

OBSERVATOIRE NANTAIS DE L'IMMOBILIER TERTIAIRE ET D'ACTIVITÉS

ESPACE VIARME



PANTONE
Groupe ARC/PADW



PARC ZEPHYR
SAINT AIGNAN DE GRANDLIEU



Analyse du marché tertiaire et activités de la métropole

LA FORGE

EIFFAGE / FORMAG



PARC ARRABELLA

VERTOU



Les marchés de l'immobilier tertiaire et d'activités ont été fortement affectés cette année par divers facteurs économiques et géopolitiques, tels que la dissolution et ses conséquences, ainsi que des conditions d'accès aux financements plus chères et plus strictes.



CÔTÉ BUREAUX

En 2024, le marché de l'immobilier tertiaire à Nantes a subi une contraction notable enregistrant une baisse de 25 % pour la deuxième année consécutive. Avec 84 600m² transactés, Nantes est reléguée à la huitième place des marchés tertiaires régionaux derrière des villes comme Rennes.

Cette baisse est notamment la conséquence de l'absence des grandes transactions: c'est donc le neuf qui est le plus impacté avec seulement 24 000m² transactés (-55% en volume vs 2023). Ce sont les moyennes surfaces (entre 500 et 2500m²) et les petites surfaces (<500m²) qui ont animé le marché.

Le nombre de transactions enregistrées en 2024 a légèrement diminué de 4,3 %, avec 220 accords recensés ; logiquement, c'est la surface moyenne des biens loués ou vendus qui a chuté.

La centralité reste prisée par les entreprises, quelle que soit leur taille, malgré une hausse continue des loyers en centre-ville.

Outre la crise économique et ses conséquences, le manque d'offres neuves, particulièrement dans les secteurs centraux, est également responsable de cette situation, un problème que nous signalons aux pouvoirs publics depuis plusieurs années.

Christine SERRA, Présidente du CINA

Gildas MARTIENNE, Président d'ONITA



CÔTÉ LOCAUX D'ACTIVITÉS ET LOGISTIQUE

Le marché des locaux d'activités a connu une baisse de 20% en m² placés par rapport à 2023, et une diminution de 11% en nombre de dossiers.

Le neuf a subi une baisse de 26% en m² placés et ne représente plus que 12% du marché.

De nombreux parcs ont été livrés ces derniers mois avec des prix difficiles à ajuster et un stock de seconde main en augmentation.

À noter qu'en 2024, il y a eu plus de ventes que l'année précédente grâce à un meilleur stock et à des opportunités de plus en plus présentes.

Le marché de la logistique reste dynamique en 2024, notamment grâce à deux comptes propres dans le sud Loire.

Cependant, le stock de bâtiments logistiques continue de croître et peine à trouver preneur.

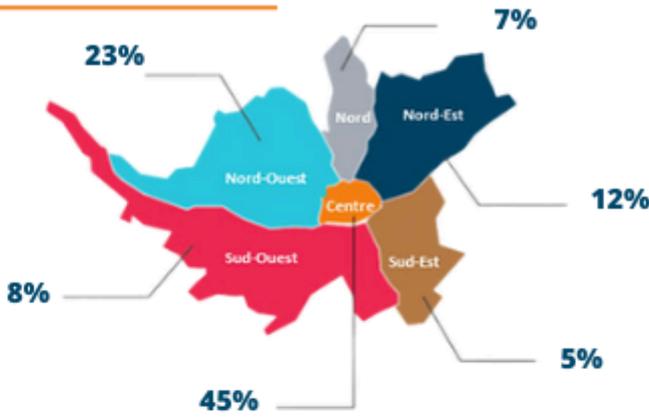
Damien DUVAL, Consultant BLOT Immobilier

Sandrine BOUVIER, Consultant ARTHUR LOYD

Le marché des bureaux

RÉPARTITION DES SURFACES TRANSACTÉES

Par secteur géographique



En 2024, le Centre-Ville reste très prisé avec près de 38 000 m² placés, représentant environ 45 % des demandes placées, malgré une baisse de 21 % du volume transacté.

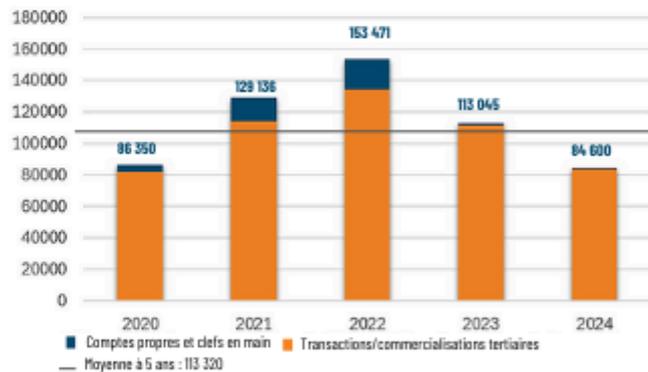
Le secteur Nord-Ouest a été le plus touché, avec seulement 19 800 m² placés, soit une baisse de près de 50 % de la demande.

On note que les secteurs sud-est et sud-ouest se renforcent, accueillant environ 13 % de la demande placée.

L'Est, malgré une offre neuve disponible, peine à atteindre son rythme de croisière avec seulement 12% de la demande placée.

ÉVOLUTION DES SURFACES DE BUREAUX TRANSACTÉES

En m²



Si le nombre de transactions enregistrées en 2024 est en léger retrait (-4,3% avec 220 accords recensés), c'est la surface moyenne louée ou vendue qui chute pour s'établir à 384 m² contre 492 m² en 2023.

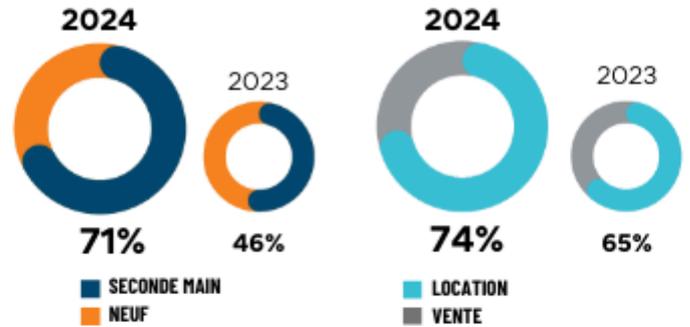
Comme en 2023, ce recul s'explique par l'absence d'offre neuve et un seul Compte Propre de 800 m².

LES PRIX DU MARCHÉ

	Neuf	Seconde main
VENTE €/m ² -HT ou HD	Centre ville	3 500€ - 5 000€
	Périphérie	2 300€ - 2 800€
LOCATION €/m ² -HT/an	Centre ville	Loyer moyen : 144€ Loyer Top : 220€
	Périphérie	Loyer moyen : 210€ Loyer Top : 330€

RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE

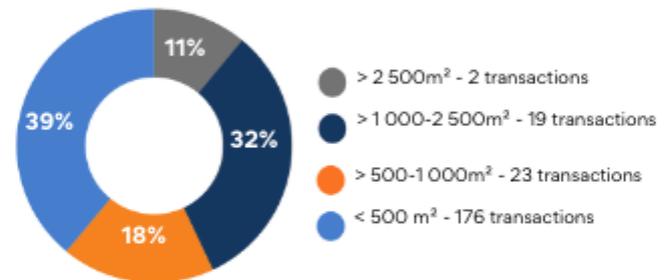
En volume



Les transactions se sont principalement concentrées sur des biens de seconde main, notamment grâce à des libérations de surfaces (locaux ex-CCI et place Viarme).

RÉPARTITION DES SURFACES DE BUREAUX TRANSACTÉES

Par taille de transaction



Les grandes transactions ont été particulièrement affectées, avec seulement 2 opérations dépassant les 2 500 m² enregistrées en 2024 contre 8 l'année passée : La SSTRN, en VEFA, s'installera à l'Ouest quartier Bas Chantenay en 2026 dans l'immeuble PANTONE (5 400 m²) tandis que CGI quittera La Fleuriaye pour La Haluchère en s'installant à l'Est à La FORGE sur 3 700 m². Signal positif, le nombre de transactions pour les créneaux de surfaces de 500 à 1 000 m² et 1 000 à 2 500 m² sont en progression de 50% en nombre avec en tout 42 transactions recensées.

- +35% pour les transactions entre 500 et 1 000 m² avec 23 transactions
- +73% pour les transactions entre 1 000 et 2 500 m² avec 19 transactions
- 75% en nombre pour les transactions >2 500 m²

ESTIMATION DU STOCK D'OFFRES NEUVES À 1AN

En m²

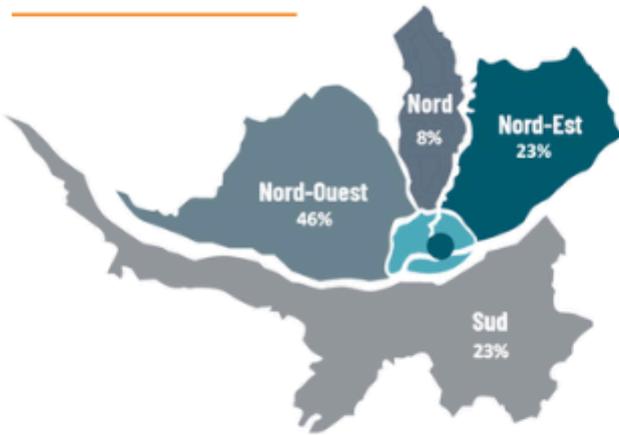
NANTES CENTRE	44 000 m ²
NORD OUEST	75 000 m ²
EST : NORD + NORD-EST	46 000 m ²
SUD : SUD-OUEST +SUD-EST	9 000 m ²

Le stock d'offres augmente principalement en seconde main suite à la libération de grandes surfaces et du retrait de la demande placée dans le neuf.

Le marché des locaux d'activités et de la logistique

RÉPARTITION DU VOLUME TRANSACTÉ

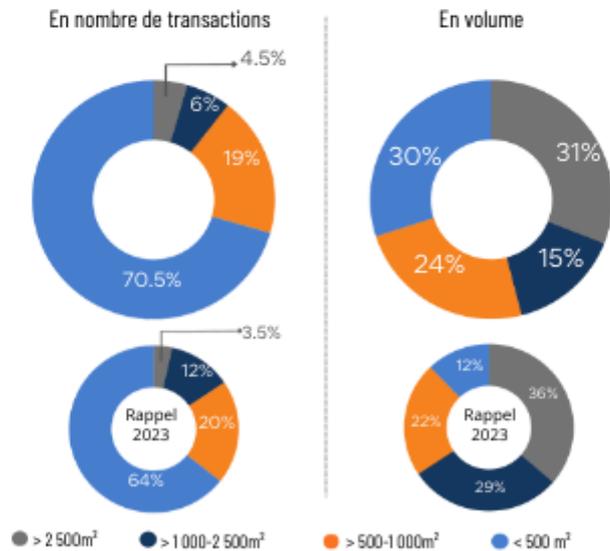
Par secteur géographique



Après une année exceptionnelle en 2021 (hors logistique), nous observons une diminution continue du marché des locaux d'activité, atteignant 77 138 m², soit un niveau historiquement bas en 2024. Cependant, quelques rares opérations logistiques bienvenues viennent quelque peu atténuer ce marché morose.

RÉPARTITION DU VOLUME

Par secteur de surface



Il est particulièrement frappant de constater la grande faiblesse des opérations impliquant les grandes PME locales ou les groupes nationaux qui représentent habituellement un pilier essentiel de ce marché.

VEELLAGE DU BOIS DE LA NOUVE

SAINT ETIENNE DE MONTLUC



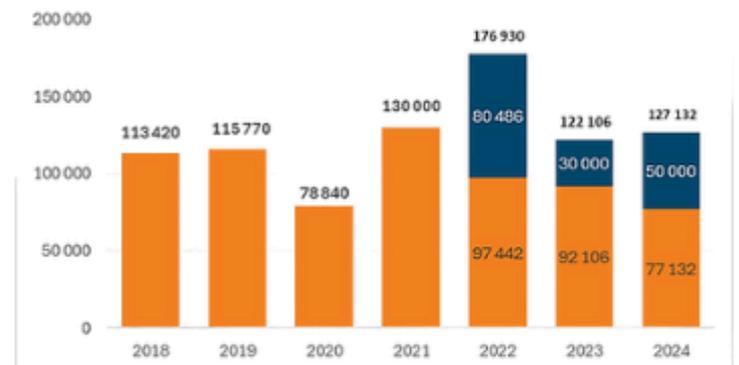
SAINT AIGNAN DE GRANDLIEU



VOLUME ANNUEL PLACÉ

En m²

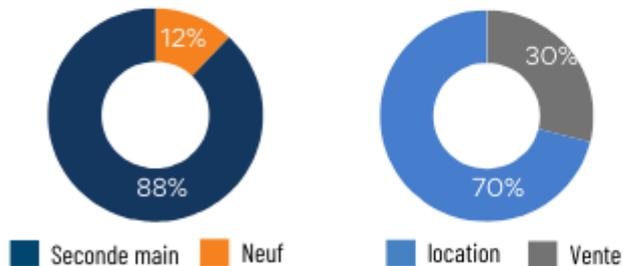
Locaux d'activité
Logistique



Le nombre de porteurs de projets a encore diminué cette année. En deux ans, le marché a reculé d'environ un tiers, reflétant notamment un ralentissement de l'activité économique artisanale.

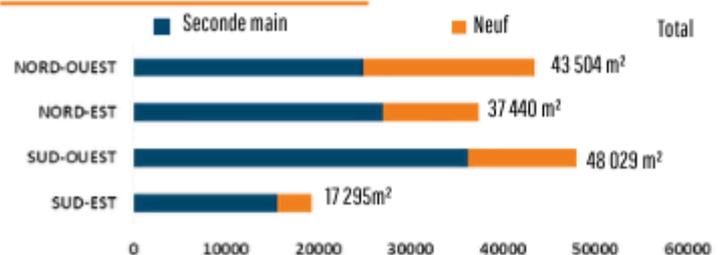
RÉPARTITION DE LA DEMANDE PLACÉE PAR ÉTAT

En m²



ESTIMATION DU STOCK D'OFFRES

En m²



Avec un stock équivalent à 1.5 années de transactions, la répartition géographique et la qualité variable des locaux proposés ne permettent pas toujours aux entreprises de trouver des solutions adaptées à leurs besoins.

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 Etablissements en 2021*

12 835 Créations d'établissement en 2022*



ÉCONOMIE

375 781 Emplois en 2020* par an ces 5 dernières années*
+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

8e

MARCHÉ DE RÉGION

84 600 m²

TRANSACTÉS

220

TRANSACTIONS

1

COMPTE PROPRE

Pour **800 m²**

LOCAUX D'ACTIVITÉS & LOGISTIQUE

135

TRANSACTIONS

127 132 m²

PLACÉS DONT **50 000m²** EN LOGISTIQUE

88 %

DE M² PLACÉS EN SECONDE MAIN

71 %

DE M² PLACÉS EN LOCATION

Lettre ouverte des professionnels de l'immobilier

Le marché de l'immobilier tertiaire à Nantes Métropole en 2024 : entre repli et perspectives d'avenir.

Pour la deuxième année consécutive, le marché de l'immobilier tertiaire nantais enregistre une baisse de 25 % par rapport à l'année précédente.

Le marché des locaux d'activités connaît également une diminution de 20 % en termes de demande placée.

Dans les deux cas, c'est le neuf qui est le plus touché, confronté à l'attentisme, au manque de visibilité et aux difficultés d'accès aux financements pour les investisseurs, les clients et les promoteurs.

La crise protéiforme qui touche la France soulève des questions sur l'avenir de nos métiers. Serons-nous capables de répondre à la demande, tant du point de vue humain, avec le risque de pertes de compétences dues aux défaillances d'entreprises, que du point de vue économique, avec l'augmentation des coûts de construction en raison des nouvelles normes ?

Malgré ces difficultés, il est raisonnable d'envisager un futur plus prometteur compte tenu des fondamentaux de notre marché : une économie diversifiée, l'attractivité de la région et une population en croissance.

En conclusion, le marché de l'immobilier tertiaire à Nantes Métropole en 2024 a traversé une période de repli, influencée par une offre limitée et un contexte économique incertain, mais dispose d'atouts et de bases solides pour croire en un avenir meilleur dans les prochains mois...ou les prochaines années.

Contributeurs de l'Observatoire

Pilotes pour les Bureaux : Christine SERRA - BNP RE et 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 2025



9-11 rue la Noue Bras de Fer- 44200 Nantes

www.cina.fr