



**AUORE**  
ARCHITECTE : DATA  
PROMOTEUR : LINKCITY



**EVIDANCE 2**  
ARCHITECTE : AGENCE A  
CONSTRUCTEUR : FABRIK CG

## Analyse du marché tertiaire et activités de la métropole



# En résumé

## Les chiffres clefs du territoire

Nantes Métropole : 24 communes



### POPULATION ET TERRITOIRE

**1 445 171** habitants en 2020 en Loire Atlantique\*

**+1.2 %** par an ces 5 dernières années\*

**672 420** habitants en 2020 à Nantes Métropole\*

**+1.4 %** par an ces 5 dernières années\*



### ENTREPRISES

**64 982** établissements en 2021\*

**12 948** créations d'établissements en 2021\*



### ÉCONOMIE

**363 976** emplois en 2019\*

**+1,6 %** par an ces 5 dernières années\*

**282 431** emplois salariés privés en septembre 2022\*\*

**+9 %** depuis 2018\*\*

**+11 %** depuis 2018 dans le secteur des services\*\*

\* Source INSEE

\*\* Source URSSAF



## LES GRANDS INDICATEURS DU MARCHÉ

### BUREAUX

**4<sup>e</sup>**

MARCHÉ DES RÉGIONS

**153 471 m<sup>2</sup>**

TRANSACTÉS

**306**

TRANSACTIONS

**+2** COMPTES PROPRES  
POUR **19 600 m<sup>2</sup>**

### LOCAUX D'ACTIVITÉS & LOGISTIQUE

**186**

TRANSACTIONS

**176 930 m<sup>2</sup>**

PLACÉS DONT **80 486 m<sup>2</sup>** EN LOGISTIQUE

**71 %**

DES M<sup>2</sup> PLACÉS EN SECONDE MAIN

**66 %**

DES M<sup>2</sup> PLACÉS EN LOCATION



# Visions d'experts

## CITÉ ADMINISTRATIVE

ARCHITECTE : DPLG

PROMOTEUR : BOUYGUES BÂTIMENT GRAND OUEST



## HALLE BERGERON

ARCHITECTE : ALEXANDRE CHEMETOFF

PROMOTEUR : QUARTUS



L'année 2022 fait partie des années HISTORIQUES pour la métropole nantaise avec 153 471 m<sup>2</sup> transactés, en ce compris les 2 comptes propres pour GEOFIT avec 5 000 m<sup>2</sup> et la Cité Administrative avec 14 101 m<sup>2</sup>.

Le marché nantais conforte sa 4<sup>ème</sup> place des marchés tertiaires en régions au coude à coude avec Aix/Marseille, et devant Toulouse, Bordeaux et Rennes.

Au global, post-covid, on peut noter que les régions ne subissent pas le retrait constaté sur le marché francilien et que bien au contraire, la part des régions continue à croître.

**Christine SERRA**, Présidente du CINA

**Gildas MARTIENNE**, Président d'ONITA

## AMAZING AMAZONES

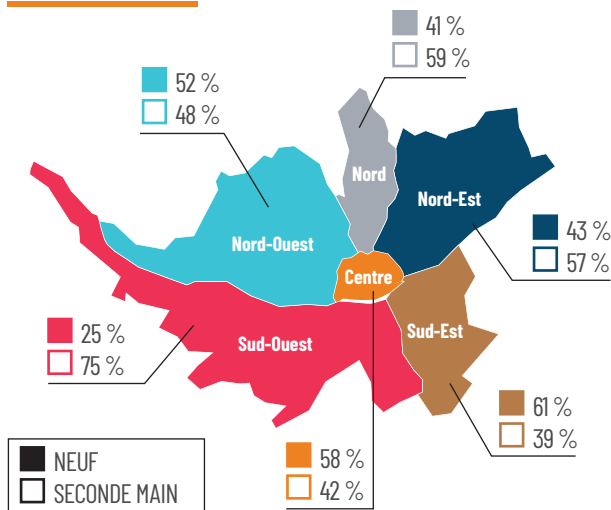
ARCHITECTE : A+ SAMUEL DELMAS ET DLW

PROMOTEUR : ALTAREA-COGEDIM



# Le marché des bureaux

## Répartition des surfaces de bureaux transactées (par secteur géographique et par état)

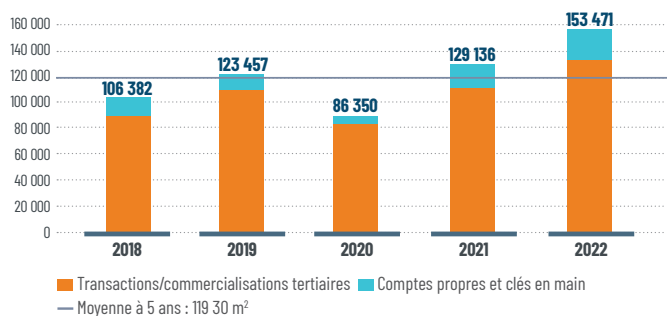


Le centre-ville est toujours en hausse avec près de 74 000 m<sup>2</sup>, en augmentation de 21 % vs 2021. Il est porté par ses 2 quartiers emblématiques : Euronantes et Île de Nantes. Ce chiffre est le reflet de l'appétence des entreprises pour ces secteurs.

Par ailleurs, on constate que le secteur Est capte plus d'entreprises avec 14 699 m<sup>2</sup> transactés dans le neuf dont le compte propre GEOFIT.

Il est à noter que les 3 secteurs les plus plébiscités par les entreprises en 2022 sont : Euronantes-Île de Nantes, Armor Zénith-Atlantis, Chantrerie-Route de Paris.

## Évolution des surfaces de bureaux transactées (en m<sup>2</sup>)



L'année 2022 est historique aussi bien en nombre m<sup>2</sup> transactés qu'en nombre de transactions. On constate que le marché est largement au-dessus de la moyenne sur 5 ans.

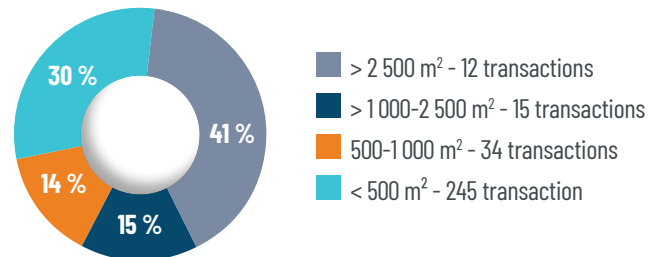
## Les prix du marché de bureaux

	Centre		Périphérie	
	Neuf	Seconde main	Neuf	Seconde main
Location	200 € - 215 €	140 € - 280 €	140 € - 160 €	90 € - 140 €
Vente	3 500 € - 4 500 €	3 000 € - 4 800 €	2 300 € - 2 800 €*	1 100 € - 2 800 €**

\* Locaux aménagés, non cloisonnés, non câblés - \*\* Locaux aménagés, cloisonnés, câblés et rafraîchis

Les valeurs continuent de progresser sur l'ensemble des secteurs. Les prix du centre-ville sont les plus élevés tant à la location qu'à la vente compte-tenu de la raréfaction de l'offre, de la forte demande des entreprises, de l'augmentation importante et continue des coûts de construction ces derniers mois.

## Répartition des surfaces de bureaux transactées (par taille de transaction)

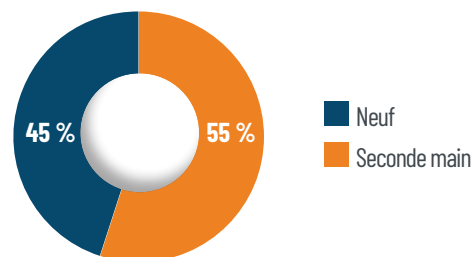


Les grandes transactions (sup. à 1 000 m<sup>2</sup>) sont toujours en hausse : 27 vs 21 en 2021. Elles totalisent - y compris les comptes propres - 85 568 m<sup>2</sup> soit 56 % des transactions en volume. Encore une fois, si le nombre des petites transactions (inf. à 500 m<sup>2</sup>) représente la majorité des transactions, celles-ci ne comptabilisent que 36 % du volume transacté.

### Les 3 grandes transactions en 2022 sont les suivantes :

- Cité Administrative / Ministère des finances pour 14 101 m<sup>2</sup> en centre-ville, sur l'Île de Nantes.
- GEOFIT pour 5 500 m<sup>2</sup> sur le secteur nord-est,
- DOCTOLIB pour 7 700 m<sup>2</sup> en centre-ville, toujours sur l'Île de Nantes.

## Répartition de la demande placée par état (en surface neuf et seconde main - hors compte propre)



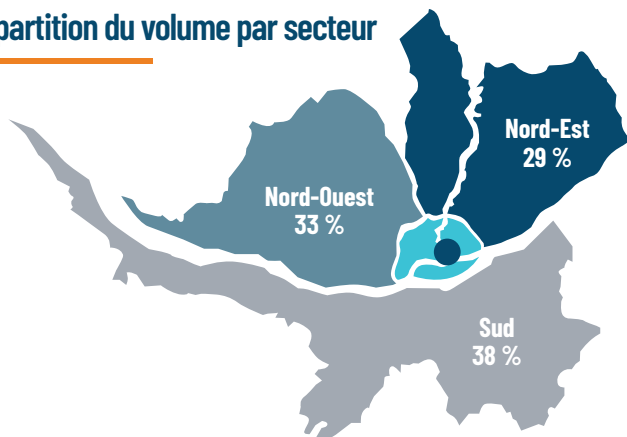
Avec près de 100 000 m<sup>2</sup> transactés, la part locative est toujours majoritaire et représente même un peu plus + de 65 % du volume transacté, ce qui est comparable à 2021 (64 %).

Cette année encore, la part du neuf représente plus de 50 % du volume placé et porte le marché. Cependant l'offre neuve diminue drastiquement puisque près de 40 000 m<sup>2</sup> comptabilisés dans les transactions neuves (sur 66 308 m<sup>2</sup> recensés) le sont sur des immeubles qui ne seront livrés qu'en 2024, voire 2025... Autant d'offres neuves dont le marché est déjà amputé pour les années futures.



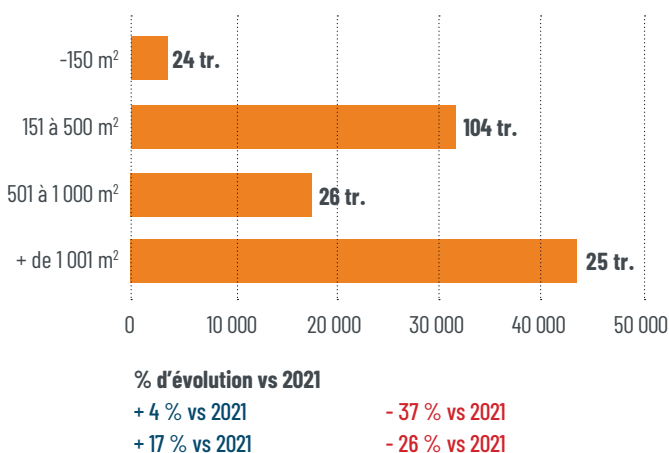
# Le marché des locaux d'activités et de la logistique

## Répartition du volume par secteur



L'année 2022 est une deuxième année exceptionnelle après celle vécue en 2021 avec 176 930 m<sup>2</sup> transactés en locaux d'activité et logistique. La zone des parcs d'activité s'est agrandie pour se développer en 3<sup>ème</sup> couronne de la métropole nantaise avec de nouvelles villes qui rentrent dans les chiffres de l'observatoire ONITA. Cette année l'observatoire ONITA a évolué en étudiant les surfaces transactées en logistique.

## Répartition du volume par secteur de surface

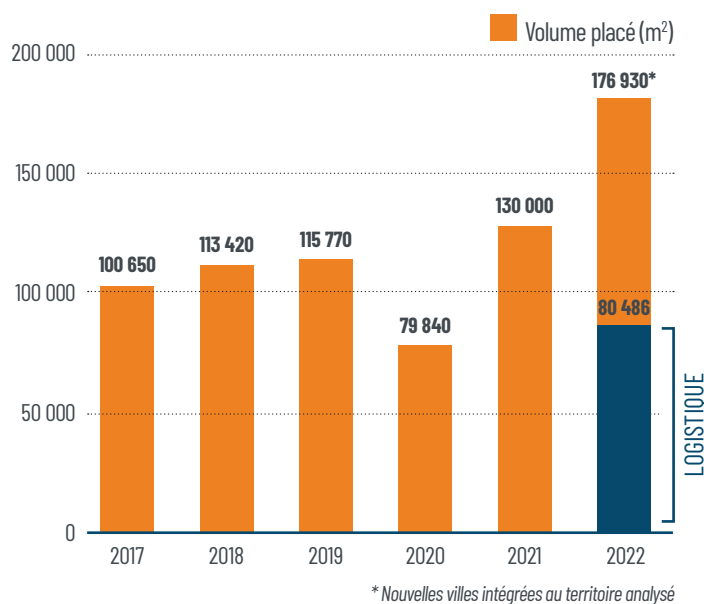


On constate que les valeurs vénales en neuf augmentent (prix moyen brut de béton 1 600€ HT/m<sup>2</sup>) et que les investisseurs s'intéressent de plus en plus à ce marché, ils achètent des parcs d'activités pour les proposer à la location (base 70 % d'entrepôt / 30 % de bureaux, loyer moyen entre 90 et 100€ HT/m<sup>2</sup>/an).

- Le coût du foncier et les nouvelles normes environnementales expliquent également la hausse des prix.

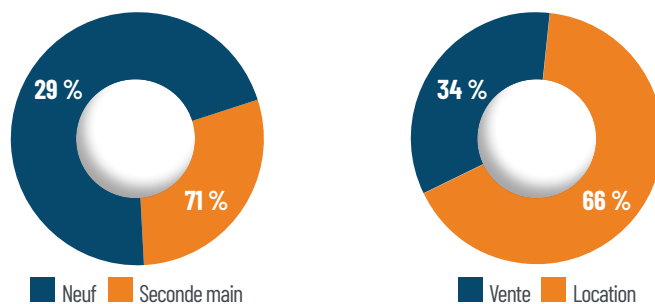


## Volume annuel placé



Focus sur la logistique en 2022 qui est en forte hausse sur le territoire avec notamment des projets importants qui sortent de terre dans de nouvelles zones de plus en plus éloignées de l'agglomération (Chevrolière, Puceul...).

## Répartition en nombre de transactions



**176 930 M<sup>2</sup> PLACÉS ET 186 TRANSACTIONS**

# Lettre ouverte des professionnels de l'immobilier

## Non le bureau n'est pas mort et il a encore de beaux jours devant lui !

Le marché tertiaire de la métropole nantaise s'appuie sur un tissu économique dynamique avec un taux de chômage au plus bas. Les offres neuves sont toujours plébiscitées par les entreprises et on constate aussi un retour en centralité des utilisateurs afin de satisfaire les demandes de leurs collaborateurs en recherche de services et d'une meilleure accessibilité. Cette tendance s'observe d'ailleurs dans les autres grandes métropoles régionales.

Cette année encore, la part du neuf représente plus de 50 % du volume placé et porte le marché. Cependant l'offre neuve diminue drastiquement puisque près de 40 000 m<sup>2</sup> avec les comptes propres représente comptabilisés dans les transactions neuves (sur 66 308 m<sup>2</sup> recensés) le sont sur des immeubles qui ne seront livrés qu'en 2024, voire 2025... Autant d'offres neuves déjà amputées pour les années futures.

En ce qui concerne les locaux d'activités et la logistique on constate l'absence de grandes transactions, ce qui est principalement dû à la pénurie d'offre, alors que le nombre des petites transactions reste stable.

Nous devons réfléchir aux nouveaux défis que représente la ZAN - Zéro Artificialisation Nette - et changer de paradigme en privilégiant la densification et la transformation urbaine en lieu et place de l'étalement urbain pratiqué auparavant.

Face à une métropole qui se développe il est urgent de mettre en place une dynamique collective pour répondre aux besoins des entreprises. Il faut éviter à tout prix l'exode des entreprises vers d'autres territoires.

## Contributeurs de l'ONITA

(Pilote pour les bureaux : Gildas MARTIENNE - Pilote pour les locaux d'activités et la logistique : Damien DUVAL).



Date de parution mars 2023



CINA - CLUB IMMOBILIER NANTES ATLANTIQUE

11, rue La Noue Bras de Fer - 44100 Nantes

[www.cina.fr](http://www.cina.fr)  