



A'U
Agence d'Urbanisme
région nîmoise et alésienne

OBSERVATOIRE PARTENARIAL IMMOBILIER ET FONCIER D'ENTREPRISE NIMES METROPOLE

EDITION 2017



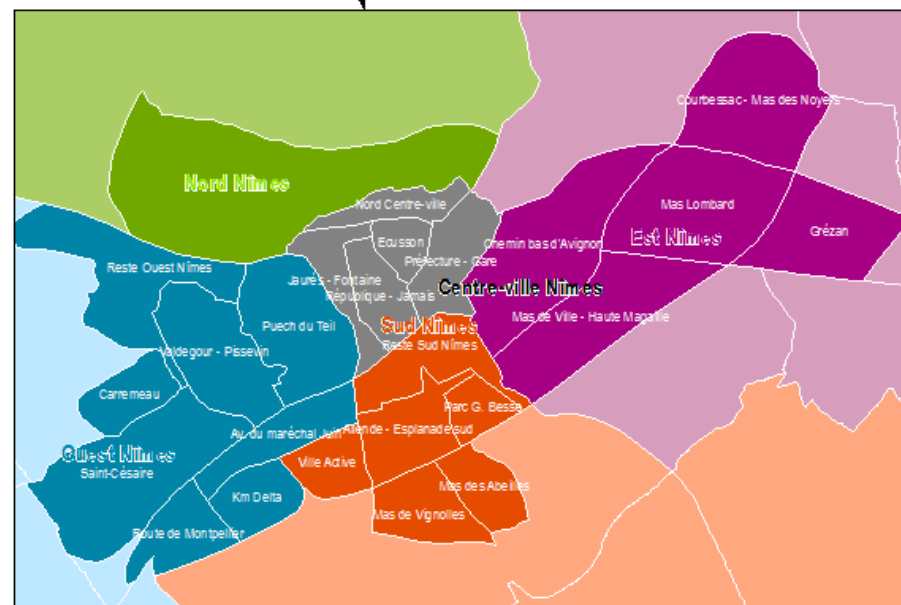
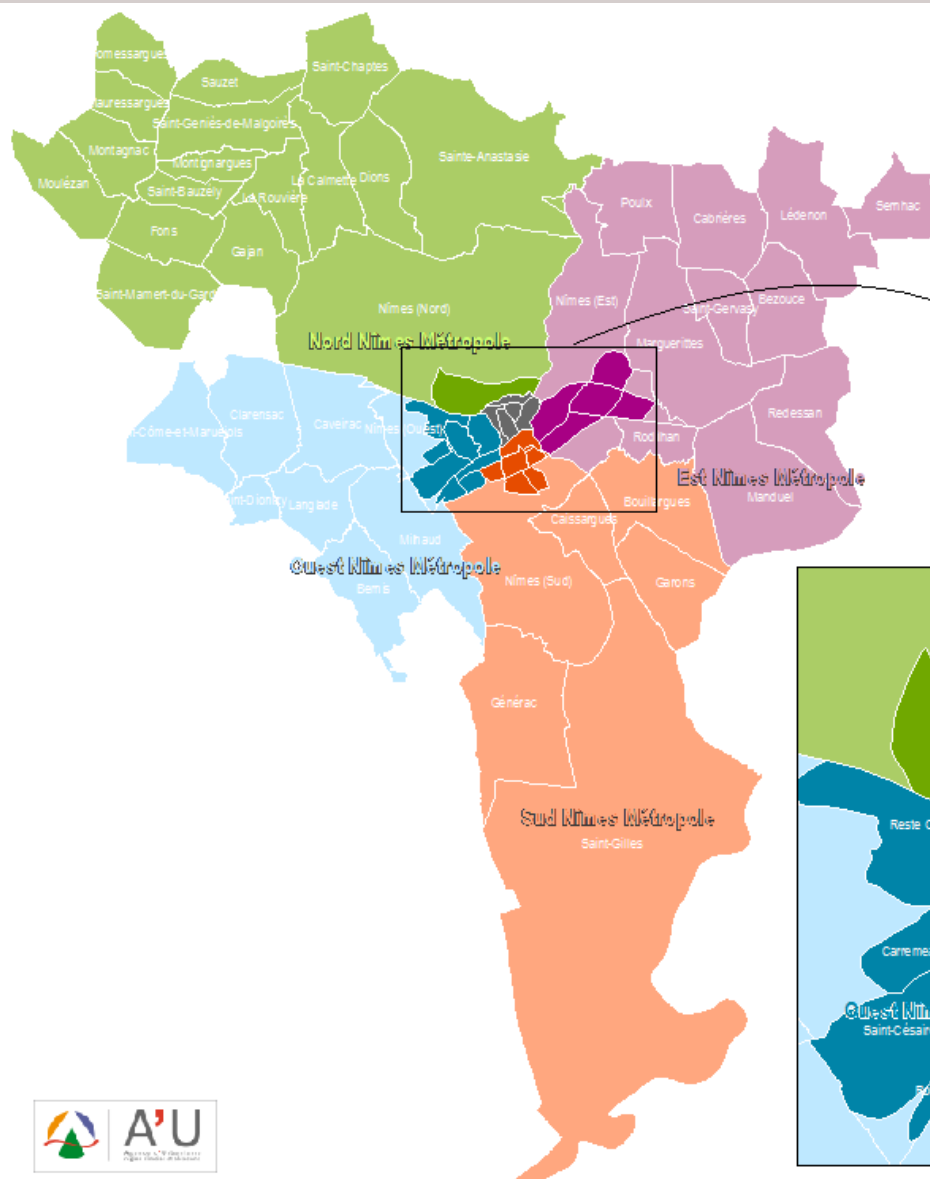
Matinale du 3 Février 2017

- Le marché des bureaux
 - M² placés et ventes investisseurs, prix et offres disponibles
- Le marché des locaux d'activités et entrepôts
 - M² placés et ventes investisseurs, prix et offres disponibles
- Le marché du foncier d'entreprise
 - Transactions, prix et offres disponibles
- Conclusion

Sommaire

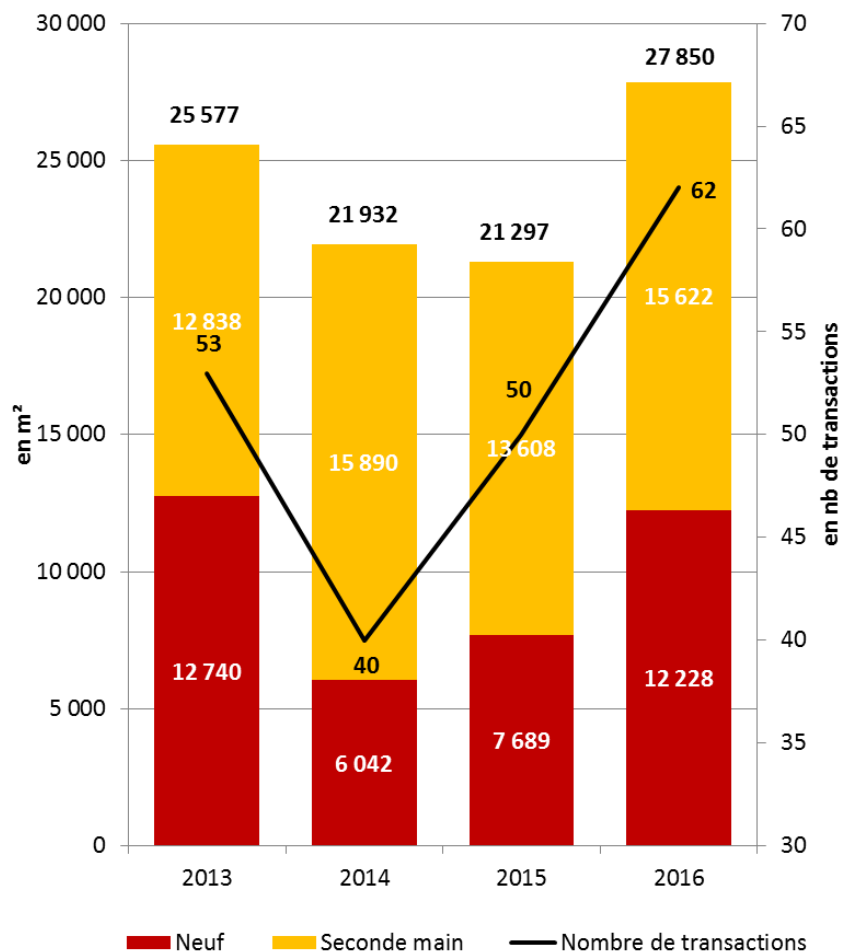
Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole

Découpage en secteurs géographiques

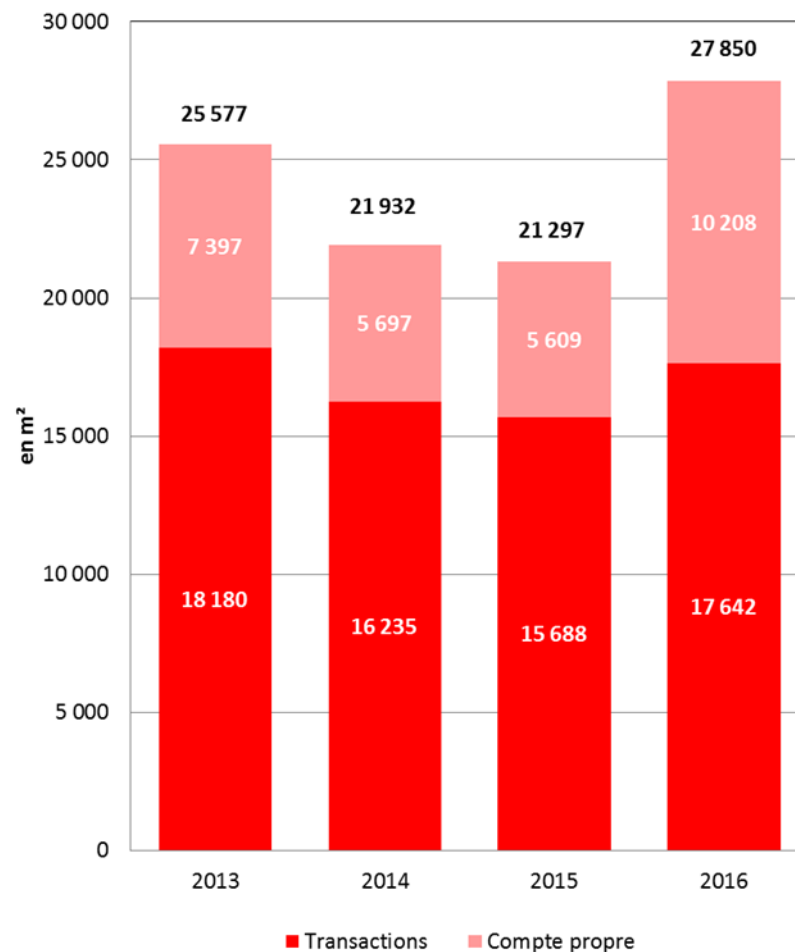


27 850 m² placés de bureaux en 2016 dont 7 200 m² de vente investisseurs

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



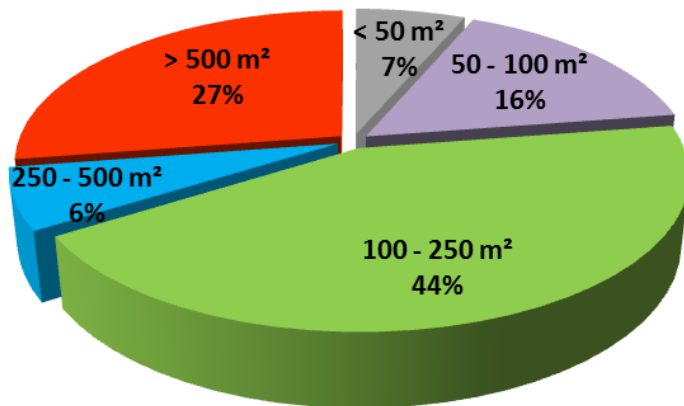
Les M² placés et les ventes investisseurs de bureaux



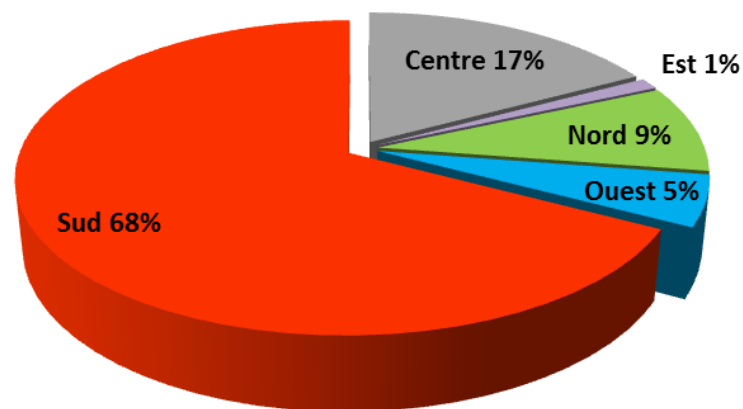
Répartition Achat / Location en m² (hors comptes propres)

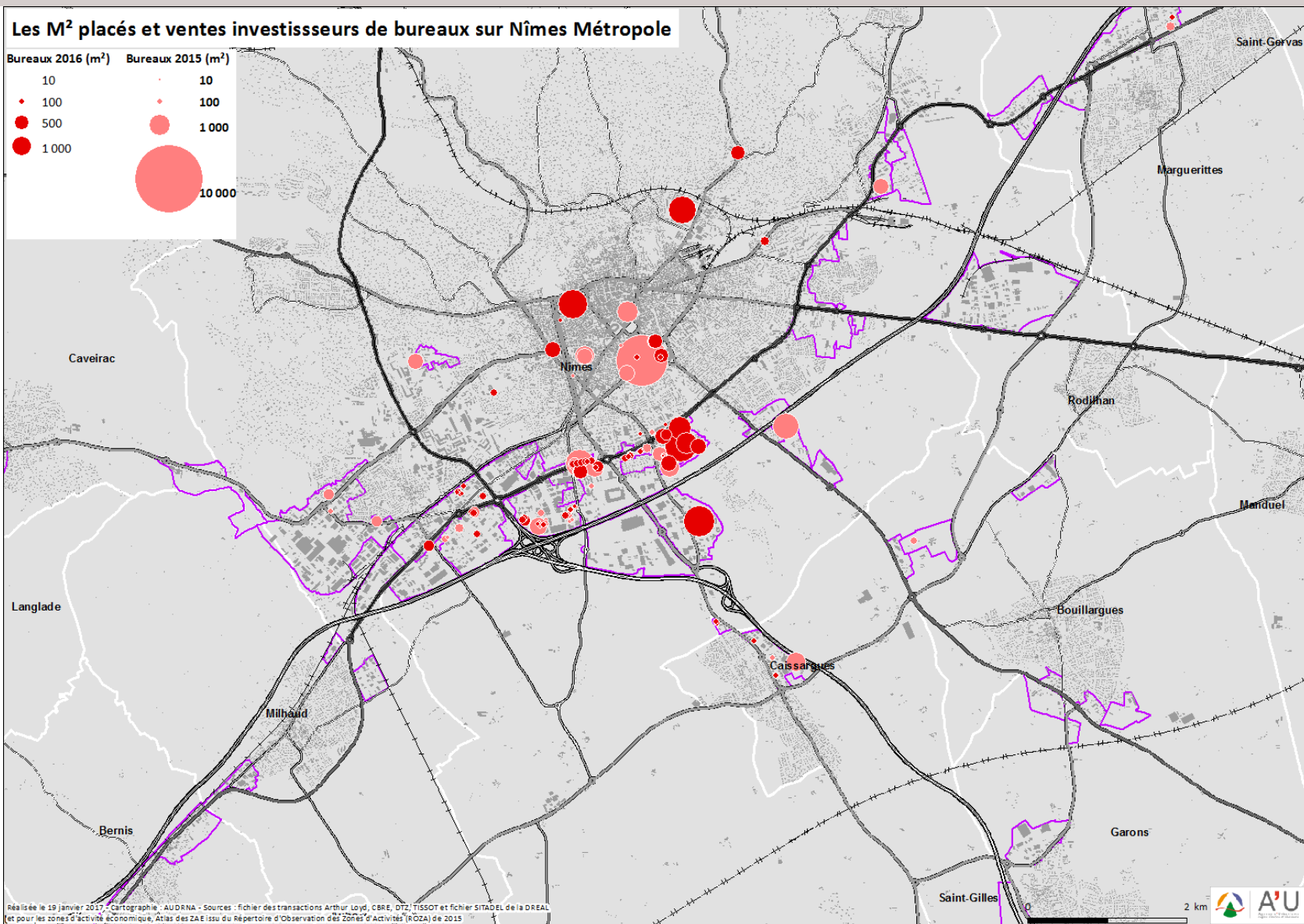
	2013		2014		2015		2016	
	Volume	%	Volume	%	Volume	%	Volume	%
Achat	10790	59	12996	80	11844	75	12627	72
Location	7390	41	3239	20	3844	25	5015	28
Total	18180		16235		15688		17642	

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



Répartition par secteurs géographiques en 2016





Valeurs locatives (en €/m²/an HT HC)

	Neuf	Seconde main
Nîmes	Entre 125 et 140 (moyenne à 135)	Entre 75 et 145 (moyenne à 115)
Montpellier	Moyenne à 158	Moyenne à 125

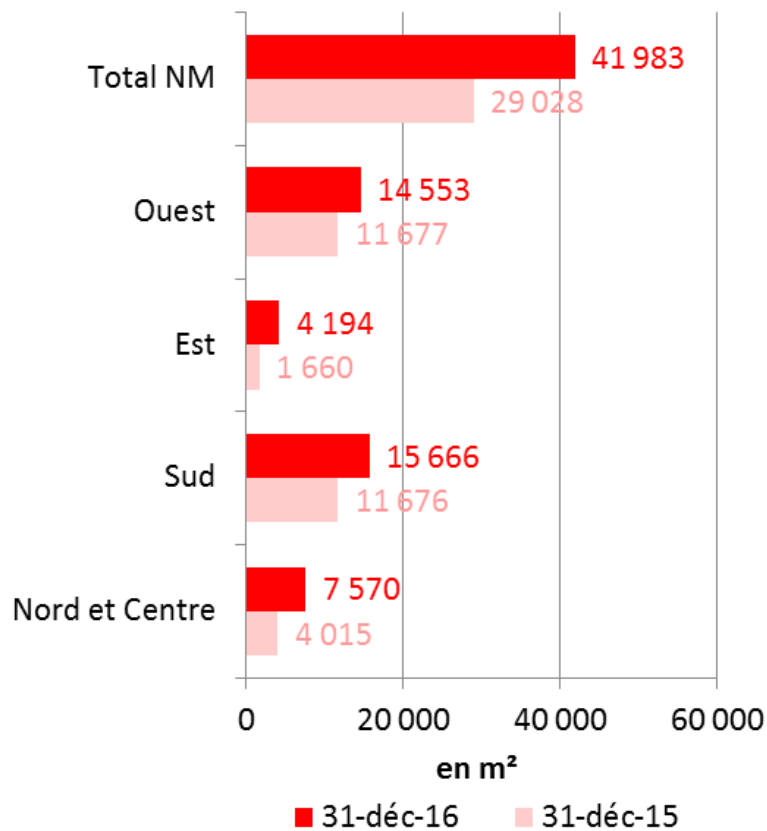
Valeurs acquisitions (en €/m² HT HC)

	Neuf	Seconde main
Nîmes	Entre 1750 et 2 000 (moyenne à 1 800)	Entre 750 et 1 800 (moyenne à 1 320)
Montpellier	Moyenne à 2 350	Moyenne à 1 150

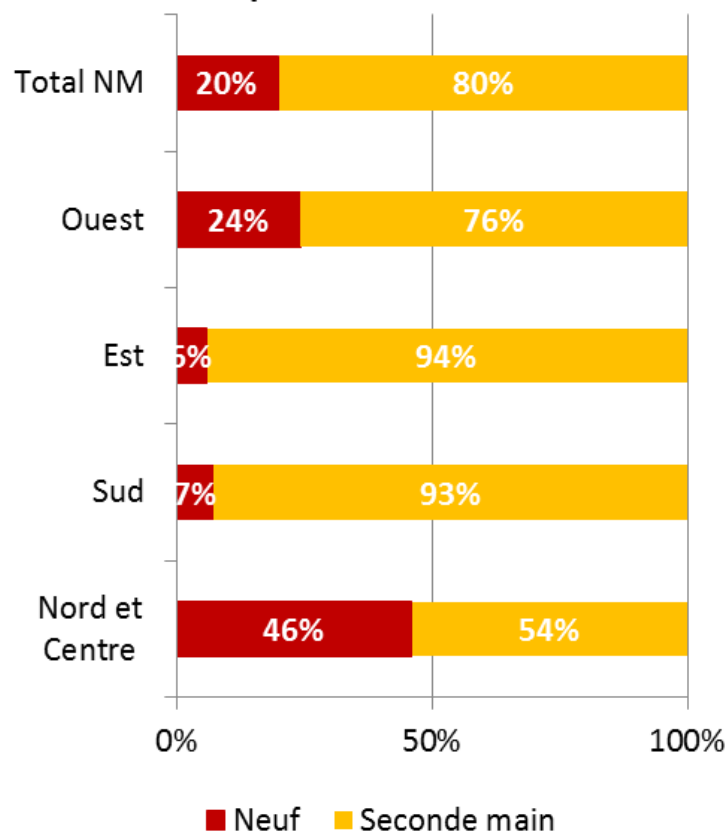
* Pas de valeur sur le neuf étant donné le nombre insuffisant de transactions pour garantir une donnée fiable

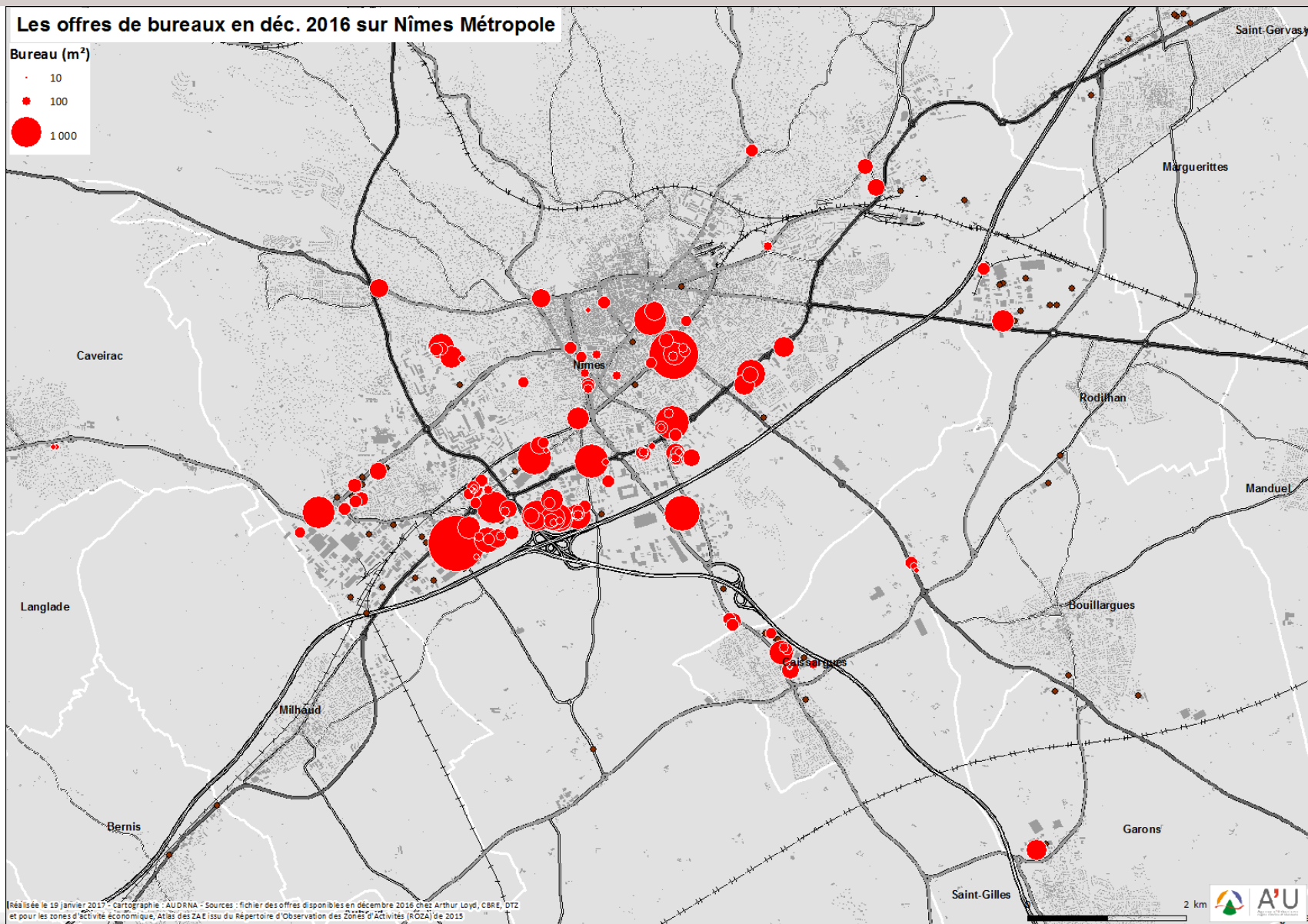
42 000 m² de bureaux proposés en déc. 2016

Répartition géographique
de l'offre de bureaux



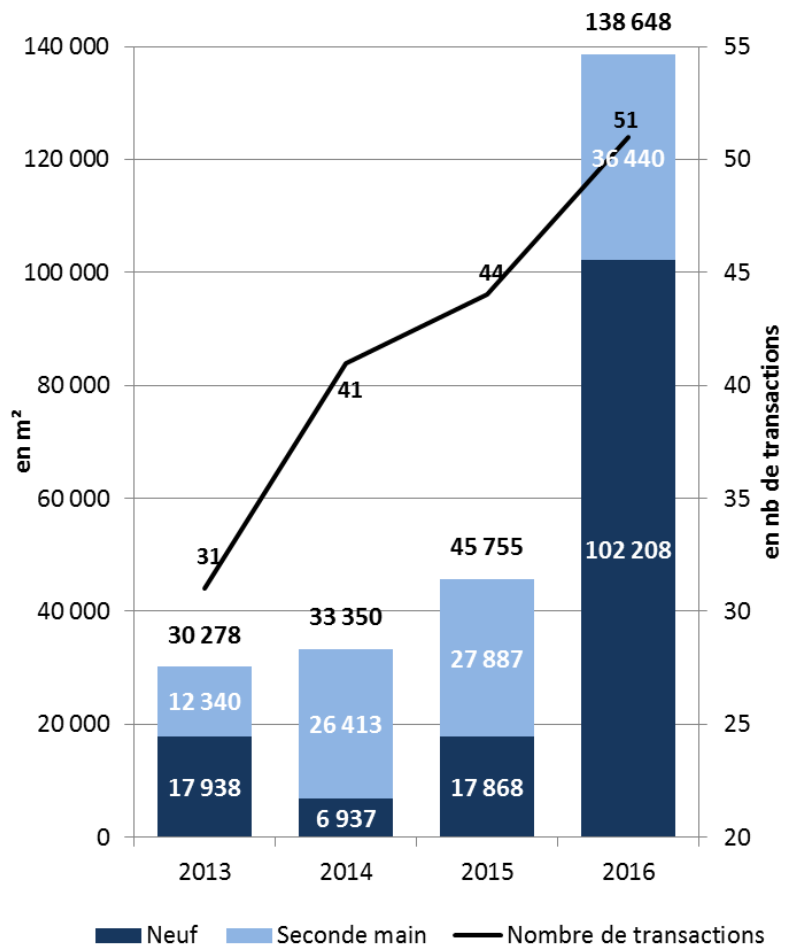
Etat de l'offre de bureaux
disponibles en déc. 2016



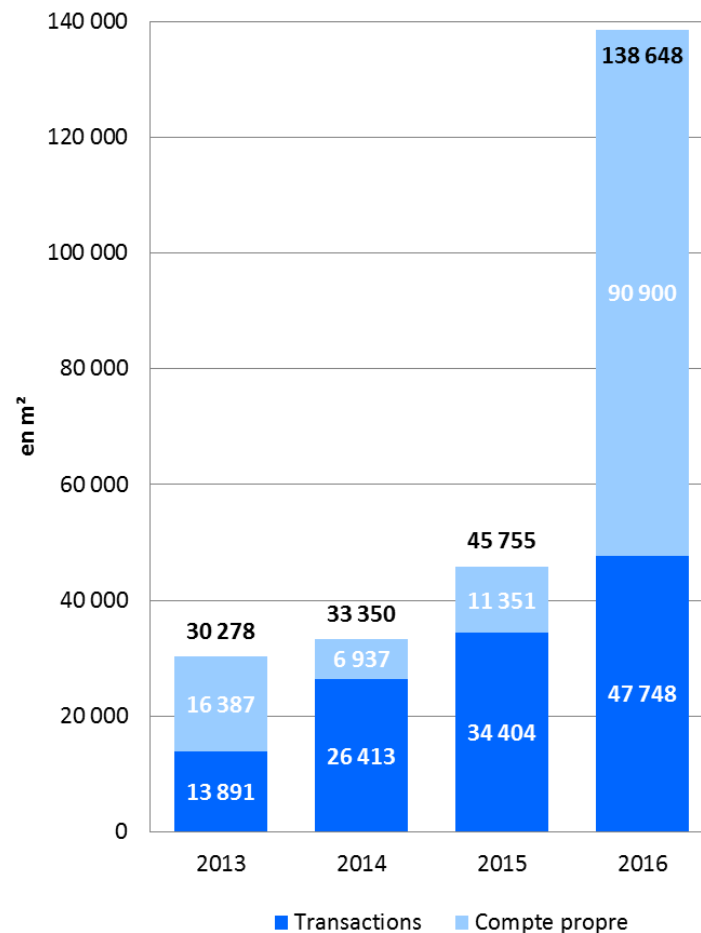


138 650 m² de locaux d'activités dont une opération logistique de 68 000 m²

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



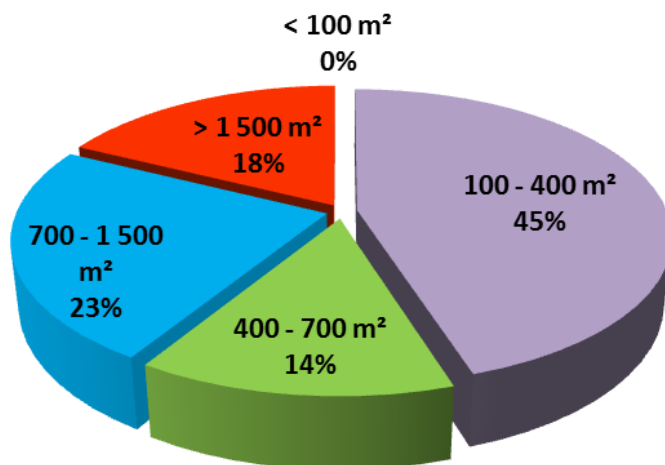
Les M² placés et les ventes investisseurs de locaux et entrepôts



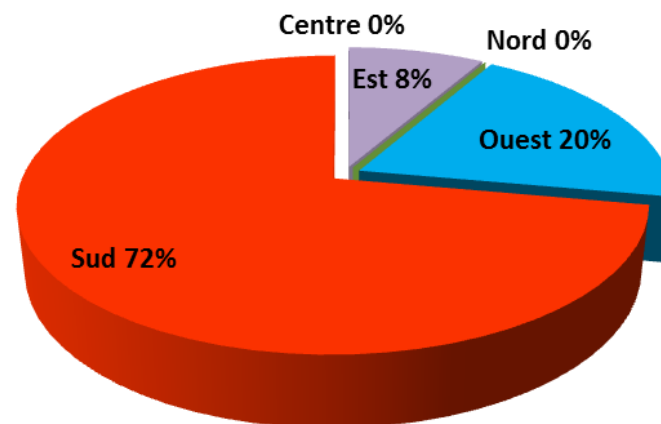
Répartition Achat / Location en m² (hors comptes propres)

	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	

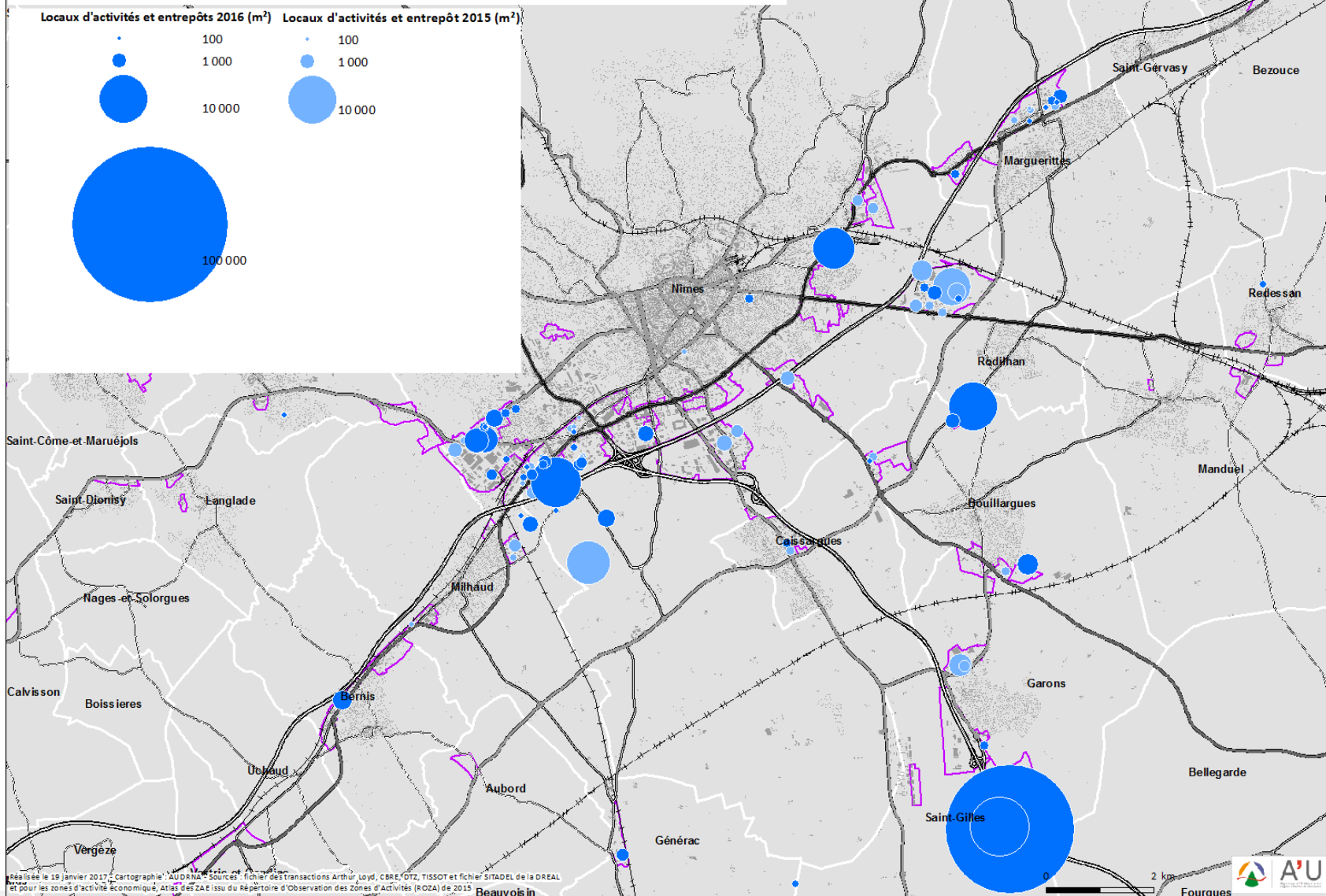
Répartition du nombre de locaux en fonction de la taille en 2016



Répartition par secteurs géographiques en 2016



Les M² placés et ventes investisseurs de locaux et entrepôts sur Nîmes Métropole



Réalisée le 19 janvier 2017 - Cartographie : AUDRVA - Sources : fichier des transactions Arthur Loyd, CBRE, DTZ, TISSOT et fichier SITADEL de la DREAL et pour les zones d'activité économique, Atlas des ZAE issu du Répertoire d'Observation des zones d'Activités (ROZA) de 2015

Valeurs locatives (en €/m²/an HT HC)

	Neuf	Seconde main
Nîmes	NS*	Entre 30 et 90 (moyenne à 47)
Montpellier	Moyenne à 90	Moyenne à 69

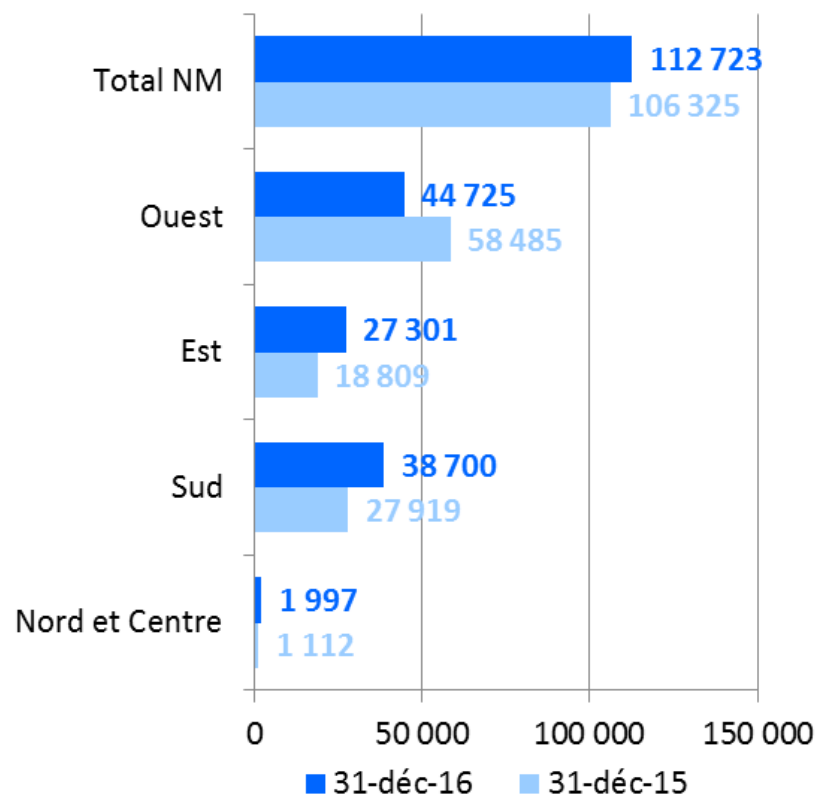
Valeurs acquisitions (en €/m² HT HC)

	Neuf	Seconde main
Nîmes	NS*	Entre 240 et 740 (moyenne à 390)
Montpellier	NS*	Moyenne à 750

NS* : Pas de valeur sur le neuf étant donné le très faible volume échangé sur ce marché, les constructions neuves de locaux se faisant souvent en compte-propre

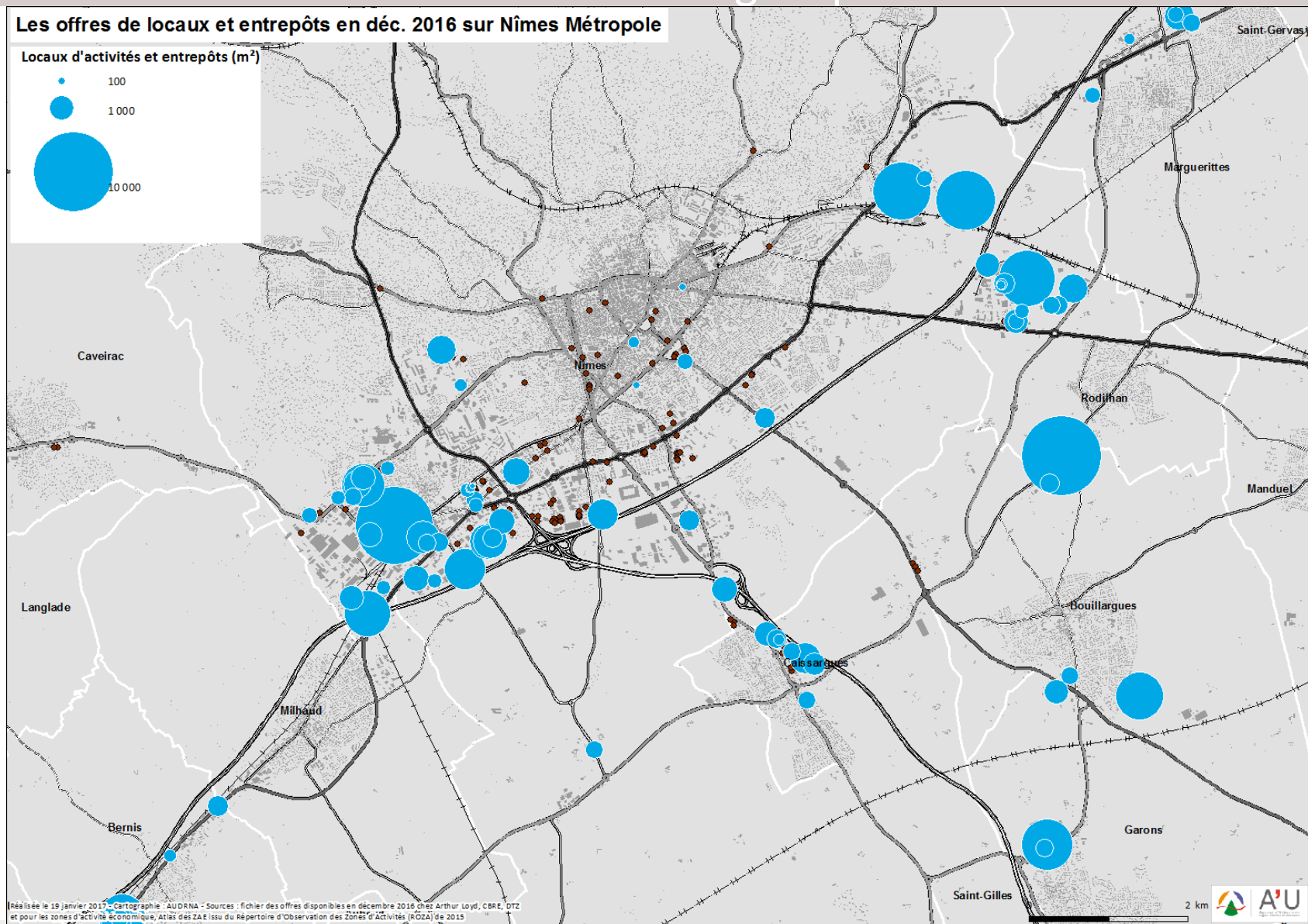
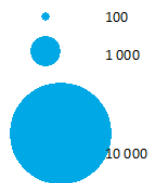
112 700 m² de locaux d'activités disponibles au 31 déc. 2016

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



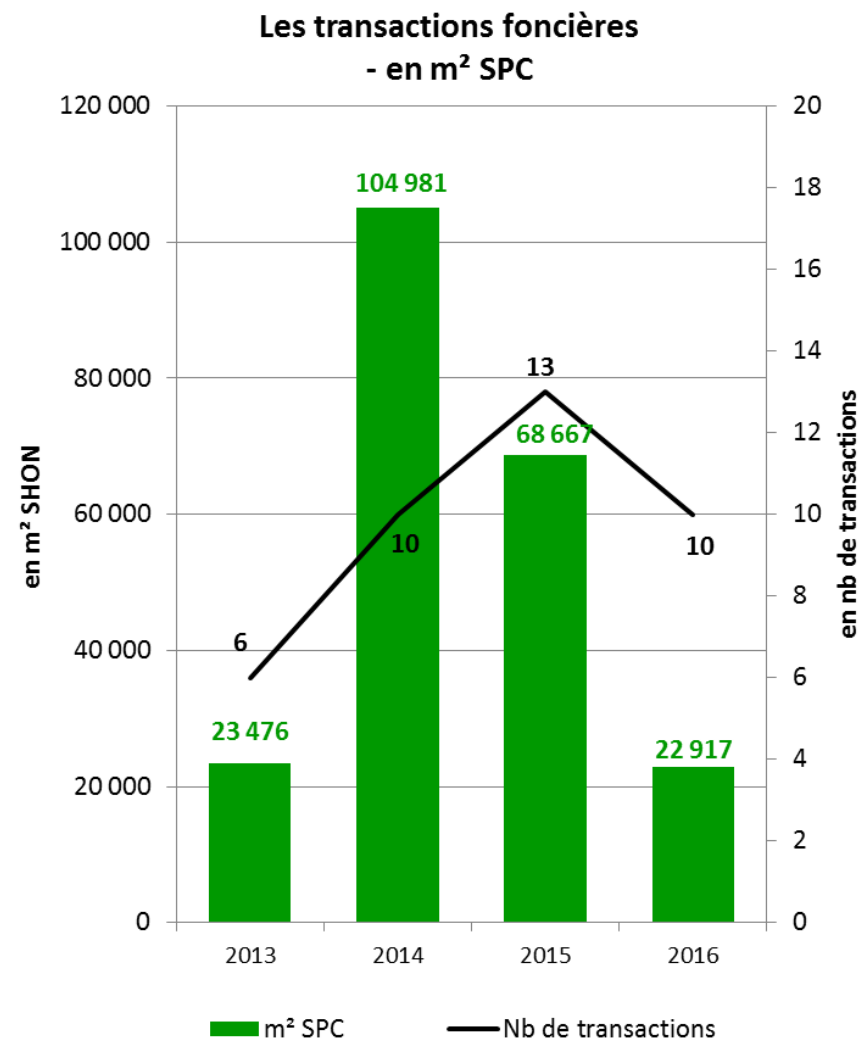
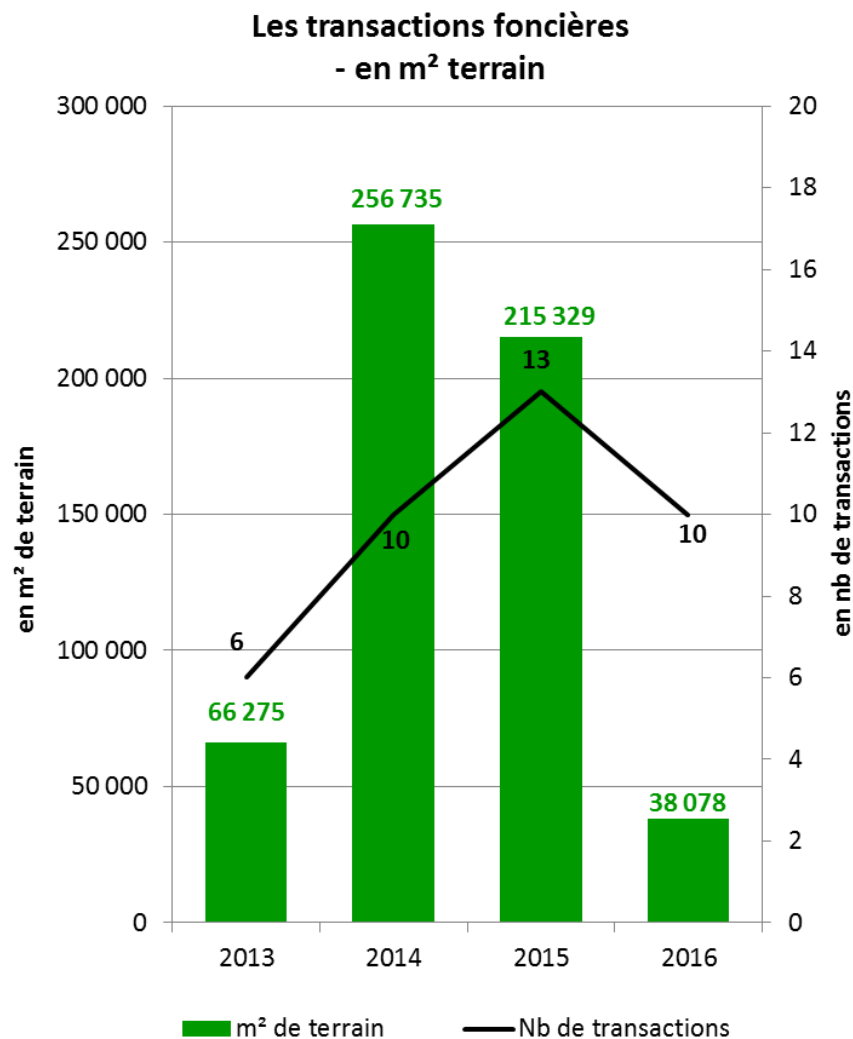
Les offres de locaux et entrepôts en déc. 2016 sur Nîmes Métropole

Locaux d'activités et entrepôts (m²)



Réalisée le 19 janvier 2017 - Cartographie : AUDRNA - Sources : fichier des offres disponibles en décembre 2016 chez Arthur Loyd, CBRE, DTZ et pour les zones d'activité économique, Atlas des ZAE issu du Répertoire d'Observation des Zones d'Activités (ROZA) de 2015

14,4 hectares de terrains en moyenne par an depuis 2013

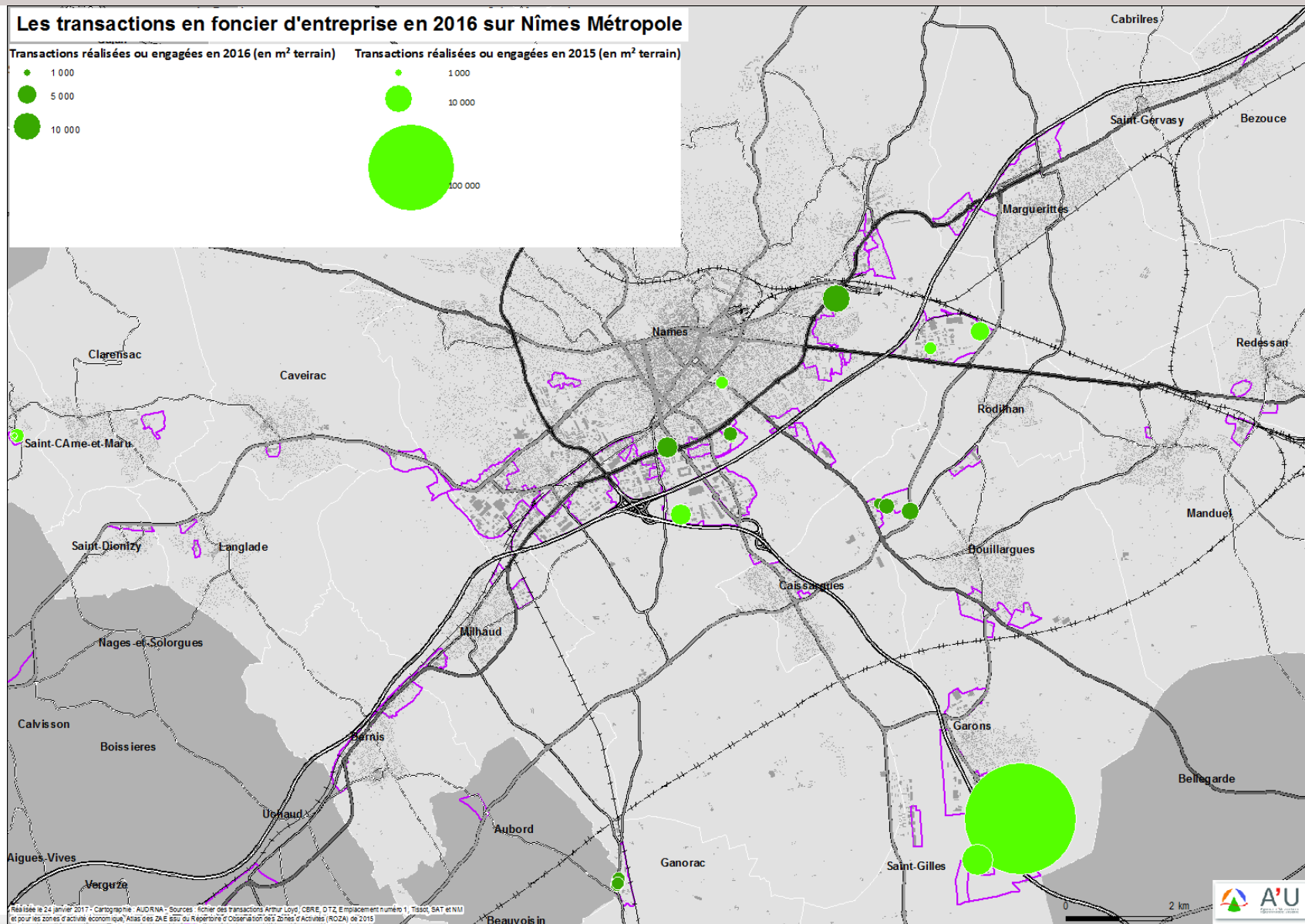


Les transactions en foncier d'entreprise en 2016 sur Nîmes Métropole

Transactions réalisées ou engagées en 2016 (en m² terrain) Transactions réalisées ou engagées en 2015 (en m² terrain)

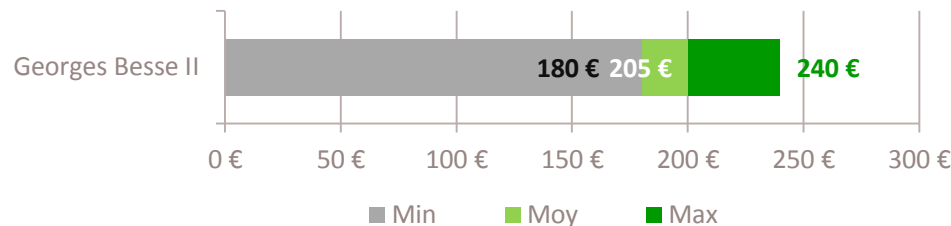
1 000
5 000
10 000

1 000
10 000
100 000

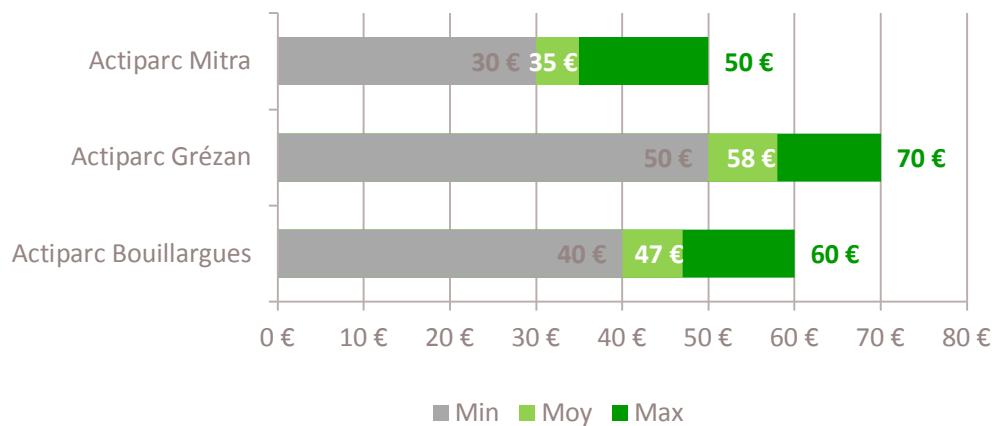


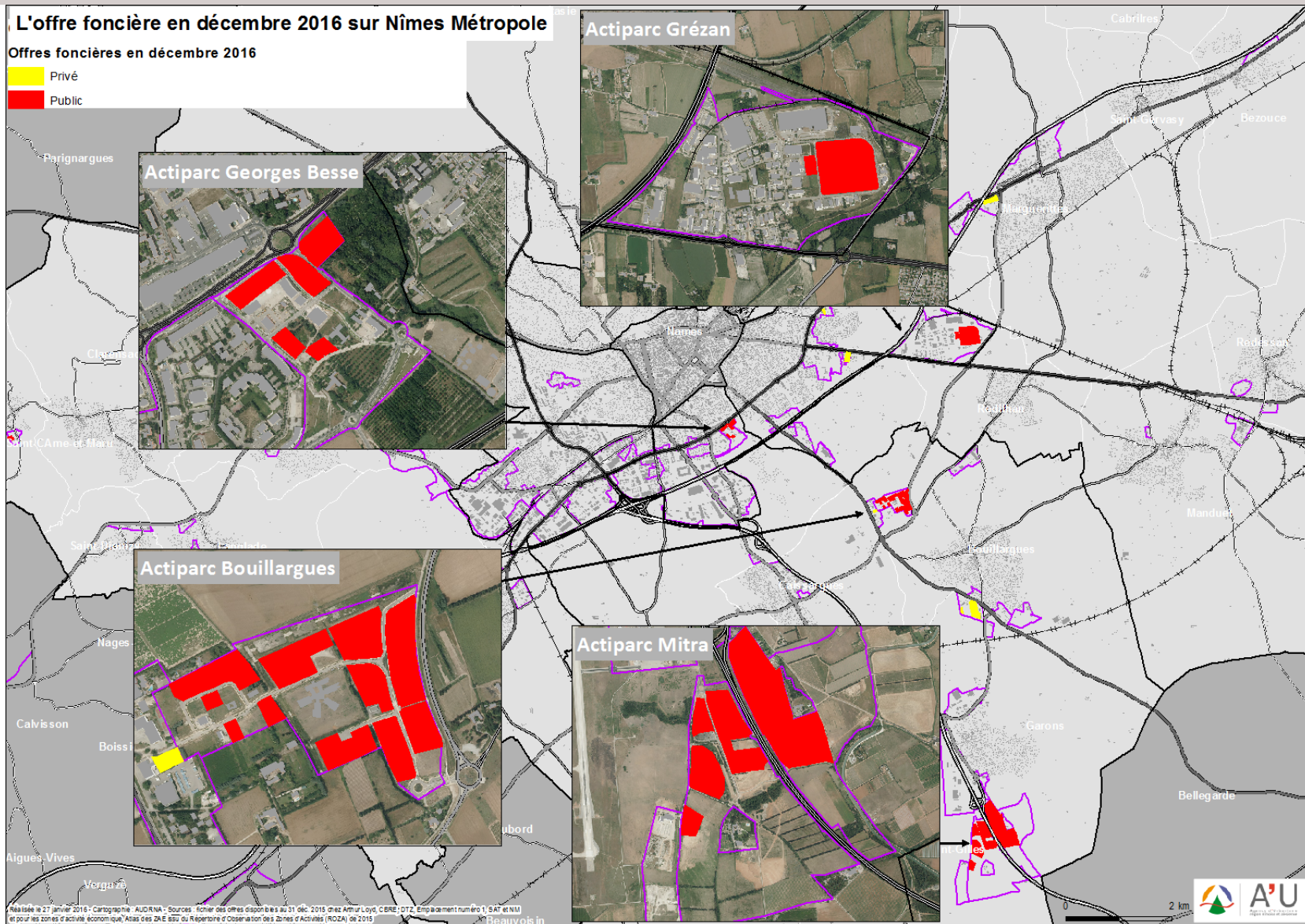
Réalisée le 24 janvier 2017 - Cartographie : A'U/RNA - Sources : fichier des transactions Arthur Loyd / CBRE, DTZ, Emplacement numéro 1, Tissot, SAT et NIM et pour les zones d'activité économique, Atlas des ZAE, Eau du Répertoire d'Observation des Zones d'Activités (ROZA) de 2015

**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 -**





Conclusion

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 prix stable 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 et entrepôts logistiques

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

Foncier

- Du foncier disponible pour tous types d'implantation avec 66 hectares immédiatement disponibles

Merci aux partenaires de l'observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise



CUSHMAN &
WAKEFIELD



Contacts AUDRNA

.....

David RETOURNA

Chargé de missions Observatoire et SIG

04 66 29 09 81

david.retourna@audrna.com

.....

Contacts Nîmes Métropole

Jean AUDIBERT

Chargé de missions développement économique

04 66 02 55 59

jean.audibert@nimes-metropole.fr

