ONITA

OBSERVATOIRE NANTAIS DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE ET D'ACTIVITÉS

NOVAWEST
GALÉO
TOPOS

L'année 2019 en chiffres

CINA
CLUB IMMOBILIER
NANTES ATLANTIQUE
l'immobilier à 360°

Vision d'experts

1 2 3 4 5... 7, ce n'est pas une suite logique mais LE chiffre à retenir pour le marché de l'immobilier d'entreprise nantais pour l'année 2019 ! 268 transactions ont été enregistrées pour 123 457 m² !

6e
MARCHÉ DES RÉGIONS

123 457 m²
TRANSACTÉS

268
TRANSACTIONS

+27%
HORS COMPTES PROPRES ET CLÉS EN MAINS

10 000 m²
POUR LES COMPTES PROPRES

Nantes conserve pour la troisième année consécutive la 6ème place au classement des marchés tertiaires en région.

Le marché des transactions hors compte-propre enregistre une belle progression de près de 28% dépassant à lui seul 113 000 m², alors qu'une seule opération en compte-propre a été réalisée avec la construction du futur immeuble d'Orange sur le quartier Ranzay pour 10 000 m².

L'année 2019 est donc un excellent cru pour le marché tertiaire et nous allons vous en présenter les faits les plus marquants dans ce document synthétique.

Mais le neuf n'a progressé que de 6,7% par rapport à l'année passée pour atteindre 59 000 m² soit près de 48% de la demande placée ; le marché de la seconde main a bondit de plus de 26% pour atteindre 64 500 m² soit 52% de la demande placée. Le rapport neuf/2nde main s'est donc inversé versus 2018 par rapport à l'année dernière, le marché de la 2nde main repassant devant le marché du neuf.

C'est un signal marquant du manque d'offre neuve qui se fait sentir. D'ailleurs si on compare la progression des transactions en neuf dans les autres grandes métropoles régionales, elles sont en hausse de 20% en moyenne. Nantes reste très en retrait sur ce point

Gildas MARTIENNE, *Président de l'observatoire ONITA*
Christine SERRA, *Vice-présidente en charge de l'immobilier d'entreprise*
Alain RAGUIDEAU, *Président du CINA*

METRONOMY
TOLEFI
FORMA 6

Le marché des bureaux

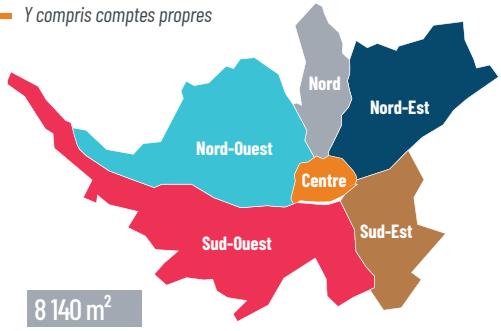
VIZIO
EIFFAGE
PIERRE GAUTIER

58 923 m²
TRANSACTIONS
DANS LE NEUF

64 534 m²
TRANSACTIONS
SECONDE MAIN

Répartition Neuf et Seconde main par secteurs de Nantes Métropole

Y compris comptes propres



34 424 m²
dont 16 451 m² de neuf
et 17 973 m² 2nde main

6 811 m²
dont 1 999 m² de neuf
et 4 812 m² 2nde main

2 309 m²
dont 0 m² de neuf
et 2 309 m² 2nde main

8 140 m²
dont 5 669 m² neuf
et 2 472 m² 2nde main

30 366 m²
dont 15 147 m² en neuf
et 15 219 m² 2nde main

41 407 m²
dont 19 659 m² en neuf
et 21 749 m² en 2nde main

Le Centre-Ville engendre des frustrations

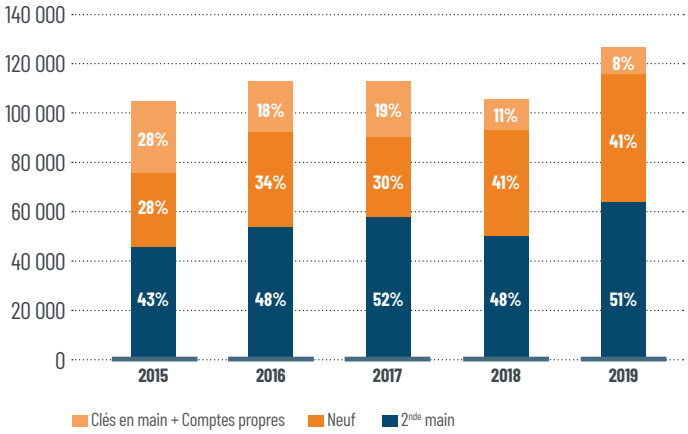
Effectivement malgré sa grande attractivité, le centre-ville accuse une baisse des transactions de 17% alors que tous les secteurs progressent. Une explication évidente vient de l'absence d'offre neuve disponible sur ce secteur qui a fait chuter de 35% les transactions dans le neuf.

Malgré tout le centre-ville reste le 1er marché de la métropole nantaise car il représente 34% de la demande placée. Les plus grandes transactions enregistrées sont LEGENDRE XP qui a pris à bail 7 000 m² sur le VENDOME pour y implanter sa filiale de co-working dénommée WHOORKS et NICKEL qui s'est installé sur LE VIZIO sur plus de 4 000 m². Les valeurs prime enregistrées sont à la hausse tant dans la 2nde main que dans le neuf pour atteindre en moyenne un loyer de 190 € HT/ m² /an dans le neuf et des valeurs top supérieures à 230 €HT/m²/an en seconde main. Nous avons constaté plusieurs transactions tertiaires allant jusqu'à 250 € HT/m²/an en centre ville.

Nantes, 6e marché tertiaire en région

Fait marquant de 2019 le marché a été soutenu par des transactions supérieures à 500 m² (+64% en volume). En effet, les 62 transactions recensées en 2019 représentent près de 70% du volume total transacté versus 50% en 2018. Sur l'ensemble des tranches de surfaces il est à noter que les transactions situées entre 500 et 1 000 m² ont presque doublé en volume et en nombre. C'est une tendance significative qu'il faut garder à l'esprit pour les développements futurs : il faut produire de l'offre neuve avec des grands plateaux de 800 à 1 200 m² et ainsi tenir compte des demandes des utilisateurs.

Évolution du marché tertiaire à Nantes Métropole (en m²)



Le Nord-Ouest reste le 1er secteur de périphérie

Les secteurs Nord, Nord-Ouest et Nord-Est ont accueilli plus de 59 % de la demande placée avec près de 73 000 m² soit + 39 % par rapport à 2018 porté principalement par les transactions dans le neuf.

En ce qui concerne la part de marché du secteur Nord-Est elle a presque doublé (+91,8 %) grâce au compte propre d'Orange (10 000 m²). On peut évoquer 2 grandes opérations réalisées sur Saint-Herblain Parc Armor dans le programme NOVAWEST avec la société RCA qui a acquis près 6 000 m² et ARTELIA qui a pris à bail plus de 3 000 m² dans cet ensemble qui sera livré en 2021. La 2nde main n'est pas en reste et progresse de 28 % avec 36 000 m² transactés. Les valeurs locatives et vénales sont également orientées à la hausse avec une valeur moyenne supérieure à 150 € HT/m² /an en location et supérieure à 2 100 € HT/m² hors parking pour la vente.

Les secteurs du Sud-Est et Sud-Ouest affichent une progression certaine même si leur part de marché reste faible avec 7,4 % de la demande placée. L'offre neuve s'écoule bien et pourrait progresser si des programmes proches des services et des transports en commun voyaient le jour sur des secteurs comme l'aéroport ou la ZAC Pirmil-Les-Isles.

Le marché des locaux d'activités

INNODESPACE
ALSEI - LAMOTTE
CABINET AIC, GROUPE ALSEI

68 347 m²
VOLUME
DES VENTES

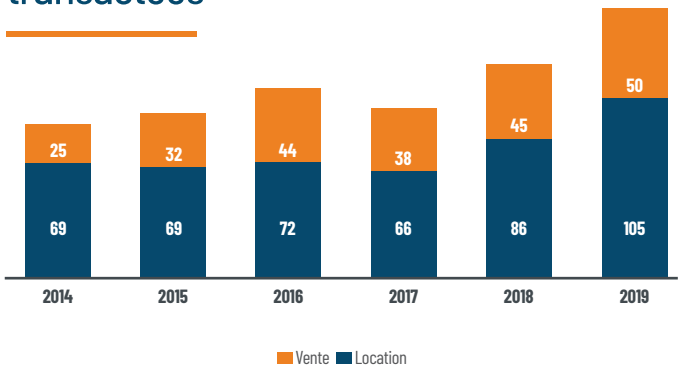
47 422 m²
VOLUME
DES LOCATIONS

Avec 115 769 m², dynamisme confirmé en 2019 du marché Nantais des locaux d'activités

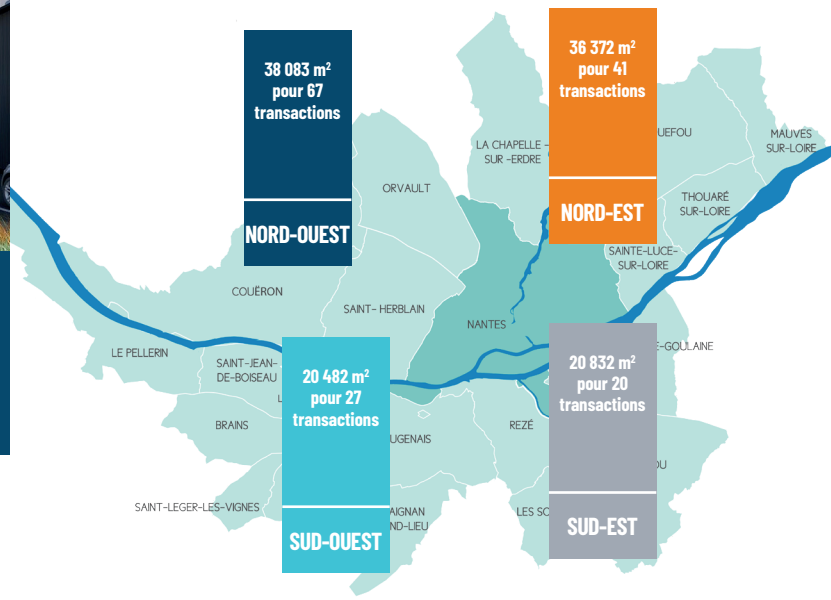
Cette tendance, essentiellement axée sur des recherches d'acquisition, est portée par des taux d'intérêt historiquement bas et par la conclusion de nombreuses transactions de bâtiments supérieurs à 1 500 m² .

Le dynamisme est cependant freiné par une pénurie de fonciers disponibles dans l'agglomération nantaise obligeant les entreprises à étendre géographiquement leurs recherches et à s'implanter hors de la métropole. Les recherches inférieures à 500 m², quant à elles, sont nettement moins impactées par le manque de foncier car le développement des parcs d'activités absorbe en partie les demandes.

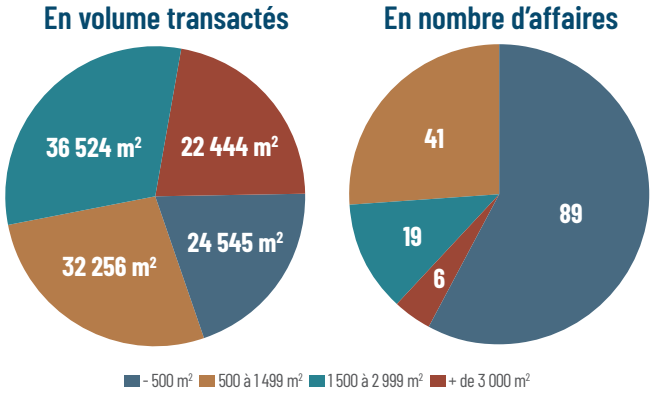
Évolution en nombre d'affaires transactées



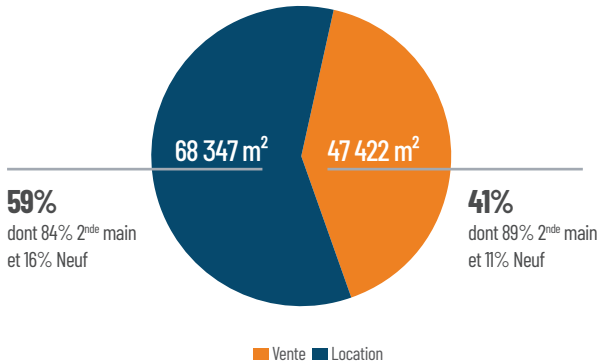
Carte des secteurs géographiques par intercommunalité



Répartition par surfaces



Répartition achat/location en Neuf et Seconde main



Lettre ouverte des professionnels de l'immobilier

En résumé, l'année 2019 reste un bon cru et on peut même considérer que le manque d'offre neuve notamment dans le centre-ville a freiné la progression du marché.

Cette situation crée des tensions sur les valeurs et pour les prochaines opérations, attendues sur le centre-ville notamment, elles seront donc orientées à la hausse.

Nous écrivions l'année dernière « 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. »

A l'heure actuelle la situation n'a pas changé…

Nous nous sentons comme Bill Murray dans un « Jour sans fin » et 2 signaux forts nous alertent :

- Le 1er signal, c'est la baisse continue du stock global qui représente à peine 1 année de transaction. Dans le centre-ville, le stock est même proche de zéro et la situation ne s'améliorera pas avant 2022, année de livraison des prochaines opérations neuves.
- Le 2ème signal, c'est le frein au développement que nous ressentons de la part de la collectivité compte tenu de la lenteur de la mise en place de nouvelles opérations alors que la concurrence s'accroit avec nos métropoles voisines qui ont elles aussi de réelles ambitions et atouts.

Nous devons, acteurs publics et privés, rester agiles et partager la même ambition pour notre territoire !

L'urgence est donc de faciliter la réalisation de programmes d'ampleur notamment en centre-ville pour permettre le développement des entreprises endogènes et exogènes mais aussi en débloquant rapidement les fonciers en ZAC ou autres secteur déjà identifié : le potentiel est là.

Contributeurs de l'ONITA

ADVENIS REAL ESTATE SOLUTIONS · Arthur Loyd · BLOT · BNP PARIBAS REAL ESTATE · CATELLA · CBRE · CLERVILLE

GALEO L'IMMOBILIER EN CONFIANCE · GIBOIRE GROUPE · KERMARREC entreprise · LAMOTTE PROMOTEUR IMMOBILIER · LAZARD GROUP · MANAC'H IMMOBILIER · Tourny Meyer.

CINA CLUB IMMOBILIER NANTES ATLANTIQUE l'immobilier à 360°

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