

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

## Analyse du marché 2021-2022

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). Le rôle prépondérant joué par ces commercialisateurs garantit la pertinence des résultats qui, au demeurant, ne prétendent pas à l'exhaustivité.

Ces 2 dernières années se caractérisent par une stabilité des volumes placés sur les 2 marchés analysés et restent donc sur une bonne dynamique. Sur le marché des bureaux, les nouveaux programmes sur le parc Georges Besse et le boulevard Allende ont rapidement trouvé preneurs auprès d'utilisateurs. Les investisseurs restent également très présents. En 2022, le volume global enregistré est supérieur de 17 % par rapport à la moyenne décennale. Compte tenu de l'augmentation du coût de construction, les prix ont augmenté ces 2 dernières années mais restent compétitifs au regard des territoires voisins. Sur le marché des locaux et entrepôts logistiques, ces 2 dernières années légèrement inférieures à la moyenne décennale restent satisfaisantes et confirment l'importance de ce marché sur l'agglomération nîmoise portée notamment par des opérations logistiques de toutes tailles. Malgré une forte augmentation des prix sur le seconde-main restructuré, liée à un déficit d'offre et à la requalification de certains produits, la situation géographique de Nîmes est un atout majeur pour la dynamique et l'attractivité de ce marché. Ceci étant, l'offre foncière classique sur les parcs d'activités arrive à terme. Après la promulgation de la loi Climat et résilience avec l'objectif « zéro artificialisation nette », Nîmes métropole ne peut plus répondre à toutes les demandes. Par conséquent, la création d'une nouvelle offre avec la restructuration et la densification dans le tissu urbain existant ainsi que la reconquête de locaux délaissés et vacants deviennent des enjeux majeurs.

### FONCIER D'ENTREPRISE

21 ha  
commercialisés  
en 2021 et 2022

3 ha  
disponibles

### BUREAUX

25 500 m<sup>2</sup>  
placés en 2022

20 000 m<sup>2</sup>  
disponibles

### LOCAUX D'ACTIVITÉS

60 000 m<sup>2</sup>  
placés en 2022

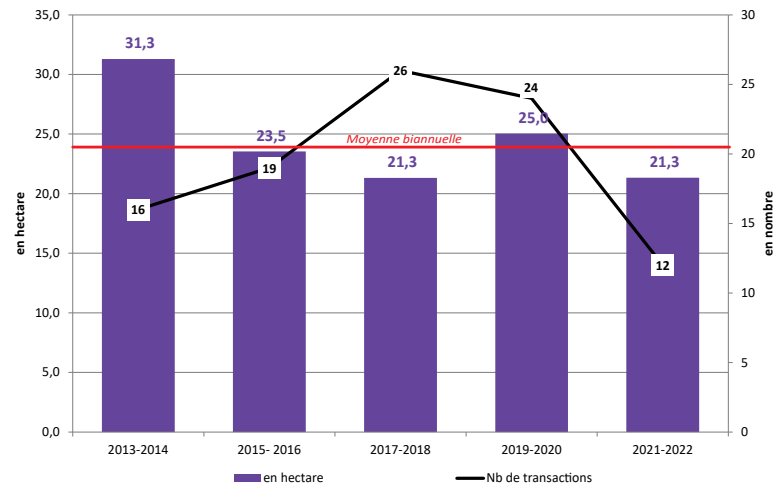
35 000 m<sup>2</sup>  
disponibles

Deux dernières années qui marquent la fin de la commercialisation de l'Actiparc de Mitra et également la fin d'un modèle de développement.

## Les transactions foncières (en ha)

En 2021 et 2022, ce marché reste dans la continuité de la décennie écoulée avec 12 hectares vendus en moyenne chaque année. Cette consommation soutenue, essentiellement dans les Actiparcs gérés par Nîmes Métropole, a permis de répondre à une forte demande qui montre l'attractivité de la place nîmoise sur ce marché.

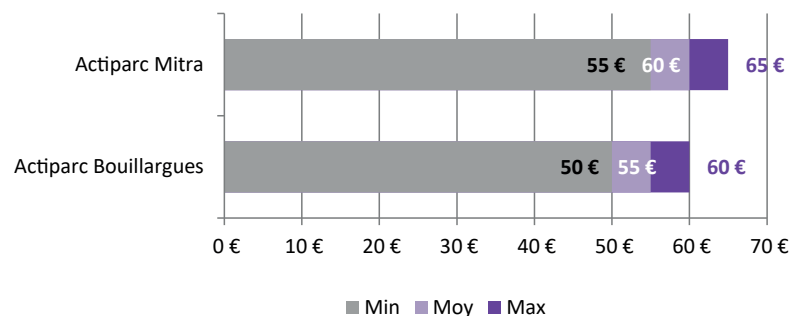
Au final, 12 transactions ont pu être engagées pendant ces deux dernières années essentiellement sur l'Actiparc de Mitra et notamment pour de l'activité logistique sur de grands terrains.



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

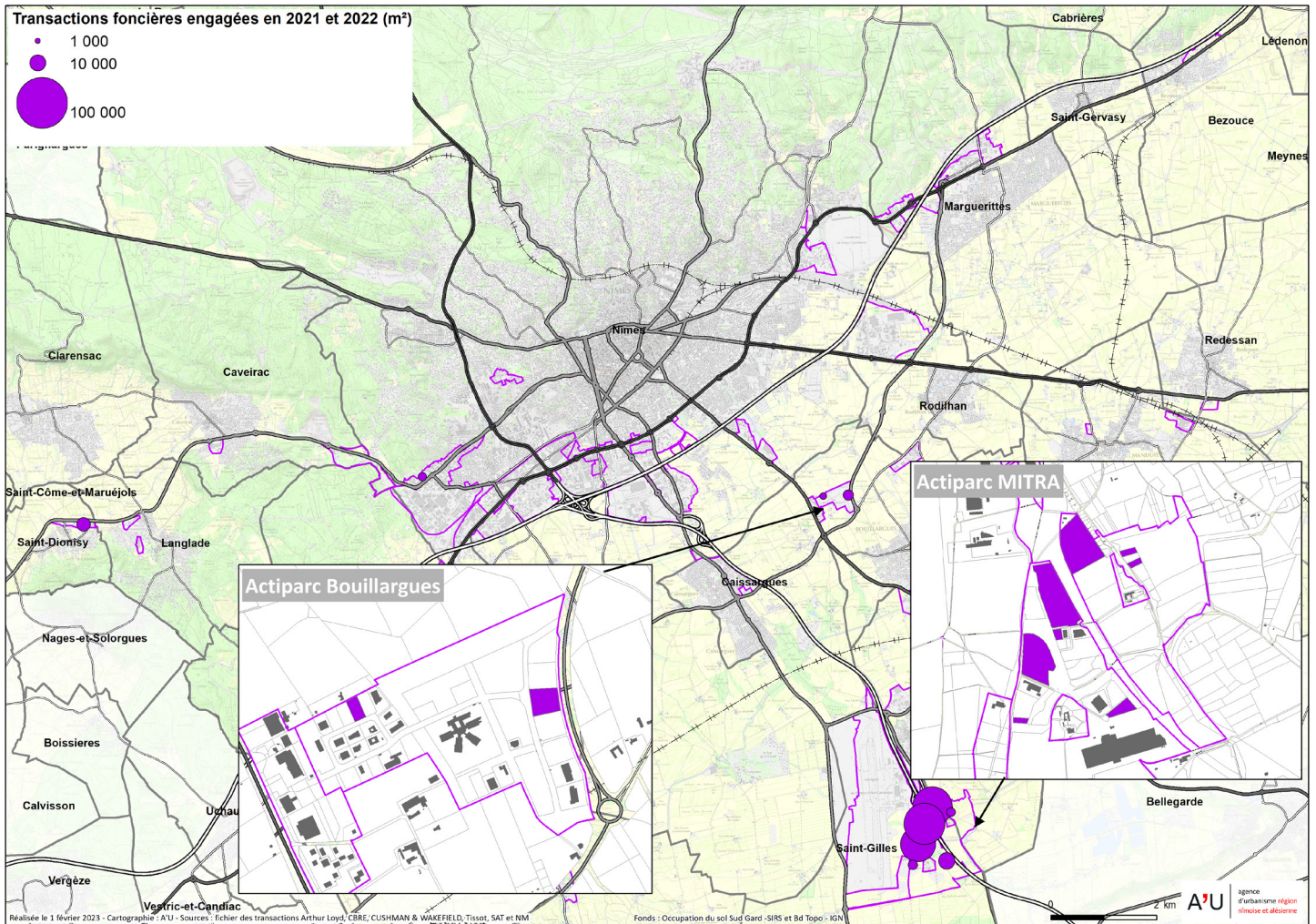
## Prix de vente des terrains aménagés en 2021 et 2022 - en €/m<sup>2</sup> Terrain

Les prix de cession en m<sup>2</sup> de terrain dédiés aux activités artisanales, industrielles et logistiques varient de 55 € à 65 €/m<sup>2</sup> sur l'Actiparc de Mitra et de 50 € à 60 €/m<sup>2</sup> sur celui de Bouillargues selon la taille des lots et leur situation dans la zone.



Ces prix catalogues sur les Actiparcs gérés par Nîmes Métropole ne reflètent plus le marché plus contraint et limité d'aujourd'hui qui se situe autour de 100 €/m<sup>2</sup> en privé diffus.

## Localisation des surfacées vendues pour du foncier d'entreprise



En 2021 et 2022, 12 transactions ont pu être engagées et comptabilisées :

- 8 sur la zone de Mitra (20 ha au total).  
Les principaux terrains : SOPREMA 6,5 ha - VIRBAC 6 ha - Sud Metal Provence 4,8 ha – DG LASER IMMO GL 1 ha)
- 2 sur l'Actiparc de Bouillargues (6 000 m² - MBE et HYPERELEC)
- 2 en diffus (1 sur Saint-Césaire et 1 sur Saint-Dionisy pour 1 hectare au total).

En ce qui concerne le foncier disponible à la fin de l'année 2022, Nîmes Métropole, principal acteur de ce marché, ne comptait plus que 3 ha de foncier disponible immédiatement pour de l'activité économique essentiellement sur l'Actiparc de Bouillargues. L'offre foncière classique sur les actiparcs arrive donc à terme, même si toutefois de nouvelles zones ou extensions sont en projet.

Après la promulgation de la loi Climat et résilience avec l'objectif « zéro artificialisation nette », Nîmes métropole ne peut plus répondre à toutes les demandes. Aussi la création d'une nouvelle offre avec la restructuration et la densification dans le tissu urbain existant ainsi que la reconquête de locaux délaissés et vacants deviennent des enjeux majeurs.

FONCIER D'ENTREPRISE

21 ha

commercialisés  
en 2021 et 2022

12 ha/an

en moyenne décennale  
de terrains vendus

3 ha

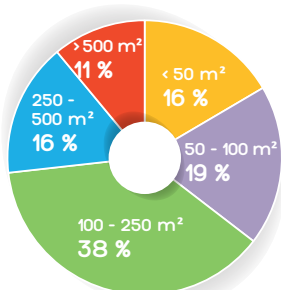
de foncier disponible pour  
de l'activité économique sur  
l'Actiparc de Bouillargues

## Deux dernières années portées par des ventes investisseurs et de nouveaux programmes qui trouvent facilement preneur auprès des utilisateurs.

Avec 25 500 m<sup>2</sup> échangés, miss en location ou construits, l'année 2022 se situe au-dessus de la moyenne décennale (21 800 m<sup>2</sup>) et l'année 2021 avec 17 500 m<sup>2</sup> légèrement en dessous. La demande de la part des utilisateurs et investisseurs conjuguée à des constructions en compte propre explique ce bon résultat. Ceci étant, il est important de relever que sur les 25 500 m<sup>2</sup> en 2022, 10 000 m<sup>2</sup> environ correspondent à des ventes investisseurs (2 000 m<sup>2</sup> en 2021). Ce type de vente est très variable selon les années. Par conséquent, on peut situer la demande réelle autour de 15 000 m<sup>2</sup> environ. Les surfaces destinées à des utilisateurs en location sur le seconde main se situent très souvent autour de 5 000 à 6 000 m<sup>2</sup>. Pour le neuf, c'est plus variable en fonction du volume de construction en compte-propre.

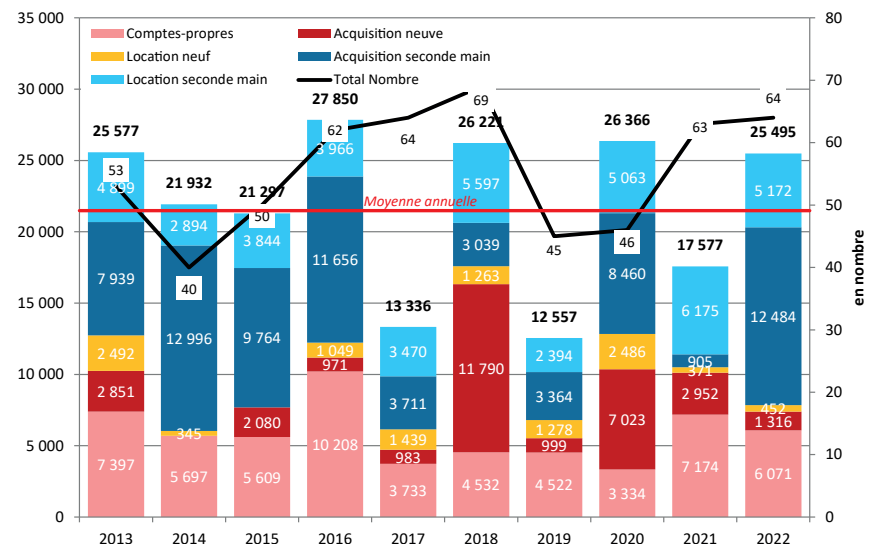
L'analyse des produits confirme que les surfaces intermédiaires entre 100 et 250 m<sup>2</sup> occupent toujours la place prépondérante du marché (38 % en 2022-2021 contre 33 % en 2020). Les surfaces de la tranche supérieure (250 à 500 m<sup>2</sup>) sont également en augmentation (16 % en 2022-2021 contre 11 % en 2020) au dépens des grandes surfaces > 500 m<sup>2</sup> (11 % en 2022-2021 contre 28 % en 2020).

### Répartition du nombre de bureaux en fonction de la taille en 2021 et 2022



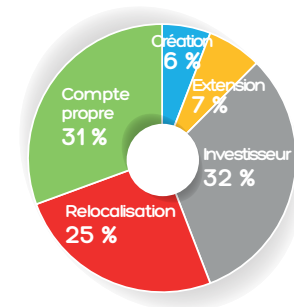
Sources graphiques : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot et fichier SITADEL de la DREAL

### Les surfaces de bureaux louées ou acquises en neuf et seconde main depuis 2013



En analysant ces transactions selon la nature du projet, nous constatons que le marché est réparti assez équitablement entre des projets de nature très différente. Le poids des créations (6 %) est très faible en volume mais il représente tout de même 25 % du marché en nombre d'opérations (34 au total). Le volume important pris par les investisseurs ne représentent que 6 transactions en 2 ans. Le marché se caractérise également par des constructions (compte-propre) qui peuvent être des créations ou des relocalisations.

### Répartition des transactions en volume selon la nature du projet en 2021 et 2022



	Neuf	Seconde main
Location (HT/HC)	165 €/m <sup>2</sup> /an	132 €/m <sup>2</sup> /an
Achat (HT/HD)	2 400 €/m <sup>2</sup>	1 400 €/m <sup>2</sup>

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

Au niveau des valeurs, les prix pour la location de bureaux dans le neuf se situe entre 155 et 185 €/an/m<sup>2</sup> soit une nette augmentation observée avec une moyenne de 165 €/m<sup>2</sup>/an (145 € en 2020). La moyenne en seconde main est également en légère hausse à 132 €/an/m<sup>2</sup> en 2022 (125 € en 2020) avec une fourchette très large variant de 85 à 215 €/an/

m<sup>2</sup> selon la taille et la qualité des bureaux. Pour les programmes neufs en acquisition, les prix de vente sont en augmentation et se situent entre 2 000 et 2 700 €/m<sup>2</sup> en 2021-2022 (moyenne à 2 400 €/m<sup>2</sup>), ainsi que la moyenne sur le marché de seconde main qui se situe à 1 400 €/m<sup>2</sup> (1 200 €/m<sup>2</sup> en 2020) avec une fourchette de prix entre 1 100 et 2 000 €/m<sup>2</sup>.

### BUREAUX

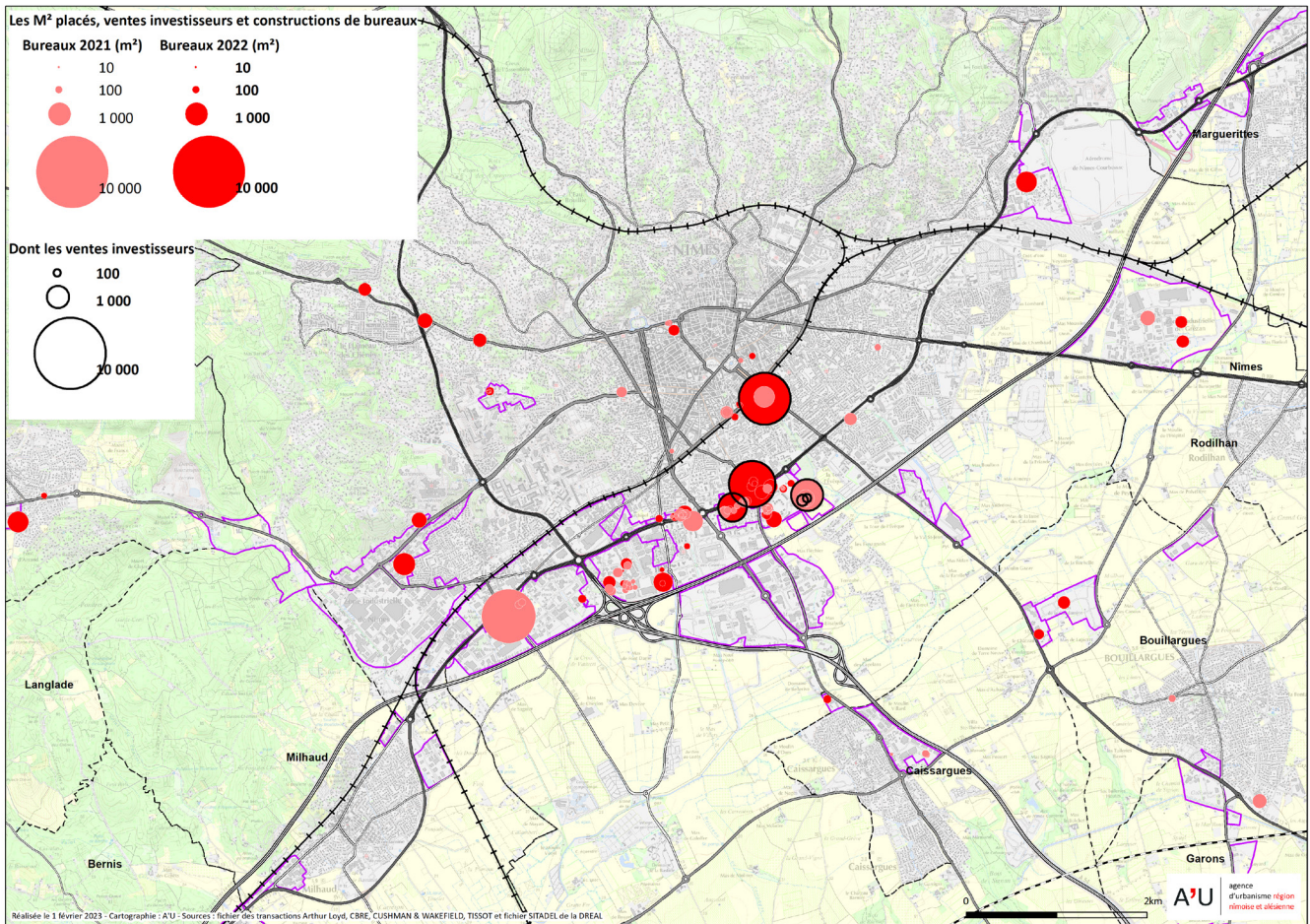
**25 500 m<sup>2</sup>**  
de bureaux placés  
en 2022

**+ 17 %**  
par rapport à la  
moyenne décennale

**20 000 m<sup>2</sup>**  
de bureaux disponibles  
à la fin de l'année 2022

**1 an**  
de stock

## Localisation des surfaces placées et ventes investisseurs de bureaux

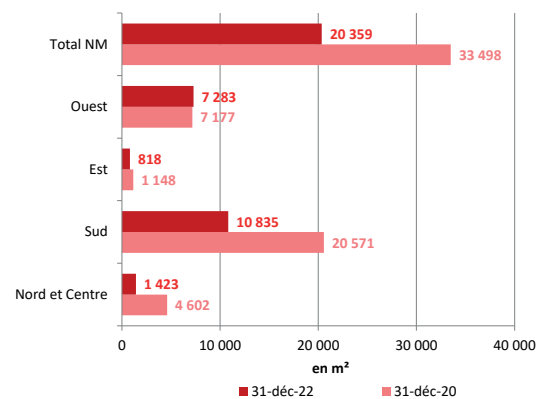


Cette carte localise précisément les transactions, les cercles étant proportionnels au nombre de m<sup>2</sup> placés avec l'année 2021 en clair, l'année 2022 en foncé et les ventes investisseurs sont entourés d'un cercle noir.

Si on se concentre sur l'année 2022, les ventes les plus importantes pour 2 investisseurs sont situées sur le triangle de la gare et aux 7 collines. Les derniers programmes sur le Boulevard Allende et sur le premier parc tertiaire Georges Besse se sont bien remplis. Au niveau de la localisation, il y a une concentration de ce marché sur le boulevard Allende et le parc Georges Besse (11 000 m<sup>2</sup> dont une des ventes investisseurs de 4 300 m<sup>2</sup>). Les opérations en compte propre en dehors des zones de bureaux habituels (dont 3 000 m<sup>2</sup> hors Ville de Nîmes) viennent compléter ces bons résultats.

Enfin, concernant l'année 2021, en dehors des derniers programmes de bureaux sur George Besse et le boulevard Allende, il est important de noter que le Crédit Agricole s'est fait construire un bâtiment de 5 500 m<sup>2</sup> sur son site actuel.

## Répartition géographique de l'offre de bureaux



Sources : fichiers des offres CBRE et Cushman & Wakefield

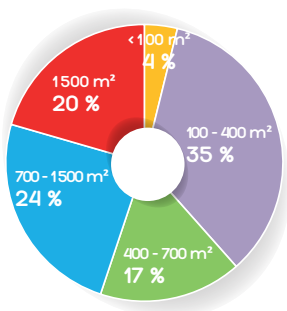
Les offres de bureaux immédiatement disponibles sont en nette diminution et représente environ 20 000 m<sup>2</sup> soit l'équivalent d'une année de transactions ou opérations. Ce volume de bureaux disponibles correspond à l'offre immédiate et ne tient pas compte des programmes neufs à venir. Nous constatons que l'offre a surtout diminué au sud (plus de 11 000 m<sup>2</sup> contre 20 000 m<sup>2</sup> en 2020) et également au centre (1 400 m<sup>2</sup> contre 4 600 m<sup>2</sup> en 2020). A noter que l'essentiel de l'offre neuve disponible est localisée sur Georges Besse dans les derniers programmes construits mais que celle-ci va se diversifiée avec l'arrivée de nouveaux programmes sur d'autres zones d'activités.

## Deux années satisfaisantes portées par des opérations logistiques et la création de locaux artisanaux et industrielles dans les actiparcs.

Avec 60 000 m<sup>2</sup> placés de locaux d'activités et entrepôts logistiques, l'année 2022 (comme 2021 avec 68 000 m<sup>2</sup>) est légèrement inférieure à la moyenne décennale (71 600 m<sup>2</sup>). Ces résultats restent très satisfaisants notamment au regard des constructions de plateformes logistiques et de locaux principalement sur 2 actiparcs (Grézan 4 et Mitra) et cela confirme l'importance de ce marché sur l'agglomération nîmoise qui est porté par ces opérations logistiques. Au total, le neuf avec ces opérations en compte-propres et clés-en-main comptabilisent plus de la moitié du volume en 2022 (33 000 m<sup>2</sup>) et les deux tiers en 2021 (46 000 m<sup>2</sup>). Les transactions réalisées sur les locaux de seconde main sont en retrait mais atteignent tout de même près de 27 000 m<sup>2</sup> en 2022.

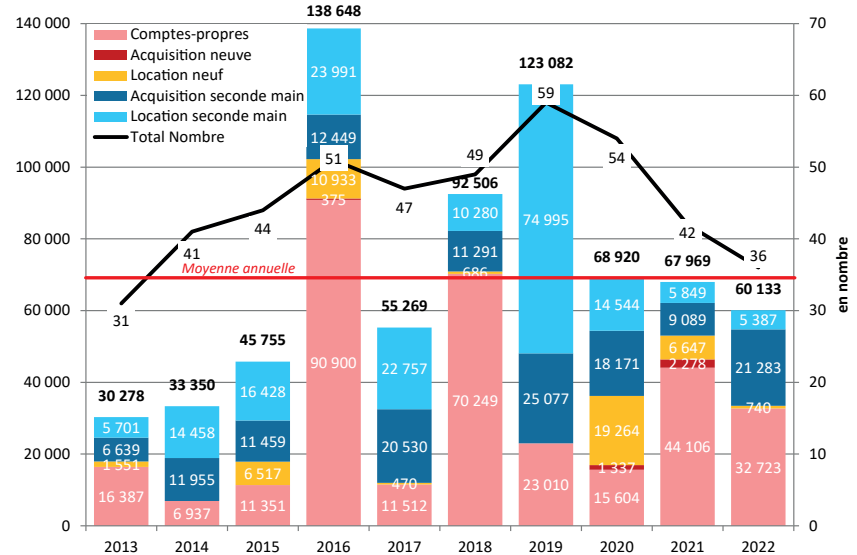
Concernant la répartition en nombre de produits en fonction de la taille, on constate une augmentation de la part des transactions des surfaces comprises entre 700 et 1 500 m<sup>2</sup> (24 % en 2021-2022 contre 21 % en 2020) aux dépens des entrepôts de tailles intermédiaires de 400 à 700 m<sup>2</sup> (17 % contre 24 %), les très grandes (> 1 500 m<sup>2</sup>) et petites unités (100 - 400 m<sup>2</sup>) étant stables.

### Répartition du nombre de locaux en fonction de la taille en 2021 et 2022



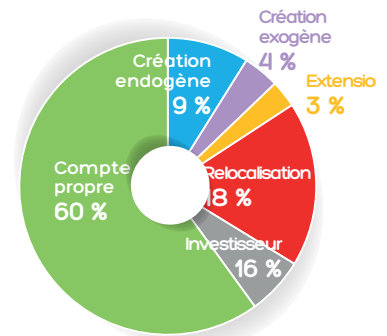
Sources graphiques : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot et fichier SITADEL de la DREAL

### Les surfaces de locaux louées ou acquises en neuf et seconde main



Concernant la répartition des transactions en volume selon la nature du projet, ces 2 dernières années concentre une part importante des compte-propres qui sont très souvent des créations liées aux opérations logistiques de toutes tailles et l'importance de la place nîmoise sur ce marché. La part des surfaces en relocalisation est à 18 % (contre 25 % en 2020) et celles des investisseurs est à 16 % (contre 25 % en 2020). Ceci étant, ces types de projet (relocalisation et investisseur) peuvent être plus important et se retrouver également dans les projets réalisés en compte-propre.

### Répartition des transactions en volume selon la nature du projet en 2021 et 2022



	Neuf	Seconde main
Location (HT/HC)	95 €/m <sup>2</sup> /an	80 €/m <sup>2</sup> /an
Achat (HT/HD)	Non significatif	785 €/m <sup>2</sup>

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

Au niveau des valeurs locatives, les produits neufs ou restructurés se situent entre 80 et 110 €/m<sup>2</sup>/an avec une moyenne s'établissant à 95 €/m<sup>2</sup>/an (contre 85 €/m<sup>2</sup>/an en 2020) alors que les produits de seconde main sont en forte augmentation (80 €/m<sup>2</sup>/an contre 57 €/m<sup>2</sup>/an en 2020) avec un prix minimum à 55 € HT le m<sup>2</sup>/an, ce qui démontre que les produits

désormais proposés à la location ont été réhabilités et sont en moyenne de meilleure qualité. Pour les produits à la vente en seconde main, la tranche de prix selon la taille des locaux et la qualité des biens échangés se situent entre 450 et 1150 €/m<sup>2</sup> pour une moyenne globale de 785 €/m<sup>2</sup>, là aussi en forte augmentation par rapport à 2020.

### LOCAUX D'ACTIVITÉS

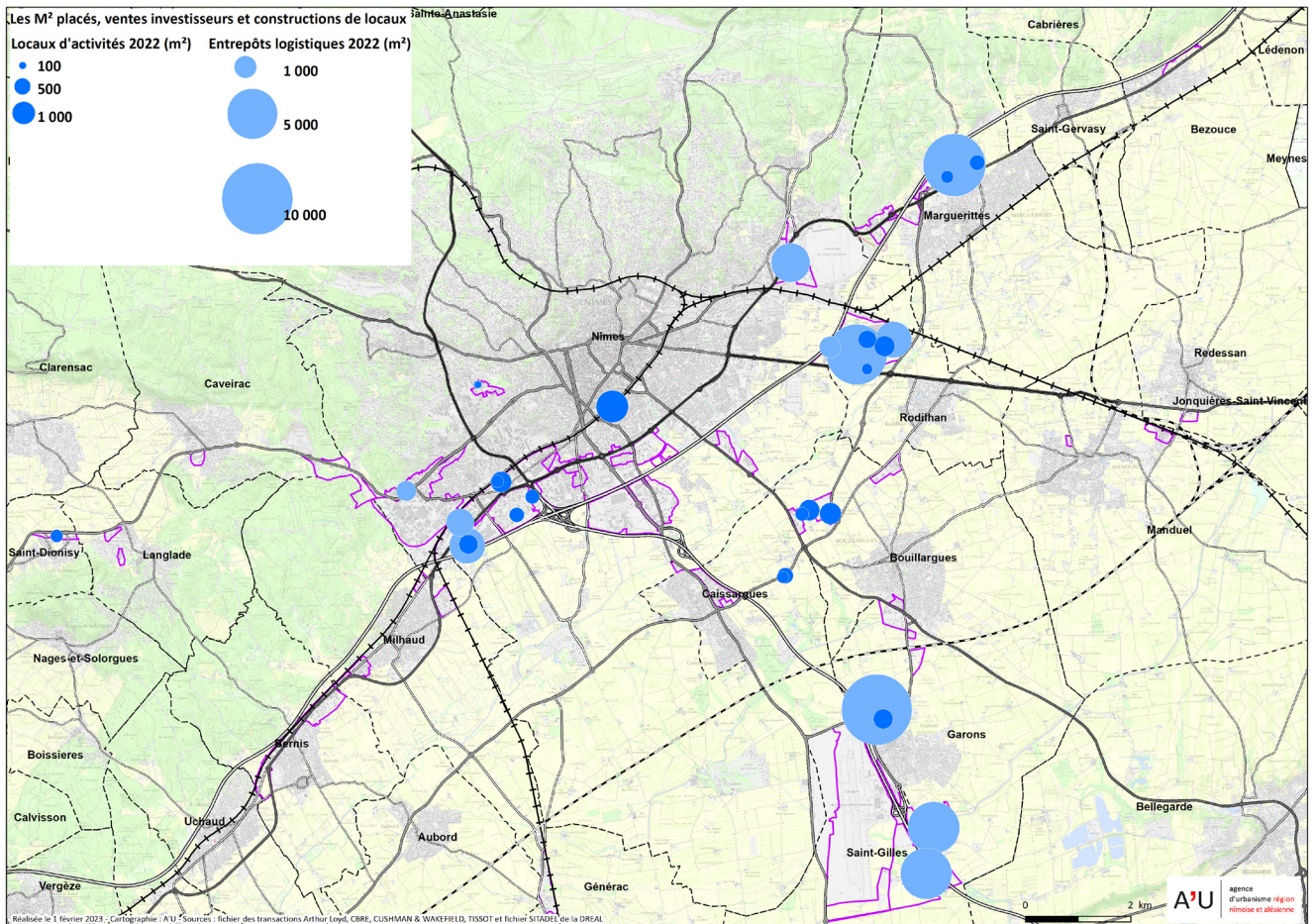
60 000 m<sup>2</sup>  
de locaux placés en 2022

- 15 %  
par rapport à la  
moyenne décennale

35 000 m<sup>2</sup>  
de locaux disponibles  
à la fin de l'année 2022

6 mois  
de stock

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



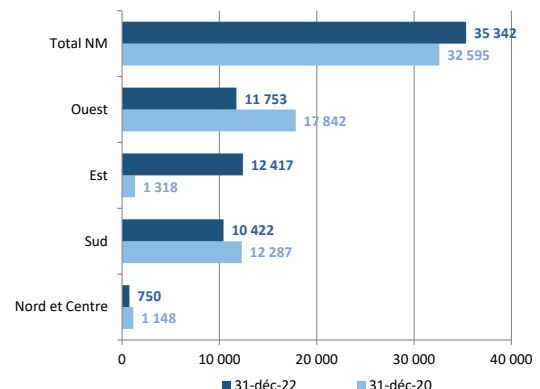
Le marché des locaux d'activités et entrepôts logistiques est toujours actif sur les zones d'activités privilégiées pour ce type de produits dans les zones situées sur la porte ouest de Nîmes, sur Grézan à l'est et au sud sur les zones situées sur les communes de Bouillargues, Garons et Saint-Gilles.

Pour information en 2021, nous pouvons citer les plus importants programmes avec les plateformes logistiques à Garons (Bert&you 20 000 m<sup>2</sup> ou Dentressangle 15 000 m<sup>2</sup>) et sur Grézan IV (Locaposte 5 000 m<sup>2</sup>). L'ouest Nîmois est resté dynamique en nombre de transactions également et elles totalisent près de 8 000 m<sup>2</sup> en 2021 comme en 2022 comme nous pouvons le visualiser sur cette carte.

En 2022, nous retrouvons des opérations sur 2 actiparcs : Grézan 4 avec Transport Alainé notamment et une extension et, Mitra avec Richard diffusion et Immo GL. Ces 2 actiparcs ont comptabilisés 46 000 m<sup>2</sup> en 2021 (pour un total de 68 000 m<sup>2</sup>) et 33 000 m<sup>2</sup> en 2022 (pour un total de 60 000 m<sup>2</sup>). Nous pouvons noter une extension sur le site d'Asics sur la zone de l'aéroport avec la construction d'un second entrepôt sur près de 10 000 m<sup>2</sup>. Enfin, 2 opérations importantes sont à noter sur la zone du Mas des Noyers et sur la zone du TEC à Marguerittes.

Les offres de locaux disponibles totalisent 35 000 m<sup>2</sup> (contre 32 500 m<sup>2</sup> un an plus tôt) ce qui équivaut à 6 mois de transactions ou opérations. Etant donné la dynamique sur ce marché ces dernières années, on constate que l'offre est très faible notamment pour des produits logistiques et ce quelque soit leur taille. Sur l'est, il y a deux nouvelles offres

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



Sources : fichiers des offres CBRE et Cushman & Wakefield

importantes en cours (12 400 m<sup>2</sup> contre 1 300 m<sup>2</sup>) et sur le sud il est passé de 12 000 m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup> (en prenant en compte une offre importante de 8 300 m<sup>2</sup>). Enfin, sur les zones d'activités situées à l'ouest où la rotation a toujours été importante, il y a toujours une offre importante en nombre de produits proposés et ils totalisent (12 000 m<sup>2</sup> contre 18 000 m<sup>2</sup> en 2020). Le constat fait en 2020 se vérifie en 2022 quand à la dynamique de ce marché et ceci explique aussi l'accélération de la vente des terrains dans les Actiparcs. Certaines friches dans les anciennes zones d'activités sont en cours de réhabilitation ou de restructuration pour répondre à ce manque constaté aujourd'hui.

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 :

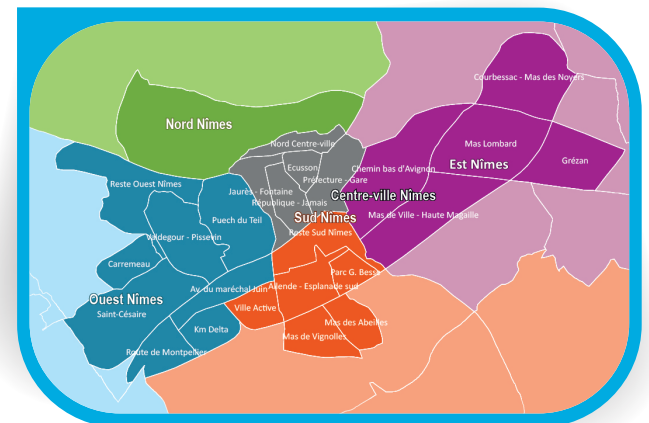
- **les surfaces placées en 2021 et 2022**  
(volumes, caractéristiques, localisation et valeurs...)
- **l'offre existante en 2022.**

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

## Les secteurs d'analyse de Nîmes Métropole



## Zoom sur les secteurs de Nîmes



Entreprise Cenag - Actiparc de Bouillargues

## 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.

