

ONITA

OBSERVATOIRE NANTAIS DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE ET D'ACTIVITÉS



Crédits photos : BEA Baumschlager Eberle Architekten

LA MAISON DE L'INNOVATION
LE GROUPE LA POSTE
ARCHITECTE : BAUMSCHLAGER EBERLE ARCHITEKTEN

L'année 2021 en chiffres


CINA
CLUB IMMOBILIER
NANTES ATLANTIQUE
l'immobilier à 360°

En résumé

Les chiffres clefs du territoire

Nantes Métropole : 24 communes



1 429 272

habitants en Loire Atlantique

+1.2% de croissance annuelle moyenne entre 2013 et 2019



665 204

habitants sur Nantes Métropole en 2019

+1.5% de croissance annuelle moyenne depuis 2013



323 251

Nombre d'actifs (15-64 ans) en 2018



286 797

Emplois salariés privés en 2020

Ce qu'il faut retenir

POUR LE MARCHÉ DE BUREAUX

Les entreprises ont plébiscité une fois encore les immeubles neufs qui réalisent près de la moitié des transactions.

Le centre-ville est très attractif. Il capte près de la moitié de la demande placée (47%). La qualité de vie, ses services, ses commerces et l'accessibilité sont recherchés par les utilisateurs.

Après une année 2020 marquée par le COVID-19 et ses restrictions sanitaires, **la dynamique est de retour en 2021 et le marché nantais signe sa meilleure performance.**

LES GRANDS INDICATEURS du marché tertiaire

4^e

MARCHÉ DES RÉGIONS

129 136 m²

TRANSACTÉS

293

TRANSACTIONS

+1 COMPTE PROPRE

DE **15 375 m²**

POUR LE MARCHÉ D'ACTIVITÉ

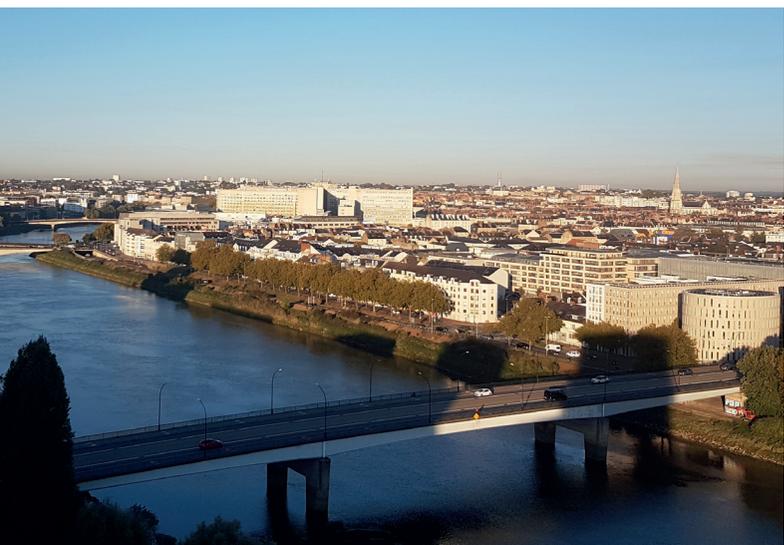
Le marché des locaux d'activité sur l'agglomération nantaise a connu une année record en 2021, avec près de 130 000 m² placés.

Ce volume est en augmentation de 12 % par rapport à 2019 (116 000 m² et ancien record) et de 62 % par rapport à 2020 (80 000 m²).

Toutefois, nous devons rester vigilants car notre stock de biens en portefeuille n'a jamais été aussi bas : -28 % par rapport à début 2021 et -46 % par rapport à début 2020 (source Bureaux Locaux).

Les demandes restent très soutenues et nous sommes en grande difficulté pour répondre aux besoins exprimés que ce soit en location ou à la vente.

Le nombre de bâtiments disponibles ayant très nettement chuté, nous sommes très régulièrement obligés de mettre nos prospects sur une « liste d'attente ».



Vision d'experts

REFLETS

LOCATAIRE : CONSEIL RÉGIONAL
PROMOTEUR : GIBOIRE
ARCHITECTE : TACT ARCHITECTES



L'année 2021 fait partie des années RECORD pour la métropole nantaise avec 129 136 m² transactés, y compris le compte propre réalisé par Le Groupe LA POSTE destiné à accueillir sa Maison de l'Innovation sur 15 375 m².

Le marché de Nantes revient à la 4^{ème} place des marchés régionaux au coude à coude avec Bordeaux et consolide donc sa position de ville qui compte.

Si, comme la plupart des principales métropoles régionales, Nantes opère un rebond sur son marché tertiaire, elle bat surtout son précédent record de 2019.

COTE LOIRE

ACQUÉREUR : EURO INFORMATION
COPROMOTION : ATREALIS
ET KAUFMAN & BROAD
ARCHITECTE : PADW



L'ouest confirme son attractivité avec, d'une part, la poursuite du développement des entreprises déjà présentes sur le territoire et avec, d'autre part, l'arrivée des futures sociétés exogènes.

Effectivement Nantes Métropole reste une vraie solution pour répondre aux attentes et aspirations des entreprises et des salariés post crise sanitaire.

Gildas MARTIENNE, Président de l'observatoire ONITA
Christine SERRA, Présidente du CINA

Les chiffres cités dans notre analyse sont comparés à 2019, l'année 2020 étant considérée comme peu représentative.

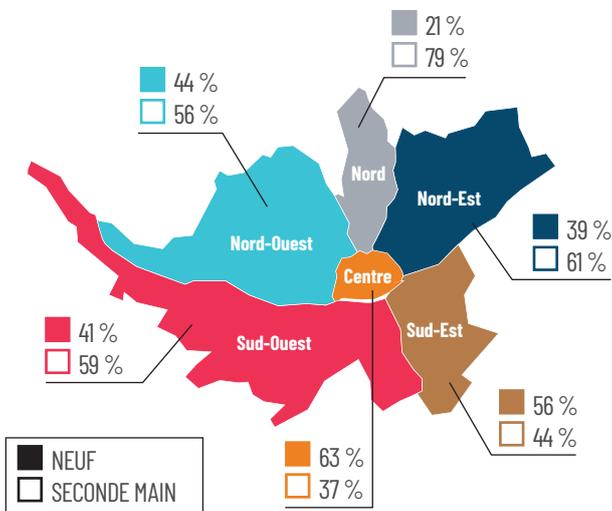
LA FORGE

LOCATAIRES : ICOBOT/PALACE
PROMOTEUR : EIFFAGE
ARCHITECTE : FORMA 6



Le marché des bureaux

Répartition géographique des transactions

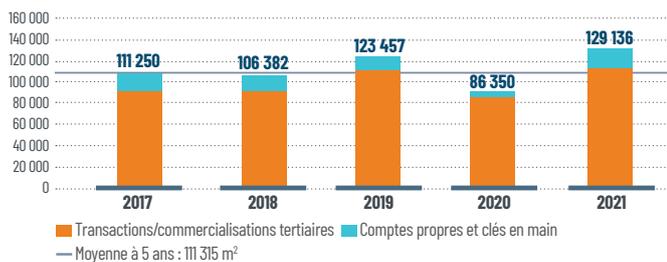


Le centre-ville a capté près de la moitié des demandes avec environ 61 000 m² transactés et affiche une forte progression (+ 47 % par rapport à 2019).

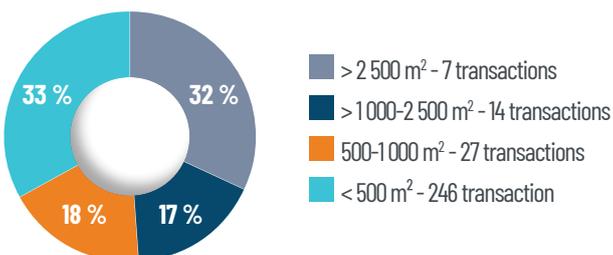
C'est la part du neuf dans le centre qui progresse le+ fortement avec 38 596 m² placés soit + 96 % par rapport à 2019. Les trois secteurs cumulés nord-ouest, nord et nord-est ont attiré 48 % de la demande placée. C'est 21 % de moins qu'en 2019.

Les secteurs sud-est et sud-ouest progressent également fortement avec + 166 % d'augmentation, mais une part de marché qui reste contenue à 8 % de la demande placée (10 345 m²).

Évolution du marché tertiaire à Nantes Métropole (en m²)



Répartition par surface (en volume)

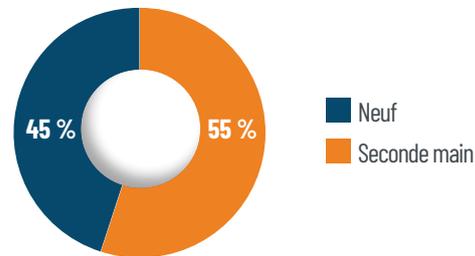


Les grandes transactions (1 000 m² et plus) sont au nombre de 21. Elles totalisent - compris compte propre - 64 935 m² soit un peu plus de la moitié des transactions de 2021 (49 655 m² hors compte propre soit 44 % du volume des transactions).

Les « petites » surfaces < 500 m² représentent 35 % du volume transacté mais 84 % de l'activité en nombre de transactions, un niveau encore supérieur à 2020 (82 %).

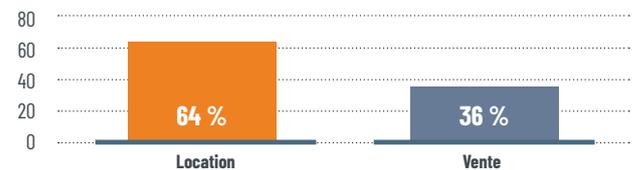
Répartition de la demande placée 2021

(en surface neuf et seconde main - hors compte propre)



Analyse hors compte propre

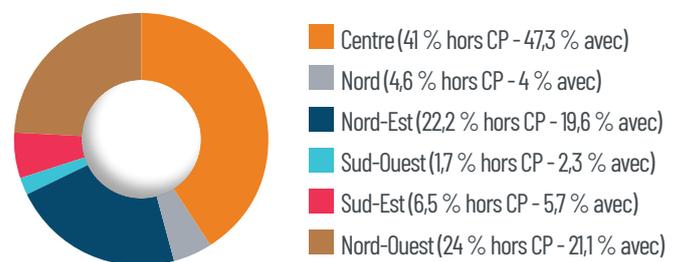
(base de 113 761 m² de demande placée)



• La location domine toujours le marché en 2021 avec plus de 73 000 m² comptabilisés. C'est près de 10 % de moins qu'en 2019, ce qui démontre une volonté d'acquisition de la part des entreprises.

• Les ventes, qui représentent 36 % du volume transacté, ont fortement progressé en 2021 pour atteindre 40 719 m², en progression de +22,5 % par rapport à 2019. Sur le segment des ventes, on observe un relatif équilibre entre neuf et seconde main : 54 % de ventes en neuf versus 46 % de ventes en seconde main.

• Au global en 2021, hors compte propre, les surfaces de seconde main représentent 55 % du marché contre 45 % pour le neuf.



• Le centre-ville est le 1^{er} secteur en terme de demande placée, il a le vent en poupe. La demande moyenne placée sur ce secteur (407 m²) est d'ailleurs plus importante que la transaction moyenne du marché (388 m²). Le neuf représente 51 % des transactions du centre-ville en volume, on peut dire que le neuf tire mieux son épingle sur ce secteur que sur les autres.

• On constate sur les secteurs de périphérie nord que la part du neuf n'est que de 39 %, les entreprises ont privilégié des locaux de 2nde main rénovés et récents (-15 ans).

• Les secteurs sud-est et sud-ouest progressent quant à eux et le neuf fonctionne très bien puisqu'il représente 57 % de la demande placée.

Le marché des locaux d'activité



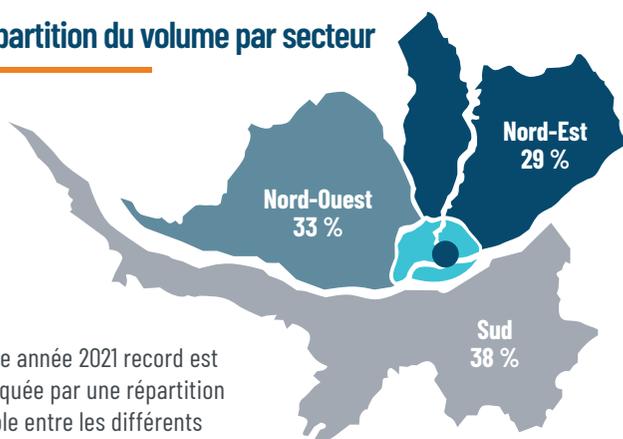
27 %
VENTES

73 %
LOCATIONS

Avec 187 transactions, contre 137 en 2020 (+37 %) et 156 en 2019 (+20 %), nous observons que le nombre de transactions évolue plus fortement que le volume placé.

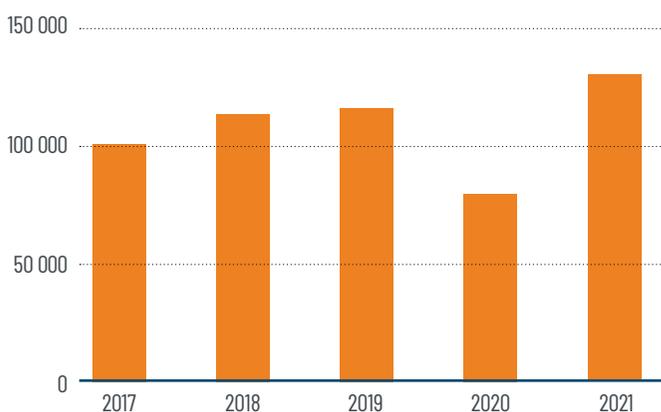
- Cela se traduit par une réduction de la surface moyenne installée.
- En effet en 2021, la surface moyenne installée s'élève à 695 m², contre 743 m² en 2019 (-6,5 %) ; démontrant ainsi le besoin grandissant de petites surfaces.

Répartition du volume par secteur



Cette année 2021 record est marquée par une répartition stable entre les différents secteurs de l'agglomération.

Volume annuel placé



Répartition en nombre de transactions



79 %
SECONDE MAIN

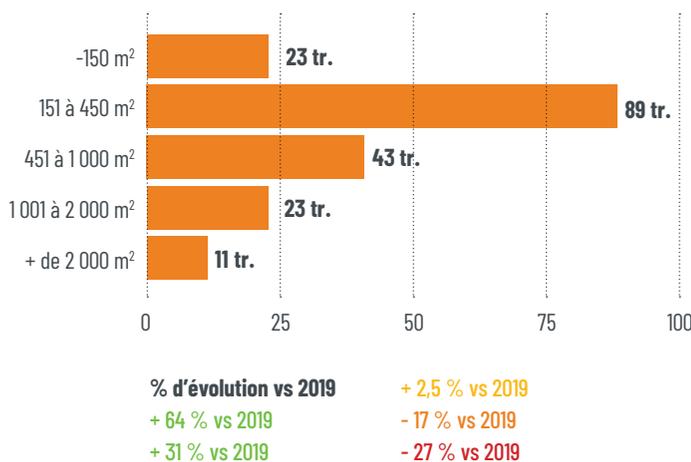
21 %
EN NEUF

Cette année encore nous observons une forte montée en puissance du secteur des petites et moyennes surfaces, une demande démontrée par l'augmentation croissante des transactions sur les parcs d'activité.

Le secteur des + de 1 000 m² voit son nombre d'installations diminuer, non pas à cause d'une baisse de la demande, mais lié à une pénurie d'offre. En effet, le nombre de bâtiments de plus de 1 000 m² aujourd'hui disponible sur Nantes se compte sur les doigts d'une main.

L'agglomération favorisant aujourd'hui le développement des parcs d'activité et villages entreprises, elle limite les développements fonciers permettant la réalisation de plus grandes surfaces.

Répartition du volume par secteur de surface



Lettre ouverte des professionnels de l'immobilier

Sans surprise le bureau reste le lieu de rencontre essentiel, le vecteur de lien social pour les équipes, il permet le bon fonctionnement des entreprises et leur épanouissement.

Malgré la pandémie, l'attraction des métropoles de région s'est confirmée, cette crise a accéléré les changements qui existaient déjà, on peut parler des NWOW - new ways of working - : mobilité du poste de travail, flex-office et espaces collaboratifs.

Nantes Métropole doit faire face à de nouveaux défis pour continuer à accompagner le développement des entreprises et des salariés sur son territoire. Cela implique une offre tertiaire neuve adaptée aux attentes des sociétés et une offre de logements de qualité à prix accessible.

Pour ce faire un marché tertiaire dynamique doit pouvoir proposer :

- De l'offre disponible en centre-ville et des livraisons régulières de nouveaux immeubles.
- Des immeubles serviciels et avec des commerces de proximité.
- Des plateaux d'immeuble de 800 à 1000 m² voire plus.

En conclusion :

Il est nécessaire que les pouvoirs publics et les professionnels se mobilisent pour organiser le développement d'une offre de bureaux de qualité dans des délais courts. Ils doivent faciliter l'accès au foncier, le dialogue citoyen et faire ainsi de l'immobilier d'entreprise une priorité pour notre territoire.

Contributeurs de l'ONITA



CINA - CLUB IMMOBILIER NANTES ATLANTIQUE
11, rue La Noue Bras de Fer - 44100 Nantes

www.cina.fr 