ÉDITION 2022



OBSERVATOIRE NANTAIS DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL



Enjeu majeur dans le développement de l'attractivité commerciale d'une ville, le loyer commercial fait toujours l'objet de toutes les spéculations.

La crise pandémique a profondément bouleversé le commerce et les habitudes des consommateurs. Il était essentiel pour le CINA et ses partenaires de disposer d'un nouvel outil pour mesurer les évolutions rapides depuis 2020. C'est chose faite après plusieurs mois de travail collaboratif : ONICO nouvelle version paraît avec ce numéro ZÉRO. Il a pour ambition de devenir dans les prochaines années le baromètre de l'attractivité commerciale du territoire pour les professionnels et les acteurs institutionnels et économiques locaux.

Ce nouvel Observatoire Nantais de l'Immobilier COmmercial dresse un état des lieux des loyers des commerces de la Métropole nantaise, offre à tous une analyse plus fine des flux de consommation, des changements de comportements des clients, entre une fréquentation en demi-teinte et le développement du commerce « vite fait, bien fait ».

Les droits au bail et fonds de commerce sont volontairement écartés des valeurs observées par le collectif d'experts pour respecter la confidentialité des données et ouvrir la contribution aux commerçants par la voix de leurs représentants.

La métropole nantaise reste attractive, avec une vacance commerciale faible. La réversibilité des pieds d'immeuble, la conception et le fonctionnement plus vertueux des commerces, les nouveaux modes de commerce, sont autant de sujets d'exploration et de prospective pour les membres du CINA, pour contribuer à l'aménagement du territoire, dans la construction d'une ville durable.

ÉDITO



**Laurence QUIBLIER,** vice-présidente du CINA en charge du commerce

# **Z00P**

# Tendances observées 2021

## Les tendances

En 2021, le centre-ville a accueilli 108 nouveaux commerçants (57 % de commerces, 38 % de cafés restaurants et 5 % de services). Ce renouvellement a été particulièrement fort sur les rues Crébillon, Contrescarpe, Strasbourg, de la Fosse, de Budapest.

Certaines tendances se confirment comme le développement de la restauration rapide et des surfaces de vente alimentaires. La multiplication des boutiques de CBD se poursuit avec pas moins de 20 boutiques répertoriées intra-boulevard à Nantes : feu de paille ou véritable marché en devenir ?

La crise covid a accéléré le changement des habitudes et comportements des consommateurs et favorisé l'émergence de nouvelles offres éphémères, du e-commerce devenu incontournable pour les boutiques avec la généralisation de l'omnicanal, des boutiques de seconde main en spécialité avec le principe de collections à l'instar des boutiques de prêt-à-porter traditionnelles. On note un net ralentissement des ouvertures de boutiques de prêt-à-porter moyenne gamme, et plus inattendu, un coup de frein sur les boutiques de vrac depuis les fins de confinement.

L'épisode des fermetures successives de 2020 a déstabilisé les pratiques des clients de boutiques, en centre-ville comme dans les quartiers. La poursuite d'une partie de télétravail a maintenu ces pratiques de consommation aléatoires. On note dans les changements d'usage l'arrivée du quick-commerce à Nantes en complément des dark-kitchen (cf. « la presse en parle ») et la démocratisation des drives piétons. D'autres évènements à venir à Nantes comme l'ouverture du 1er Food Hall à l'été 2022 pour compléter les offres de jeux immersifs qui débarquent également sur le territoire.





# Vacance commerciale

Le centre-ville de Nantes bénéficie d'un taux de vacance commerciale très faible depuis de nombreuses années. En effet, en décembre 2021, le taux de vacance en centre-ville de Nantes est de 2,8 %, ce qui reste nettement inférieur au taux national qui se situe à 11% à la même date. Si l'on observe la variation du taux au cours de l'année 2021, on remarque une hausse sensible dès le relevé de mars, la crise sanitaire ayant impacté le commerce de façon considérable. Malgré tout, la forte attractivité du territoire nantais permet de redresser la barre et de retrouver un taux de vacance très honorable dès la fin d'année.

Considérée comme la 2<sup>ème</sup> ville la plus dynamique de France selon PROCOS (Palmarès 2019), Nantes enregistre une très forte croissance démographique, propose une offre touristique remarquée et différenciante et présente des atouts majeurs sur le plan économique, avec un taux de chômage nettement inférieur à la moyenne nationale (5,7 % sur le bassin nantais). Ces éléments favorisent l'attrait des porteurs de projets sur le secteur du commerce. Si le dynamisme de la ville et son attractivité permettent de conserver un centre-ville bien vivant et d'éviter les dents creuses néfastes à l'image, ces éléments créent également l'effet d'une tension très nette sur le marché.

D'un point de vue de la commercialité du centre, le territoire est dense et concentré, divisé historiquement et physiquement en deux rives, les disparités sont très marquées sur la typologie des commerces installés et sur le taux de vacance. Du côté Est du cours des 50 otages, le quartier Decré-Bouffay reste sur un niveau de loyer moyen et permet une certaine stabilité des commerces et un niveau de vacance très faible : 1,16 %. Ce taux est plus de deux fois inférieur à celui observé côté Ouest (2,6% de vacance commerciale) et en deçà du taux de vacance observé sur l'ensemble du centre-ville (2,8%). On observe également une fragilité dans certaines rues, notamment rue Contrescarpe, qui enregistre de forts taux de vacance en cas de crise. Ce phénomène peut, en partie, être corrélé au niveau de loyer, élevé dans ce secteur.

En résumé, la forte attractivité du centre-ville nantais permet de conserver un taux de vacance très bas, toutefois la loi de l'offre et la demande reste de mise et la tension du marché influe sur les valeurs locatives, toujours à la hausse...ce qui, selon les secteurs et le contexte, peut perturber le paysage commercial.

# Baux commerciaux

## Faits marquants

Vers une nécessaire évolution du statut des baux commerciaux ?

A ce jour, et dans de nombreuses villes, des politiques de revitalisation du commerce dans les centres des villes et des bourgs sont initiées mais l'expansion du commerce numérique démultipliée par la pandémie de Covid-19 se poursuit.

La nécessité d'adapter le statut des baux commerciaux au commerce d'aujourd'hui apparaît dès lors incontournable.

Ainsi, il conviendrait d'établir, autour du régime primaire impératif, une pluralité de régimes particuliers, dotés de normes spécifiques, impératives et supplétives.

Le statut des baux commerciaux doit rester un régime protecteur et permettre de réguler les nouveaux modes d'exercice du commerce.

À l'heure où nous parlons de la réversibilité des immeubles, il nous faut envisager celle des commerces et du statut des baux commerciaux.

En effet, la propriété commerciale est le fruit d'une évolution historique importante qui a abouti au décret du 30 septembre 1953, depuis abrogé partiellement et repris dans le Code de commerce. Jusqu'en 1914, le bail commercial relevait du droit commun qui se caractérise par la précarité de la situation du preneur et l'absence de droit au renouvellement du bail.

À cette époque, il valait mieux être propriétaire des murs que locataire. La Première Guerre mondiale provoqua une destruction importante d'immeubles, engendrant une pénurie de l'offre. La crise immobilière devenant intenable pour les locataires commerçants, entre 1918 et 1926, ceux-ci se mobilisèrent pour réclamer la reconnaissance d'un droit au renouvellement du bail, la stabilité de leur lieu d'exploitation étant indispensable à la pérennité de la clientèle.

Une première ébauche eut lieu avec une loi du 30 juin 1926, qui prévoyait à la charge du bailleur l'obligation de verser au locataire une indemnité d'éviction lorsque le refus de renouvellement du bail à son expiration n'était pas justifié par un motif légitime.

L'élément central de la loi de 1926, réaffirmée dans le décret du 30 septembre 1953, va progressivement subir les assauts du succursalisme, du franchisage, des centres commerciaux et des zones commerciales périphériques, puis, ces dernières années, du e-commerce.

Le statut des baux commerciaux a profondément été transformé par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite « Loi Pinel ».

Cette loi, prévue initialement afin de favoriser les artisans et commerçants modifie le statut des baux commerciaux dans sa globalité : modification des règles relatives à la durée du bail, réglementation impérative des charges et impôts facturables au preneur, limitation des augmentations de loyers créant l'improbable « plafonnement du déplafonnement », renforcement des sanctions en cas de contravention à l'ordre public...



Les chiffres clés du commerce nantais en 2021

2 500 commerces

1 150 bars/restaurants

116 500 m<sup>2</sup> \* de surfaces de vente

**Hypercentre** 

**1 150** commerces **+6%** depuis 2015

Environ 550 bars/restaurants + 8% depuis 2015

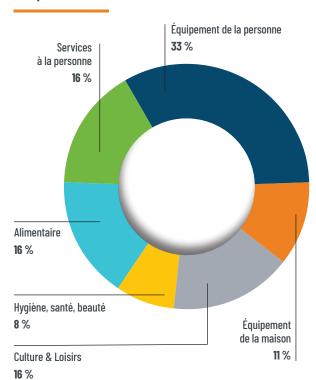
\* Données 2020



# Loyers commerciaux



# Répartition des activités à Nantes



# Focus sur 3 grands secteurs métropolitains

## **Hyper centre-ville**

Le quartier Crébillon et ses rues adjacentes, à l'ouest du cours des 50 Otages, concentrent une majorité de commerces d'équipement de la personne pour des surfaces souvent inférieures à  $100m^2$ . Le reste est occupé par des commerces alimentaires et beauté/santé. Sur cette partie dite « prime », les valeurs les plus élevées sont observées notamment en équipement de la personne avec des montants atteignant  $1200 \ \mbox{\ HT HC/m}^2/\mbox{an.}$  La moyenne des valeurs du quartier s'affiche autour de  $400 \mbox{\ \ HT HC/m}^2/\mbox{an.}$ 

Le quartier Marne/Barillerie - avec ses rues adjacentes situées à l'est du Cours des 50 Otages - est une zone de la ville plutôt animée, où l'ensemble des métiers sont représentés, mais où les cafés, bars, brasseries, restaurants dominent. Les écarts de valeurs locatives s'expliquent sans doute par le type d'activités présentes.

L' « effet bonbonnière » est constaté dans de nombreuses rues du centre-ville. Autrement dit, « plus c'est petit, plus c'est cher » ! La part du secteur immatériel tend à baisser dans toutes ces rues de l'hyper centre avec la mise en application du PLUM centre-ville, interdisant l'implantation de nouvelles activités tertiaires en pied d'immeuble.

## Île de Nantes

Le quartier de l'Ile de Nantes Ouest est un quartier récent. Les loyers ont été adaptés compte tenu de l'état de livraison des locaux brut de béton et de la nouvelle commercialité du quartier. Ainsi, les opérateurs immobiliers intervenant sur l'Ile de Nantes ont travaillé de manière constructive avec la SAMOA, l'aménageur, afin de construire un plan merchandising cohérent avec des loyers adaptés à chaque activité. Deux principaux secteurs ont été détectés : le boulevard de la Prairie au Duc avec une moyenne de loyers de 208  $\oplus$  HT/  $m^2$ /an, puis la rue de la Tour D'auvergne avec une valeur moyenne de loyer de 224  $\oplus$ / $m^2$ /an. En plein développement, ce quartier aux implantations récentes possède une base de données limitée.

### **Route de Vannes**

La route de Vannes demeure attractive commercialement et singulière par l'importance des surfaces implantées (+ de 500 m²), largement occupées par des activités d'équipement de la maison. Le taux de vacance et le turn-over y sont constants. Malgré la pandémie, le commerce est resté très dynamique entre chaque période de confinement et les magasins proposant le click&collect ont augmenté leur chiffre d'affaires même pendant leur fermeture au public. Peu de diminution ou report de loyer ont été constatés.

	MINI Loyer € HT HC/m²/an surface totale	MAXI Loyer € HT HC/m²/an surface totale	MEDIANE Loyer € HT HC/m²/an surface totale	MOYENNE Loyer € HT HC/m²/an surface totale
CREBILLON / GRASLIN / ORLEANS (OUEST du cours des 50 Otages)	79,14 €	1 200,00 €	639,57 €	393,54 €
MARNE / BARILLERIE / QUARTIER BOUFFAY / CHATEAU / VERDUN (EST du cours des 50 Otages)	120,00 €	880,50 €	500,25 €	347,40 €
ILE DE NANTES	20,79 €	405,88 €	213,34 €	176,92 €
ROUTE DE VANNES	143,88 €	312,00 €	227,94 €	226,73 €
AUTRE HYPER CENTRE VILLE	16,64 €	675,88 €	346,26 €	221,38 €
TOTAL TOUS QUARTIERS NANTES (MOYENNE)	76,09 €	694,85 €	385,47 €	273,19 €

# Les secteurs clés

# Le droit de préemption, un outil d'observation et d'action

En juillet 2019, la ville de Nantes a mis en place un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce permettant d'observer les mutations de fonds de commerce et la signature des baux commerciaux pour les pieds d'immeuble sur le centre-ville. Ce dispositif offre la possibilité de préempter les locaux commerciaux par la ville pour préserver ou favoriser la diversité commerciale des sites et/ou locaux stratégiques du centre-ville. Depuis cette date, la Ville de Nantes a instruit chaque année plus de 90 dossiers (93 en 2020 ; 92 en 2021) sur le centre-ville élargi. Le travail partenarial mené jusqu'à présent n'a pas rendu nécessaire l'activation de ce droit de préemption. Afin d'optimiser les procédures et délai d'instruction (1 mois maximum), le processus de dématérialisation des DIA (déclaration d'intention d'aliéner) est en cours.

En parallèle, la ville de Nantes poursuit sa stratégie commerciale visant à renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville ainsi que son rayonnement. Pour atteindre cet objectif, l'ensemble des partenaires sont mobilisés pour travailler à la singularisation de l'offre commerciale en identifiant et en accompagnant l'implantation de nouvelles « pépites nantaises » et en travaillant à la libération ou optimisation de locaux stratégiques de plus de 200 m².



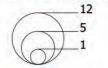


Source: CINA - ONICO - Traitement Auran

- ALIMENTAIRE
- **BEAUTE SANTE**
- CAFES -BARS BRASSERIE RESTAURANT
- **CULTURE LOISIRS**
- **EQ MAISON**
- 1 PLACE GRASLIN
- GSS CULTURE LOISIRS

**EQ PERSONNE** 

- SERVICES A LA PERSONNE
- SERVICES IMMATERIELS
- Nombre d'établissements



- 2 PLACE ROYALE 3 PLACE SAINT-PIERRE 4 CHÂTEAU DES DUCS DE BRETAGNE 5 ÎLE FEYDEAU

# En bref

## La presse en parle



#### SAMEDI 26 MARS 2022

- Les passages nantais cherchent à se renouveler
- ZOOM : De nouvelles enseignes pour septembre
- Achats, flânerie, tout le monde trouve son compte



#### **SAMEDI 9 AVRIL 2022**

· Les passages commerciaux ne décollent pas

#### **JEUDI 28 AVRIL 2022**

- Les courses livrées en 12 minutes, top chrono
- Le Consommateur veut maîtriser le temps subi



#### MARDI 28 AVRIL 2021

• Place Royale : l'enjeu du renouvellement des commerces

#### > Les rédacteurs

Martin Bernois - Romain Chassin - Joël-Henri Codo - Gwenaelle Delattre -Nathalie Deniau-Million - Nicolas Denis - Virginie Javaux - Virginie Lebreton -Lucie Renou - Laurence Quiblier - Frédéric Sansone - Eve Vicquenault -Benjamin Vitores

#### > Les membres du CINA contributeurs

Advise Avocat - Ageccom - Arthur Loyd - Bras immobilier - CBRE Valuation

- Clerville Groupe Chessé Groupe Giboire Propriétés Privées Business
- Thierry Immobilier

#### > Les partenaires contributeurs



















# GLOSSAIRE

- Effet bonbonnière : effet conduisant à survaloriser les boutiques de petite surface par rapport à des boutiques de plus grandes dimensions.
- Indemnité d'éviction : indemnité qui a pour objet de réparer le préjudice subi par le locataire en raison de son départ des locaux suite au non-renouvellement du bail commercial (Article L.145-14 du code du commerce).
- Loyers commerciaux : contreparties financières annuelles de l'usage de biens immobiliers commerciaux dans le cadre de contrat de bail. Ils ne tiennent pas compte de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer (droit au bail, indemnité de déspécialisation, pas de porte ou droit d'entrée) exprimé hors taxes hors charges.
- Moyenne : valeur calculée en additionnant toutes les valeurs puis en divisant par le nombre de valeurs.
- Médiane : valeur qui permet de partager une série numérique ordonnée en deux parties du même nombre d'éléments.
- Omnicanal : lorsque tous les canaux de contact et de vente possibles entre l'entreprise et ses clients sont mobilisés et utilisés.
- Plan merchandising: le plan merchandising d'un site / d'une ville / d'un quartier consiste à organiser la cartographie commerciale du pôle, dans le but d'intensifier le parcours clients et d'assurer à chaque type de magasin une fréquentation suffisante pour développer son activité.
- PLUM: Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.
- SAMOA : Société d'Aménagement de la Métropole de l'Ouest Atlantique.



CINA - CLUB IMMOBILIER NANTES ATLANTIQUE

11, rue La Noue Bras de Fer - 44200 Nantes

www.cina.fr 🛈 🔾



