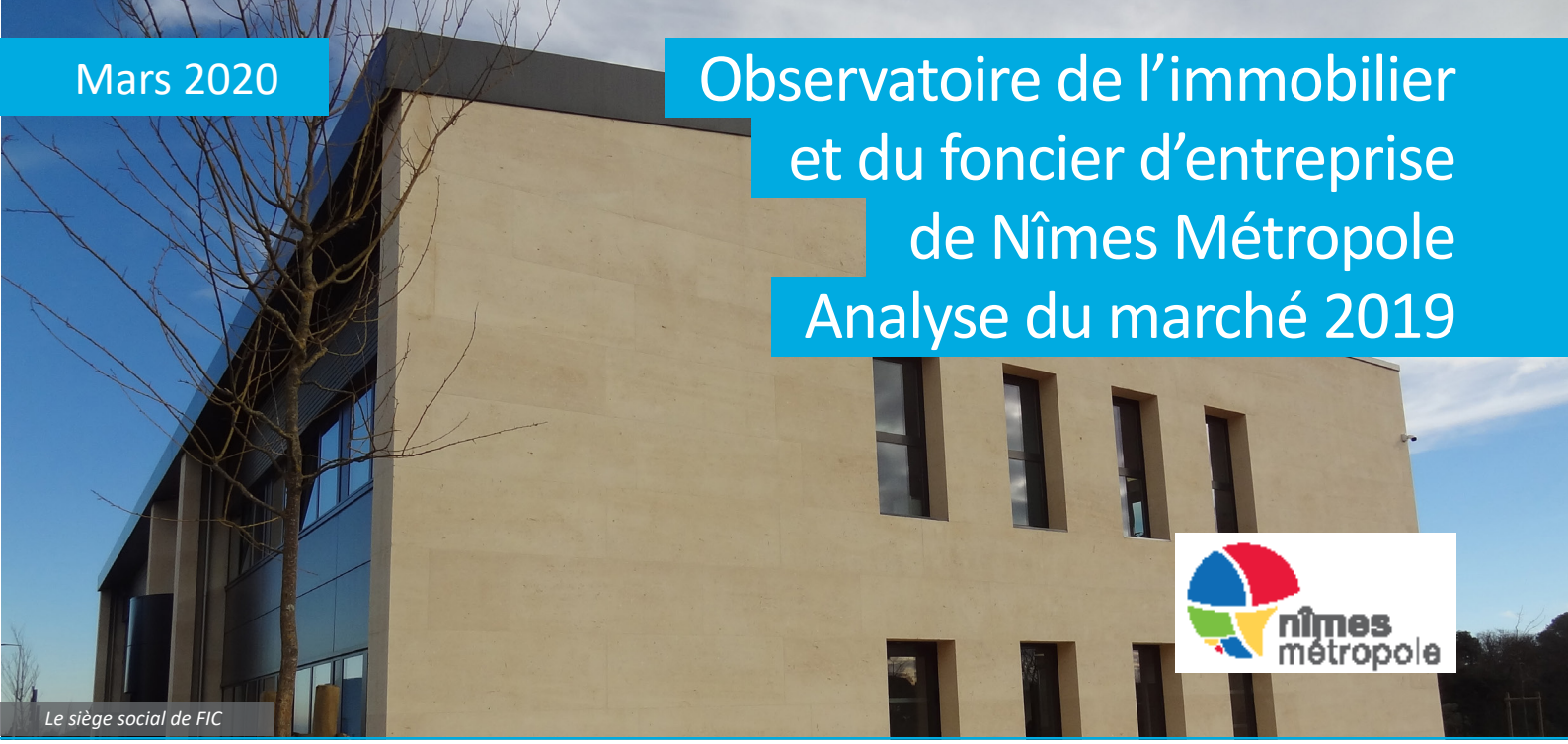
Mars 2020

Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole
Analyse du marché 2019



Le siège social de FIC

L'année 2019 se caractérise par un ralentissement des volumes placés sur le marché des bureaux alors que le marché des locaux d'activités et entrepôts logistiques est très dynamique. Sur le marché des bureaux, la faible demande conjuguée à l'absence d'investissement public se traduit par un volume placé inférieur de 35 % par rapport à la moyenne décennale. Sur le marché des locaux et entrepôts, cette année exceptionnelle supérieure de 85 % par rapport à la moyenne décennale s'explique par une forte demande de locaux d'activités de toutes tailles et notamment par la place prépondérante prise par l'agglomération nîmoise sur le marché de la logistique. La stabilité des prix, leur compétitivité au regard des territoires voisins et la localisation de Nîmes contribuent à l'attractivité de ce marché. Ceci étant, le territoire communautaire qui propose une offre foncière de qualité voit son foncier économique se réduire. Aussi, à moyen terme, la création d'une offre nouvelle et la restructuration de zones d'activités deviendront un enjeu majeur.

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 maitrise 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.

Chiffre clés 2019

Bureaux	Locaux d'activités	Foncier
12 500 m² *placés*	**123 000 m²** *placés*	**17 ha** *commercialisés*
34 000 m² *disponibles*	**35 000 m²** *disponibles*	**31 ha** *disponibles*

A'U 30 ans ! agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Eléments de méthodologie

Cette publication de l'observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise 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 portent sur trois typologie de marchés : bureaux, locaux d'activités/ entrepôts et foncier.

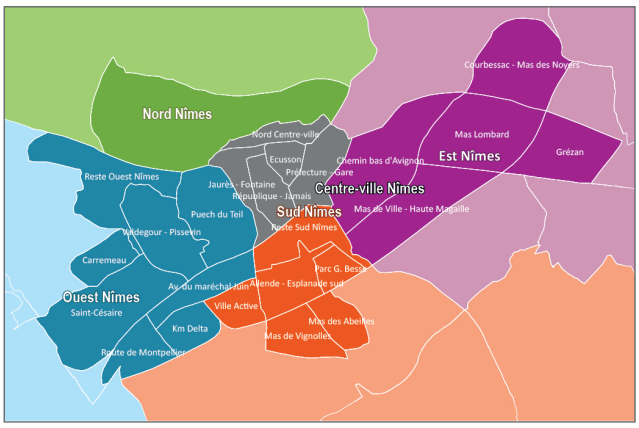
L'analyse est déclinée en deux phases :

- les surfaces placées en 2019 (volumes, caractéristiques, localisation et valeurs…)

l'offre existante à la fin de l'année 2019.

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. La communauté d'agglomération regroupe 39 communes et comptent près de 260 000 habitants.

Zoom sur les secteurs de Nîmes



Le siège social de FIC

Les secteurs d'analyse de Nîmes Métropole

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 contigües à l'implantation d'origine.

Le marché des bureaux

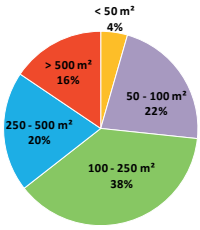
une année 2019 en fort recul liée à une faible demande des utilisateurs et pas d'investissement public marquant en 2019.

Avec 12 500 m² placés de bureaux, l'année 2019 a connu une forte baisse du volume placé par rapport à 2018 et se situe bien en dessous de la moyenne décennale (19 200 m²).

La principale explication réside par l'absence d'opérations publiques comptabilisées qui génèrent des volumes importants certaines années. La faible demande des utilisateurs amplifie cette baisse du volume placé en 2019. Les deux opérations les plus importantes supérieures à 1 000 m² concernent le siège social de FIC sur la zone de Mitra et un immeuble de bureau sur Georges Besse 2. Quelques échanges ou investissements pour des volumes autour de 500 m² sont à noter près de la Gare centrale, en ville active et sur Km Delta.

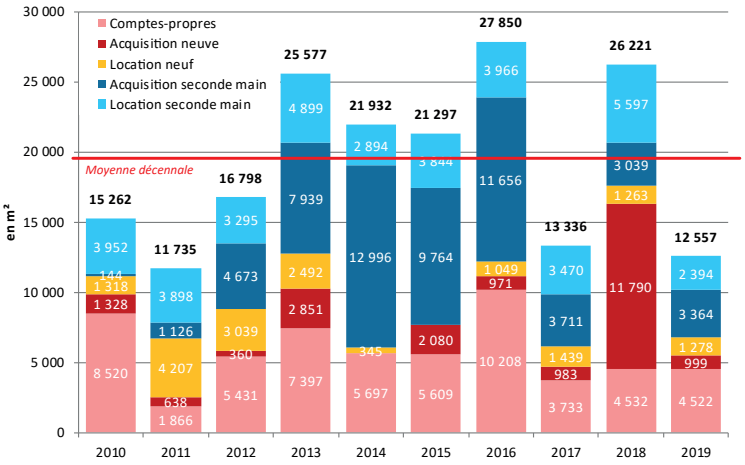
L'analyse des produits transactés confirme que les surfaces intermédiaires entre 100 et 250 m² occupent toujours une part importante et stable du marché (38 % en 2019 contre 36 % en 2018). Les surfaces de la tranche supérieure (250 à 500 m²) sont en léger recul (20 % en 2019 contre 25 % en 2018) au profit des grandes surfaces supérieures à 500 m² (16 % en 2019 contre 6 % en 2018).

Répartition du nombre de bureaux en fonction de la taille en 2019



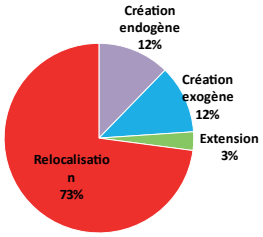
Sources graphiques : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot et fichier SITADEL de la DREAL

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



En analysant ces transactions selon la nature du projet, nous constatons que près des ¾ des surfaces placées concernent un projet de relocalisation (contre 82 % en 2018) et que le poids des créations (24 %) est toujours faible en volume (même s'il n'était qu'à 12 % en 2018). Le marché se caractérise donc toujours majoritairement par une rotation des établissements présents. Si nous regardons ces chiffres en nombre d'opérations, le constat est identique puisque 10 des 38 transactions (soit 26 %) sont des créations.

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



	Neuf	Seconde main
Location (HT/HC)	155 €/m²/an	116 €/m²/an
Achat (HT/HD)	2 000 €/m²	1 150 €/m²

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 155 €/m²/an (contre 150 €/m²/an en 2018) avec un écart variant de 150 à 170 €/m²/an. En seconde main, le prix moyen est en légère baisse à 116 €/m²/an (contre 123 €/m²/an en 2018) avec un écart important de 90 à 160 €/m²/an. Pour les programmes neufs en acquisition, les prix sont en augmentation et se situent entre 1 700 et 2 200 €/m² (moyenne à 2 000 €/m²) alors que la moyenne sur le marché en seconde main a baissé et se situe à 1 150 €/m² (contre 1 320 €/m² en 2018) avec un écart de prix important (entre 700 et 1 700 €/m²).

chiffres

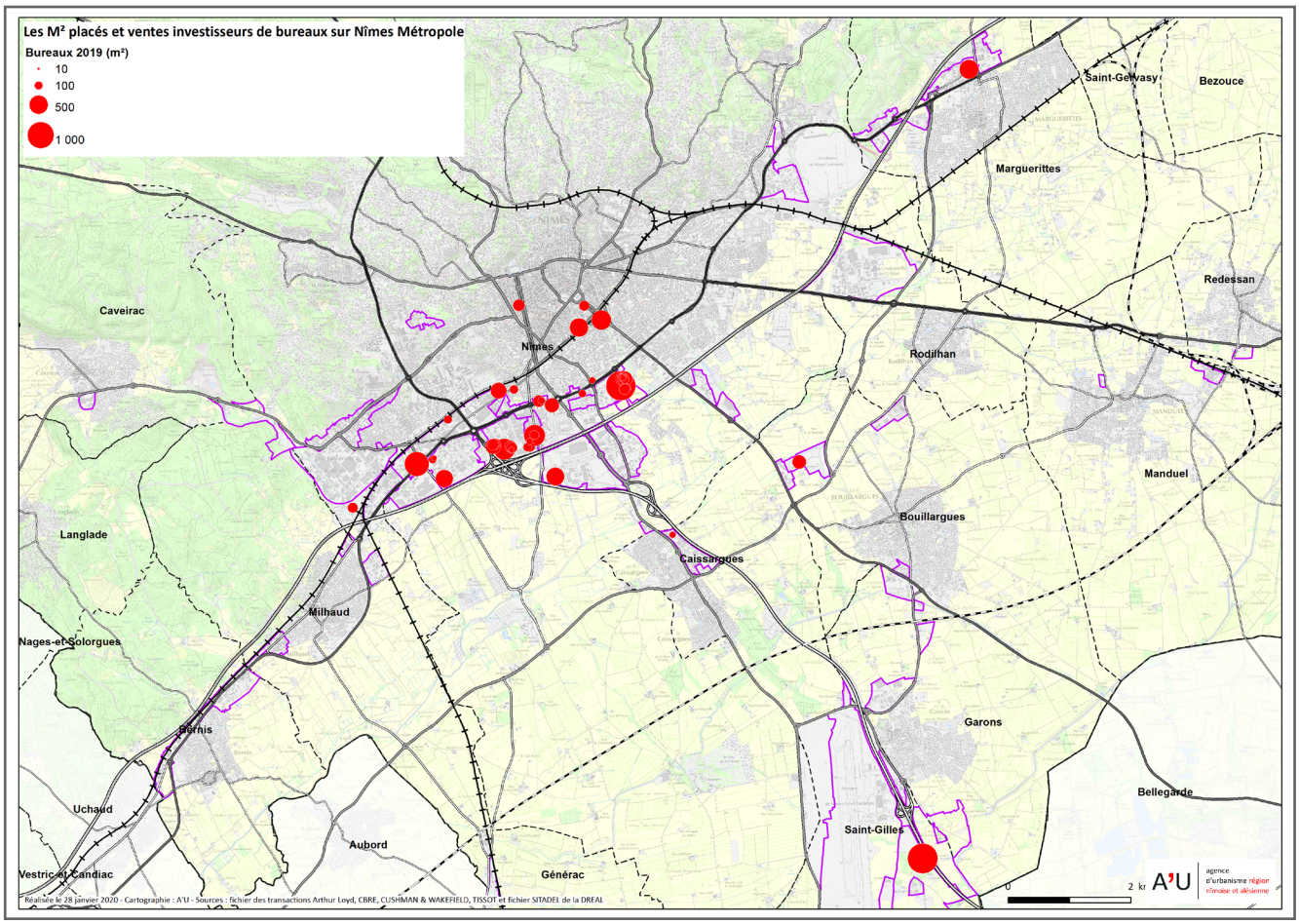
12 500 m²
de bureaux placés en 2019

- 35%
par rapport à la moyenne décennale

34 000 m²
de bureaux disponibles à la fin de l'année 2019

2 ans
de stock

Localisation des surfaces placées en bureau

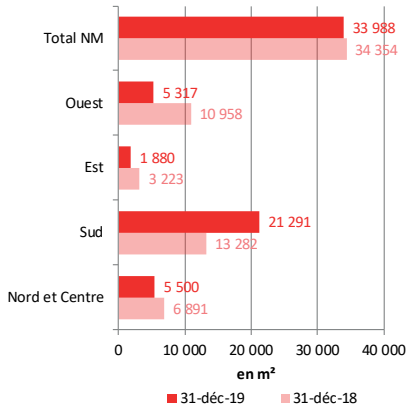


Le marché des bureaux est principalement localisé au sud de la ville de Nîmes sur les zones spécialement dédiées à ces activités tertiaires. Ainsi, les zones d'activités de George Besse, de Ville Active et de l'esplanade sud concentrent la majorité des surfaces placées.

Dans le détail, les 2 plus importantes opérations en compte-propres ont été réalisées sur Georges Besse (1 200 m²) et sur Mitra du même volume pour accueillir le siège social de FIC. Une douzaine de transactions se sont opérées sur Ville Active pour près de 3000 m² dont 2 transactions de plus de 500m². Deux opérations de plus de 500 m² également dans le quartier Préfecture-Gare (Société Advicienne pour le développement et la commercialisation de tratitements innovants pour les personnes atteintes de maladies rénales rares et un investisseur). Il faut noter également dans les plus de 500 m² , deux opérations investisseurs sur la route de Montpellier et sur la zone du TEC à Marguerittes. 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 34 000 m² soit l'équivalent de 2 ans de transactions. L'offre a principalement évolué sur deux secteurs de la ville et se concentrent surtout au sud, destination privilégiée des produits tertiaires (21 000 m² contre 13 000 m² en 2018) alors qu'à l'ouest celle-ci a diminué (5 300 m² contre 11 000 m² en 2018). Il faut noter que l'essentiel de l'offre neuve est localisée sur Georges Besse et le long du boulevard Allende sur l'esplanade Sud.

Répartition géographique de l'offre de bureaux



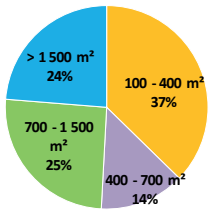
Sources : fichiers des offres CBRE et Cushman & Wakefield

une année 2019 exceptionnelle portée notamment par des opérations logistiques de toutes tailles surtout en seconde main.

Avec 123 000 m² placés de locaux d'activités et entrepôts logistiques, l'année 2019 est en forte hausse dans la continuité de 2018 et atteint quasiment le double de la moyenne décennale (67 000 m²). Ce résultat s'explique par un accroissement de la demande de plateformes logistiques mais également par des demandes de locaux d'activités par des entreprises locales qui veulent se relocaliser et se développer dans les Actiparcs de Nîmes Métropole. Les quelques opérations les plus marquantes en 2019 sont l'implantation du site Europe du sud Asics à Garons, Waylog à Grézan, Lidl à CapDelta ainsi que la relocalisation des entrepôts de FIC sur la zone d'activités de Mitra.

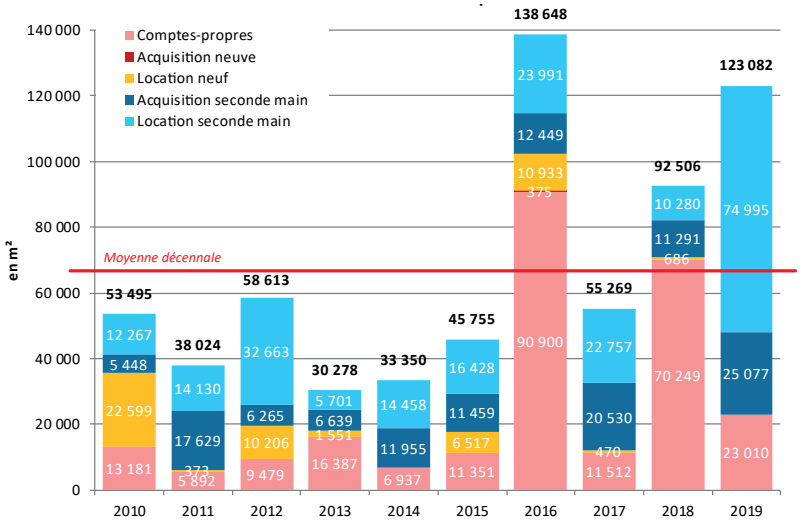
En 2019 on constate une forte augmentation de la part des grandes opérations et notamment logistiques (> 1 500 m²) aux dépens des locaux de tailles intermédiaires (400 - 700 m²) et des petites unités (100 - 400 m²). Cette tendance s'explique par un accroissement de la demande pour des entrepôts logistiques purs pour des grands groupes ou de la petite logistique liée à une activité locale.

Répartition du nombre de locaux en fonction de la taille en 2019



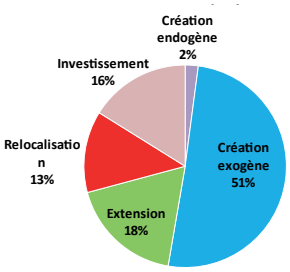
Sources graphiques : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot et fichier SITADEL de la DREAL

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, contrairement à 2018 marquée par la relocalisation), l'année 2019 se caractérisent majoritairement par des créations exogènes fortement liées à ces opérations logistiques et l'importance de la place nîmoise sur ce marché. La part en extension (18 %) et en relocalisation (13 %) est faible mais au vu du volume échangé en 2019, cela reste significatif et montre également que des entreprises se développent.

Répartition des transactions en volume selon la nature du projet en 2019



	Neuf	Seconde main
Location (HT/HC)	-	50 €/m²/an
Achat (HT/HD)	-	510 €/m²

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 compte-propres après acquisition de terrains. En 2019, la moyenne de prix constatée pour la location est stable à 50 €/m²/an depuis plusieurs années avec un écart pouvant varier de 35 à 100 €/m²/an. En acquisition, le prix moyen est en augmentation à 510 €/m² (contre 470 €/m² en 2018) avec un écart variant de 250 à 900 €/m².

La variation de ces prix dépend fortement de la taille et de la qualité des biens échangés.

chiffres

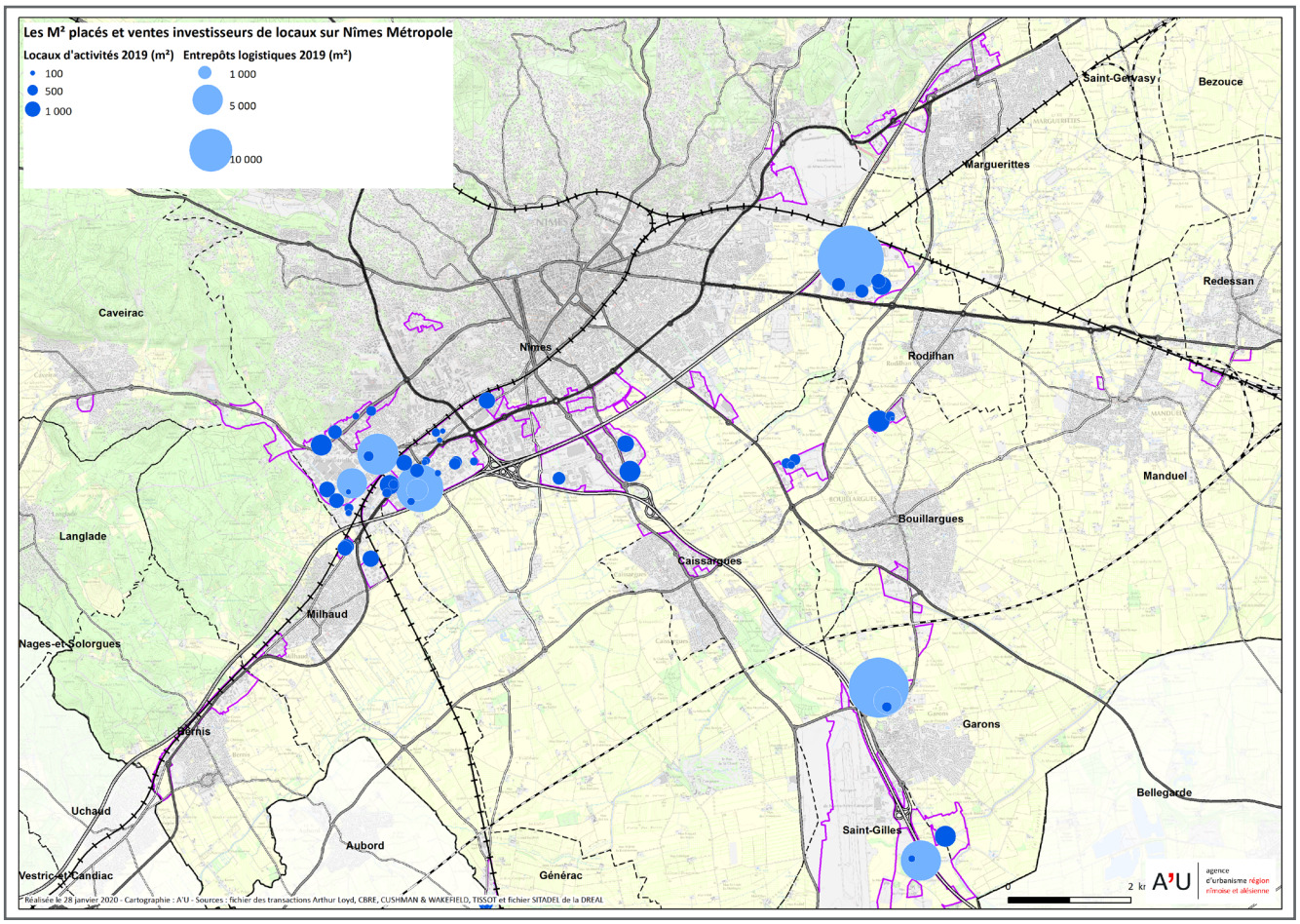
123 000 m²
de locaux placés en 2019

+ 85%
par rapport à la moyenne décennale

35 000 m²
de locaux disponibles à la fin de l'année 2019

4 mois
de stock

Localisation des surfaces placées en locaux d'activités et entrepôts



Le marché des locaux d'activités et entrepôts logistiques est toujours actif sur les zones d'activités privilégiées pour ce type de produits c'est à dire les zones situées sur la porte ouest de Nîmes (Saint-Césaire, route de Montpellier), sur Grézan à l'est de la Ville de Nîmes et au sud sur les zones situées sur les communes de Bouillargues, Garons et Saint-Gilles.

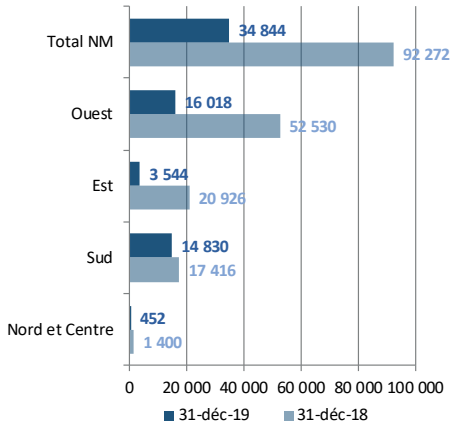
En 2019, les 2 opérations les plus importantes en surface se situe sur la zone de Grézan avec la plateforme logistique Weylog (24 000 m²) suivi de celle pour Asics à Garons (20 000m²). Sur Mitra, il faut noter la relocalisation de Fic (8 800m²) et également la relocalisation d'ADESA sur un nouveau site de production de 4 000 m² à La Rouvière. L'ouest nîmois (Saint-Césaire avec 20 000m² et route de Montpellier/avenue Maréchal Juin avec 20 000m²) concentrent près de 47 000 m² transactés (33 unités) et le Sud (Garons et Saint-Gilles) totalisent 24 000 m² (sans Asics).

En dehors de ces zones principales, il y a peu de placement comme en 2018 mais de petites opérations en compte-propre.

Les offres de locaux immédiatement disponibles totalisent 35 000 m² (contre plus de 92 000 m² un an plus tôt) ce qui équivaut à quelques mois de transactions ou opérations. Etant donné l'année exceptionnelle en terme de placement on constate que l'offre est très faible notamment pour des produits logistiques et ce quelque soit leur taille. En quelques années, nous sommes passés d'une offre pléthorique à une pénurie d'offre sur ces produits hormis sur des locaux d'activités de petite taille. Sur l'est, le stock est passé de 21 000 m² à 3 500 m² et sur l'ouest de 52 000 m² à 16 000 m².

L'accélération de la vente de terrain dans les Actiparcs est une conséquence de ce manque de produits neufs ou de bonne qualité et adapté au marché que ce soit à la vente ou à la location. Les dernières friches dans les anciennes zones d'activités sont également une solution pour pallier à ce manque constaté aujourd'hui.

Répartition géographique de l'offre de locaux d'activités et entrepôts

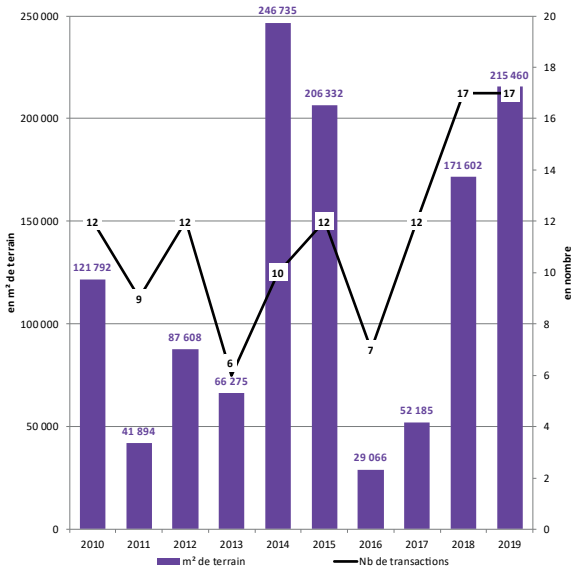


Sources : fichiers des offres CBRE et Cushman & Wakefield

Une offre disponible de qualité mais qui s'amenuise avec seulement 31 hectares de disponibles à la fin de l'année 2019.

Ce marché est très dynamique depuis 2 ans et retrouve un niveau comparable aux années 2014 et 2015 grâce à de nombreuses transactions engagées (17) principalement sur tous les Actiparcs pour un total de plus de 21 ha. Ce volume relativement important par rapport à la moyenne décennale (12,3 ha) s'explique par la vente d'un terrain à destination d'une opération logistique de 10 ha et la fin de la commercialisation de Grézan IV (8,5 ha).

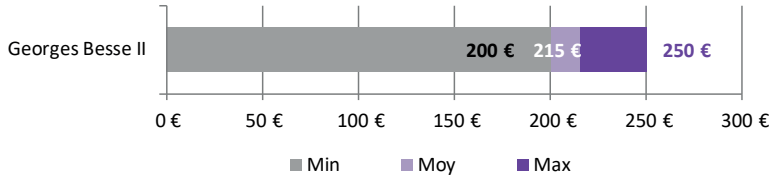
Les transaction foncières (en m² terrain)



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 €/m² (moyenne établie à 215 €/m²) selon la position des lots au sein de la zone.

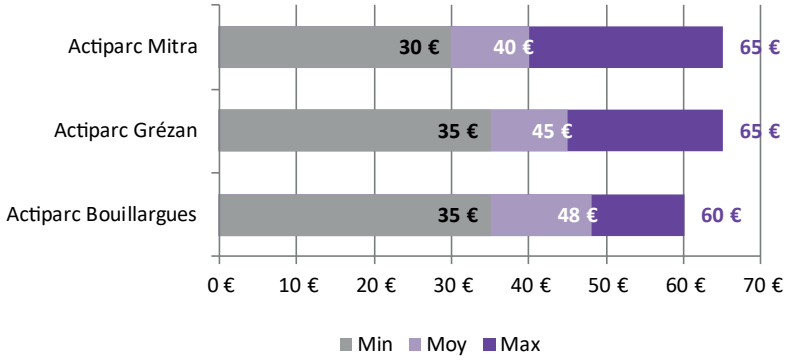
Prix de vente des terrains aménagés de 2014 à 2018 - en €/m² SPC*



**SPC : Surface de plancher de construction*

Les terrains sur les zones de Grézan, Mitra et Bouillargues, dédiées aux activités artisanales, industrielles et logistiques varient de 30 €/m² pour les macro-lots à 65 €/m² pour les lots de petite tailles situés en façade ou aux entrées de zones.

Prix de vente des terrains aménagés de 2014 à 2018 - en €/m² Terrain



chiffres

17 ha
commercialisés en 2019

12.3 ha/an
en moyenne décennale

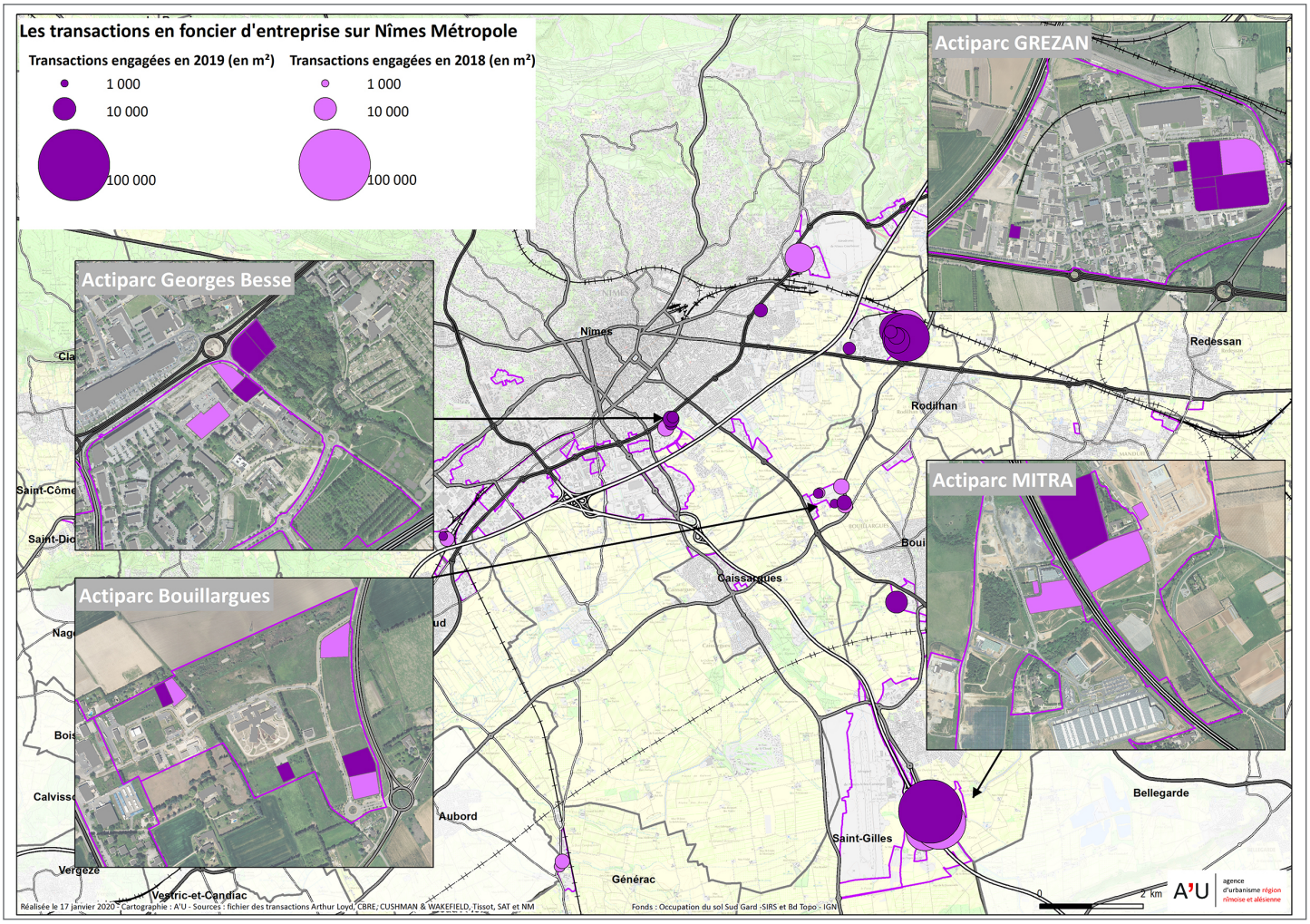
31 ha
de foncier disponibles pour de l'activité économique

2 ans
de stock

Le marché du foncier d'entreprise

Observatoire
de l'immobilier d'entreprise

Localisation des surfaces placées en locaux d'activités et entrepôts



Sur les 17 transactions comptabilisées en 2019, 3 ont été réalisées sur Georges Besse pour un total de près de 10 000 m² (un bâtiment servie tertiaire STS, un programme pour accueillir la CCI et un programme pour accueillir l'UPE30), un lot de 10 ha a été vendu sur Mitra (Logistique Dentressangle), 3 lots sur l'Actiparc de Bouillargues (7 500 m² au total) et la fin de la commercialisation sur Grézan avec 4 terrains sur 8,5 ha au total (Tissot, DB Shencker, Promocah, Gaz Dépannage). En dehors de ces Actiparcs, il faut noter un lot de 1,2 ha sur la zone du Petit Verger à La Calmette, 4 terrains privés pour un total d'un peu plus d'1 ha et un terrain privé sur la zone de Galicante à Garons sur près d'1 ha.

En ce qui concerne le foncier disponible à la fin de l'année 2019, Nîmes Métropole, principal acteur de ce marché, ne comptait plus que 31 ha de foncier disponible (contre 48 ha fin 2018) principalement sur 2 actiparcs :

- 24 ha sur l'actiparc de Mitra
- 7 ha sur l'actiparc de Bouillargues

Ces données ne tienet pas compte des pré-réservations et des négociations en cours (fin 2018) sur ces actiparcs. Enfin les quelques hecatres de terrains privés sont disséminés sur l'Est nîmois, Bouillargues et Marguerittes.

A'U 30 ans ! agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

David RETOURNA
Chargé de missions Observatoire et SIG
04 66 29 09 81
david.retourna@audrna.com

nîmes métropole

Jean AUDIBERT
Direction du développement économique
Nîmes Métropole - 04 66 02 55 59
jean.audibert@nimes-metropole.fr

Publication : A'U - Mars 2020 - Crédits : A'U (sauf mention contraire)

Découvrez votre territoire
CartA'U
www.audrna.com