Neuf

Salon-de-Provence

APSIDE à Aix-en-Provence PAAP  
1 007 m<sup>2</sup> - Location - 2nd mainANGE à Aix-en-Provence PAAP  
1 888 m<sup>2</sup> - Vente - Neuf

Pertuis

A51

Venelles

Eguilles

Aix-en-Provence

A8

Meyreuil

Pôle d'Activités

Gardanne

Bouc-Bel-Air

Vitrolles

Marignane

ESSCA à Aix-en-Provence Centre  
5 589 m<sup>2</sup> - Location - NeufNEURO SYS à Gardanne  
1 093 m<sup>2</sup> - Vente - 2nd main



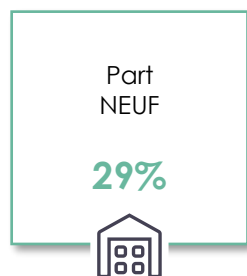
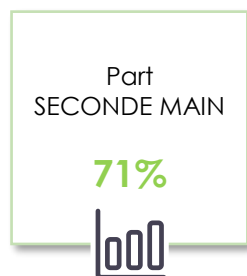
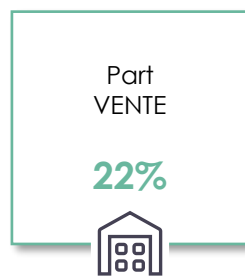
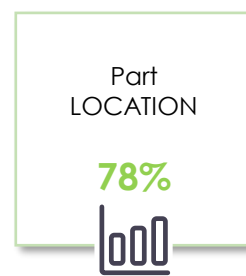
# LOCAUX D'ACTIVITÉS





## Demande placée **Métropole Aix-Marseille** Locaux d'Activités – Entrepôts S1 2024

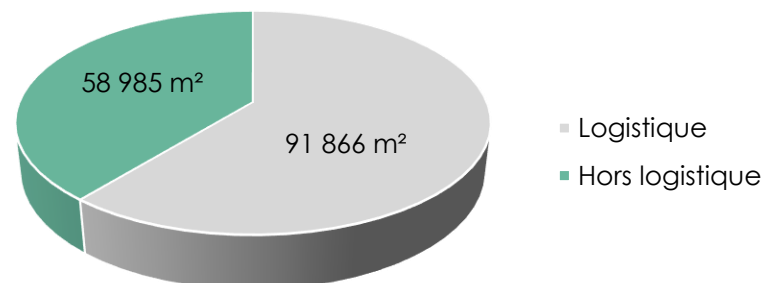
- 5%

**S1 2024 : 58 985 m<sup>2</sup>, 82 transactions**par rapport au S1 2023 (62 237 m<sup>2</sup>, 64 transactions)**17 082 m<sup>2</sup>**(14 876 m<sup>2</sup> au S1 2023)**16 Transactions****41 903 m<sup>2</sup>**(47 361 m<sup>2</sup> au S1 2023)**66 Transactions****12 970 m<sup>2</sup>**(15 945 m<sup>2</sup> au S1 2023)**14 Transactions****46 015 m<sup>2</sup>**(46 292 m<sup>2</sup> au S1 2023)**68 Transactions****972 m<sup>2</sup>**

En 2023

- Le marché des locaux d'activités et des entrepôts de la Métropole Aix/Marseille recense **une baisse de 5% comparé au S1 2023** avec une demande placée de 58 985 m<sup>2</sup>.
- Le S1 2024 démontre **un intérêt pour les grandes surfaces** avec 55% des transactions > 1 000 m<sup>2</sup>.
- La **proportion de neuf est en hausse** ce semestre notamment grâce à une location de 4 804 m<sup>2</sup>.

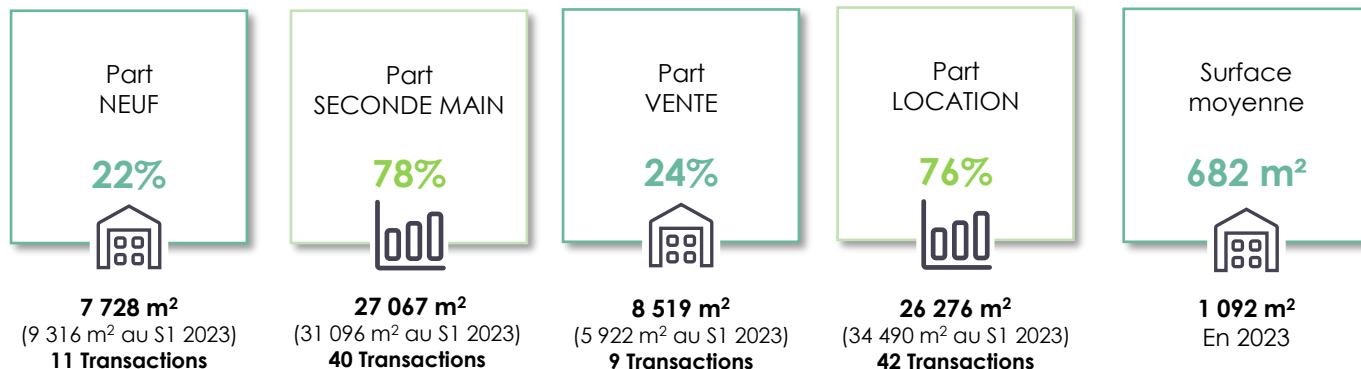
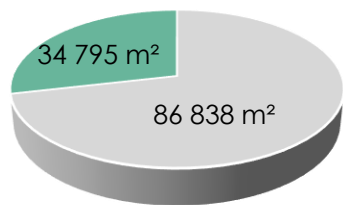
- 24 %** de Petites et Moyennes Surfaces (<500 m<sup>2</sup>) : 49 transactions, 14 098 m<sup>2</sup>
- 21 %** de Surfaces Intermédiaires (500 - 1 000 m<sup>2</sup>) : 16 transactions, 12 360 m<sup>2</sup>
- 55 %** de Grandes Surfaces (>1 000 m<sup>2</sup>) : 17 transactions, 32 527 m<sup>2</sup>



## Demande placée **Pays d'Aix** Locaux d'Activités – Entrepôts S1 2024

**- 14%** **S1 2024 : 34 795 m<sup>2</sup>, 51 transactions**  
par rapport au S1 2023 (40 412 m<sup>2</sup>, 37 transactions)

- Logistique
- Hors logistique



- En parallèle du marché de la métropole, le marché du Pays d'Aix affiche **une baisse de 14%** avec une demande placée de 34 795 m<sup>2</sup>.
- La **proportion de neuf dépasse 20%** ce trimestre notamment grâce au **démarrage des travaux d'un programme neuf de locaux mixtes situé à Rousset**.
- La quasi-totalité de la demande placée en logistique se situe au sein du Pays d'Aix, dans le secteur de l'Etang-de-Berre.

- 23 %** de Petites et Moyennes Surfaces (<500 m<sup>2</sup>) : 30 transactions, 7 978 m<sup>2</sup>
- 24 %** de Surfaces Intermédiaires (500 - 1 000 m<sup>2</sup>) : 11 transactions, 8 189 m<sup>2</sup>
- 53 %** de Grandes Surfaces (>1 000 m<sup>2</sup>) : 10 transactions, 18 628 m<sup>2</sup>

### Performance ARTHUR LOYD FIGUIERE IMMOBILIER



20 transactions réalisées (sur 51) :  
**39%** de part de marché (en nombre de transactions.)



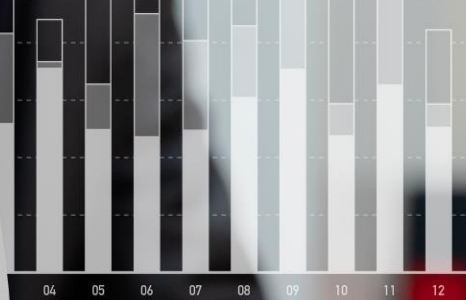
9 313 m<sup>2</sup> commercialisés (sur 34 795 m<sup>2</sup>) :  
**27%** de part de marché (en volumes de surfaces)

Transactions significatives **Pays d'Aix**  
Locaux d'Activités – Entrepôts S1 2024BIMBO à Aix-en-Provence PAAP  
2 711 m<sup>2</sup> - Location – 2<sup>nd</sup> mainTRANS DISTRIBUTION à Aix-en-Provence PAAP  
1 250 m<sup>2</sup> - Location – 2<sup>nd</sup> mainCLARKE ENERGY à Bouc-Bel-Air  
4 129 m<sup>2</sup> - Location – 2<sup>nd</sup> mainSCI PRIVEE à Saint-Victoret  
1 270 m<sup>2</sup> - Vente – 2<sup>nd</sup> mainSAFISOL à Vitrolles  
1 702 m<sup>2</sup> - Location – 2<sup>nd</sup> main



# INVESTISSEMENT

AIU 1,822 (-35)	HJI 20,369 (+580)	WWE 890 (-20)	PLD 6,350 (-200)	EER 10,985 (+580)	QRT 665 (-15)	OPY 6,800 (-115)
MBC 3,605 (+210)	LJH 9,542 (-128)	MJB 2,609 (+35)	PON 7,654 (+169)	NFR 6,522 (+122)	UGH 1,632 (-54)	OMJ 3,652 (+182)
YBV 3,204 (-33)	QMN 5,211 (+156)	MMJ 7,100 (-60)	IIT 7,150 (-150)	KLM 782 (+74)	CCX 1,901 (+101)	EMH 3,280 (-120)
MBB 3,320 (-120)	WFF 712 (+12)	HJM 134 (+5)	QLC 2,022 (-18)	LSD 631 (+40)	SDH 6,287 (-57)	GHS 12,630 (+330)



02 03 04 05 06 07 08 09 10

Investissement **Métropole Aix-Marseille**  
Bureaux – Activités

128

Millions d'euros

- 22% (VS S1 2023)

Un S1 2024 en baisse

60,9 M€

- 33%



Bureaux

18 M€

- 76%



Activités

Une baisse toutes typologies

- En ce S1 2024, le marché de l'investissement affiche **une baisse de 22% par rapport au S1 2023** avec un montant investi de 128 millions d'euros. Le S1 2024 demeure sous la moyenne à 5 ans d'environ 290 millions d'euros.
- **La logistique affiche une transaction significative** d'un montant investi de 49,1 millions d'euros, au sein du Pays d'Aix à Salon-de-Provence.
- **L'incertitude politique française** amènera probablement les investisseurs privés et institutionnels à revenir à une attitude attentiste, ce qui pourrait **impacter le marché de l'investissement français**.

## Quelques chiffres Réseau ARTHUR LOYD

### Le réseau ARTHUR LOYD en chiffres



+ de 480 collaborateurs  
partout en France



+ de 3 330  
transactions par an



+ de 3,2 M m<sup>2</sup>  
commercialisés par an



+ 80 implantations



**Nous bénéficions de la force du réseau avec :**

Sa marque et ses valeurs fortes  
Son professionnalisme et son savoir-faire



**AIX-EN-PROVENCE  
& PAYS D'AIX**

### Un ancrage territorial depuis près de 70 ans

**ARTHUR LOYD FIGUIERE IMMOBILIER est la branche d'immobilier d'entreprise du GROUPE FIGUIERE.** Fondé en 1956, le groupe se positionne aujourd'hui comme un spécialiste multi-activité des métiers de l'immobilier local. Promoteur et commercialisateur en immobilier résidentiel et tertiaire, l'entreprise déploie également une expertise forte dans la gestion et l'administration de biens. Le GROUPE FIGUIERE est **considéré comme un acteur majeur du Pays d'Aix, engagé dans le développement de sa région.**



# Une équipe de broker à votre service


**Membre du réseau ARTHUR LOYD, nous apportons des solutions à tous les projets d'immobilier d'entreprise.**

L'objectif de notre équipe de brokers experts de la Métropole Aix-Marseille, est d'accompagner l'ensemble de nos clients - qu'ils soient :

- Propriétaires
- Bailleurs
- Mandants
- Locataires
- Acquéreurs ou Investisseurs

➔ jusqu'à l'aboutissement de leurs objectifs.

## Contact :

 04 42 399 399

 info@figuiere.com

## Notre équipe



Pierre-Laurent  
FIGUIERE

Président



Martin  
PAILLET

Directeur  
Général



Brigitte  
PANZANI

Assistante  
Commerciale



Raphaëlle  
LEHNARDT

Responsable  
Marketing



BUREAUX

PAYS SALONNAIS



Sandrine  
HERMANN

Consultante  
Grands Comptes



Léopold  
AUBRUN

Consultant



Nicolas  
POROLI

Consultant



Caroline  
TRAPIER

Consultante  
PAYS SALONNAIS



ACTIVITÉS



COMMERCES



Virginie  
BLOUIN

Consultante  
Grands Comptes



Alexandre  
CANALS

Consultant



Ghislaine  
BOULINGUEZ

Consultante