



L'immeuble PGB123 sur l'actiparc Georges Besse © Rudy Ricciotti

*Dans un contexte économique local dynamique pour la reprise de l'activité économique, l'année 2018 est marquée par d'importants volumes placés sur les deux marchés de l'immobilier d'entreprise.*

*Cette année exceptionnelle est soutenue par de nouvelles constructions essentiellement portées par des programmes immobiliers dédiés à des collectivités territoriales. Parallèlement, de nombreuses entreprises locales ont souhaité se relocaliser dans des bureaux et locaux répondant aux nouvelles normes énergétiques.*

*La stabilité des prix et la compétitivité des nouveaux produits contribuent à l'animation des deux marchés. Par ailleurs, au regard d'une demande d'implantation croissante, de nouvelles offres foncières seront à programmer dans la décennie à venir. Un intérêt particulier devra être porté pour la requalification ou la restructuration de produits immobiliers vieillissants.*

Créé en 2007 à l'initiative de Nîmes Métropole, l'observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise permet de mieux connaître le marché de l'immobilier d'entreprise. La maîtrise d'œuvre de cet observatoire est assurée par l'Agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne. L'objectif est double :

- être un véritable outil d'aide à la décision pour les entreprises afin de mieux appréhender ces marchés face aux choix d'implantation qui s'offrent à elles
- permettre à la collectivité une meilleure connaissance des volumes échangés et de l'offre disponible afin d'adapter la programmation foncière et immobilière.

Pour ce faire, cet observatoire agrège et valorise les données des professionnels de l'immobilier d'entreprise (Arthur Lloyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot Immobilier) et de la Société d'Aménagement des Territoires (SAT). Le rôle prépondérant joué par ces commercialisateurs garantit la pertinence des résultats qui, au demeurant, ne prétendent pas à l'exhaustivité. Depuis 2010, les opérations en comptes-propres et les clés-en-main sont incluses à partir de la base des permis de construire de la DREAL afin d'être au plus près de la réalité.

## Chiffre clés 2018

Bureaux

**26 200 m<sup>2</sup>**  
placés

**34 300 m<sup>2</sup>**  
disponibles

Locaux d'activités

**92 500 m<sup>2</sup>**  
placés

**92 300 m<sup>2</sup>**  
disponibles

Foncier

**18 ha**  
commercialisés

**48 ha**  
disponibles

Cette publication valorise les données recueillies par l'A'U auprès des professionnels de l'immobilier et du foncier d'entreprise. L'analyse statistique et cartographique est basée sur ce recueil d'informations et porte sur trois typologies de marchés : bureaux, locaux d'activités/entrepôts et foncier.

L'analyse est déclinée en deux phases :

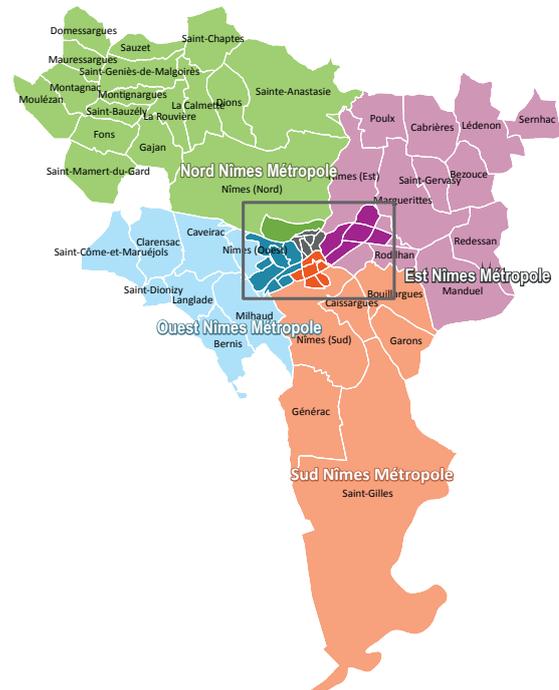
- les surfaces placées en 2018 (volumes, caractéristiques, localisation et valeurs...)
- l'offre existante à la fin de l'année 2018.

Le territoire couvert concerne potentiellement toute la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et l'analyse géographique est fondée sur un découpage en 9 zones que l'on peut regrouper en 4 grands secteurs. Regroupant 39 communes, la Communauté d'Agglomération compte près de 260 000 habitants.

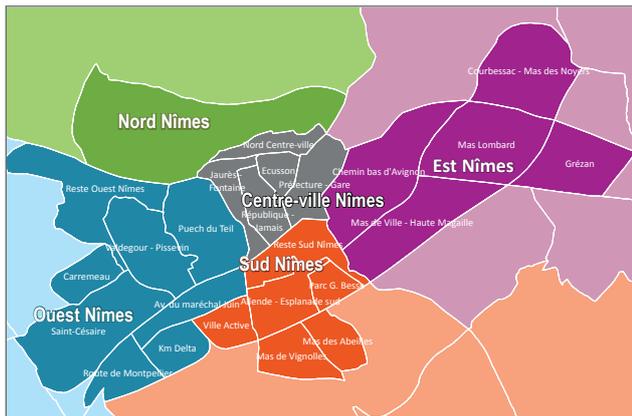


Le 1<sup>er</sup> datacenter de proximité du Gard © Netiwan

## Les secteurs d'analyse de Nîmes Métropole



## Zoom sur les secteurs de Nîmes



## Définitions

Les **surfaces placées** regroupent les opérations suivantes :

- **Transactions** : opérations réalisées à la location ou à la vente et concrétisées par la signature d'un bail ou d'un acte de vente (neuf et seconde main) avec l'intermédiaire des professionnels immobiliers.
- **Comptes-propres** : opérations réalisées pour ses besoins propres par un utilisateur propriétaire du terrain ou des murs et futur occupant.
- **Clés-en-main** : opérations réalisées par un promoteur immobilier pour le compte d'un ou de plusieurs utilisateurs finaux.

L'offre immédiate correspond à l'ensemble des produits vacants au dernier jour de l'année, proposés sur le marché, disponibles immédiatement, sans tenir compte des délais d'installation.

Définition des natures de projet :

- **Création exogène** : Création impulsée par un acteur économique non encore implanté dans le périmètre couvert par l'observatoire.
- **Création endogène** : Création d'une nouvelle activité par un acteur économique opérant déjà sur le périmètre de l'observatoire.
- **Relocalisation** : Transfert d'une activité localisée dans le périmètre de l'observatoire sur un autre site relevant de ce même périmètre.
- **Extension** : Développement d'une activité par adjonction de nouvelles surfaces que celles-ci soient ou non contiguës à l'implantation d'origine

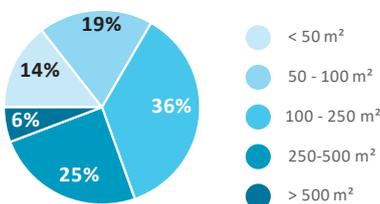
## Une année 2018 en forte hausse portée par des investissements publics et un renouvellement du parc tertiaire

Avec 26 200 m<sup>2</sup> placés de bureaux, l'année 2018 a connu un doublement du volume placé par rapport à 2017 et se situe au-dessus de la moyenne décennale (20 000 m<sup>2</sup>).

Une des explications réside dans les investissements publics, notamment l'acquisition d'un immeuble neuf de 10 000 m<sup>2</sup> par le Département du Gard pour regrouper ses services ainsi que l'extension du siège de Nîmes Métropole (3 300 m<sup>2</sup>). Ces deux opérations comptabilisent 50 % du volume placé. Ceci étant, le marché de la location à destination des utilisateurs locaux reste dynamique (6 800 m<sup>2</sup>) et le total des unités (69 transactions et comptes-propres) est élevé, ce qui démontre que le marché immobilier se porte relativement bien.

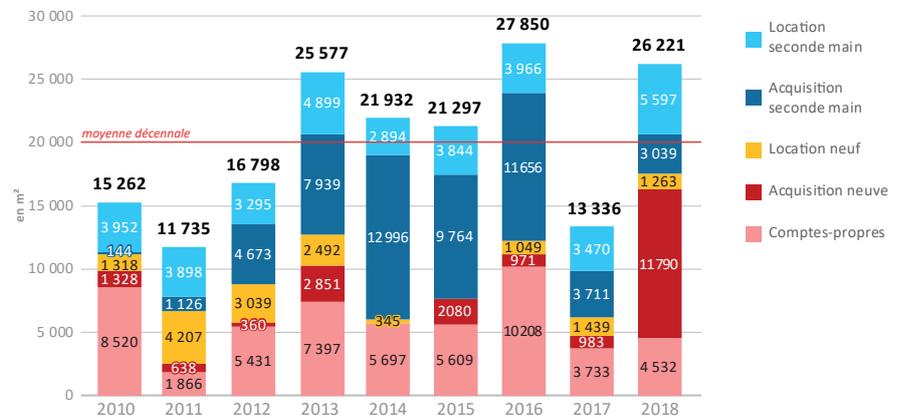
Avec 243 m<sup>2</sup> (sans tenir compte des 10 000 m<sup>2</sup> pris par le Département), la surface moyenne augmente grâce à l'évolution des surfaces de 250 à 500 m<sup>2</sup> (25 % contre 16 % en 2017) au détriment des surfaces entre 50 et 100 m<sup>2</sup> (19 % contre 27 % en 2017) et de celles supérieures à 500 m<sup>2</sup> en baisse constante (6 % contre 11 % en 2017).

### Répartition du nombre de bureaux en fonction de la taille en 2018



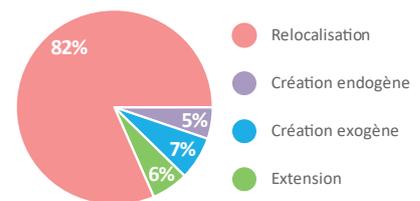
Sources graphiques : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot et fichier SITADEL de la DREAL

## Les surfaces de bureaux louées ou acquises en neuf et seconde main depuis 2010



Concernant la répartition des transactions en volume selon la nature du projet, la relocalisation concentre plus de 80 % des surfaces placées (contre 50 % en 2017) tandis que le poids des créations (12 %) est faible par rapport à 2017 (43 %). Le marché se caractérise donc majoritairement par une rotation des établissements présents. En nombre d'opérations, 25 des 63 transactions (40 %) sont tout de même des créations.

### Répartition des transactions en volume selon la nature du projet en 2018



	Neuf	Seconde main
Location (HT/HC)	150 €/m <sup>2</sup> /an	123 €/m <sup>2</sup> /an
Achat (HT/HD)	1 840 €/m <sup>2</sup>	1 320 €/m <sup>2</sup>

HT : Hors Taxes ; HC : Hors Charges ; HD : Hors Droits

Au niveau des valeurs, la moyenne constatée pour la location de bureau neuf s'établit à 150 €/m<sup>2</sup>/an (contre 145 €/m<sup>2</sup>/an en 2017) avec un écart variant de 140 à 160 €/m<sup>2</sup>/an.

En seconde main, le prix moyen est légèrement en hausse à 123 €/m<sup>2</sup>/an (contre 120 €/m<sup>2</sup>/an en 2017) avec un écart important de 80 à 160 €/m<sup>2</sup>/an.

Pour les programmes neufs en acquisition, les prix sont stables et se situent entre 1 750 et 2 000 €/m<sup>2</sup> (moyenne à 1 840 €/m<sup>2</sup>) alors que la moyenne sur le marché en seconde main a fortement augmenté et se situe à 1 320 €/m<sup>2</sup> (contre 1 050 €/m<sup>2</sup> en 2017) avec un écart de prix important (entre 800 et 2 000 €/m<sup>2</sup>).



**26 200 m<sup>2</sup>**

de bureaux placés  
en 2018

**+ 30%**

par rapport  
à la moyenne décennale

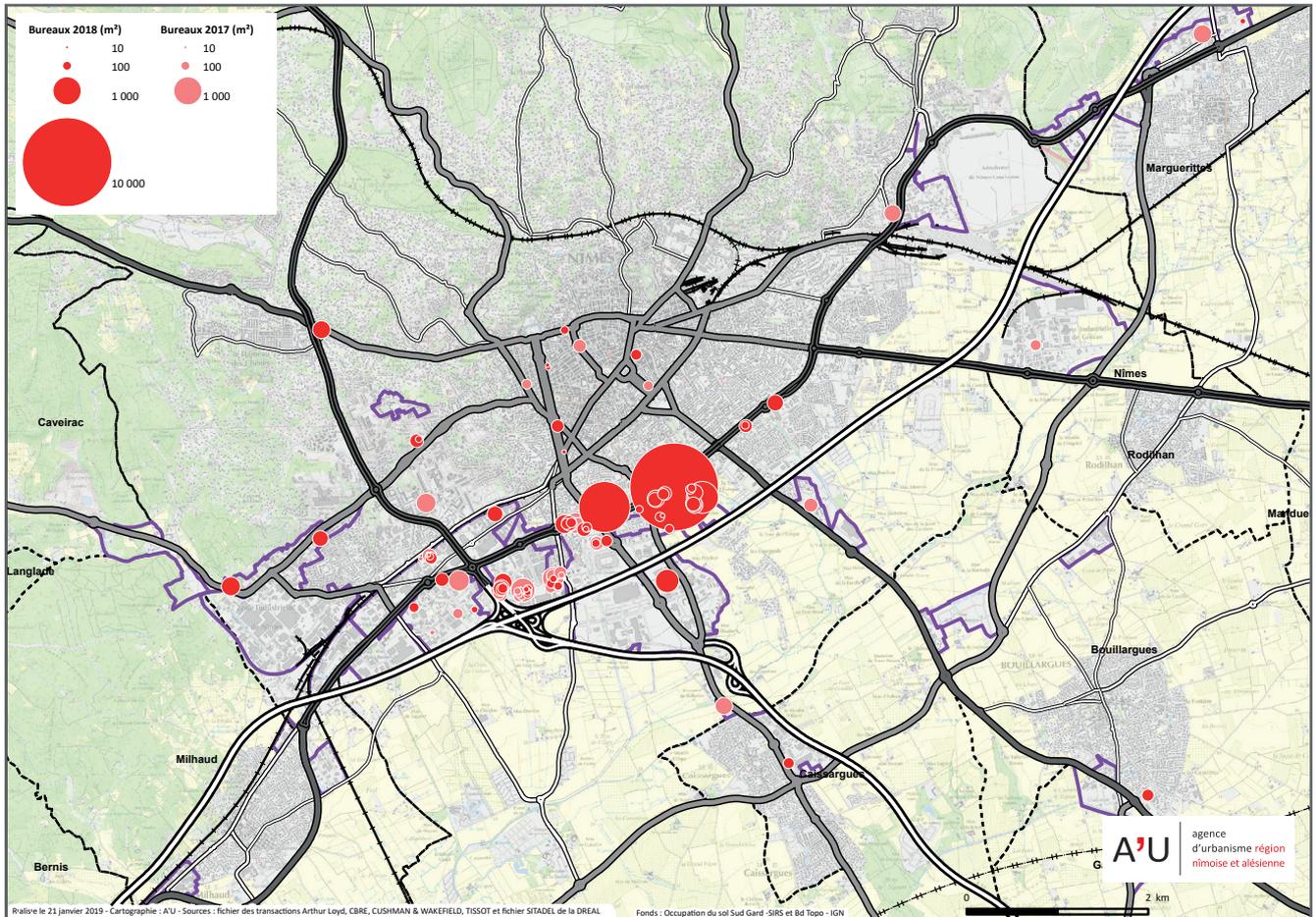
**34 300 m<sup>2</sup>**

de bureaux disponibles  
à la fin de l'année 2018

**16 mois**

de stock

## Localisation des surfaces placées en bureau

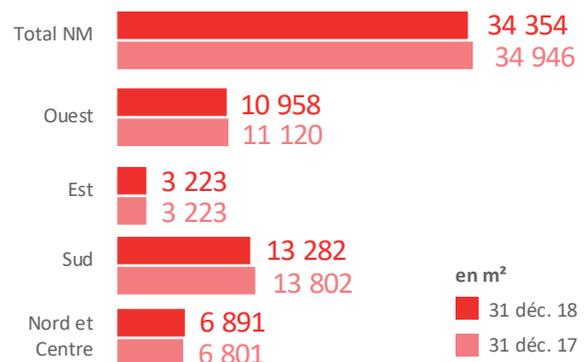


Le marché des bureaux est principalement localisé au sud de la ville de Nîmes sur les zones spécialement dédiées à ces activités tertiaires. Ainsi, les zones d'activités de George Besse, de Ville Active et de l'Esplanade Sud concentrent plus de 80 % des surfaces placées.

Dans le détail, 15 transactions ou opérations en compte-propres ont été réalisées sur Georges Besse pour un total de 14 000 m<sup>2</sup> dont les 10 000 m<sup>2</sup> du bâtiment destiné au Département. Les 4 000 m<sup>2</sup> restants concernent le programme Artéa, les premières réservations sur le programme Carré Noir et une rotation non négligeable sur l'Arche Bötti. Sur l'Esplanade Sud, l'extension du Colisée abritant les services de Nîmes Métropole est de 3 300 m<sup>2</sup> auxquels viennent s'ajouter 1 700 m<sup>2</sup> transactés sur ce secteur correspondant à la fin de la commercialisation de l'Alphatis et un peu de rotation sur l'Axiome. De nombreuses transactions (13 en nombre) sont également réalisées sur les bureaux de Ville Active pour un total de 1 800 m<sup>2</sup>. En dehors de la ville de Nîmes, le marché des bureaux est peu représenté malgré une offre existante.

Les offres de bureaux immédiatement disponibles sont stables et représentent un peu plus de 34 000 m<sup>2</sup> soit l'équivalent de 16 mois de transactions. L'offre est stable sur tous les secteurs de la ville. Les offres les plus importantes se situent sur Georges Besse, Ville Active et le centre-ville, destinations privilégiées des produits tertiaires mais également à proximité de l'échangeur Nîmes Ouest sur la zone de Km delta. Des produits sont également disponibles sur le nord de Saint-Césaire, le Parc Kennedy et, au-delà de la ville de Nîmes, l'offre est présente sur la zone Euro 2000 à Caissargues.

### Répartition géographique de l'offre de bureaux



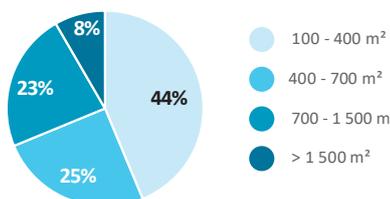
Sources : fichiers des offres CBRE et Cushman & Wakefield

## Une année 2018 conséquente portée par une opération logistique et de nouveaux locaux d'activités dans les Actiparcs.

Avec 92 500 m<sup>2</sup> placés de locaux d'activités et entrepôts, l'année 2018 est en hausse de 67 % par rapport à 2017 et se situe bien au-dessus de la moyenne décennale (60 000 m<sup>2</sup>). Ce résultat s'explique par la mise en exploitation d'une plateforme logistique de 58 000 m<sup>2</sup> sur l'Actiparc de Mitra complété par d'autres opérations en comptes-propres ou clés-en-main (12 000 m<sup>2</sup>). Les 22 000 m<sup>2</sup> placés en seconde main s'opèrent sur des locaux d'activités qui ont été restructurés et généralement localisés sur des zones d'activités historiques en mutation (Saint-Césaire, le long de l'avenue Kennedy, avenue Maréchal Juin, route de Montpellier...).

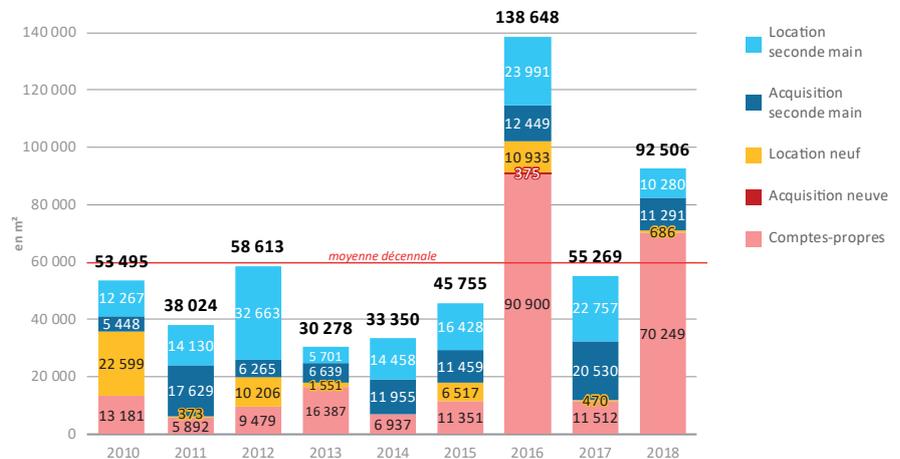
Avec 720 m<sup>2</sup> (sans tenir compte des 58 000 m<sup>2</sup> de la plateforme logistique), la surface moyenne est en net recul en comparaison de l'année 2017 (1 200 m<sup>2</sup>) avec une augmentation importante de la part des petites tailles (100-400 m<sup>2</sup>) aux dépens des locaux de tailles importantes (plus de 700 m<sup>2</sup>). Cette tendance peut s'expliquer par une bonne vitalité des petites entreprises.

### Répartition du nombre de locaux en fonction de la taille en 2018



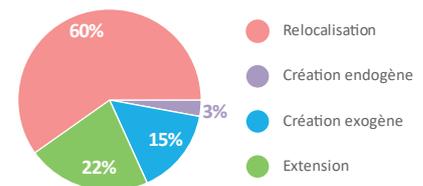
Sources graphiques : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot et fichier SITADEL de la DREAL

### Les surfaces de bureaux louées ou acquises en neuf et seconde main depuis 2010



Concernant la répartition des transactions en volume selon la nature du projet, l'année 2018 se caractérise majoritairement par des relocalisations, les entreprises présentes recherchant souvent des produits de meilleure qualité et adaptés à leurs besoins. La part en extension est également en augmentation par rapport à 2017, signe que des entreprises se développent sur notre territoire.

### Répartition des transactions en volume selon la nature du projet en 2018



	Neuf	Seconde main
Location (HT/HC)	-	50 €/m <sup>2</sup> /an
Achat (HT/HD)	-	470 €/m <sup>2</sup>

HT: Hors Taxes ; HC : Hors Charges ; HD : Hors Droits

Au niveau des valeurs, l'analyse ne peut être faite que sur le marché de seconde main, les programmes neufs étant réalisés en comptes-propres après acquisition de terrains. En 2018, la moyenne de prix constatée pour la location est en légère baisse à 50 €/m<sup>2</sup>/an (contre 52 €/m<sup>2</sup>/an en

2017) avec un écart pouvant varier de 30 à 90 €/m<sup>2</sup>/an. En acquisition, le prix moyen est également en baisse à 470 €/m<sup>2</sup> (contre 550 €/m<sup>2</sup> en 2017) avec un écart variant de 350 à 900 €/m<sup>2</sup>. La variation de ces prix dépend fortement de la taille et de la qualité des biens échangés.



**92 500 m<sup>2</sup>**

de bureaux placés  
en 2018

**+ 50%**

par rapport  
à la moyenne décennale

**92 300 m<sup>2</sup>**

de bureaux disponibles  
à la fin de l'année 2018

**12 mois**

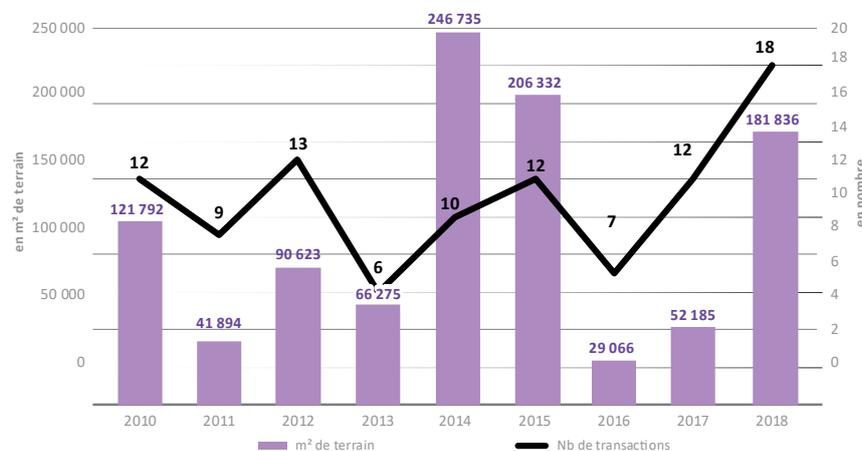
de stock



## Une offre disponible de qualité proposée par Nîmes Métropole pour tous types d'implantation

Après deux années marquées par la cession de petits lots en 2016 et 2017, l'année 2018 retrouve un niveau comparable aux années 2014 et 2015 grâce à de nombreuses transactions engagées (18) principalement sur tous les Actiparcs de Nîmes Métropole pour un total de 18 ha. Ces cessions, relativement importantes par rapport à la moyenne décennale, s'expliquent par la vente de lots de quelques hectares à destination de logisticiens et d'activités de messagerie.

### Les transaction foncières (en m<sup>2</sup> terrain)



Sources : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot, SAT et Nîmes Métropole

Les prix valorisés en Surface de Plancher des Construction sur l'Actiparc Georges Besse, dédié aux activités tertiaires, varient de 200 à 250 €/m<sup>2</sup> (moyenne établie à 215 €/m<sup>2</sup>) selon la position des lots au sein de la zone.

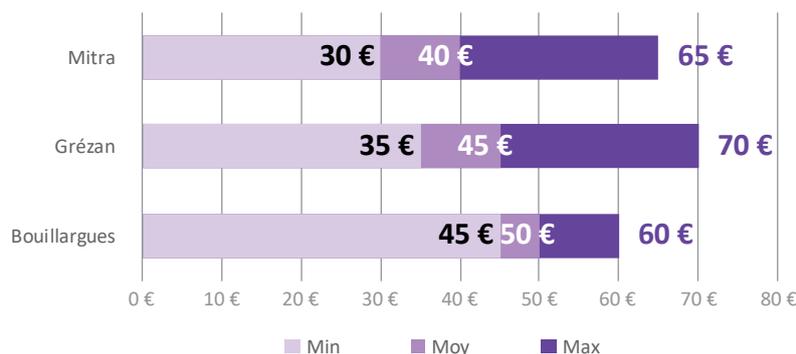
### Prix de vente des terrains aménagés de 2014 à 2018 - en €/m<sup>2</sup> SPC\*



\*SPC : Surface de plancher de construction

Les terrains sur les zones de Grézan, Mitra et Bouillargues, dédiées aux activités artisanales, industrielles, logistiques et de services, se cèdent entre 30 €/m<sup>2</sup> pour les macro-lots et 70 €/m<sup>2</sup> pour les lots de petites tailles situés en façade ou aux entrées de zones.

### Prix de vente des terrains aménagés de 2014 à 2018 - en €/m<sup>2</sup> Terrain



**18 ha**

commercialisés en 2018

**11,5 ha/an**

en moyenne décennale

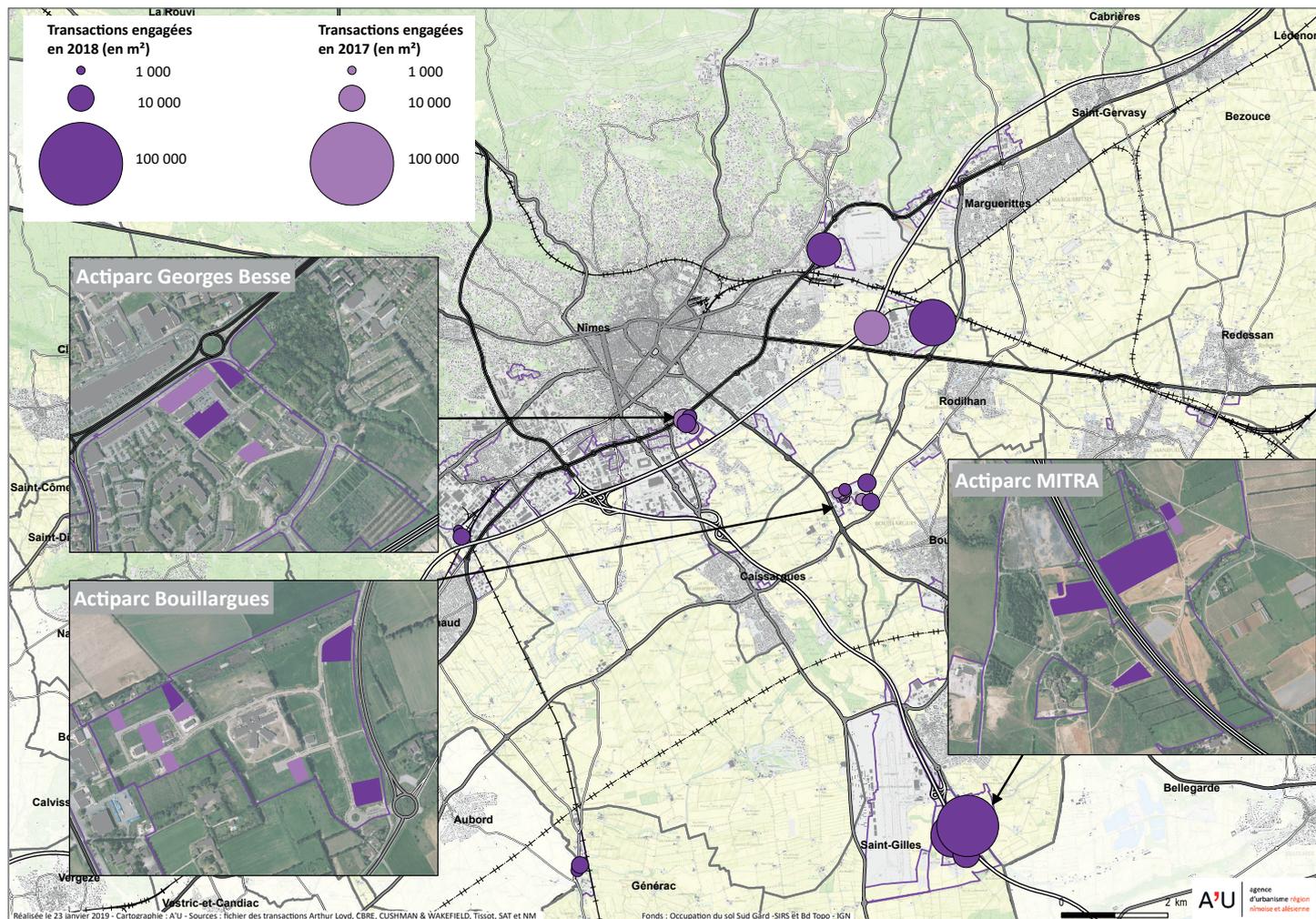
**48 ha**

de foncier disponibles pour  
de l'activité économique

**4 ans**

de stock

## Localisation des transactions en foncier d'entreprise



Sur les 18 transactions comptabilisées en 2018, cinq ont été réalisées sur Mitra pour un total de près de 10 ha, trois ont été réalisées sur l'Actiparc de Bouillargues (1 ha au total), deux sur le Parc Georges Besse pour 5 000 m<sup>2</sup> et une sur Grézan pour un macro-lot de 3 ha.

En dehors de ces Actiparcs, il faut noter la finalisation du lotissement de Bois Campagnol à Général (3 transactions), une opération au sud-ouest de Saint-Césaire (3 transactions) et enfin une transaction de 1,5 ha sur la zone du Mas des Noyers.

En ce qui concerne le foncier disponible à la fin de l'année 2018, Nîmes Métropole, principal acteur de ce marché, comptait 48 ha disponibles (contre 65 ha fin 2017) sur les 4 Actiparcs dont :

- 7,5 ha sur l'Actiparc de Bouillargues,
- 8,5 ha sur l'Actiparc de Grézan,
- 1,3 ha sur l'Actiparc Georges Besse soit environ 13 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 31 ha sur l'Actiparc de Mitra.

Ces données de disponibilités ne tiennent pas compte des pré-réservations et des négociations en cours (fin 2018) sur ces Actiparcs.

Enfin, les quelques hectares de terrains privés sont disséminés sur l'est nîmois, Bouillargues, Garons et Marguerittes.