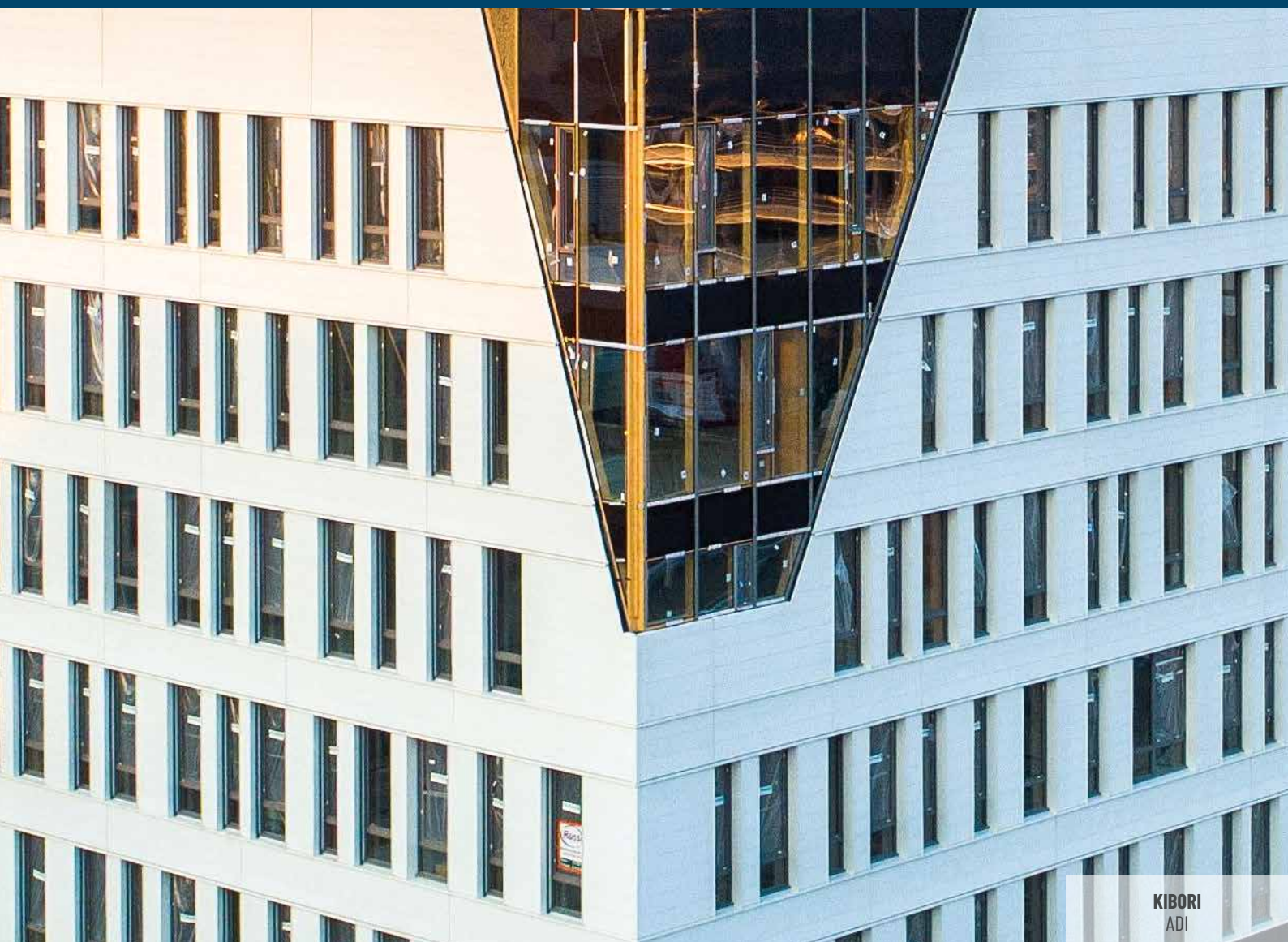


ONITA

OBSERVATOIRE NANTAIS DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE ET D'ACTIVITÉS



KIBORI
ADI

L'année 2018 en chiffres


CINA
CLUB IMMOBILIER
NANTES ATLANTIQUE
l'immobilier à 360°

Le marché des bureaux

LE NANTÏL
FONCIERE INEA

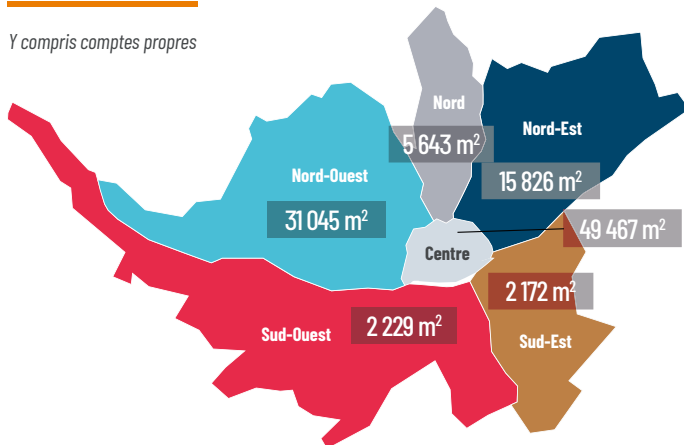


55 216 m²
TRANSACTIONS
DANS LE NEUF

51 166 m²
TRANSACTIONS
SECONDE MAIN

Répartition par secteurs géographiques de Nantes Métropole

Y compris comptes propres



Le Centre-Ville toujours plébiscité

Les différents quartiers qui composent le centre de Nantes ont accueilli plus de 55 % de la demande placée hors compte-propres et clés en mains.

Toutes les demandes n'ont d'ailleurs pas été satisfaites du fait du manque d'offre disponible en Centre-Ville.

Le centre a accueilli en nombre plus de la moitié des transactions supérieures à 1 000 m².

Ce sont les transactions dans le neuf qui ont porté le marché du Centre-Ville et tous les immeubles engagés en Centre-Ville sont remplis avant même leur livraison.

Les administrations ont été très actives en 2018 sur ce secteur, puisqu'entre Nantes Métropole, la DGFIP, la Ville de Nantes et la DIRECCTE ce sont près de 20 000 m² de bureaux neufs dans les quartiers du Centre-Ville qui ont été loués.

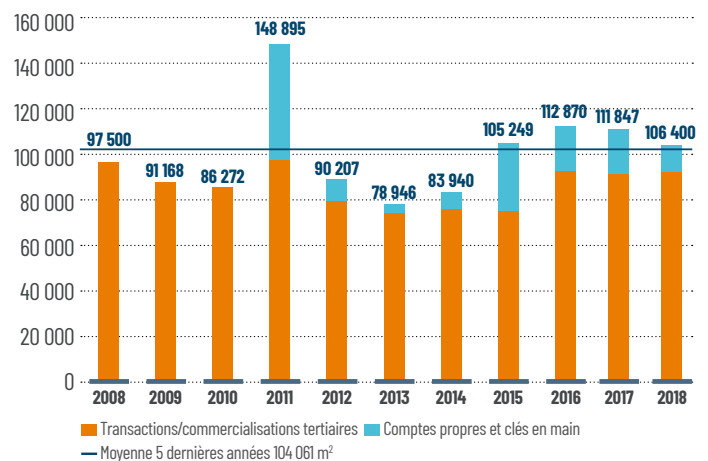
Nantes, 6^e marché tertiaire en région

L'année 2018 se clôture avec un volume de transactions de 106 400 m² pour 224 transactions, soit un retrait de l'ordre de 7% en terme de volume, par rapport aux années 2017 et 2016. Ce retrait s'explique notamment par un report de signatures de baux en ce début d'année 2019 alors qu'elles étaient initialement prévues fin 2018.

A l'échelle du territoire métropolitain, le marché s'équilibre entre le centre et la périphérie.

Cette baisse relative du niveau des transactions pourrait pourtant se reproduire sur les prochains exercices car de nombreux signaux alertent les professionnels nantais qui augurent un repli du marché pour les années à venir.

Évolution du marché tertiaire à Nantes Métropole (en m²)



L'Ouest reprend le dessus

Avec plus de 31 000 m² placés en 2018, l'Ouest fait presque 2 fois mieux que l'Est de la Métropole. Cela s'explique en partie par le clé en mains réalisé pour IBP rue des Piliers de la Chauvinière mais surtout par le regain d'intérêt des utilisateurs pour l'Ouest, secteur historique de l'immobilier tertiaire nantais.

De grandes opérations sont d'ailleurs attendues sur ce secteur en livraison en 2019 et 2020 (ARMEN d'ETPO RED, OXANE de DUVAL Développement, L'ODYSSÉE de PRIMALYS, NOVAVEST de GALEO & ETPO RED).

Questions grands projets, l'Est n'est cependant pas en reste puisque ceux attendus dans les prochaines années permettront à ce marché de gagner lui aussi en maturité (EKNOW de COGEDIM, INITIAL d'ADIM OUEST ou encore l'immeuble BOUYGUES sur l'ancien site MHS).

Quant au Sud, le marché ne décolle toujours pas, ceci étant certainement en partie dû au manque d'offre sur ce secteur.

Le marché des locaux d'activités

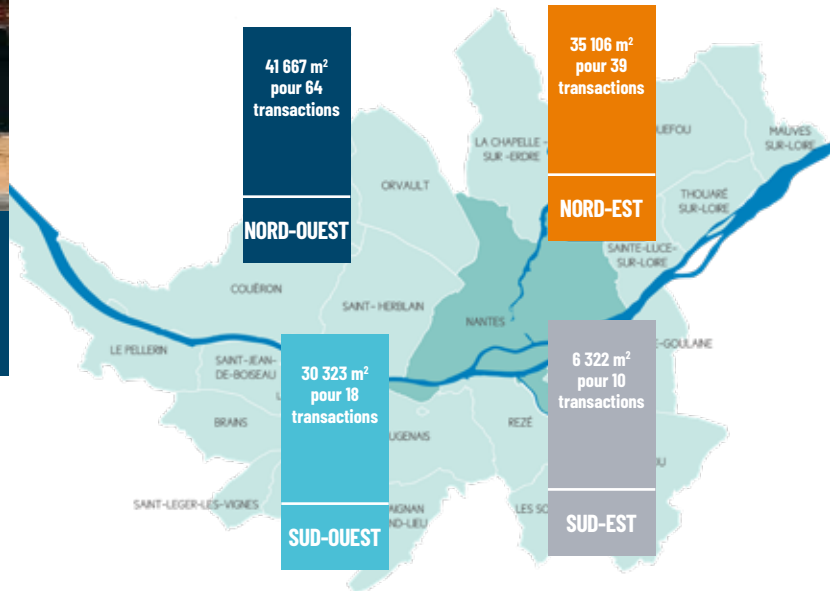
**PLATEFORME LOGISTIQUE
CHEVIRÉ**
24 000 m² – Bouguenais
LEGENDRÉ



44
VENTES

87
LOCATIONS

Carte des secteurs géographiques par intercommunalité



Un marché nantais de l'activité qui poursuit sa progression

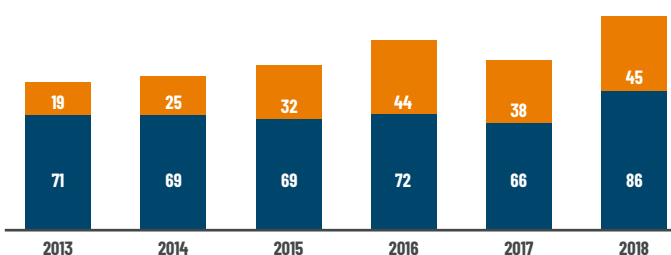
Avec un volume transacté de 113 418 m² en 2018, le marché de l'activité nantais continue de progresser.

Le nombre de transactions est historiquement important dans le neuf, essentiellement dû à l'augmentation des villages d'entreprises dans le nord et sud de Nantes, à la différence du stock de seconde main qui reste stable.

Concernant la répartition achat/location, la demande est majoritairement exprimée en location et très active sur les petites surfaces.

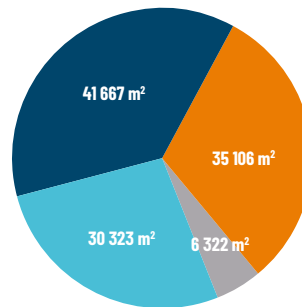
Enfin, nous constatons également que la pression foncière bloque l'activité des entreprises et les contraint à s'éloigner de la métropole nantaise.

Évolution en nombre d'affaires transactées



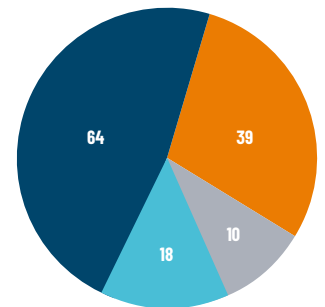
■ Vente ■ Location

Répartition par zones géographiques en surfaces transactées

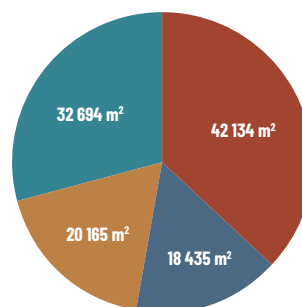


■ Nord-Ouest ■ Nord-Est ■ Sud-Est ■ Sud-Ouest

Répartition par zones géographiques en nombre d'affaires

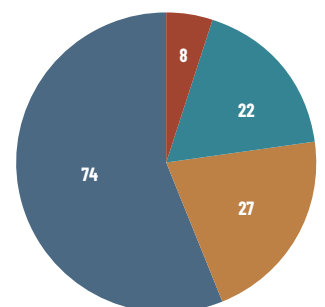


Répartition par surfaces en volume transactées



■ - 500 m² ■ 500 à 1 000 m² ■ 1 000 à 2 000 m² ■ + de 2 000 m²

Répartition par surfaces en nombre d'affaires



Vision d'experts

2018 reste une bonne année pour l'immobilier d'entreprise nantais même si le marché tertiaire enregistre un léger retrait par rapport aux deux années passées.

6^e

MARCHÉ DES RÉGIONS

106 400 m²

TRANSACTÉS

224

TRANSACTIONS

-6,2%

HORS COMPTES PROPRES ET CLÉS EN MAINS

17 440 m²

POUR LES COMPTES PROPRES

Nantes conserve sa 6^{ème} place des marchés de Régions avec plus de 106 000 m² de bureaux transactés et s'inscrit durablement dans le club des villes où sont placés chaque année plus de 100 000 m² de bureaux.

Le retrait au niveau du marché des bureaux s'explique notamment par une forte consommation des locaux neufs réduisant directement le stock d'offres disponibles ce qui a freiné les transactions sur ce segment.

En ce qui concerne le marché des locaux d'activités et entrepôts il progresse de plus de 3% en volume pour totaliser plus de 113 000 m².

Vous trouverez ci-après une étude plus détaillée sur :

- 1- le marché des bureaux sur Nantes Métropole
- 2- le marché des locaux d'activités et entrepôts
- 3- un focus sur l'investissement

Gildas MARTIENNE,
Président de l'observatoire ONITA

Christine SERRA,
Vice-présidente en charge de l'immobilier d'entreprise

Alain RAGUIDEAU,
Président du CINA



FOCUS sur le marché de l'investissement

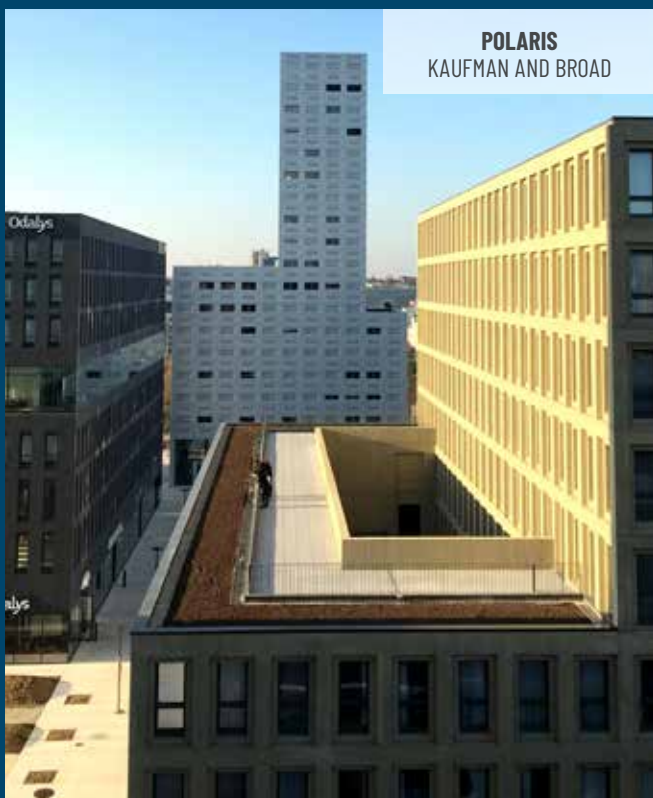
Pour la 1^{ère} fois, les contributeurs de l'ONITA ont décidé de s'intéresser aux chiffres du marché de l'investissement.

Nous avons enregistré 23 opérations totalisant près de 138 millions d'euros investis en 2018 sur le territoire de Nantes Métropole, ce qui est relativement peu et traduit bien le manque d'opérations neuves proposées sur le marché. Seules 2 VEFA ont été actées en 2018, ce qui eu égard à notre connaissance du marché est là encore très faible.

Une opération neuve, vendue louée à 100% à la livraison représente près de la moitié des sommes investies sur le territoire en 2018. Il s'agit du programme Le Berlingot situé sur EURONANTES développé par LAZARD GROUP et vendu, après sa livraison au taux prime de 4,75% AEM.

D'autres ventes d'opérations récentes en centre-ville et périphérie sont intervenues à des taux moyens compris entre 5,8 et 6,5%.

Les VEFA quant à elles ont porté sur des programmes non encore commercialisés à l'ouest et à l'est de la Métropole nantaise. Elles ont été vendues sur des taux de l'ordre de 7,10 à 7,3 % AEM, hors clauses de complément de prix en fonction du remplissage locatif à la livraison. Aucune VEFA n'a été signée en 2018 sur le centre-ville.



23
OPÉRATIONS ÉTUDIÉES

2
VEFA

138 M€
INVESTIS

TAUX PRIME
4,75%

TAUX MOYENS ENTRE
5,8% et 6,5%

Lettre ouverte des professionnels de l'immobilier

Au-delà de ces données chiffrées, nous souhaitons attirer une nouvelle fois l'attention des pouvoirs publics sur le risque de pénurie de bureaux sur la métropole nantaise et notamment en centre-ville.

Ce constat est basé sur 2 signaux forts :

Le 1^{er} signal c'est la baisse continue observée depuis plusieurs années du stock d'offres tertiaires.

Le 2^{ème} est le caractère sous-offreur du marché nantais du fait de la raréfaction de l'offre neuve en général et tout particulièrement en centre-ville notamment sur l'île de Nantes et Euronantes.

Pour preuve tous les immeubles engagés en centre-ville sont remplis bien avant leur livraison.

Depuis plusieurs années, on constate un fort appétit des entreprises pour le centre-ville et les locaux neufs or si la demande continue de s'exprimer dans ce sens, l'offre neuve est quant à elle rendue à son point le plus bas en centre-ville.

Nous anticipons donc 2 reports possibles compte tenu de cette pénurie en centre-ville :

- Un report en périphérie sur les opérations présentant les mêmes fondamentaux que le centre (services, transports, tailles des plateaux, prestations techniques...)
- Un report vers d'autres métropoles possédant des locaux neufs disponibles en Centre-Ville

Cette rareté de l'offre peut donc amener un retrait du volume de transactions dans les 2 années à venir.

S'il est vrai que Nantes Métropole dispose de nombreux atouts pour attirer les entreprises, il faut absolument veiller à conserver un rythme de production de bureaux et de locaux d'activités qui permette ainsi de répondre aux demandes exprimées par les entreprises tant endogènes qu'exogènes.

Face à cette situation, nous demandons en urgence la libération de fonciers pour réaliser des opérations d'ampleur, avec des programmes offrant ce qu'attendent les entreprises : des immeubles de grandes surfaces (10 000 m² environ) en centre-ville, des plateaux à minima de 800 à 1 200 m² d'un seul tenant, des services et commerces en rez-de-chaussée...

Afin d'avoir une mise sur le marché plus rapide de locaux neufs, il serait nécessaire d'accélérer aussi les délais administratifs tant sur les consultations que sur les obtentions de permis de construire.

Contributeurs de l'ONITA



CINA - CLUB IMMOBILIER NANTES ATLANTIQUE

Centre des Salorges - 16 quai Ernest Renaud

BP 90517 - 44105 Nantes cedex 4

Tél. 07 77 75 82 30

www.cina.fr

