

# Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise : analyse du marché 2017

*Dans un contexte économique national de reprise lente de l'activité économique, l'année 2017 se caractérise par une baisse des volumes placés sur les deux marchés de l'immobilier d'entreprise (bureaux et locaux d'activités). Cependant, la nature des transactions analysées démontre l'attractivité du territoire et la dynamique de ces marchés. En effet, celles-ci sont essentiellement destinées à des utilisateurs pour de nouveaux projets d'implantation. De plus, la relative stabilité des prix et leur compétitivité au regard des villes voisines contribuent à cette attractivité. Enfin, le territoire communautaire propose une offre foncière conséquente et de qualité pour tous types d'implantation.*

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. 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 et 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. La maîtrise d'œuvre de cet observatoire est assurée par l'Agence d'Urbanisme région nîmoise et alésienne.



Bureau du Groupe ARTEA sur Georges Besse

## Chiffre clés 2017

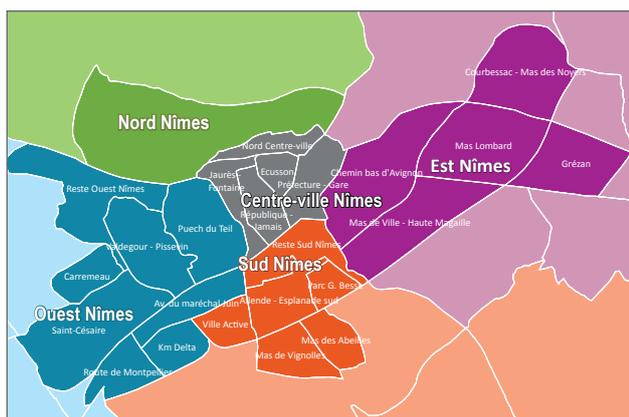
<i>Bureaux</i>	<i>Locaux d'activités</i>
<b>13 350 m<sup>2</sup></b> <i>placés</i>	<b>55 800 m<sup>2</sup></b> <i>placés</i>
<b>35 000 m<sup>2</sup></b> <i>disponibles</i>	<b>79 000 m<sup>2</sup></b> <i>disponibles</i>
<i>Foncier</i>	
<b>11 ha</b> <i>vendus en moyenne par an</i>	<b>65 ha</b> <i>disponibles</i>

# 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 porte sur trois typologies de marchés : bureaux, locaux d'activités/entrepôts et foncier. L'analyse est déclinée en deux phases : les surfaces placées en 2017 (volumes, caractéristiques, localisation et valeurs...) et l'offre existante à la fin de l'année 2017.

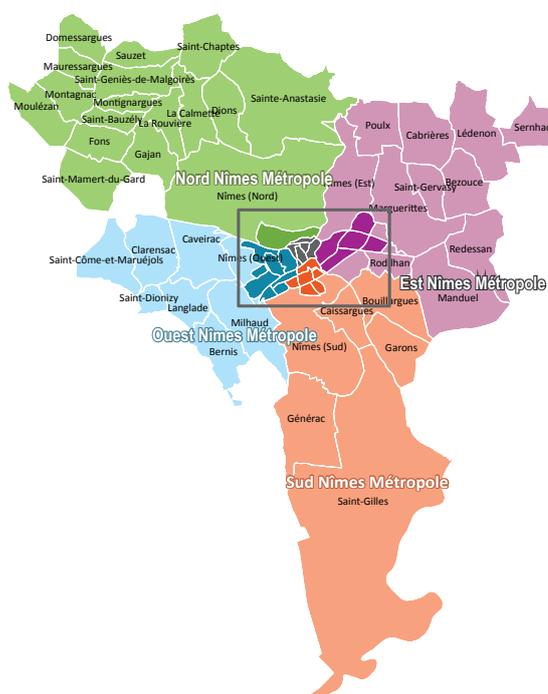
Le territoire couvert concerne toute la Communauté d'agglomération de Nîmes Métropole et l'analyse géographique est fondée sur un découpage en 9 zones que l'on peut regrouper en 4 grands secteurs. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la communauté d'agglomération compte 39 communes et 260 000 habitants.

## Zoom sur les secteurs de Nîmes



Local du Groupe Bastide sur la zone MITRA

## Les secteurs d'analyse de Nîmes Métropole



## Clés de lecture

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.

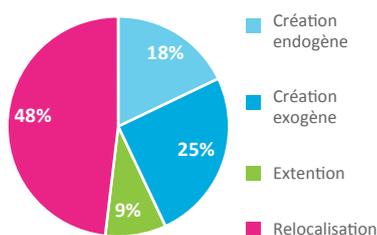
# Le marché des bureaux

## Des surfaces placées en recul contrastant avec un marché dynamique destiné aux utilisateurs recherchant de petites surfaces

Avec **13 350 m<sup>2</sup>** placés de bureaux, l'année 2017 connaît une chute de 50 % par rapport à 2016 et se situe au-dessous de la moyenne observée depuis 2010 (19 200 m<sup>2</sup>). Une des explications réside dans la baisse des acquisitions faites par des investisseurs. L'autre explication vient du faible volume d'opérations en comptes-propres en 2017. Ceci étant, le marché de la location à destination des utilisateurs reste stable et le total des unités (64 transactions et comptes-propres) est élevé ce qui démontre que le marché reste dynamique.

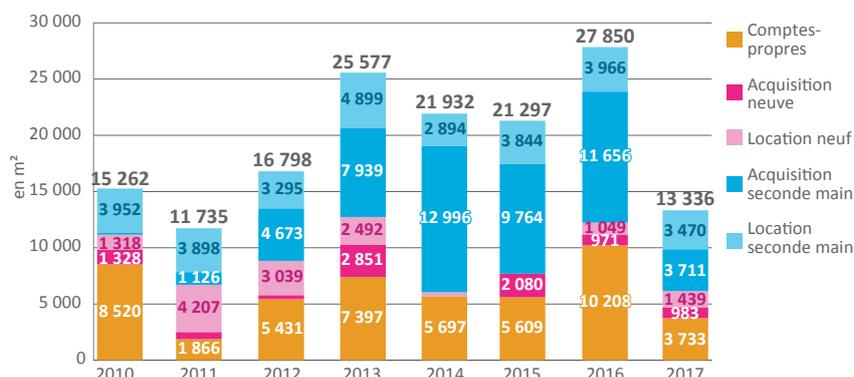
Avec 208 m<sup>2</sup>, la surface moyenne est la plus petite valeur observée depuis les débuts de l'observatoire. Cela s'explique par la forte demande sur des bureaux de petite taille entre 50 et 100 m<sup>2</sup> qui occupent 27 % du marché en 2017 (contre 16 % en 2016) et, à l'inverse, une plus faible demande sur les grands bureaux de plus de 500 m<sup>2</sup> (11 % en 2017 contre 27 % en 2016).

### Répartition des transactions en volume selon la nature du projet en 2017

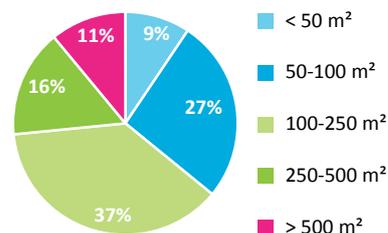


En terme de prix, la moyenne de prix constatée pour la location de bureau neuf s'établit à 145 €/m<sup>2</sup>/an (contre 135 €/m<sup>2</sup>/an en 2016) avec un écart variant de 130 € à 170 €/m<sup>2</sup>/an. En seconde main, le prix moyen est légèrement en hausse à 120 €/m<sup>2</sup>/an (contre 115 €/m<sup>2</sup>/an en 2016) avec un écart variant de 85 € à 150 €/m<sup>2</sup>/an.

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



### Répartition du nombre de bureaux en fonction de la taille en 2017



Concernant la répartition des transactions en volume selon la nature du projet, la relocalisation concentre près de la moitié des surfaces placées tandis que le poids des créations, qu'elle que soit la nature du projet pèse pour un peu plus de 40 % dont 25 % pour les créations exogènes, preuve, une fois encore, de l'attractivité du territoire.

Sources des graphiques : Fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, CUSHMAN & WAKEFIELD, TISSOT et fichier SITADEL de la DREAL Exploitation A'U

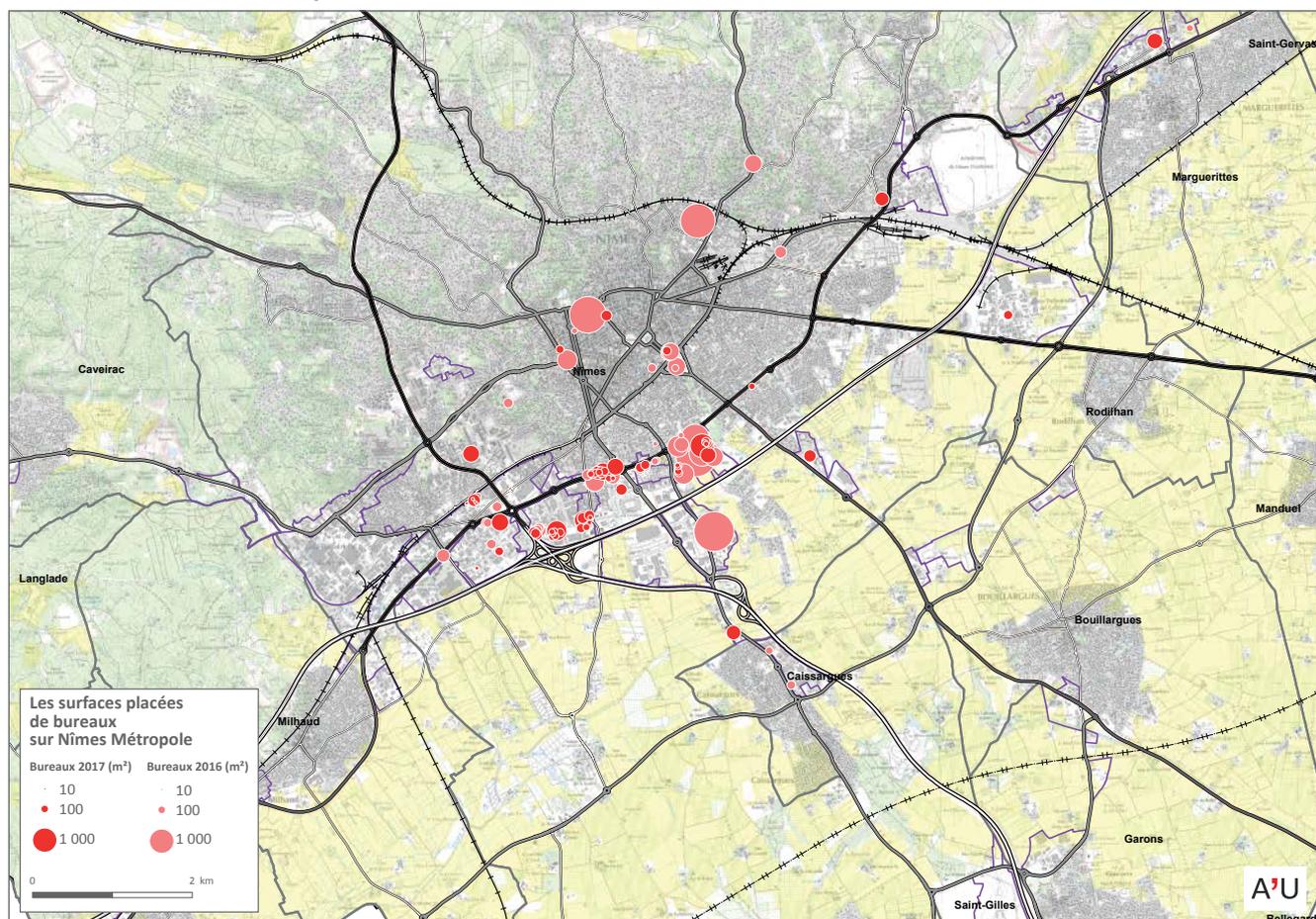
### Valeurs du marché en 2017

Location (€/m<sup>2</sup>/an)  
**145 €** dans le neuf  
**120 €** dans le seconde main

Achat (€/m<sup>2</sup>)  
**1 850 €** dans le neuf  
**1 050 €** dans le seconde main

# Le marché des bureaux

## Localisation des surfaces placées en bureaux



Réalisation : janvier 2018 - Cartographie : A'U - Sources : fichier des transactions Arthur Loyd, CBRE, CUSHMAN & WAKEFIELD, TISSOT et fichier SITADEL de la DREAL

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 de Georges Besse, de Ville Active et de l'Esplanade Sud concentrent près de 70 % des surfaces placées.

Dans le détail, 12 transactions ou opérations en compte-propres ont été réalisées sur Georges Besse pour un total de 2 300 m<sup>2</sup> (Espace ID des Villégiales, programme Artéa et extension de Phytocontrol). Sur l'Esplanade Sud, 8 transactions (2 800 m<sup>2</sup>) ont été recensées sur le programme Alphatis. De nombreuses transactions (13 en nombre) sont également réalisées sur les bureaux de Ville Active et totalisent 3 300 m<sup>2</sup>.

Enfin, la zone de Km Delta fait apparaître quelques transactions dont une supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

En dehors de la ville de Nîmes, le marché des bureaux est peu actif malgré une offre existante.



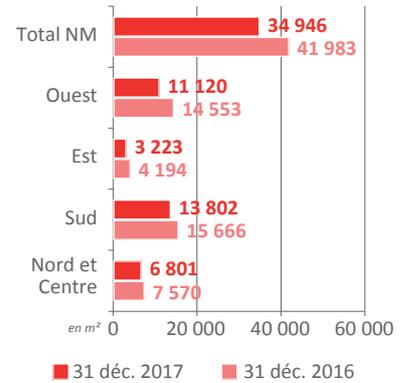
Espace ID des Villégiales sur Georges Besse

# Le marché des bureaux

Les offres de bureaux immédiatement disponibles représentent près de 35 000 m<sup>2</sup> et celle-ci se sont réduites de 7 000 m<sup>2</sup> en une année. Sur l'ouest, elle a décrié de 3 000 m<sup>2</sup> et se situe principalement dans la zone de Km Delta et au nord de Saint-Césaire.

Au sud, elle a diminué de 2 000 m<sup>2</sup> et se situe sur les zones privilégiées des produits tertiaires (Georges Besse, Ville Active) ainsi que sur Km Delta. Au-delà de la ville de Nîmes, l'offre est bien présente sur les zones d'Euro 2000 à Caissargues et de l'Aéroport à Garons.

## Répartition géographique de l'offre de bureaux



Sources : Fichiers des offres disponibles Arthur Loyd, CBRE, CUSHMAN & WAKEFIELD Exploitation A'U

## Chiffre clés

**13 350 m<sup>2</sup>**  
de bureaux placés  
en 2017

**35 000 m<sup>2</sup>**  
de bureaux disponibles à la  
fin de l'année 2017

**31 mois**  
de stock

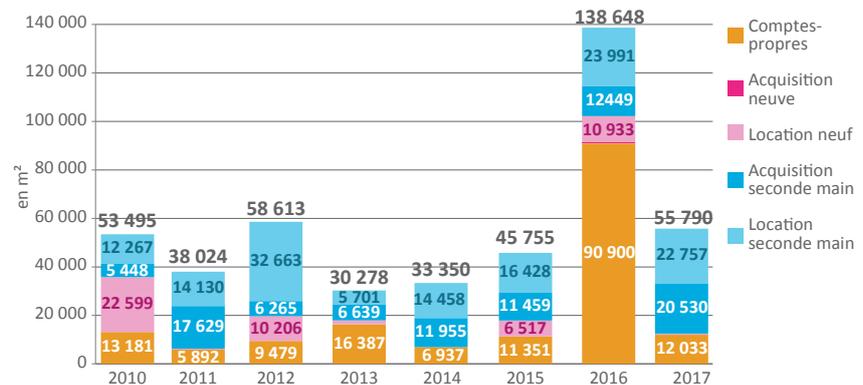
# Le marché des locaux d'activités

## Une année 2017 très satisfaisante au regard du volume de locaux placés et du profil des preneurs

Après une année 2016 exceptionnelle marquée par la mise en exploitation d'une plateforme logistique de près de 70 000m<sup>2</sup>, l'année 2017, avec **55 800 m<sup>2</sup>** placés de locaux d'activités et entrepôts, se révèle être une bonne année proche de la moyenne observée depuis 2010 (56 700 m<sup>2</sup>). Ce résultat réside dans la progression des surfaces placées de seconde main (43 300 m<sup>2</sup> contre 36 450 m<sup>2</sup> en 2016). Le marché des transactions est caractérisé depuis des années par des produits de seconde main, les opérations neuves étant réalisées principalement en comptes-propres après acquisition de terrains.

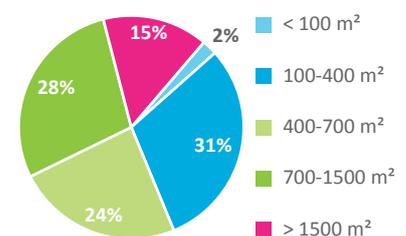
Avec 1 200 m<sup>2</sup>, la surface moyenne est assez élevée en comparaison des années précédentes si l'on excepte l'année atypique de 2016. La part des petites surfaces tend à diminuer tandis que les surfaces

## Les surfaces de locaux d'activités louées ou acquises en neuf et seconde main depuis 2010



intermédiaires (400 - 700 m<sup>2</sup>) progressent (24 % en 2017 contre 14 % en 2016). Cela s'explique notamment par un manque de produits constatés sur des produits de petite taille.

## Répartition du nombre de locaux en fonction de la taille en 2017



Sources des graphiques : Fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, CUSHMAN & WAKEFIELD, TISSOT et fichier SITADEL de la DREAL Exploitation A'U

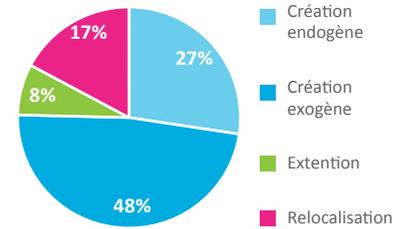
# Le marché des locaux d'activités

Concernant la répartition des transactions en volume selon la nature du projet, les créations (exogènes et endogènes) mobilisent 75 % des surfaces ce qui montre l'attractivité de l'agglomération nîmoise sur ce marché. Moins denses, les relocalisations dépassent les projets d'extension (17 % contre 8 %).

En niveaux de prix, 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 2017, la moyenne de prix constatée pour la location est en légère hausse à 52 €/m<sup>2</sup>/an (contre 47 €/m<sup>2</sup>/an en 2016) avec un écart pouvant varier de 30 à 90 €/m<sup>2</sup>/an.

En acquisition, le prix moyen est également en hausse à 550 €/m<sup>2</sup> (contre 390 €/m<sup>2</sup> en 2016) avec un écart variant de 300 à 900 €/m<sup>2</sup>. La meilleure qualité des locaux proposés explique en grande partie cette tendance haussière générale.

## Répartition des transactions en volume selon la nature du projet en 2017



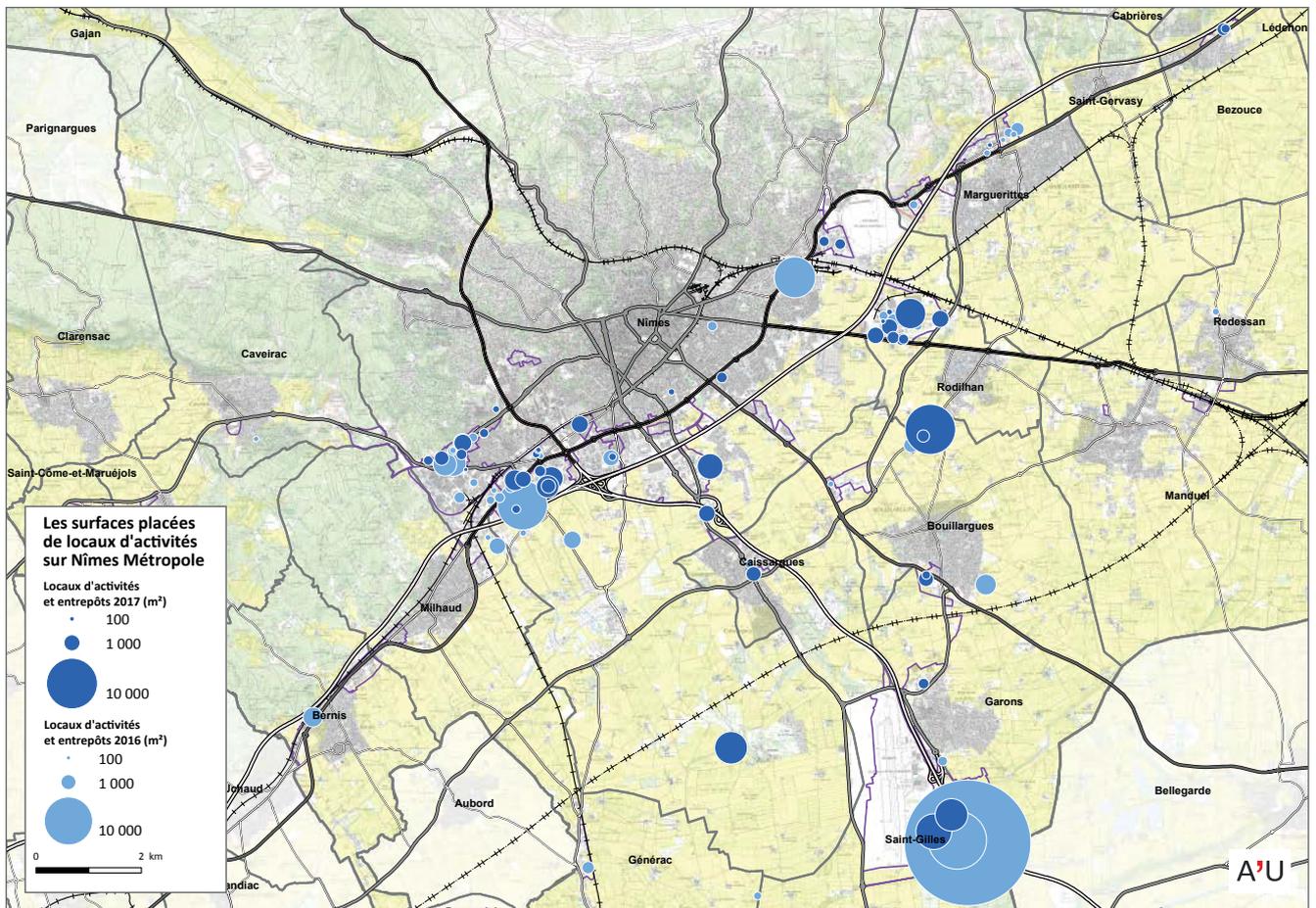
Sources : Fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, CUSHMAN & WAKEFIELD, TISSOT et fichier SITADEL de la DREAL. Exploitation A'U

## Valeurs du marché en 2017

Location (€/m<sup>2</sup>/an)  
**52 €** dans le seconde main

Achat (€/m<sup>2</sup>)  
**550 €** dans le seconde main

## Localisation des surfaces placées en locaux d'activités et entrepôts



Réalisation : janvier 2018 - Cartographie : A'U - Sources : fichier des transactions Arthur Loyd, CBRE, CUSHMAN & WAKEFIELD, TISSOT et fichier SITADEL de la DREAL

# Le marché des locaux d'activités

Le marché des locaux d'activités et entrepôts logistiques est principalement actif sur quelques zones d'activités privilégiées pour ce type de produits. En premier lieu, il s'agit des zones situées sur la Porte Ouest de Nîmes (Saint-Césaire, Mas des Rosiers, Km Delta), 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 2017, la plus importante transaction en surface se situe sur la ZI Mailhan (9 700 m<sup>2</sup> pour de l'entreposage) suivie de deux nouvelles implantations sur Mitra (Huileries Cauvin sur 5 000 m<sup>2</sup> et Bastide sur 3 650 m<sup>2</sup>). L'Ouest nîmois (Km Delta et Saint-Césaire) concentre près de 12 000 m<sup>2</sup> transactés (13 unités) et Grézan près de 9 000 m<sup>2</sup> (9 unités).

En dehors de ces zones majeures, il y a peu d'échanges constatés contrairement aux années précédentes où les échanges étaient plus diffus.

La demande récurrente des entreprises exerçant leurs activités

dans l'économie présentielle ne peut pas toujours être satisfaite. En effet, il y a un manque de produits qualitatifs de petite surface ce qui explique en partie le faible nombre de transactions sur des petites surfaces.



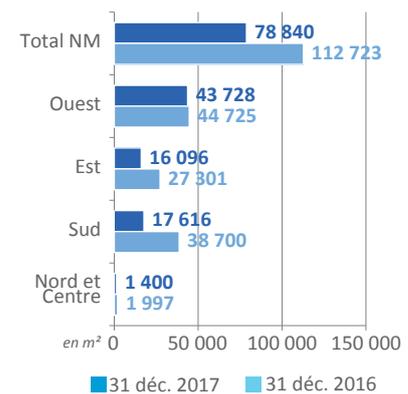
Huilerie Cauvin sur la zone MITRA



Local du Groupe Bastide sur la zone MITRA

Les offres de locaux immédiatement disponibles représentent près de 80 000 m<sup>2</sup> (contre plus de 110 000 m<sup>2</sup> un an plus tôt) ce qui équivaut à 18 mois de transactions environ. Cette offre est essentiellement en décline importante au sud (- 21 000 m<sup>2</sup>) et à l'est (- 11 000 m<sup>2</sup>) grâce à quelques produits importants ayant trouvés preneur ou des offres sorties du marché. Le secteur ouest concentre ainsi plus de la moitié du stock de l'agglomération (près de 45 000 m<sup>2</sup>), l'est et le sud totalisant un peu plus de 15 000 m<sup>2</sup> chacun.

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



Sources : Fichiers des offres disponibles  
Arthur Loyd, CBRE, CUSHMAN & WAKEFIELD  
Exploitation A'U

### Chiffre clés

**55 800 m<sup>2</sup>**  
de locaux placés  
en 2017

**79 000 m<sup>2</sup>**  
de locaux disponibles  
à la fin de l'année 2017

**17 mois**  
de stock

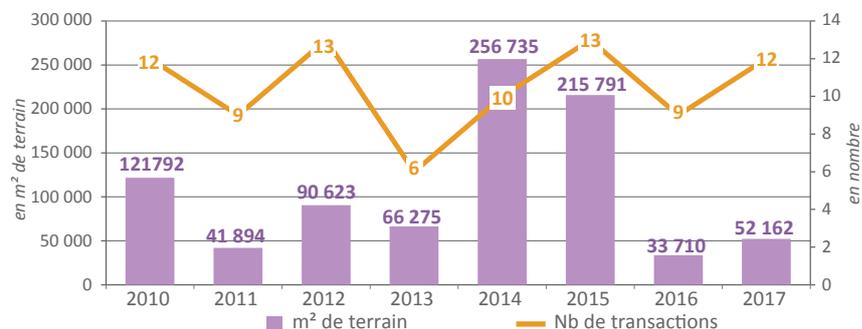
# Le marché du foncier d'entreprise

## Une offre foncière exclusivement portée par la collectivité

Après deux années exceptionnelles en 2014 et 2015 marquées par la vente de très grands terrains pour des projets logistiques, les transactions foncières en 2017 ont été engagées vers des plus petits lots principalement sur les Actiparcs de Nîmes Métropole et totalisent un peu plus de 5 hectares pour 12 transactions. En moyenne annuelle depuis 2010, la vente de terrains aux entreprises s'élève à 11 ha/an.

En terme de prix sur ces Actiparcs, l'analyse des prix proposés distingue deux typologies de vente en fonction de la nature des activités. Les prix valorisés en SPC (Surface de Plancher des Constructions) notamment sur Georges Besse dédié aux activités tertiaires et les prix de cession en m<sup>2</sup> de terrain sur les lots de Grézan, Mitra et Bouillargues dédiés aux

### Les transactions foncières - en m<sup>2</sup> terrain



Sources : fichiers des transactions SAT, Nîmes Métropole, Arthur Loyd, CBRE, CUSHMAN & WAKEFIELD, TISSOT Exploitation A'U

activités artisanales, industrielles et logistiques. Sur Georges Besse, les prix varient de 200 à 240 €/m<sup>2</sup> SPC et sur les trois autres Actiparcs les prix des lots varient de 30 € à 65 €/m<sup>2</sup> selon la taille des lots et leur situation dans la zone.

Sur les 12 transactions comptabilisées en 2017, 6 ont été réalisées sur l'Actiparc de Bouillargues et 2 sur le parc George Besse dont une pour la réalisation d'un immeuble tertiaire de 10 000 m<sup>2</sup>. Une transaction sur près de 2 ha est également à noter sur Grézan.

### Chiffre clés

**11 ha/an** en moyenne de terrains vendus depuis 2010

**65 ha** de foncier disponible pour de l'activité économique

**6 ans** de stock

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

