

CARROUSEL
BATI-NANTES



SOUTH GARDEN
GALED/GREESTONE IMMOBILIER



PARC DU CLOUET
CARQUEFOU

Analyse du marché tertiaire et activités de la métropole

En résumé

Les chiffres clefs du territoire

Nantes Métropole : 24 communes



POPULATION ET TERRITOIRE

1 497 313 habitants en 2023 en Loire-Atlantique* « provisoire »
+1.1 % par an ces 5 dernières années*

677 879 habitants en 2021 à Nantes Métropole*
+1.4 % par an ces 5 dernières années*



ENTREPRISES

64 982 établissements en 2021*
12 835 créations d'établissements en 2022*



ÉCONOMIE

375 781 emplois en 2020*
+1,6 % par an ces 5 dernières années*

300 607 emplois salariés privés en septembre 2023**
+2,9 % d'emplois salariés privés au 1er trimestre 2023**

* Source INSEE
** Source AURAN



LES GRANDS INDICATEURS DU MARCHÉ

BUREAUX

6^e

MARCHÉ DES RÉGIONS

113 045 m²

TRANSACTÉS

229

TRANSACTIONS

+1 COMPTE PROPRE
POUR **1 782 m²**

LOCAUX D'ACTIVITÉS & LOGISTIQUE

146

TRANSACTIONS

122 106 m²

PLACÉS DONT **30 000 m²** EN LOGISTIQUE

78 %

DES M² PLACÉS EN SECONDE MAIN

79 %

DES M² PLACÉS EN LOCATION

Visions d'experts

WALLIS & FUTUNA
TERRENAS



MAISON DE L'ENTREPREUNARIAT
ET DES TRANSITIONS
CCI NANTES ST-NAZAIRE



Côté Bureaux

Derrière la baisse du nombre de m² transactés sur le marché de l'immobilier d'entreprise nantais, il faut surtout voir le manque d'offres neuves, dans tous les secteurs et encore plus dans la centralité. Il est à noter une seule opération d'envergure : l'acquisition par la CCI Nantes-Saint-Nazaire de l'ancien siège de la BPGO à Saint-Herblain pour plus de 12 000 m².

Avec 113 000 m² placés en 2023, le marché nantais colle peu ou prou à la moyenne placée des 10 dernières années. Nantes termine désormais à la 6^{ème} place des marchés tertiaires en région et cède sa 4^{ème} place aux villes qui disposent d'une production d'immeubles neufs plus importante.

Le neuf représente toujours près d'une transaction sur deux en volume et est plébiscité par les entreprises car il répond à leurs aspirations en matière de préservation de l'environnement et à leurs obligations en termes de RSE. C'est aussi un outil de fidélisation des équipes et de recrutement.

La pénurie de locaux neufs est prégnante et s'installe durablement puisque la très grande majorité des immeubles en cours de construction est déjà louée et n'aura pas eu le temps d'être quantifiée dans l'offre disponible à un an.

La situation est préoccupante pour les prochaines années : comment les entreprises vont-elles pouvoir se développer ? Comment allons-nous pouvoir en accueillir de nouvelles ?

Christine SERRA, Présidente du CINA

Gildas MARTIENNE, Président d'ONITA



Côté Locaux d'Activités et Logistique

Malgré un contexte économique particulier en 2023, le marché nantais des locaux d'activités conserve un volume placé similaire à 2022.

Les actifs de seconde main bénéficient du ralentissement du neuf pour voir leurs valeurs de vente et de location augmenter.

Le marché de la logistique est en net recul compte-tenu d'une offre disponible quasi inexistante face à une demande toujours aussi forte.

Le constat est clair : la demande exprimée par les entreprises est bien supérieure au stock disponible à un an.

Damien DUVAL, Consultant Blot Immobilier

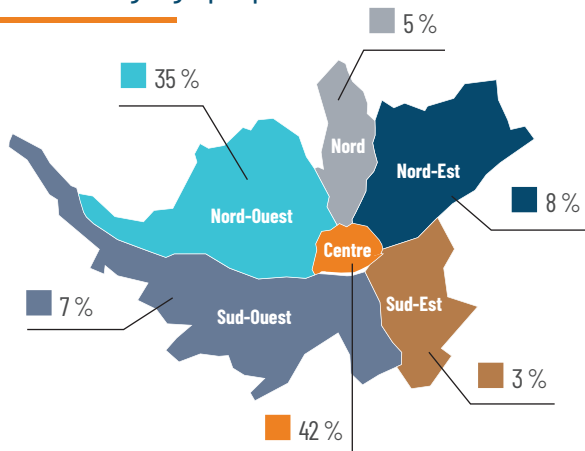
Sandrine BOUVIER, Consultante Arthur Loyd

CHENE LASSE
SAINT-HERBLAIN



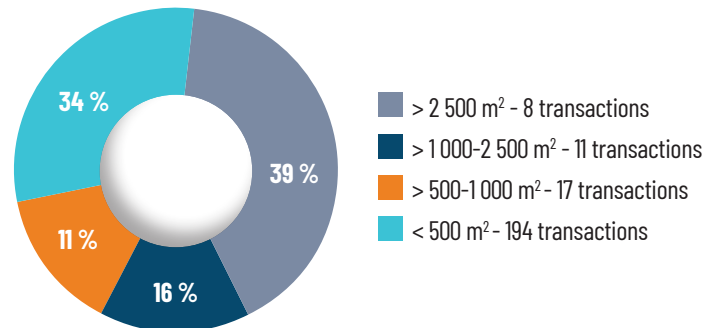
Le marché des bureaux

Répartition des transactions en volume par secteur géographique



Tous les secteurs géographiques sont impactés par la baisse des transactions. Si le Nord et le Sud baissent de 18 %, le centre-ville quant à lui décroche de 35.5 % même s'il détient toujours 42 % de parts de marché et demeure le 1^{er} lieu d'accueil. En centralité, le rythme des livraisons à venir ne sera pas en phase avec la demande.

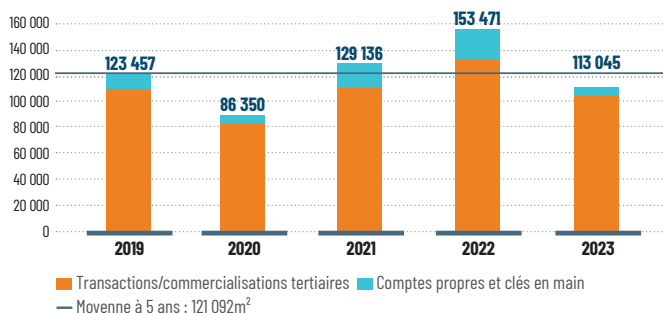
Répartition des surfaces de bureaux transactées (par taille de transaction)



Si le marché nantais est porté par les petites et moyennes surfaces, on constate néanmoins une baisse significative des transactions tant sur les grandes et moyennes surfaces tant en nombre qu'en volume.

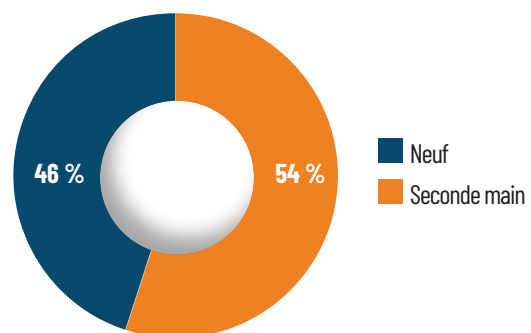
- -50 % pour les transactions entre 500 et 1 000 m² avec 17 transactions (nb/2)
- -27 % pour les transactions entre 1 000 et 2 500 m² avec 11 transactions
- -33 % pour les transactions > 2 500 m² avec seulement 8 transactions

Évolution des surfaces de bureaux transactées (en m²)



La baisse du nombre de m² transactés est corrélée à une baisse du nombre de transactions qui sont au nombre de 230 en 2023 soit une baisse de 25 % par rapport à 2022. Si on compare l'année à la moyenne à 5 ans le retrait n'est que de 7 %. Ce recul s'explique par le manque d'offres neuves et le peu de comptes propres.

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



Le neuf représente 53 165 m² et 46 % des transactions ; un volume en baisse de 33 % par rapport à 2022 qui s'explique par le manque d'offres neuves tandis que le seconde main avec 59 880 m² accuse, lui, une baisse en volume de 19 %. Cette moindre baisse s'explique par l'achat par le CCI du siège de la BPGO.

Les prix du marché de bureaux



Centre ville

Neuf	Seconde main
220 € - 230 €	180 € - 300 €
3 800 € - 5 000 €	3 500 € - 4 800 €

Périphérie

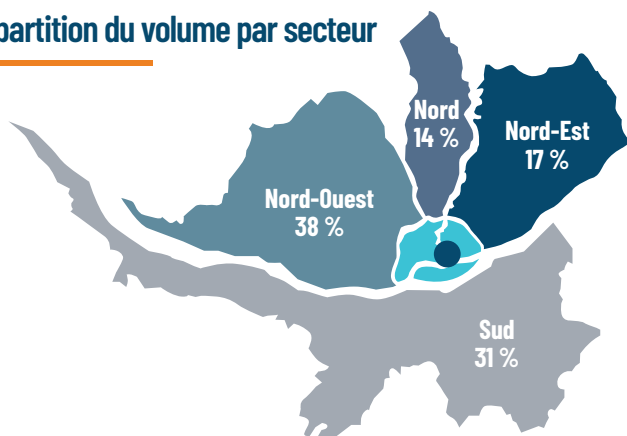
Neuf	Seconde main
145 € - 170 €	115 € - 150 €
2 300 € - 2 800 €	1 600 € - 2 200 €

Estimation du stock d'offres à 1 an

NANTES CENTRE	30 000 m ²
NORD-OUEST	50 000 m ²
EST « NORD + NORD-EST »	30 000 m ²
SUD « SUD-OUEST + SUD-EST »	10 000 m ²
DÉSORMAIS IL RESTE À PEINE UNE ANNÉE DE TRANSACTION	120 000 m²

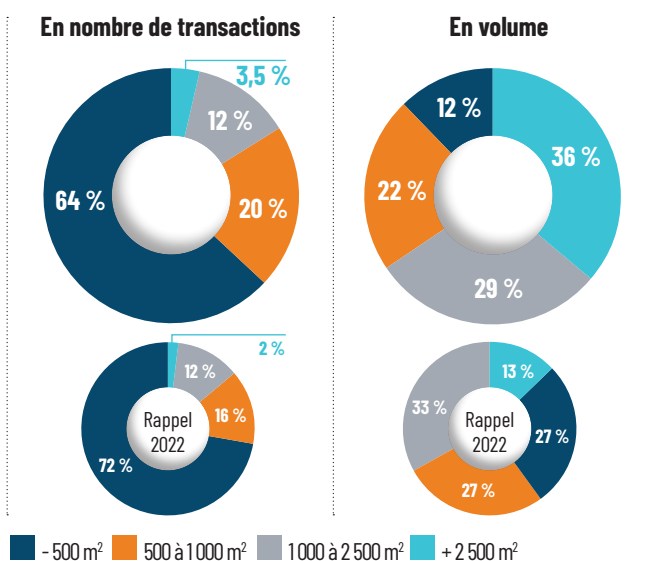
Le marché des locaux d'activités et de la logistique

Répartition du volume par secteur



Malgré un contexte économique particulier en 2023, le marché nantais des locaux d'activités conserve un volume placé similaire à 2022. En revanche le marché de la logistique accuse une chute brutale en raison d'un manque de produits.

Répartition du volume par secteur de surface



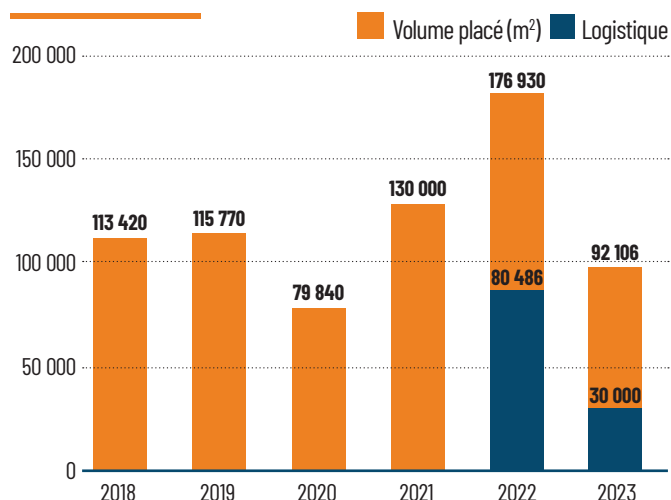
À la suite de la restructuration du marché et des prises de position des investisseurs depuis quelques années, le marché nantais s'oriente de plus en plus vers la location avec 79 % des transactions contre 66 % en 2022. En cette période d'augmentation des coûts de la construction et des taux d'emprunts, le marché du neuf est en recul (22 % des transactions vs 29 % en 2022). Les actifs de seconde main bénéficient du ralentissement du neuf pour voir leurs valeurs de vente et de location s'accroître.



ZAC DE LA BAUDINIÈRE
THOUARÉ

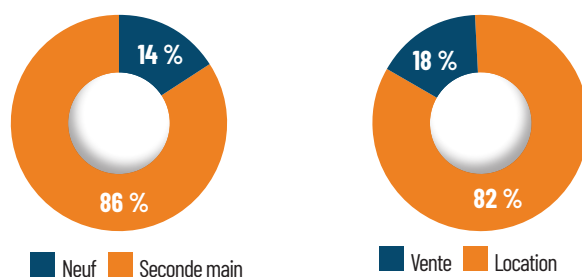


Volume annuel placé



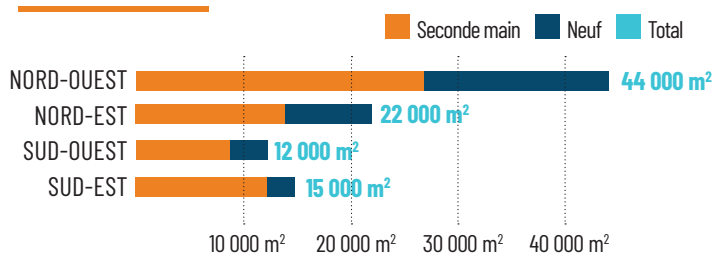
Le marché des PME et TPE est très touché en 2023. Nous observons une diminution importante du nombre de transactions (-21 % vs 2022) ainsi qu'une augmentation de la transaction moyenne (644 m² vs 536 m² en 2022).

Répartition en nombre de transactions



122 106 M² PLACÉS (30 000 EN ENTREPÔTS) ET 146 TRANSACTIONS (3 ENTREPÔTS)

Estimation du stock d'offres à 1 an



Avec une demande placée supérieure au volume de stock, le marché ne propose pas suffisamment de produits disponibles pour satisfaire la demande exprimée.

Lettre ouverte des professionnels de l'immobilier

Tout ce qui sort en centralité est consommé !

Avec 113 045 m² de bureaux transactés contre 153 471 m² l'année précédente, le marché de l'immobilier d'entreprise de Nantes Métropole connaît un ralentissement inédit en 2023 de l'ordre de -26 % par rapport à 2022, une année exceptionnelle.

La baisse du nombre de m² transactés est corrélée à une baisse du nombre de transactions qui sont au nombre de 230 en 2023 soit une baisse de 25 %.

Le neuf représente 53 165m² et 47 % des transactions ; un volume en baisse de 33 % tandis que la seconde main avec 59 880m² accuse, lui, une baisse en volume de 19 %.

Comment expliquer ce basculement en 2023 par rapport aux chiffres exceptionnels des années précédentes ? La réponse est simple : la pénurie de locaux immédiatement disponibles (moins d'un an) pénalise tout le marché. On manque d'offres !

On loue ou l'on vend de l'ordre de 120.000 m² de bureaux par an au cours de la dernière décennie (45 % de bureaux neufs). Le besoin quant à lui est bien supérieur : de l'ordre de 130 000 à 140 000 m² par an. Cela signifie qu'en 2023 près de 20 000 m² demandés par les entreprises n'ont pas été satisfaits, centre-ville et périphérie confondus et nous n'avons pas de solutions à leur proposer.

L'immense majorité des immeubles neufs qui arrive en livraison sur les secteurs de Nantes Centre ou Ile de Nantes est déjà louée ou vendue à ses utilisateurs. Le taux de vacance est désormais au plus bas ne dépassant pas les 3,5 %.

Il est donc important pour notre marché que des projets de construction soient relancés rapidement et sur l'ensemble de la métropole pour pouvoir répondre aux attentes.

Contributeurs de l'ONITA

- Pilote pour les bureaux : Gildas MARTIENNE (Lazard Group)
- Pilotes pour les locaux d'activités et la logistique : Damien DUVAL (Blot) et Sandrine BOUVIER (Arthur Loyd)



Date de parution mars 2024



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

www.cina.fr  