

A'U

agence
d'urbanisme région
nîmoise et alésienne



Observatoire partenarial de l'immobilier et du foncier d'entreprise

agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Nîmes Métropole – Edition 2017



Novembre 2017

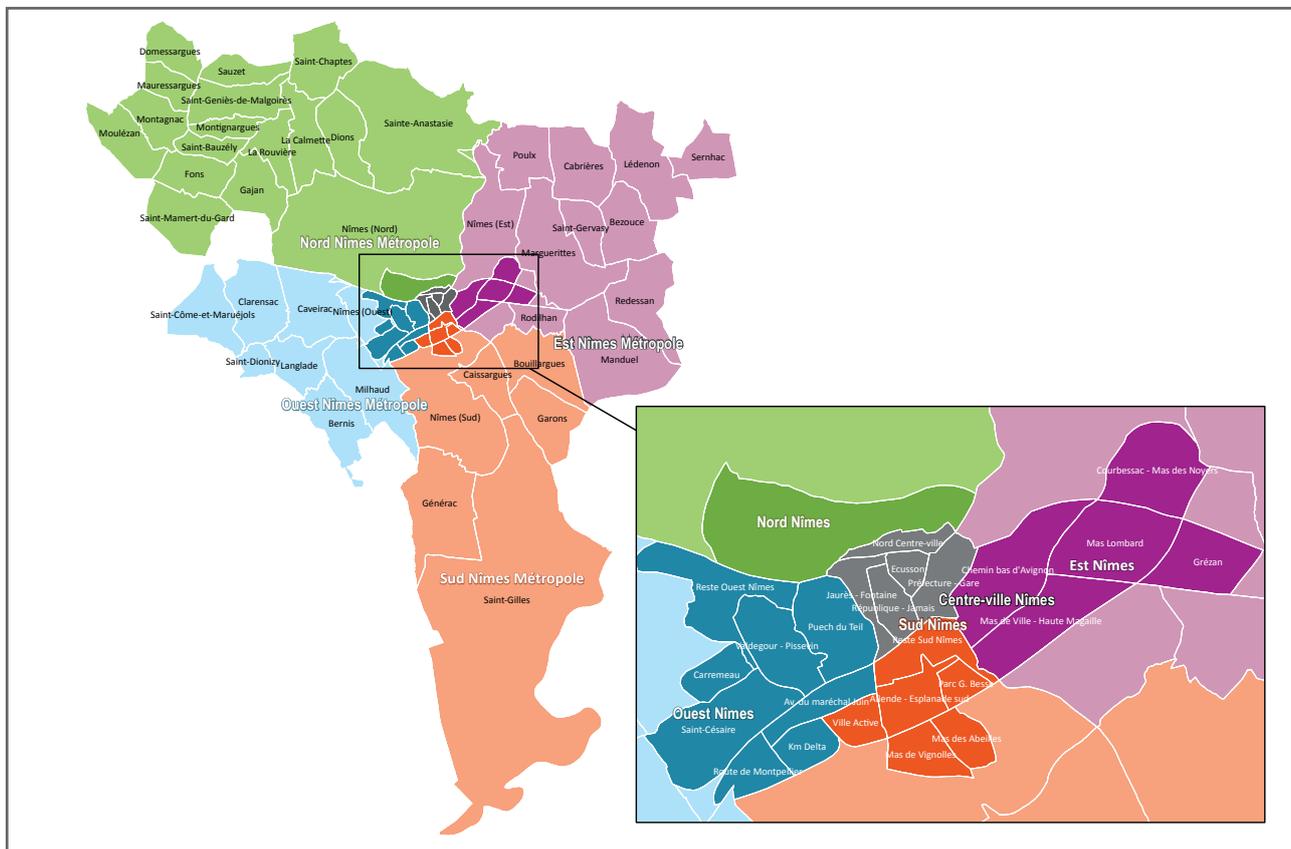
Introduction	3
Clés de lecture	4
1. Le marché des bureaux en 2016 :	5
1.1. Les m² placés de bureaux : Une année 2016 record marquée par quelques places fortes	6
1.1.1. Une année 2016 record	6
1.1.2. Un marché toujours dominé par la vente notamment auprès des investisseurs	7
1.1.3. Références nationales	8
1.1.4. Des valeurs en location très stables	9
1.1.5. Des valeurs en vente compétitifs dans le neuf	10
1.2. L'offre de bureaux en décembre 2016 : Une offre globale conséquente qui se diversifie	11
2. Le marché des locaux d'activités et entrepôts en 2016 :	13
2.1. Les m² placés locaux d'activités et entrepôts : Une année 2016 exceptionnelle portée par quelques opérations d'envergure	14
2.1.1. Une année 2016 exceptionnelle	14
2.1.2. Une prédominance toujours plus marquée au sud de l'agglomération grâce à quelques opérations d'envergure	15
2.1.3. Références nationales	16
2.1.4. Des valeurs en location concurrentiels mais très disparates	17
2.1.5. Des valeurs en vente en net recul pour le seconde main	18
2.2. L'offre de locaux d'activités et d'entrepôts en décembre 2016 : un stock stable toujours marqué par un manque de produits neufs proposés à la location	19
3. Le marché du foncier à vocation d'activité en 2016	21
3.1. Les terrains vendus destinés à de l'activité économique : une année 2016 tournée vers les petits lots	22
3.2. L'offre foncière au 31 décembre 2016 : une offre publique toujours importante	25
Synthèse	26

Introduction

En partenariat avec la Direction économique de Nîmes Métropole, la 10^{ème} édition de l'observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise valorise les données de Nîmes métropole, des professionnels de l'immobilier d'entreprise (Arthur Loyd, CBRE, DTZ Cushman&Wakefield, Emplacement numéro 1, Tissot immobilier) et de la Société d'Aménagement des Territoires. Le rôle prépondérant joué par ces opérateurs 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.

L'approche statistique et cartographique est basée sur un recueil d'informations qui portent sur les 3 types de marchés : bureaux, locaux d'activités/entrepôts, foncier. L'analyse est déclinée en 2 phases : les m² placés en 2016 (volumes, localisation, références nationales et prix...) et l'offre existante au 31 décembre 2016. 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 compte depuis le 1^{er} janvier 2017, 39 communes et 260 000 habitants suite à l'intégration de 12 communes de l'ancienne communauté de communes de Leins Gardonnenque.

Découpage en secteurs géographiques



Clés de lecture

Les informations sur le marché immobilier de l'année écoulée sont recueillies à la fin ou au début de chaque année auprès des professionnels de l'immobilier d'entreprise que sont Arthur Lloyd, DTZ, CBRE, Emplacement Numéro 1 et un aménageur, la Société d'Aménagement des Territoires.

La zone d'étude correspond au périmètre de Nîmes Métropole qui comprend 39 communes. Les transactions et les offres disponibles se situent principalement sur la commune de Nîmes et quelques communes de la première couronne. Ce territoire est découpé en 9 zones et en 4 grands secteurs pour l'analyse géographique.

Les m² placés (transactions, opérations en comptes-propres et clés-en-main) comprennent l'ensemble des locaux loués ou vendus (par une agence immobilière ou en direct par le propriétaire) à un utilisateur. Les opérations en comptes-propres et clés-en-main ne sont pas forcément exhaustives même si l'analyse des permis de construire permet de les identifier.

L'offre immédiate (neuve et seconde main) correspond à l'ensemble des locaux vacants au dernier jour de l'année, proposés sur le marché, disponibles immédiatement, sans tenir compte des délais d'installation.

Ce que regroupent les m² placés

Transactions (ou demandes placées) :

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.

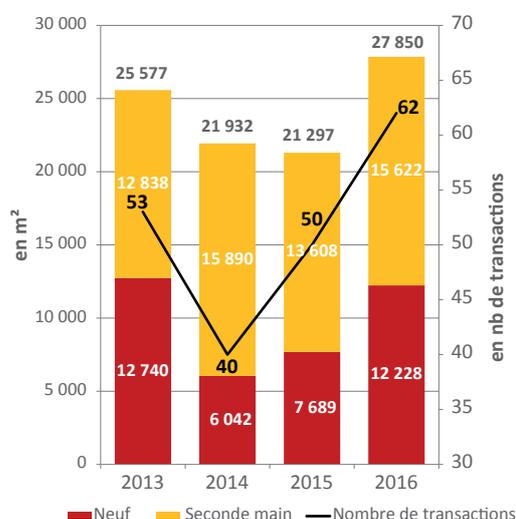
1

Le marché des bureaux en 2016

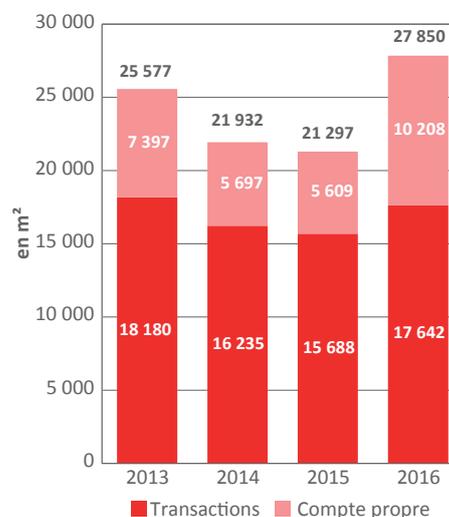
Les m² placés de bureaux : Une année 2016 record marquée par quelques places fortes

1.1.1 Une année 2016 record

Les M² placés et les ventes investisseurs de bureaux selon l'état du local



Les M² placés et les ventes investisseurs de bureaux



Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE, Emplacement numéro 1 et Tissot immobilier de 2013 à 2016

Les m² de bureaux placés (transactions, opérations en comptes-propres et clés-en-main) constituent un indicateur suivi depuis le début de l'Observatoire en 2004. Les opérations en compte-propres et les clés-en-main ont été intégrées au dispositif depuis 2010.

En se focalisant sur les quatre dernières années, on constate quelques variations annuelles des volumes placés avec une moyenne de 24 100 m²/an (la moyenne s'affiche à 15 600 m²/an sur toute la période depuis 2004). Avec 27 850 m² placés et 62 transactions et/ou opérations, l'année 2016 est exceptionnelle et constitue un nouveau record.

En 2016, avec 12 200 m², la part des programmes neufs est de 44 % et correspond principalement à des opérations en comptes-propres et clés-en-main comme on peut le voir sur le graphique de droite avec ces opérations qui apparaissent en rose (10 200 m²). Les 17 600 m² (en rouge) correspondent aux transactions (locations, ventes seconde main et produits investisseurs).

Il faut également noter qu'en 2016, sur les 27 850 m² placés de bureaux, 7 200 m² ont été réalisés en vente investisseurs.

1.1.2 Un marché toujours dominé par la vente notamment auprès des investisseurs

Les M² placés et ventes investisseurs de bureaux sur Nîmes Métropole

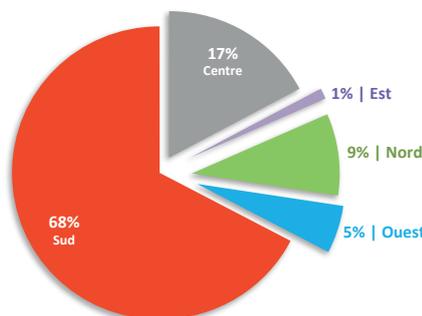


Cette cartographie permet de localiser précisément les m² placés et les ventes investisseurs (en rouge foncé, l'année 2016 et en rose, pour rappel, l'année 2015). Ainsi, cette carte fait apparaître :

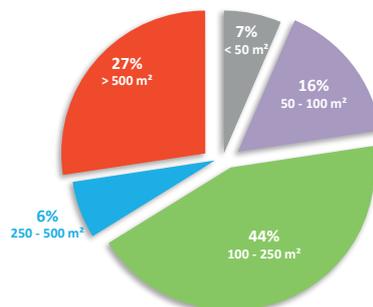
- les nombreuses opérations réalisées sur le parc Georges Besse (8) avec notamment le siège social de Diamantor (1 160 m²), d'importantes ventes investisseurs et la commercialisation des premiers plateaux en cours de livraison du programme Artéa,
- la bonne commercialisation du nouvel immeuble Alphatis, situé à proximité du Colisée,
- l'acquisition sur 2 700 m² de bureaux par le département du Gard sur le Mas des Abeilles,
- l'installation d'Objectif Gard et du siège social de Saint-Mamet sur l'avenue Feuchères, de la SAS Granit Négoce sur 500 m² sur le triangle de la gare,
- et enfin, 3 programmes importants en compte propre : l'Armée sur Hoche Sernam (2 000 m²), la mairie de Nîmes (2 200 m²) en centre-ville et le siège d'un toit pour tous (700 m²) sur le boulevard Pompidou.

En dehors de la ville de Nîmes, le marché reste très confidentiel.

Répartition par secteurs géographiques en 2016



Répartition du nombre de bureaux en fonction de la taille en 2016



Pour la répartition géographique, c'est le secteur sud de la Ville Centre (Georges Besse, Esplanade Sud, Ville Active) qui affiche sa primauté avec plus des deux tiers des surfaces totales du marché de bureaux.

Concernant la répartition en fonction de la taille, l'analyse des produits transactés confirme que les surfaces intermédiaires entre 100 et 250 m²

occupent à nouveau une large part du marché (44 % en 2016 contre 26 % en 2015).

La répartition entre Achat/Location (hors comptes propres) : les 17 600 m² de transactions correspondent à 5 000 m² proposés à la location pour des utilisateurs et 12 600 m² proposés à la vente, dont 5 400 m² à des utilisateurs et 7 200 m² de bureaux cédés à des investisseurs dont la majorité des plateaux sont occupés. On peut noter que la répartition

Répartition Achat/Location en m² (hors comptes propres)

	2013		2014		2015		2016	
	Volume	%	Volume	%	Volume	%	Volume	%
Achat	10 790	59	12 996	80	11 844	75	12 627	72
Location	7 390	41	3 239	20	3 844	25	5 015	28
Total	18 180		16 235		15 688			

entre Achat 72% /Location 28% est sensiblement identique aux 2 années précédentes.

1.1.3 Références nationales

	Demande placée en 2016		Demande placée en 2015		Evolution 2015-2016	Population 2014 *
	M ²	M ² /1000 hab	M ²	M ² /1000 hab		
Toulouse	169 100	363	115 100	247	+47%	466 297
Grenoble	71 300	443	51 800	322	+38%	160 779
Montpellier	64 500	234	77 500	281	-17%	275 318
Avignon	38 900	422	12 500	136	+211%	92 209
Nîmes	27 900	185	21 300	141	+31%	151 075
Mulhouse	22 700	204	17 500	157	+30%	111 167
Valence	22 300	359	27 700	446	-19%	62 150
Clermont-Ferrand	9 800	69	13 800	98	-29%	141 365

* Population municipale des villes centre au 1er janvier de l'année - Source : Résultats définitifs du recensement - INSEE

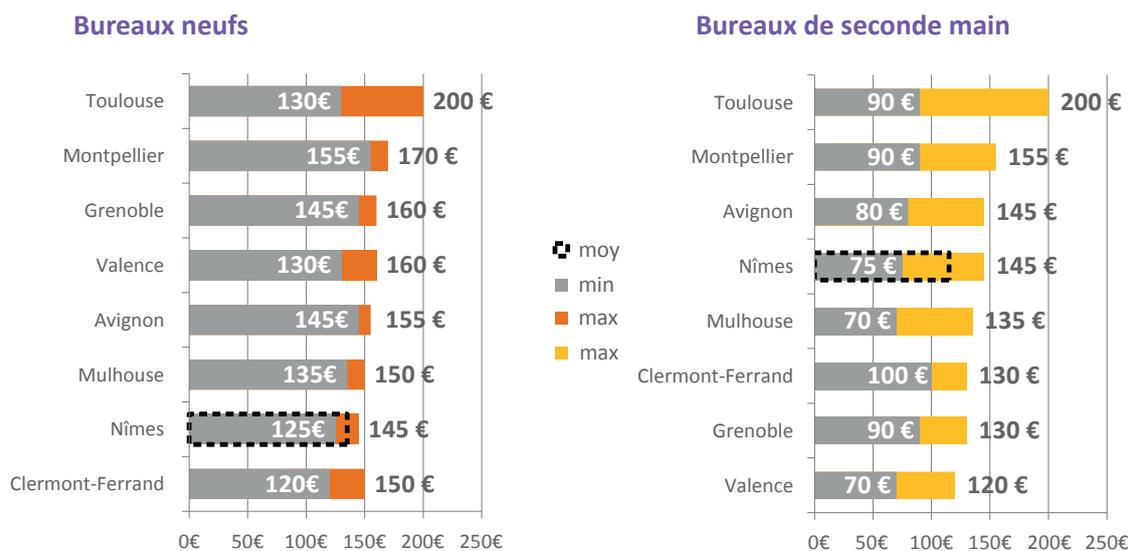
Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE, Emplacement numéro 1 et Tissot immobilier de 2015 et 2016.
Pour les autres villes : CB Richard Ellis – L'immobilier d'entreprise en régions : études annuelles 2014 et 2015

L'évolution de la demande placée est en augmentation à Nîmes comme dans la majorité des villes observées excepté à Montpellier, Valence et Clermont.

Cependant, rapporté au nombre d'habitant, Nîmes se situe au-dessous de ses voisines à l'image d'Avignon où la demande placée rapporté à 1000 habitants a explosé de plus de 200 %.

1.1.4 Des valeurs en location (en €/m²/an HT HC) très stables

Location de bureaux : référence nationales 2016



Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE, Emplacement numéro 1 et Tissot immobilier de 2016
 Pour les autres villes : CB Richard Ellis – L'immobilier d'entreprise en régions : études annuelles 2016

Pour les valeurs locatives, et en référence aux années précédentes nous notons une stabilisation des prix pour la location de plateaux de bureaux dans le neuf qui se situe entre 125 et 145 €/an/m² soit une moyenne à 135 €/an/m² environ pour les derniers immeubles livrés. La moyenne en seconde main est légèrement en hausse en passant de 110 €/an/m² en 2015 à 115 €/an/m² en 2016 avec une fourchette variant de 75 à 145 €/an/m² selon la taille, la qualité et l'ancienneté des bureaux. Nîmes reste toujours très bien placé sur le marché du neuf comparé à ses voisines Montpelliéraine et Avignonnaise et assez proche sur le marché des bureaux de seconde main comparé à Avignon.

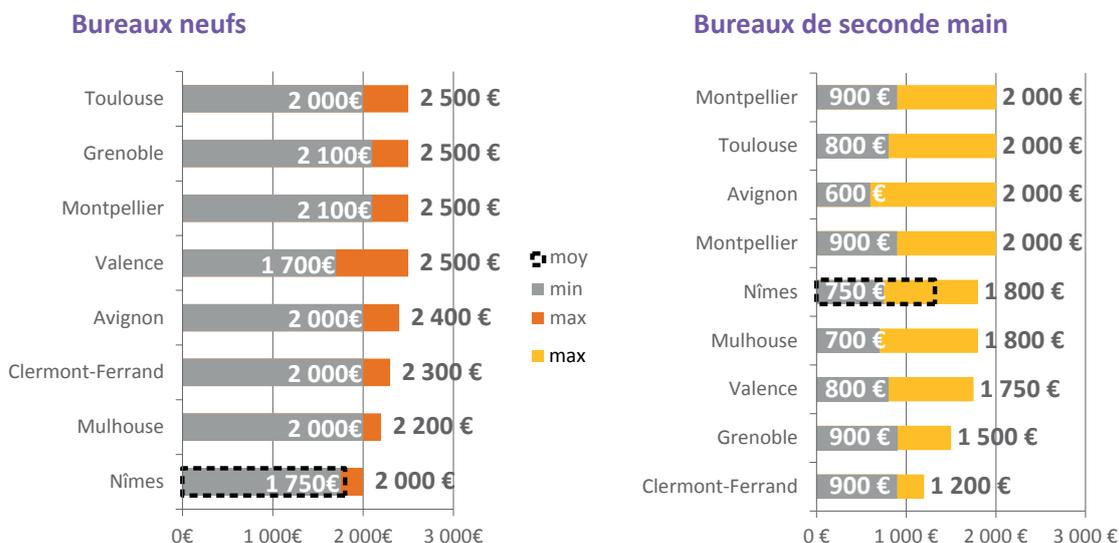
Prix de location des bureaux observés sur le marché nîmois

	Neuf	Seconde main	Moyenne
2013	127 €	106 €	114 €
2014	128 €	113 €	115 €
2015	140 €	110 €	120 €
2016	135 €	115 €	117 €

Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2013 à 2016

1.1.5 Des valeurs en vente (en €/m² HT HC) compétitifs dans le neuf

Vente de bureaux : référence nationales 2016



Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE, Emplacement numéro 1 et Tissot immobilier de 2016
 Pour les autres villes : CB Richard Ellis – L'immobilier d'entreprise en régions : études annuelles 2016

Pour les programmes neufs en acquisition, le prix de vente en légère hausse se situe entre 1 750 et 2 000 €/m² en 2016. Concernant les acquisitions en seconde main, le prix d'achat moyen du m² se situe à 1 320 €/m² avec une fourchette de prix très large.

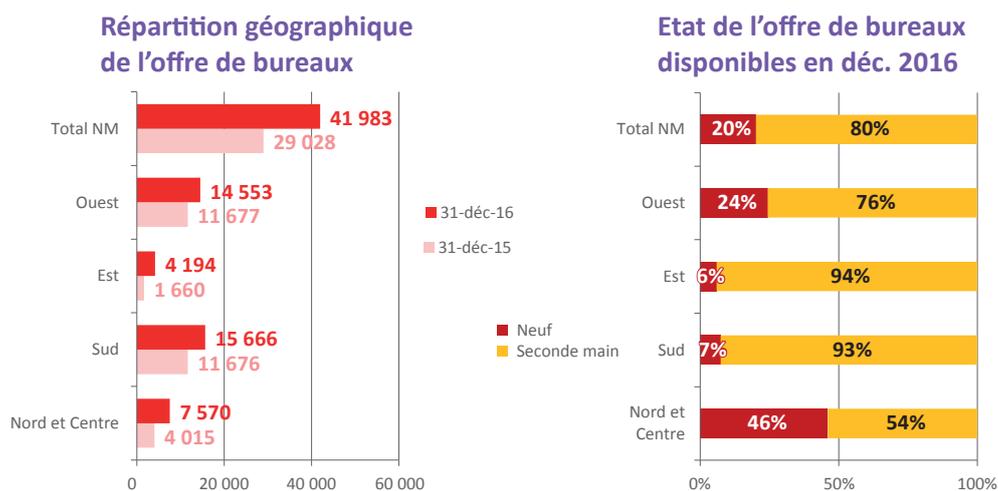
Sur ces valeurs en acquisition, Nîmes est également plus attractive que Montpellier et Avignon dans le neuf tandis que la fourchette de prix constatée en seconde main ne permet pas d'en tirer des éléments de comparaison probants.

Prix de vente des bureaux observés sur le marché nîmois

Année	Neuf (€/m ²)	Seconde main (€/m ²)	Moyenne (€/m ²)
2013	1 700 €	950 €	1 153 €
2014	1 700 €	1 300 €	-
2015	1 800 €	1 300 €	-
2016	1 800 €	1 320 €	1 360 €

Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2013 à 2016

L'offre de bureaux en décembre 2016 : une offre globale conséquente qui se diversifie



Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des offres disponibles au 31 déc. 2016 chez Arthur Loyd, DTZ, CBRE, Emplacement numéro 1 et Tissot immobilier

L'offre immédiate proposée à la fin de l'année 2016 est d'environ 42 000 m² de bureaux (contre 29 000 m² en 2015) soit l'équivalent de 18 mois de transactions. Ce volume de bureaux disponibles est à relativiser et ce pour deux raisons : la difficulté de commercialisation de certains produits ne répondant plus aux standards en matière d'accessibilité, d'économie d'énergie, d'espace de stationnement et sur certains produits en centre-ville ou dans sa périphérie immédiate des reconversions à prévoir vers des logements.

Nous constatons que l'offre a augmenté d'environ 3 à 4 000 m² sur chacun des secteurs de la Ville-Centre avec cependant une hausse à moduler par la mise en vente ou le

changement d'investisseurs sur des plateaux de bureaux déjà occupés. Nous relevons que le neuf représente près de 20 % des stocks soit environ 8 500 m² (volume stable par rapport à 2015) réparti principalement

sur le secteur centre (3 500 m²) et à l'ouest de Nîmes (3 500 m²), en attendant de comptabiliser sur le secteur sud (George Besse) les 2 programmes de 3 000 et 7 000 m² livrés à la fin de l'année 2017.

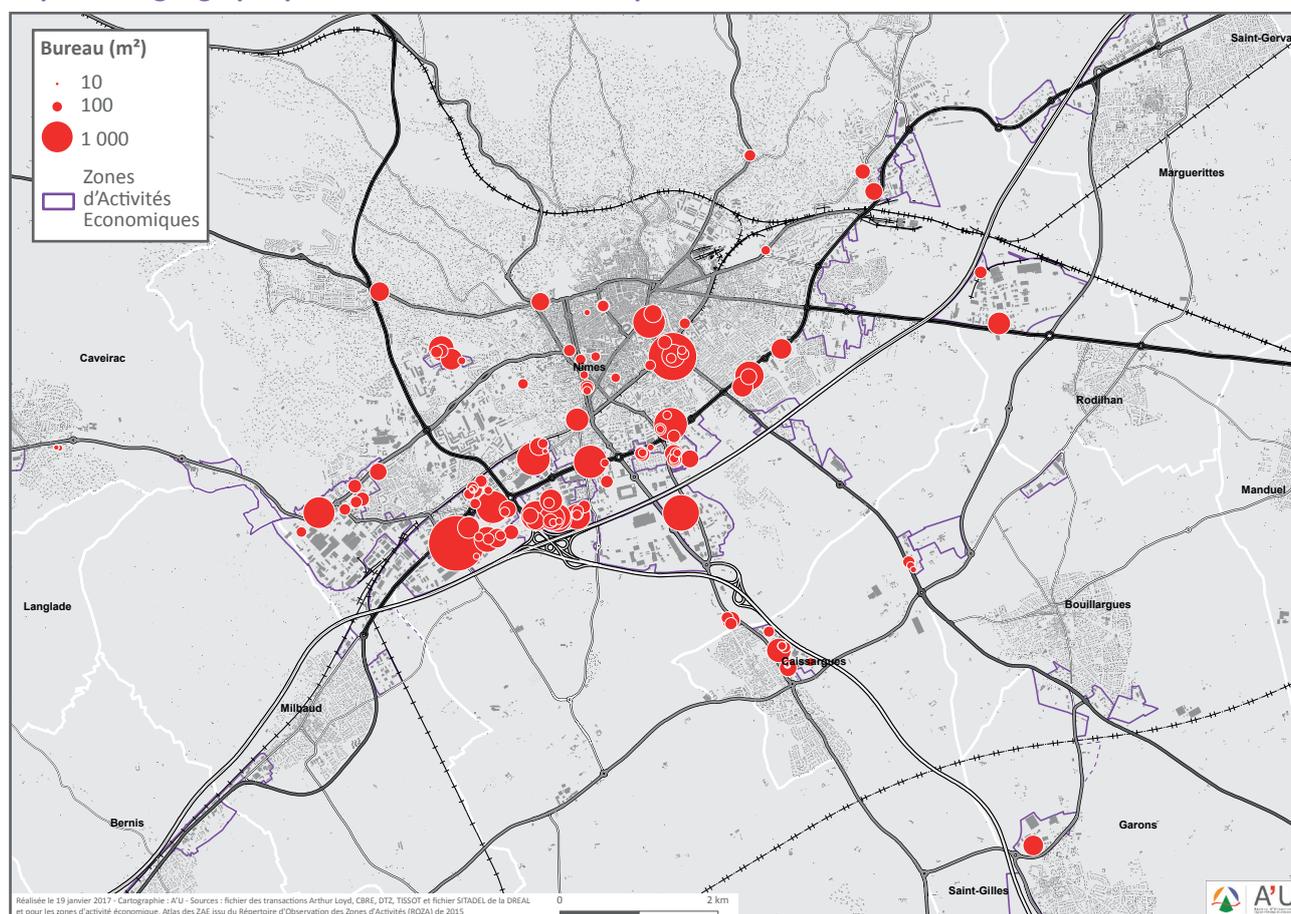
L'offre de bureaux sur l'agglomération nîmoise au 31 décembre 2016 (en m²)

Surface (m ²)	Neuf	Seconde main	Total général
Centre-ville Nîmes	3 487	3 528	7 015
Est Nîmes		2 922	2 922
Est Nîmes Métropole	250	1 022	1 272
Nord Nîmes		405	405
Nord Nîmes Métropole		150	150
Ouest Nîmes	3 540	10 889	14 429
Ouest Nîmes Métropole		124	124
Sud Nîmes	1 160	11 151	12 311
Sud Nîmes Métropole		3 355	3 355
Total général	8 437	33 546	41 983

Surface (m ²)	Indifférent	Location	Vente	Total général
Centre-ville Nîmes	840	5 057	1 118	7 015
Est Nîmes	563	899	1 460	2 922
Est Nîmes Métropole	250	672	350	1 272
Nord Nîmes	405			405
Nord Nîmes Métropole	150			150
Ouest Nîmes	1 869	4 032	8 528	14 429
Ouest Nîmes Métropole	49	75		124
Sud Nîmes	3 207	6 571	2 533	12 311
Sud Nîmes Métropole	133	3 222		3 355
Total général	7 466	20 528	13 989	41 983

Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des offres disponibles au 31 déc. 2016 chez Arthur Loyd, DTZ, CBRE, Emplacement numéro 1 et Tissot immobilier

Répartition géographique des offres en bureaux disponibles au 31 décembre 2016



Sur cette carte de l'offre disponible au 31 décembre 2016, nous relevons une grande diversité géographique des produits en complément de l'offre habituelle, destination privilégiée des produits tertiaires (Georges Besse, Esplanade Sud, Ville Active et centre-ville) avec notamment des

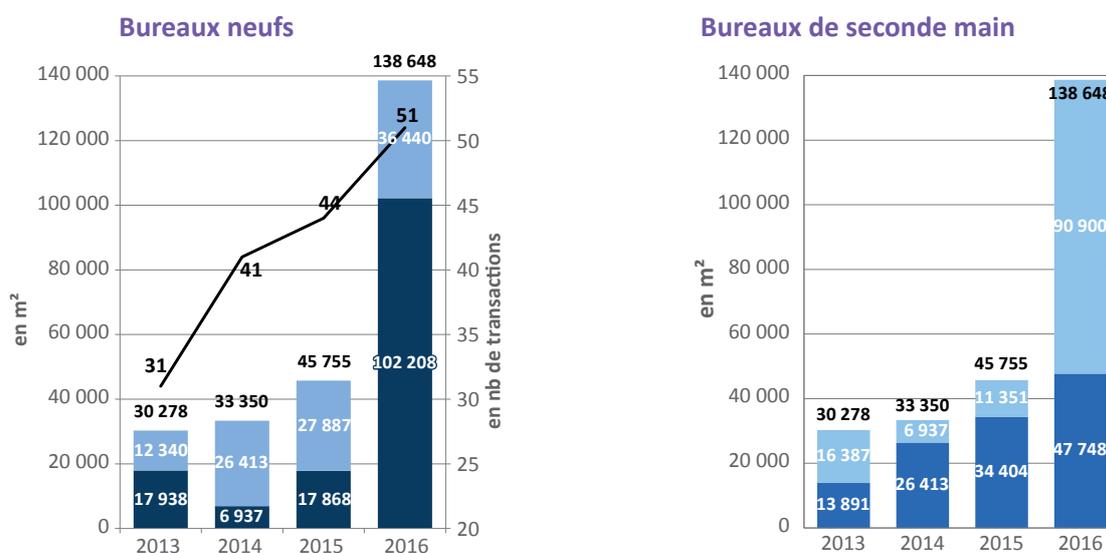
programmes à proximité de l'échangeur autoroutier de Nîmes Ouest au sein de la zone économique Km Delta et quelques produits disponibles hors Nîmes plus particulièrement sur la Zone Euro2000 de Caissargues proche de l'échangeur Nîmes Centre.

2

Le marché des locaux d'activités et entrepôts en 2016

Les m² placés de locaux d'activités et d'entrepôts : une année 2016 exceptionnelle marquée par quelques opérations d'envergure

2.1.1 Une année 2016 exceptionnelle



Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE, Emplacement numéro 1 et Tissot Immobilier de 2013 à 2016

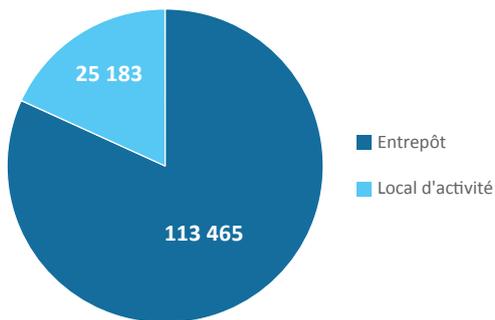
Comme pour les bureaux, les m² de locaux placés constituent un indicateur suivi depuis le début de l'Observatoire et nous disposons des données depuis 2004. Pour rappel, les opérations en comptes-propres et les clés-en-main ont été intégrées au dispositif depuis 2010.

Après deux années exceptionnelles en matière de cession foncière sur l'Actiparc Mitra, 2016 est marquée par une très forte progression du marché de la logistique et des locaux d'activités avec la mise en exploitation de la plateforme logistique de Carrefour (68 000 m²) et Locarchives (14 600 m²).

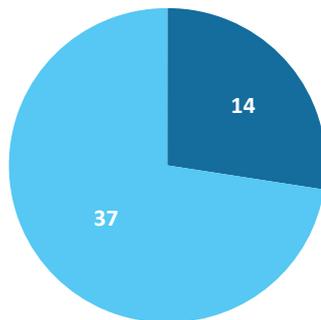
La part du neuf en 2016 représente ainsi 75 % des volumes placés (102 200 m²) et les autres opérations, soit 36 00 m² correspondent aux moyennes annuelles des m² placés en neuf et seconde main.

Les opérations en compte-propres et clés-en-main pèsent 90 900 m² des nouvelles surfaces, les transactions correspondent à un volume global de 47 700 m² en progression constante au cours des quatre dernières années.

Bureaux neufs



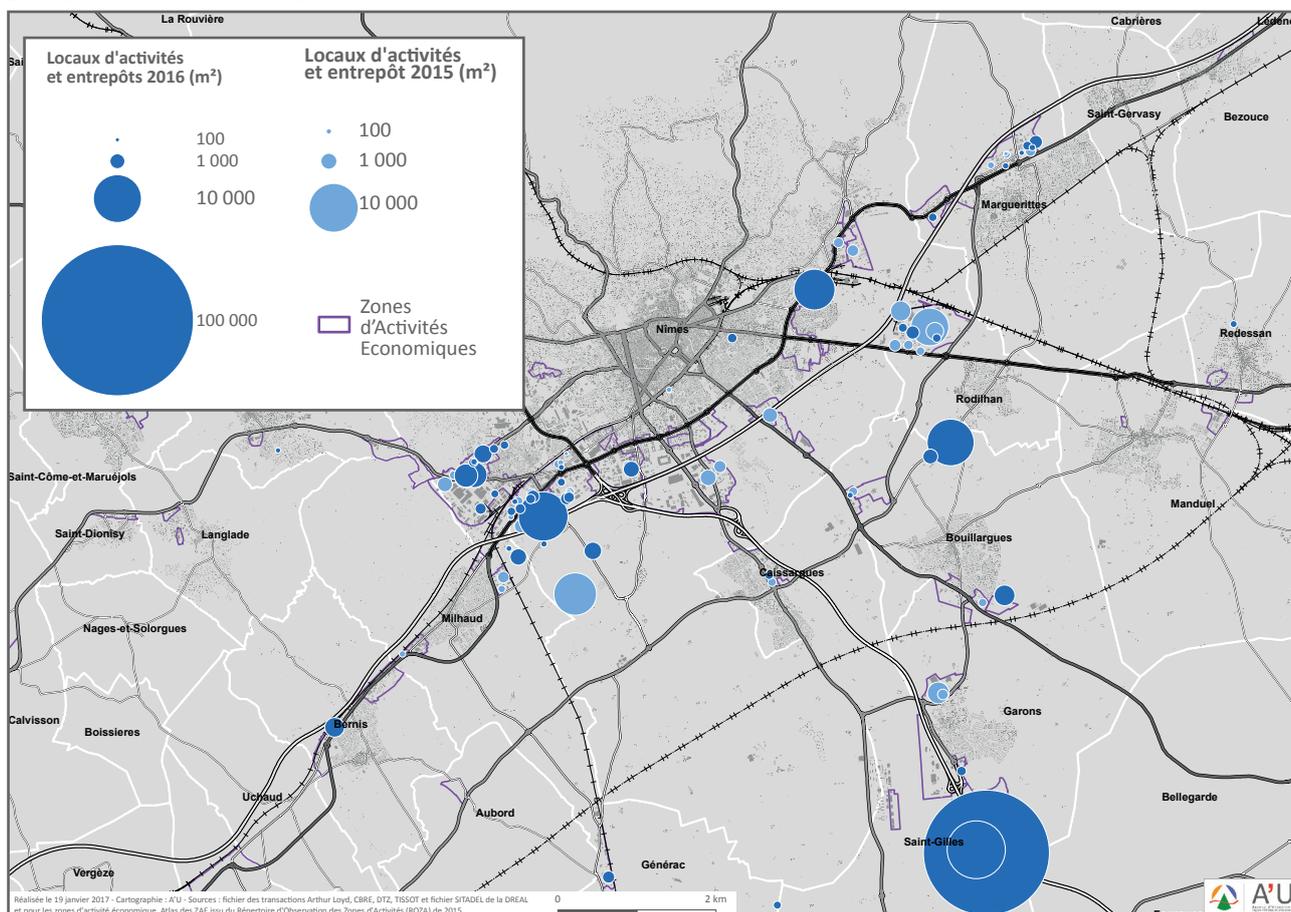
Bureaux de seconde main



Si on dissocie les entrepôts des locaux d'activités dits de production, on constate que ces derniers dominent le marché en nombre d'opérations mais la domination s'inverse lorsque l'on compare les données en volume.

2.1.2 Une prédominance toujours plus marquée au sud de l'agglomération grâce à quelques opérations d'envergure

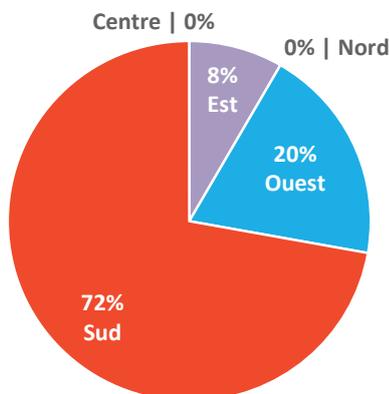
Localisation des m² de locaux



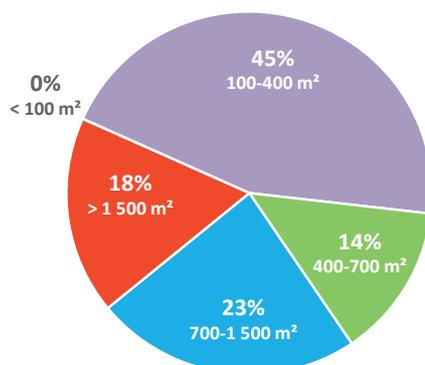
Au niveau de la localisation, on peut tout d'abord citer les 2 opérations d'envergure sur Mitra (plateforme logistique Carrefour et Locarchives) auquel s'ajoute quelques autres opérations significatives sur Km Delta avec l'installation provisoire d'Auchan (10 800 m²) à Cap Delta, une transaction de 9 700 m² sur la ZI Mailhan à

Bouillargues et enfin l'installation d'un loueur de Box sur Mas Lombard à Nîmes (7 300 m²). Enfin comme les années précédentes de nombreuses opérations de petites dimensions se sont opérées sur les zones d'activités habituelles (Saint Césaire, Km Delta, Le Tec à Marguerittes)

Répartition par secteurs géographiques en 2016



Répartition du nombre de locaux en fonction de la taille en 2016



Concernant la répartition par secteurs géographiques, 72% des transactions en 2016 (32% en 2015) sont situées au Sud de l'Agglomération grâce aux nouveaux programmes développés sur la zone de Mitra.

Concernant la répartition en fonction de la taille, nous pouvons constater que ce sont toujours les petites surfaces entre 100 et 400 m² qui animent le marché en 2016 avec plus de 45 % en nombre de

transactions/opérations (en 2015 à 43 %) suivies par les surfaces intermédiaires entre 700 et 1 500 m² à 23 % (en nette progression par rapport à 2015 à 14 %).

Répartition Achat/Location en m² (hors comptes propres)

	2013		2014		2015		2016	
	Volume	%	Volume	%	Volume	%	Volume	%
Achat	6639	48	11955	45	11459	33	12824	27
Location	7252	52	14458	55	22945	67	34924	73
Total	13891		26413		34404		47748	

Enfin, pour la répartition Achat/Location (hors comptes propres), sur ces 47 700 m² de transactions en 2016, la part de la mise en location auprès d'utilisateurs s'accroît et représente près des trois quarts du volume placé (35 000 m² placés) et sur les 12 800 m² proposés à la vente, 5 300 m² sont destinés à des utilisateurs et 7 500 m² à des investisseurs.

2.1.3 Références nationales

	Demande placée en 2016		Demande placée en 2015		Evolution 2014-2015	Population 2014*
	M ²	M ² /1000 hab	M ²	M ² /1000 hab		
Toulouse	238 400	511	102 400	220	+133%	466 297
Nîmes	138 650	918	45 750	303	+203%	151 075
Mulhouse	114 500	1 030	90 200	811	+27%	111 167
Grenoble	113 600	707	182 000	1 132	-38%	160 779
Montpellier	87 600	318	81 700	297	+7%	275 318
Avignon	56 800	616	14 400	156	+294%	92 209
Valence	34 800	560	43 700	703	-20%	62 150
Clermont-Ferrand	13 400	95	4 000	28	+235%	141 365

* Population municipale des villes centre au 1^{er} janvier de l'année - Source : Résultats définitifs du recensement - INSEE

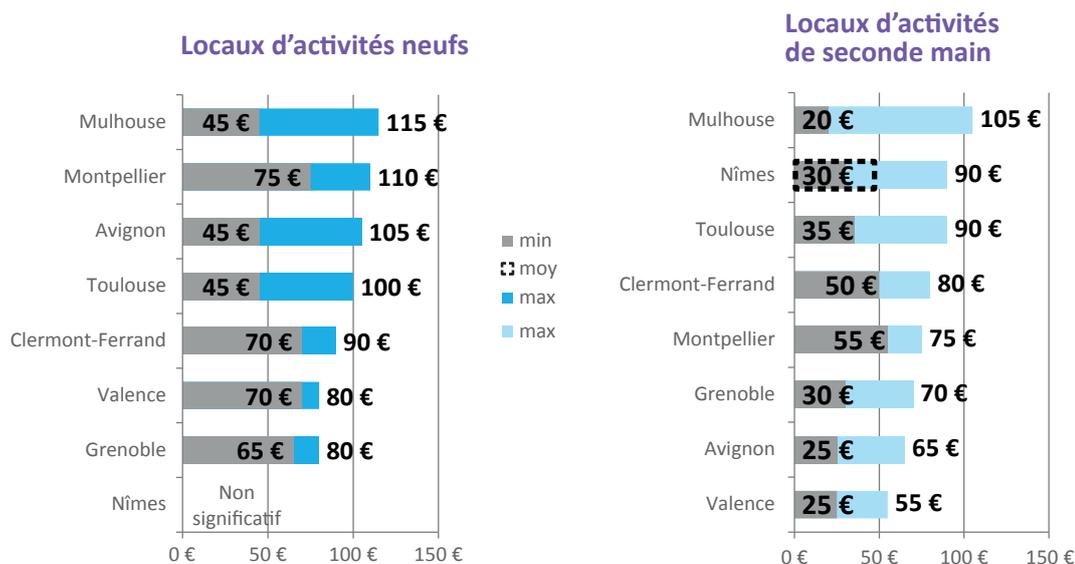
Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE, Emplacement numéro 1 et Tissot immobilier de 2015 et 2016.
Pour les autres villes : CB Richard Ellis – L'immobilier d'entreprise en régions : études annuelles 2015 et 2016

Sur l'échantillon des villes sélectionnées, le marché 2016 des locaux d'activités et entrepôts explose sur quelques marchés (Toulouse, Avignon) dont Nîmes. Ceci s'explique notamment par la mise

en exploitation de plateforme logistique comme nous l'avons évoqué sur le marché nîmois. Celui-ci affiche ainsi un volume placé en m² rapporté au nombre d'habitant très élevé.

2.1.4 Des valeurs en location (en €/m²/an HT HC) concurrentiels mais très disparates

Location des locaux d'activités et entrepôts : références nationales 2016



Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE, Emplacement numéro 1 et Tissot immobilier de 2016
Pour les autres villes : CB Richard Ellis – L'immobilier d'entreprise en régions : études annuelles 2016

Comme en 2015, l'analyse a été faite sur les locaux de seconde main tant à la location qu'à la vente, faute de transactions suffisantes dans des produits neufs.

Concernant les produits existants mis à la location, les valeurs se situent dans une fourchette variable selon la qualité et la taille des locaux échangés (de 30€ HT le m²/an pour des surfaces supérieures à

1 500 m² jusqu'à 90 € HT le m²/an pour des plus petites surfaces, soit globalement une moyenne à 47 €/m²/an, stable par rapport à 2015 (48 €/m²/an). Même si la fourchette constatée est large sur Nîmes, la moyenne globale à 47 €/m²/an est attractive comparée à celle de sa voisine montpelliéraine qui affiche une moyenne à 69 €/m²/an.

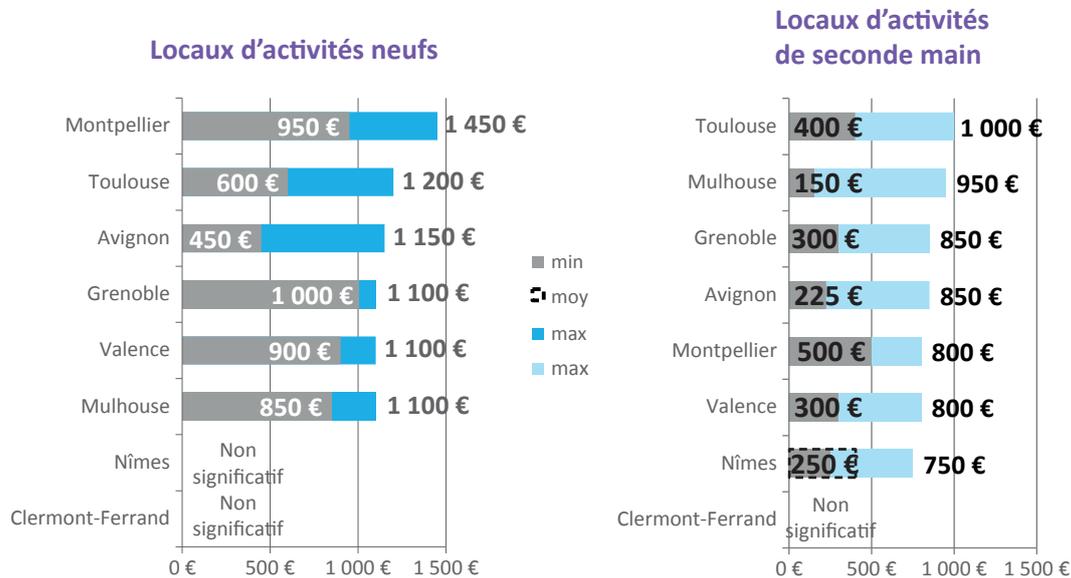
Prix de location des entrepôts et locaux d'activités observés sur le marché nîmois

	Neuf	Seconde main	Moyenne
2013	54 €	56 €	56 €
2014	-	47 €	47 €
2015	-	48 €	48 €
2016	-	47 €	47 €

Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2013 à 2016

2.1.5. Des valeurs en vente (en €/m² HT HC) en net recul pour le seconde main

Vente des locaux d'activités et entrepôts : références nationales 2016



Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE, Emplacement numéro 1 et Tissot immobilier de 2016
Pour les autres villes : CB Richard Ellis – L'immobilier d'entreprise en régions : études annuelles 2016

Pour les produits à la vente en seconde main, la tranche de valeur selon la taille des locaux et la qualité des biens échangés se situe entre 250 et 750 €/m² avec une moyenne globale à 390 €/m² en nette baisse par rapport à 2015 où la moyenne s'élevait à 600 €/m². Cette variation des prix d'une année sur l'autre sur un petit nombre de

transactions s'explique bien évidemment par la qualité variable des produits vendus.

L'agglomération Nîmoise redevient donc très attractive par rapport à celle de Montpellier (entre 500 et 800 €/m²) avec une moyenne à 750 €/m².

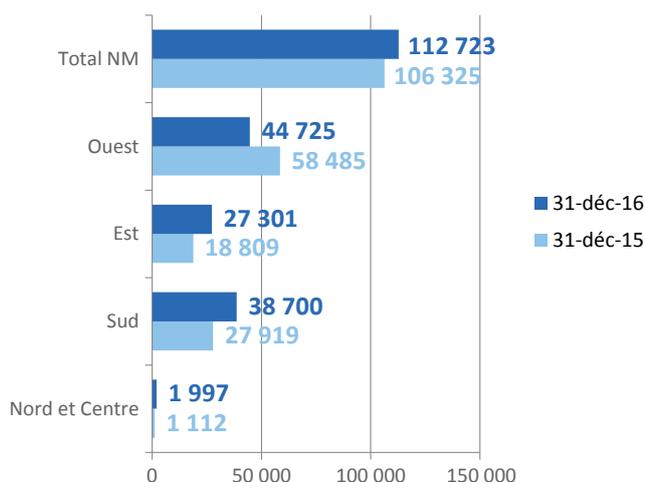
Prix de vente des entrepôts et locaux d'activités observés sur le marché nîmois

Année	Neuf	Seconde main	Moyenne
2013	-	405 €	405 €
2014	-	400 €	400 €
2015	-	600 €	600 €
2016	-	390 €	390 €

Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise – AUDRNA et Nîmes Métropole, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2013 à 2016

2.2. L'offre de locaux d'activités et entrepôts au 31 décembre 2016 : un stock stable toujours marqué par un manque de produits neufs proposés à la location

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



Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des offres disponibles au 31 déc. 2016 chez Arthur Loyd, DTZ, CBRE, Emplacement numéro 1 et Tissot Immobilier

L'offre de locaux d'activités et entrepôts sur l'agglomération nîmoise au 31 décembre 2016 (en m²)

Surface (m²)	Neuf	Seconde main	Total général
Centre-ville Nîmes		760	760
Est Nîmes		23 302	23 302
Est Nîmes Métropole		3 999	3 999
Nord Nîmes Métropole		1 237	1 237
Ouest Nîmes	470	33 640	34 110
Ouest Nîmes Métropole		10 615	10 615
Sud Nîmes		2 326	2 326
Sud Nîmes Métropole	856	35 518	36 374
Total général	1 326	111 397	112 723

L'offre proposée à la fin de l'année 2016 est de 112 700 m² sur les deux marchés réunis (contre 106 000 m² un an plus tôt) soit l'équivalent d'environ de 18 mois de transactions/opérations (en ne tenant pas compte de la logistique).

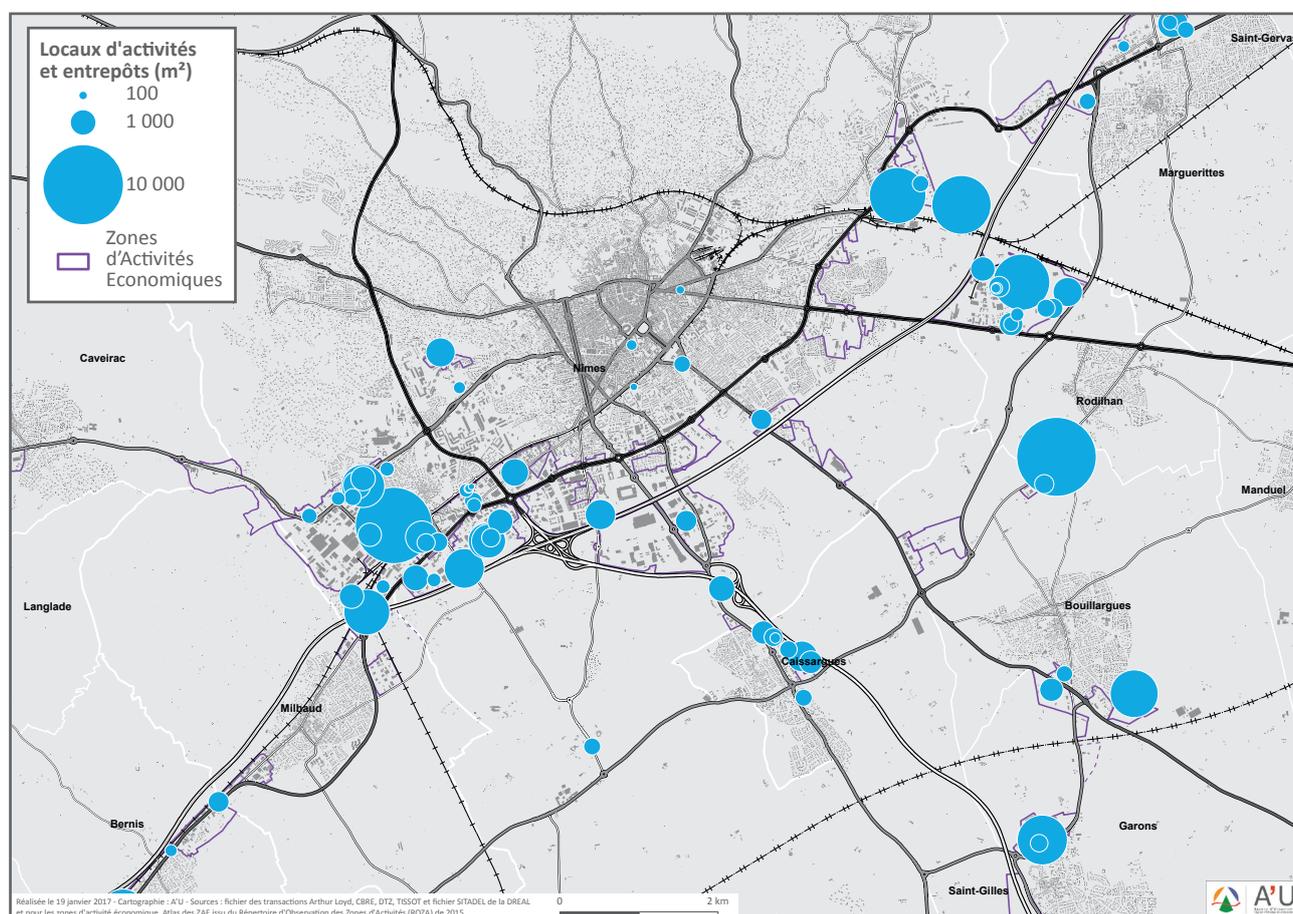
Nous pouvons relever que l'offre est en décline sur le principal secteur géographique à l'ouest (- 14 000 m²) alors qu'il augmente sur les 2 autres secteurs (+ 11 000 m² sur le sud et + 9 000 m² sur l'est).

Comme les années précédentes les professionnels de l'immobilier relèvent une fois de plus le manque de produits neufs à la vente ou à la location sur deux segments, locaux de petites tailles (300 à 500 m²) et de taille intermédiaire (1 000 à 2 000 m²).

Surface (m ²)	Location	Vente	Indifférent	Total général
Centre-ville Nîmes	450	310		760
Est Nîmes	12 334	9 568	1 400	23 302
Est Nîmes Métropole	2 040		1 959	3 999
Nord Nîmes Métropole	1 237			1 237
Ouest Nîmes	10 510	22 013	1 587	34 110
Ouest Nîmes Métropole	2 995	6 620	1 000	10 615
Sud Nîmes	826	1 500		2 326
Sud Nîmes Métropole	25 404	5 024	5 946	36 374
Total général	55 796	45 035	11 892	112 723

Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des offres disponibles au 31 déc. 2016 chez Arthur Loyd, DTZ, CBRE, Emplacement numéro 1 et Tissot Immobilier

Répartition géographique des offres en locaux d'activités et entrepôts disponibles au 31 décembre 2016



Les stocks de locaux et entrepôts logistiques se répartissent essentiellement sur quelques zones géographiques (Nîmes avec Saint-Césaire et Km Delta, l'Est Nîmois avec Grézan, Mas des Noyers, Tec et le Sud avec les zones de Bouillargues, Euro 2000 à Caissargues et Aéroport à Garons).

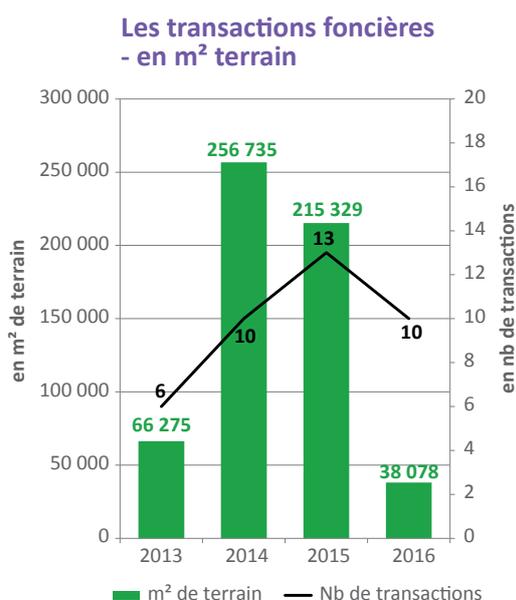
Soit en volume, cela donne la répartition suivante :

- Nîmes = 60 000 m² (Ouest 34 000 m² ; Est 23 000 m²)
- Hors Nîmes = 52 000 m² (Sud 36 400 m²; Ouest 10 600 m² ; Est 4 000 m²)

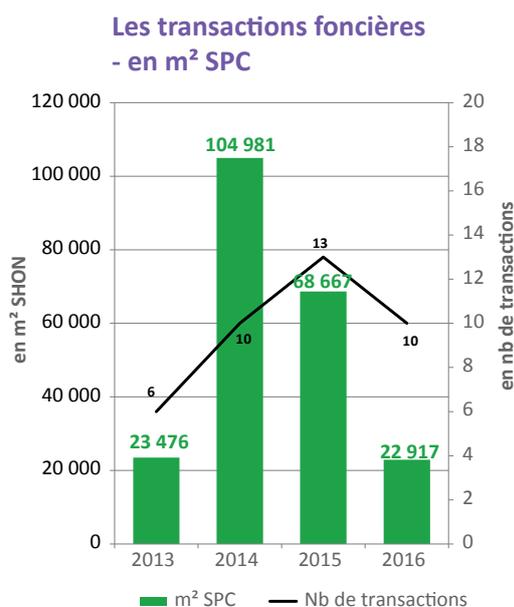
3

Le marché du foncier à vocation d'activité en 2016

Les terrains vendus destinés à l'activité économique : une année 2016 tournée vers les petits lots



Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et SAT de 2013 à 2016



En raison de la rareté de foncier sur le domaine privé, il est à noter que la quasi-totalité des transactions ont été réalisées ou engagées sur les Actiparcs aménagés par Nîmes Métropole avec le concours technique de la Société d'Aménagement des Territoires.

Pour rappel, en 2013, les principales transactions font apparaître le début de la commercialisation de l'Actiparc Mitra avec une opération d'envergure engagée (Locarchives) ainsi que le transfert de la clinique du Mont Duplan sur l'Actiparc de Bouillargues.

En 2014, 10 transactions ont été réalisées ou engagées pour une surface totale de 25 ha, ce qui est représentatif d'une très forte progression au regard des années précédentes. Cela s'explique par la montée en puissance de l'Actiparc Mitra avec 3 transactions dont une pour une plateforme

logistique sur 21 ha par Goodman pour le compte de Carrefour, la poursuite de la commercialisation sur Bouillargues ainsi qu'une transaction réalisée sur Georges Besse II (bureaux sur 3 300 m²) et une autre en bureaux et commerces en cours de réalisation sur l'esplanade Sud réalisée par Tissot. En 2015, 13 transactions ont été réalisées ou engagées pour une surface totale de 21 ha (215 000 m²), dans la continuité de l'année 2014 qui marque cette très forte progression au regard des années antérieures et qui s'explique notamment par la continuité du développement de l'Actiparc Mitra avec l'implantation prochaine d'une nouvelle plate-forme logistique par Thalium pour le compte d'Auchan et le transfert des Huileries Cauvin sur 13 500 m². Sur Georges Besse, le siège social de Diamantor s'implante sur 1 400 m² et on relève 2 autres transactions sur Grézan sur 5 000 et 2 500 m².

Enfin, en 2016, le marché s'est traduit par 10 transactions essentiellement tournées vers les petits lots sur les Actiparcs de Nîmes Métropole pour une surface totale de près de 4 ha (38 000 m²). Trois transactions ont été réalisées sur l'Actiparc de Bouillargues avec notamment l'arrivée d'un Datacenter et un sur Georges Besse avec l'extension de Phytocontrol. Les autres

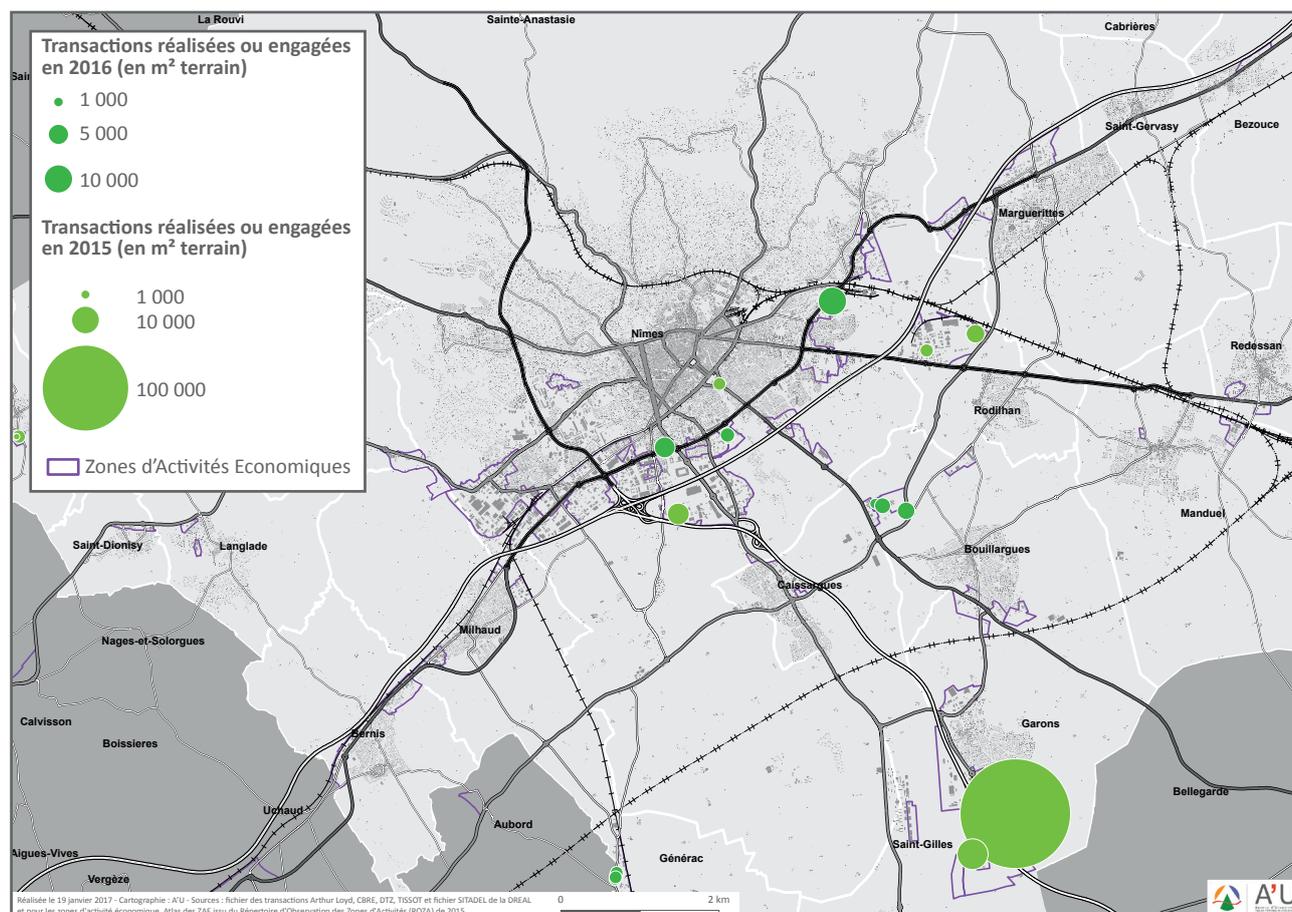
transactions se répartissent sur l'esplanade sud pour une opération mixte (bureaux, commerces et logements) à proximité du Colisée, Mas lombard pour l'implantation d'un loueur de box et enfin sur Générac (zone de Bois Campagnol) avec 4 terrains proposés pour l'accueil d'activités artisanales et de services.

En détail cela donne :

Transactions foncières en 2016

	m ² SPC	m ² terrain
Actiparc Bouillargues	3 433	9 480
Actiparc Georges Besse	1 986	2 930
Mas Lombard	7 320	10 715
Allende - Esplanade sud	10 178	5 936
Générac	NC	9 017
Total	22 917	38 078

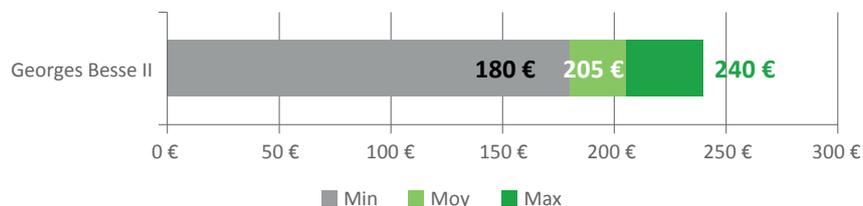
Localisation des terrains vendus



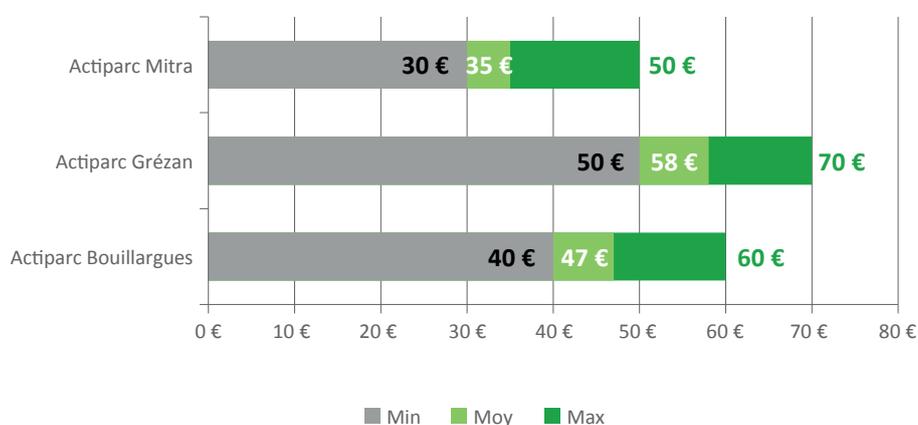
Les prix de vente de ces terrains aménagés non bâtis sont variables selon la vocation et la situation. Par conséquent, on distingue les prix au m² SPC

(anciennement m² SHON) et au m² terrain selon la vocation des Actiparcs.

Prix de vente des terrains aménagés de 2010 à 2016 - en €/m² SPC



Prix de vente des terrains aménagés de 2010 à 2016 - en €/m² Terrain



Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE, SAT et SEGARD de 2010 à 2016

Sur les terrains dédiés aux activités tertiaires (Actiparc Georges Besse II) valorisés en SPC, les prix des transactions se sont finalisées entre 180 et 240 €/m² selon la position des lots au sein de cette zone.

Pour les autres zones d'activités de Nîmes Métropole destinées à recevoir des activités logistiques, industrielles, artisanales ou de services les prix s'expriment en m² Terrain.

Pour l'Actiparc de Mitra, les prix se situent entre 30 € et 50 €/m² selon le secteur la typologie des activités et la taille des lots.

Pour l'Actiparc de Grézan, les lots cédés pour des activités de production ou de services se situent dans une fourchette de 50 à 70 €/m².

Pour l'Actiparc de Bouillargues, dont la majorité des lots sont inférieur à 4 000 m², les ventes engagées au cours de ces dernières années varient de 45 et 60 €/m² de terrain.

Les caractères blancs sur fond vert clair indiquent le prix moyen dans chacune des zones.

L'offre foncière au 31 décembre 2016 : une offre publique toujours importante

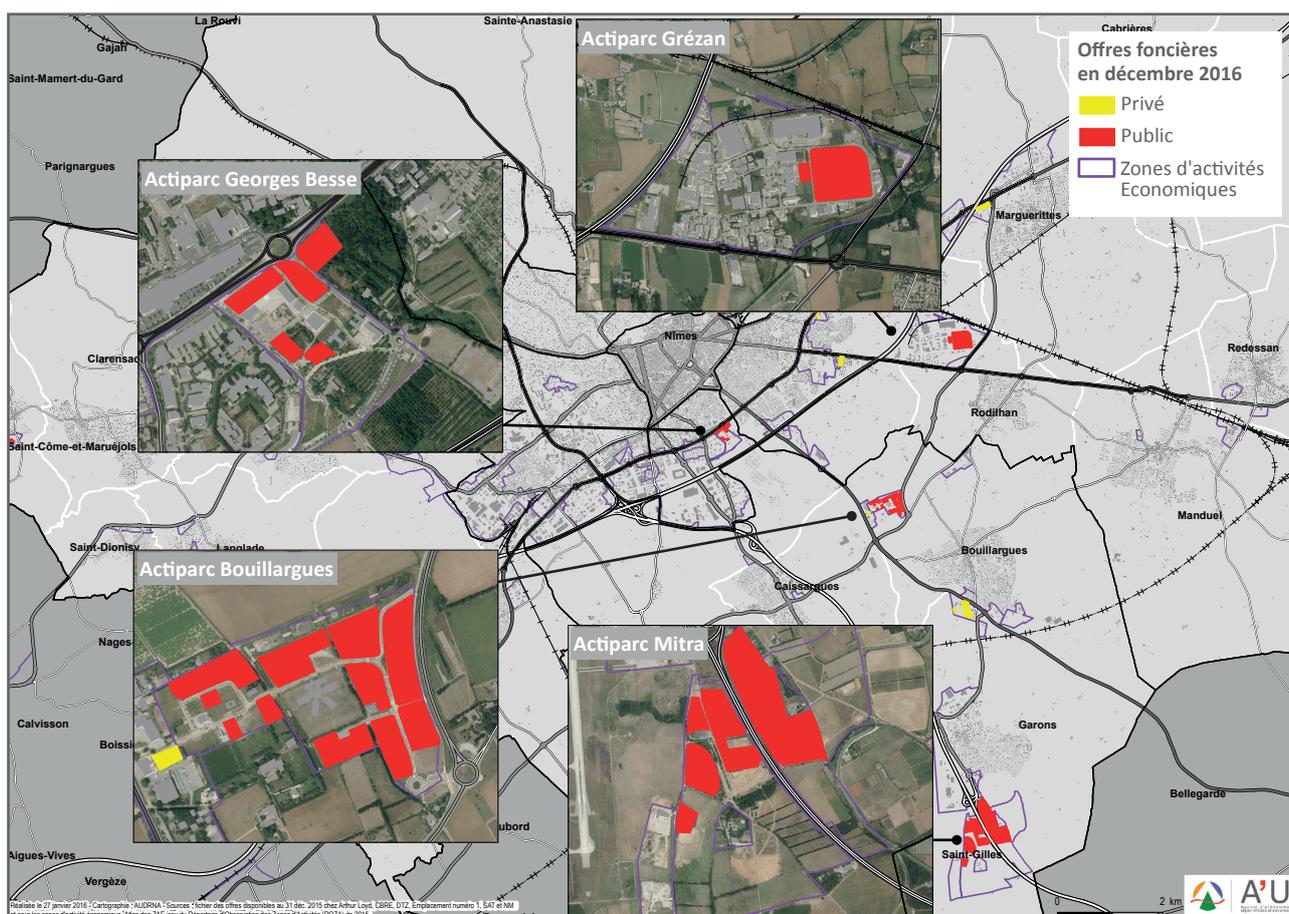
Principal acteur du marché du foncier à vocation économique, **Nîmes Métropole comptait à la fin de l'année 2016, 66 ha de foncier immédiatement disponibles** sur ces 4 Actiparc soit :

- Actiparc Bouillargues : 8 ha
- Actiparc Grézan : 12,4 ha
- Actiparc Georges Besse II : 2,6 ha soit environ 26 000 m² de surface de plancher

- Actiparc de Mitra : 43 ha disponible quasiment exclusivement sur la commune de Saint-Gilles

Enfin, les terrains privés qui représentent quelques hectares sont disséminés sur l'est Nîmois (3 offres) mais également sur Bouillargues (1), Garons (2), Marguerittes (1) et Saint-Geniès-de-Malgoirès (1)

Répartition géographique des offres foncières au 31 décembre 2016



Synthèse

Bureaux

- Un marché des bureaux animé par la tertiarisation de l'économie et le statut de Nîmes « Ville Préfecture » avec 27 850 m² de bureaux transactés (soit en moyenne à 24 000 m²/an ces 4 dernières années).
- Des valeurs stables sur le neuf et en légère hausse sur le seconde main.
- Une demande croissante de produits neufs répondant aux nouvelles normes environnementales.

Locaux d'activités

- Une année exceptionnelle avec 138 650 m² placés qui est le résultat d'une dynamique foncière en 2014 et 2015 avec la concrétisation d'importants programmes immobiliers (logistique, production, services)
- Des valeurs sur le marché en seconde main toujours très compétitifs

Foncier

- Avec 66 ha immédiatement disponible, les Actiparcs aménagés par Nîmes Métropole constitue la principale offre de foncier du territoire communautaire pour tous types d'implantation.



115, allée Norbert Wiener
30023 Nîmes cedex 1

David RETOURNA
04 66 29 09 81
david.retourna@audrna.com



Contact partenaire

Prénom NOM
04 66 XX XX XX
mail

Découvrez votre territoire
CartA'U
www.observatoire.audrna.com

Crédits :
A'U sauf mention contraire
Réalisation :
A'U - Novembre 2017
www.audrna.com