

# ÉTUDE DE MARCHÉ

ÉDITION 2018

## ÉTUDE DE MARCHÉ 2017

- > BUREAUX
- > ENTREPÔTS, LOCAUX D'ACTIVITÉS, LOGISTIQUE
- > COMMERCES









## SOMMAIRE

### 07 BUREAUX

08  
**E**volution du volume  
depuis 2007

Les grandes métropoles  
françaises

09  
**E**volution du nombre de  
transactions

**R**épartition des transactions  
en nombre et en surface

10  
**R**épartition achat / location

**C**omparatif de valeurs en  
location et vente

11  
**R**épartition des transactions  
par secteur géographique

**F**ourchette des loyers

12  
**L**e stock disponible au  
1<sup>er</sup> janvier 2017

**C**lassification de la seconde  
main

13  
**E**volution du stock depuis 5 ans

**E**volution des stocks

14  
**F**ocus par secteur

20  
**Q**uelques réalisations bureaux  
Arthur Loyd Nantes

### 21 LOCAUX D'ACTIVITÉ

22  
**E**volution du volume  
depuis 2008

Les grandes métropoles  
françaises

23  
**E**volution du nombre de  
transactions

**R**épartition des transactions en  
nombre et en surface

24  
**R**épartition achat / location

**C**omparatif de valeurs en  
location et vente

25  
**R**épartition des transactions  
par secteur géographique

**F**ourchette des loyers

26  
**L**e stock disponible au  
1<sup>er</sup> janvier 2017

**E**volution du stock depuis 5 ans

27  
**Q**uelques réalisations locaux  
d'activité 2017

### 28 LOCAUX COMMERCIAUX

29  
**P**résentation

30  
**V**aleurs locatives 2017

34  
**Q**uelques réalisations  
commerce 2017



BUREAUX



LOCAUX D'ACTIVITÉ



COMMERCES



## NOTRE ÉQUIPE

**DIRECTION** : YVAN QUILLEC / Directeur d'Agence et Investissements • **BUREAUX** : VINCENT CHAPELAIN / Consultant • TRISTAN COYAC / Consultant • CHRISTELLE BOISSET / Consultante • LÉA DUBOIS / Contrat de professionnalisation • PASCALINE SEGURA / Assistante  
**ACTIVITÉ** : SANDRINE BOUVIER / Consultante • ADÈLE ROUX / Consultante • MATHILDE PORCHERON / Assistante  
**COMMERCE** : CHRISTINE MAHÉ GOURHEL / Consultante • LUDOVIC PEIXOTO / Consultant • JOËL-HENRY CODO / Consultant • MYLÈNE PHILIPPOT / Assistante



## Analyser

### Notre vocation :

Accompagner nos clients tout au long de leur démarche, jusqu'à la transaction finale.

Les conseils de notre équipe d'experts expérimentés reposent sur un socle d'études préparatoires poussées : étude de marché, stratégie d'implantation et stratégie d'acquisition.

Les chiffres clés sont une précieuse base de données des tendances du marché, l'étude d'Arthur Loyd Nantes permet d'obtenir une version précise de chaque segment de marché.



## Éclairer

### Dans toutes les étapes du processus de

**commercialisation** : prospection, vente ou location, investissement, Arthur Loyd s'engage à vous fournir les outils experts nécessaires :

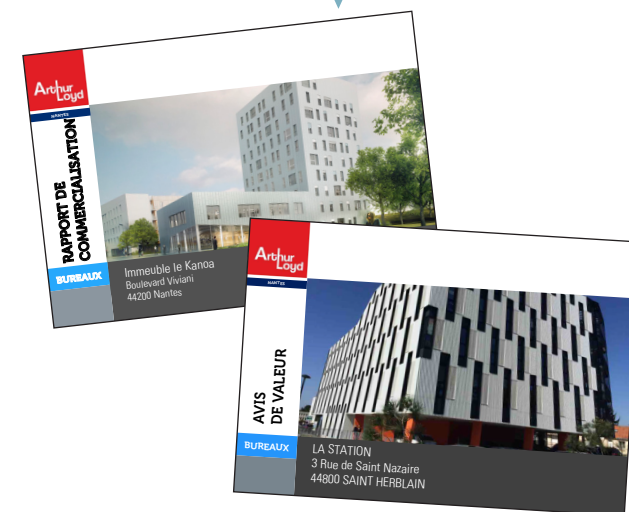
- Rapport de commercialisation
- Présentation
- Prospection de site
- Assistance de négociation
- Mise en oeuvre des stratégies
- Accompagnement marketing et commercial d'implantation
- Compte-rendu de visite

## Communiquer & Promouvoir

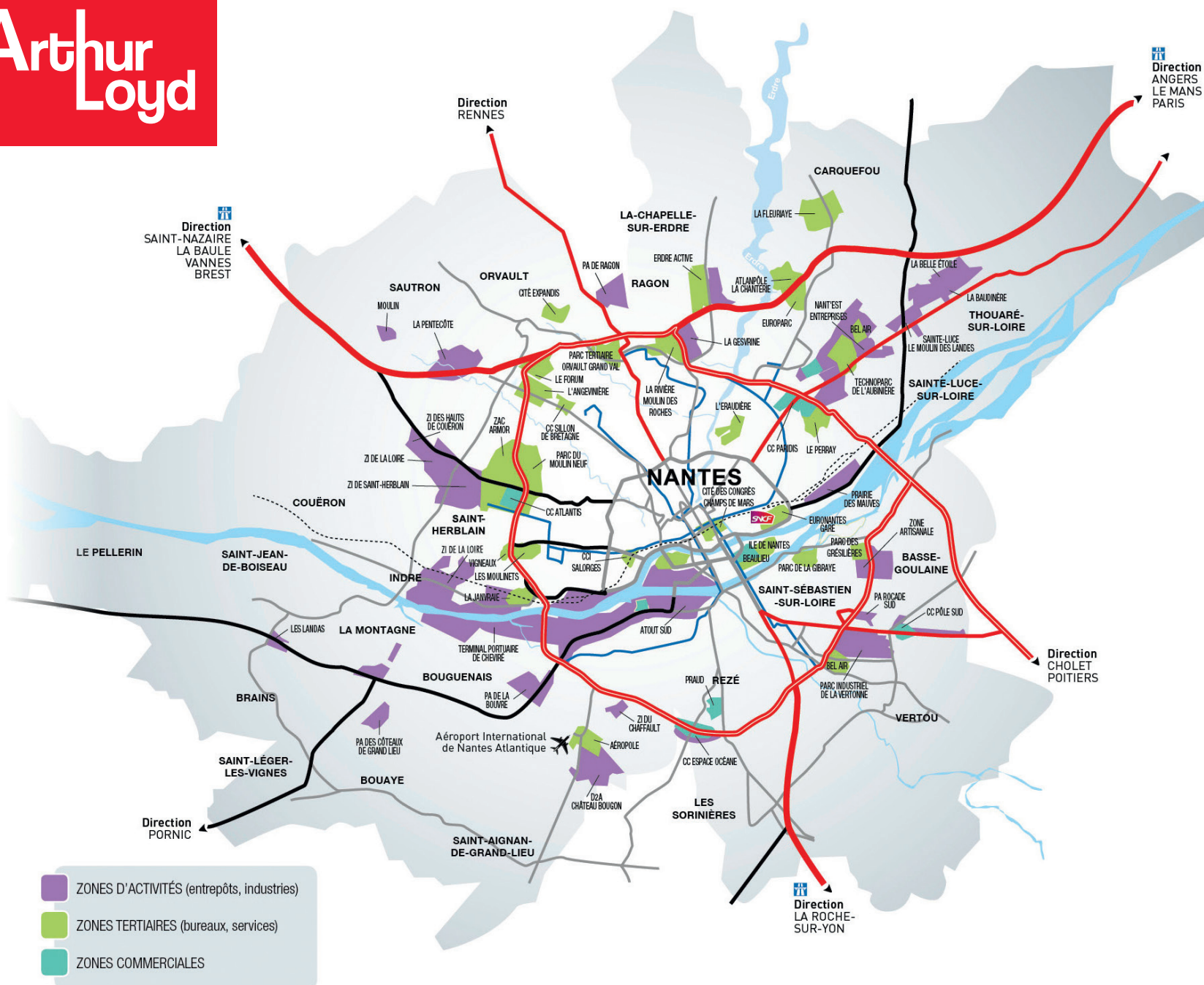
Entreprises, investisseurs privés et institutionnels nous accordent leur confiance depuis 20 ans.

Fort de notre compétence transversale dans tous les métiers de l'immobilier, nous intervenons dans le cadre de stratégies de construction, d'acquisition et de commercialisation.

Nos outils de communication, Espaces Entreprises, site internet, couvrent l'ensemble des domaines.



## NANTES MÉTROPOLE Cartographie et fiche d'identité



- ZONES D'ACTIVITÉS (entrepôts, industries)
- ZONES TERTIAIRES (bureaux, services)
- ZONES COMMERCIALES

### DÉMOGRAPHIE

6<sup>e</sup> ville de France

- Nantes intra-muros : 303 382 habitants
- Nantes Métropole : 620 000 habitants
- Aire urbaine : 923 382 habitants
- 3 500 nouveaux habitants chaque année
- 2 habitants sur 3 ont moins de 40 ans
- Revenu moyen annuel : 25 200 € / ménage

### ENTREPRISES ET EMPLOIS

28 500 entreprises / 55 000 étudiants

- 261 000 emplois salariés dans le secteur privé
  - 61,4 % en service
  - 13,2 % en industrie
  - 18,1 % en commerce
  - 7,3 % en construction
- 1er pôle d'enseignement supérieur Grand-Ouest
- 4 pôles de compétitivité
- 2 200 chercheurs

### LES LIAISONS

- 6<sup>ème</sup> aéroport régional français  
15 destinations internationales directes  
13 destinations nationales en vol direct
- TGV Atlantique  
À 1h55 de Paris avec 21 navettes quotidiennes  
À 3h45 de Lille et à 4h10 de Lyon
- Périphérique  
23 portes, connexions autoroutières vers les grande villes : Paris, Rennes, Bordeaux



Arthur  
Lloyd



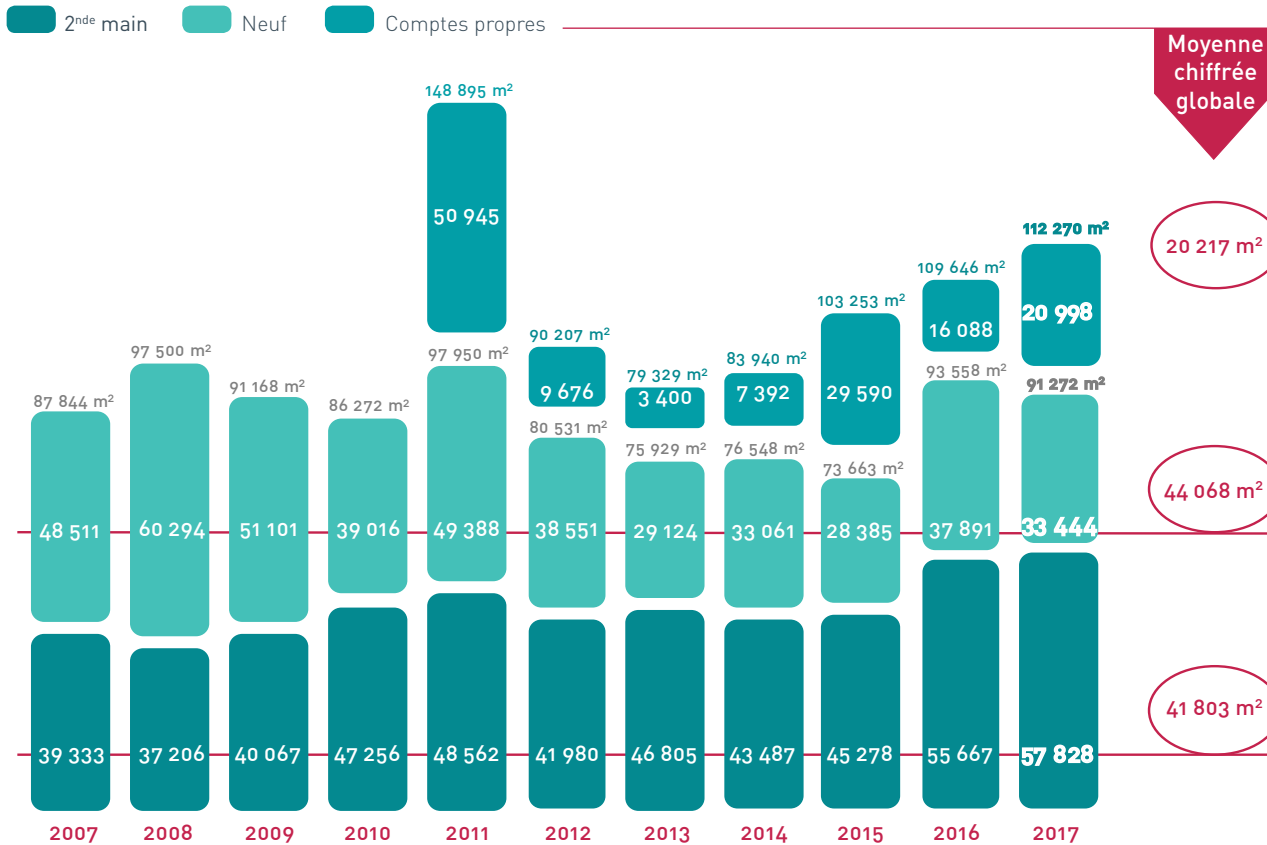
BUREAUX





# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## ÉVOLUTION DES VOLUMES DEPUIS 2007 (m²)



Avec un score de 112 000 m², le marché Nantais affiche une remarquable stabilité sur ses plus hauts niveaux historiques. La ventilation est également très similaire à celle constatée en 2016, même si l'on note une augmentation modérée des volumes de comptes propres. Le volume de seconde main transacté atteint son plus haut score historique. À ce niveau il permet au stock de poursuivre positivement sa décrue. Toujours conditionné par le volume de production, le neuf, demeure sur son niveau moyen des 5 dernières années.

**BON A SAVOIR**  
 La quasi totalité des comptes propres et clés en mains s'est implantée sur le secteur Nord Est, en particulier sur le périmètre de «La Chantrerie»

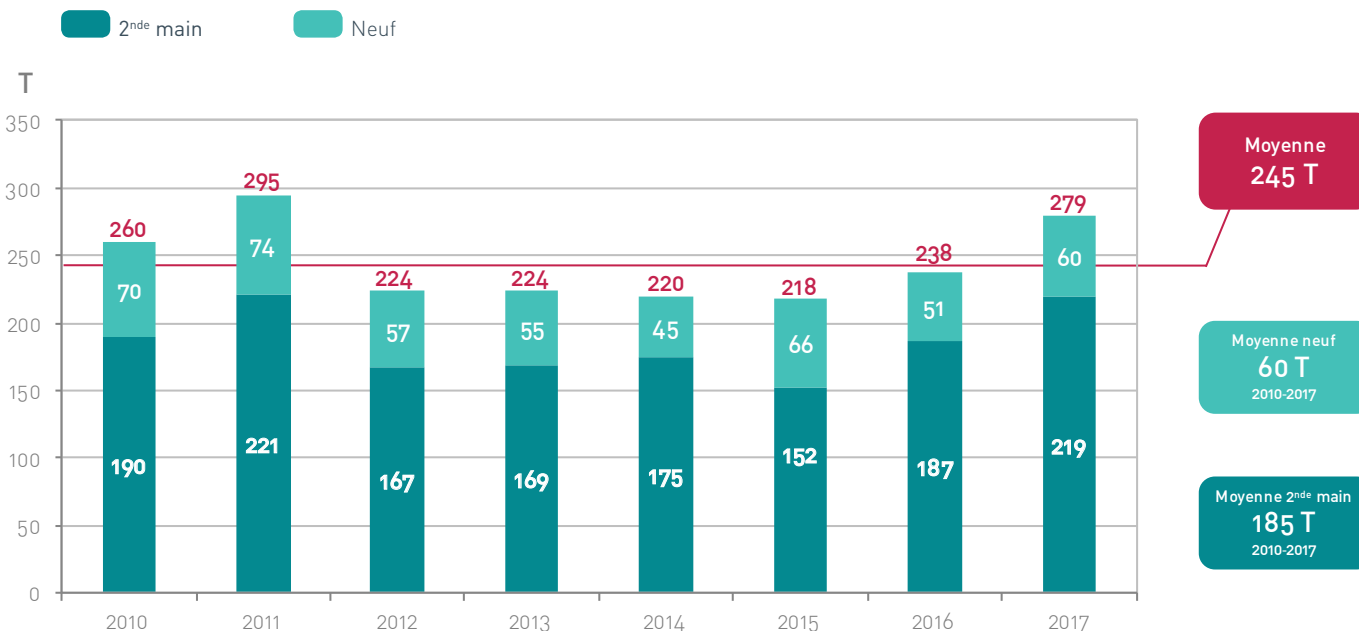
## LES VOLUMES DE TRANSACTIONS DES GRANDES MÉTROPOLIS FRANÇAISES

VILLES	Bordeaux	Lyon	Toulouse	Marseille-Aix	Nantes	Lille	Paris
TOTAL	165 000	262 000	165 000	145 000	112 270	213 465	2 800 000



# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS



Le nombre de transactions progresse d'environ 17% sur 1 an exprimant ainsi la tonicité du marché.

Dans le détail, on note toujours une très grande concentration de la fréquence sur le segment des - 500 m<sup>2</sup> : 82% , et une diminution de la surface de transaction moyenne à 327 m<sup>2</sup> (vs 393 m<sup>2</sup> en 2016).

À noter 16 transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et 3 de plus de 2 000 m<sup>2</sup> massivement enregistrées sur le secteur d'Euronantes.

## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS EN NOMBRE ET EN SURFACE

- Nombre de transactions selon la surface

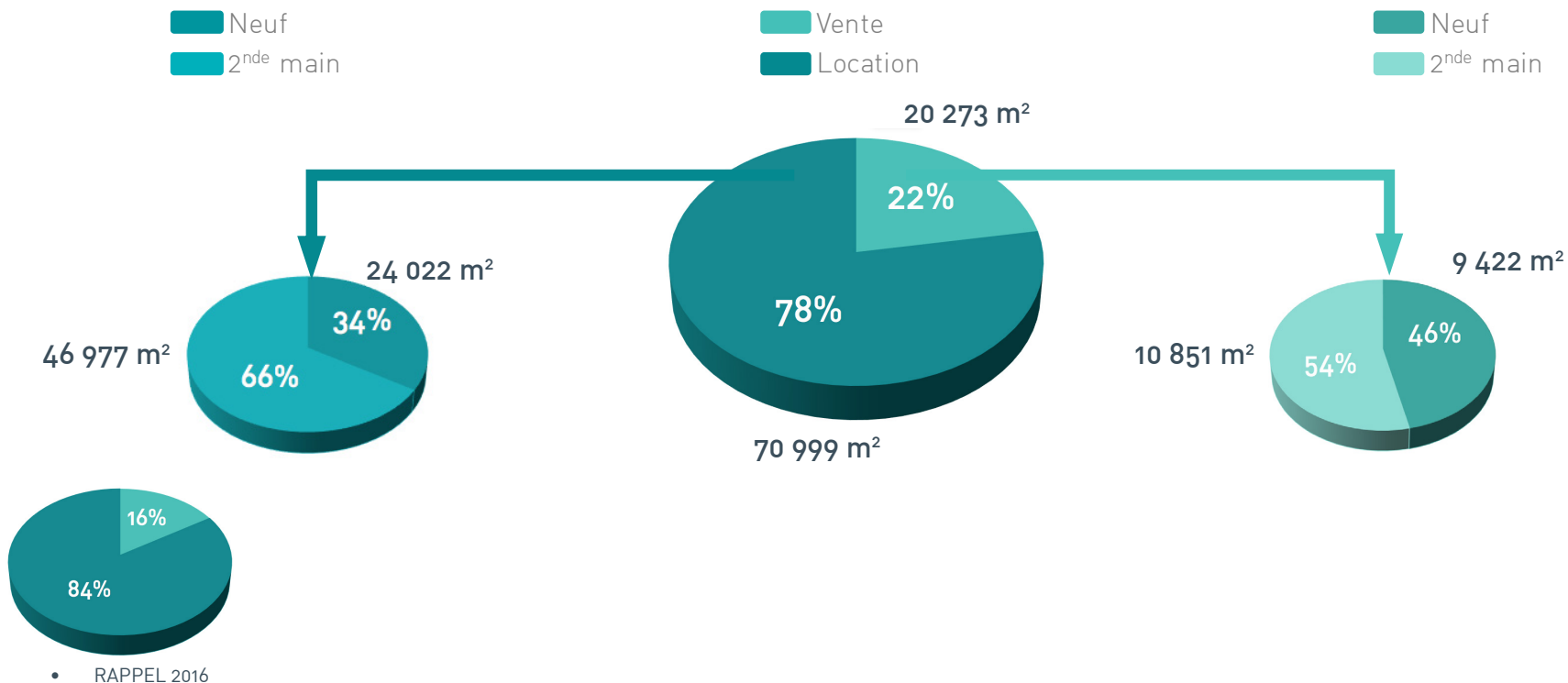
Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
- 200	154	55%
200 à 499	75	27%
500 à 999	31	11%
1 000 à 1 999	16	6%
+ de 2 000	3	1%
<b>TOTAL</b>	<b>279</b>	<b>100%</b>

- Répartition des m<sup>2</sup>

Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
- 200	16 278	18%
200 à 499	23 985	26%
500 à 999	21 060	23%
1 000 à 1 999	21 360	23%
+ de 2 000	8 589	9%
<b>TOTAL</b>	<b>91 272 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## RÉPARTITION ACHAT / LOCATION



**BON A SAVOIR**  
 Le volume de transactions en seconde main affiche son plus haut niveau historique.

## COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET VENTE

LOCATION		VENTE	
2016	2017	2016	2017
78 600 m <sup>2</sup>	70 999 m <sup>2</sup>	14 958 m <sup>2</sup>	20 273 m <sup>2</sup>
184	218	48	61
427	326	312	332

Volumes placés

Nombre de transactions

Surface moyenne

En 2017, les ventes représentent presque un quart du marché, en particulier grâce à quelques offres neuves. Pour autant, il convient de noter que dans le contexte de taux d'intérêts excessivement bas, l'expression de la demande reste forte à l'acquisition sur tous les secteurs.





# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE



	2013	% Transactions	2014	% Transactions	2015	% Transactions	2016	% Transactions	2017	% Transactions	Nombre de Transactions
NANTES CENTRE	11 930 m <sup>2</sup>	15	11 245 m <sup>2</sup>	16	11 957 m <sup>2</sup>	27	14 861 m <sup>2</sup>	16	15 638 m <sup>2</sup>	17	75
EURONANTES/ÎLE DE NANTES	12 889 m <sup>2</sup>	29	22 413 m <sup>2</sup>	29	21 462 m <sup>2</sup>	12	30 544 m <sup>2</sup>	33	26 328 m <sup>2</sup>	29	41
NORD OUEST	23 607 m <sup>2</sup>	33	25 112 m <sup>2</sup>	35	25 739 m <sup>2</sup>	33	22 079 m <sup>2</sup>	24	26 268 m <sup>2</sup>	29	84
NORD EST	16 385 m <sup>2</sup>	17	13 137 m <sup>2</sup>	10	7 506 m <sup>2</sup>	12	16 739 m <sup>2</sup>	18	17 554 m <sup>2</sup>	19	51
SUD OUEST	7 131 m <sup>2</sup>	4	2 704 m <sup>2</sup>	7	4 968 m <sup>2</sup>	7	3 004 m <sup>2</sup>	3	2 461 m <sup>2</sup>	3	9
SUD EST	3 987 m <sup>2</sup>	3	1 937 m <sup>2</sup>	3	2 031 m <sup>2</sup>	4	6 331 m <sup>2</sup>	6	3 023 m <sup>2</sup>	3	19
	<b>75 929 m<sup>2</sup></b>		<b>76 548 m<sup>2</sup></b>		<b>73 663 m<sup>2</sup></b>		<b>93 558 m<sup>2</sup></b>		<b>91 272 m<sup>2</sup></b>		<b>279</b>

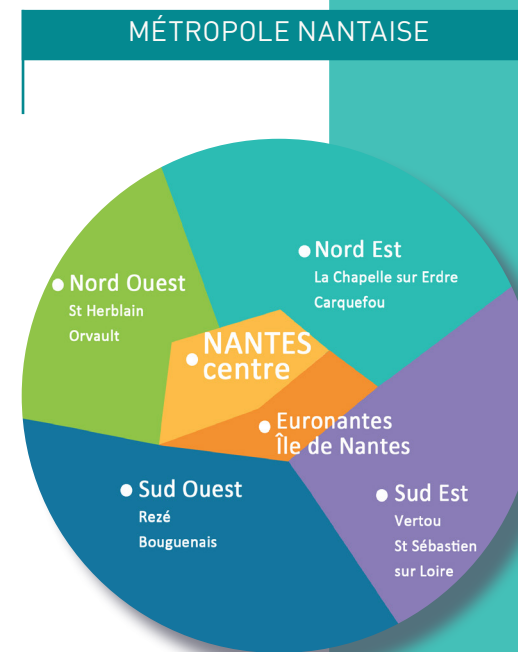
La ventilation des surfaces en fonction des secteurs reste stable.

L'attractivité du Centre + Euro-nantes est confirmée (presque la moitié des surfaces).

Sur le secteur Ouest, l'activité de 2017 est conforme aux moyennes constatées les années précédentes.

À l'Est, on observe un début de regain d'intérêt. En effet, les volumes n'ont jamais été aussi hauts depuis 5 ans et de nombreux comptes propres ont fait le choix de s'implanter sur ce secteur.

## FOURCHETTE DES LOYERS (€/m<sup>2</sup>/an) Neuf et seconde main par secteur



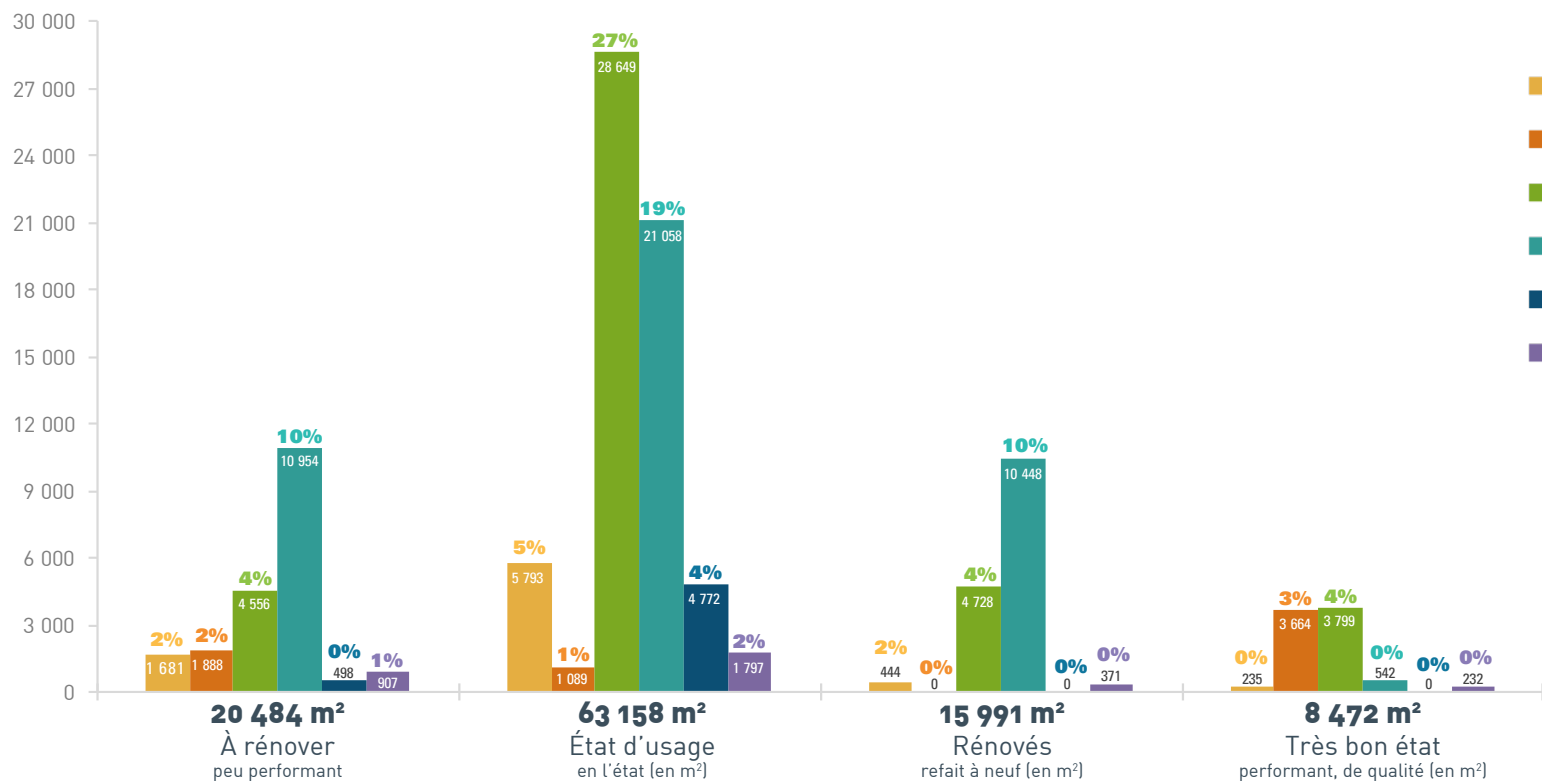
# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## LE STOCK DISPONIBLE AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2018

	2nde main	Neuf	TOTAL	Part du stock disponible/secteur	Transactions
NANTES CENTRE	8 154 m <sup>2</sup>	681 m <sup>2</sup>	8 835 m <sup>2</sup>	6 %	
EURONANTES/ÎLE DE NANTES	6 641 m <sup>2</sup>	11 233 m <sup>2</sup>	17 874 m <sup>2</sup>	13 %	
NORD OUEST	41 731 m <sup>2</sup>	9 911 m <sup>2</sup>	51 642 m <sup>2</sup>	38 %	
NORD EST	43 002 m <sup>2</sup>	2 751 m <sup>2</sup>	45 753 m <sup>2</sup>	33 %	
SUD OUEST	5 270 m <sup>2</sup>	3 999 m <sup>2</sup>	9 269 m <sup>2</sup>	7 %	
SUD EST	3 307 m <sup>2</sup>	357 m <sup>2</sup>	3 664 m <sup>2</sup>	3 %	
	<b>108 105 m<sup>2</sup></b>	<b>28 932 m<sup>2</sup></b>	<b>137 037 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	

Poursuivant une baisse dont les prémices ont été constatées en 2016, le stock affiche une diminution de l'ordre de 30 000 m<sup>2</sup> permettant en particulier au marché de la seconde main en périphérie de retrouver un niveau plus sain en particulier pour les investisseurs. Dans l'attente de volume de neuf plus conséquent en 2019, le stock de m<sup>2</sup> neuf qui sera disponible en 2018 s'avèrera inférieur aux besoins.

## CLASSIFICATION DE L'ÉTAT DE LA SECONDE MAIN



**BON A SAVOIR**  
 Nous devrions assister à un retour à des prises à bail plus anticipées que ces dernières années



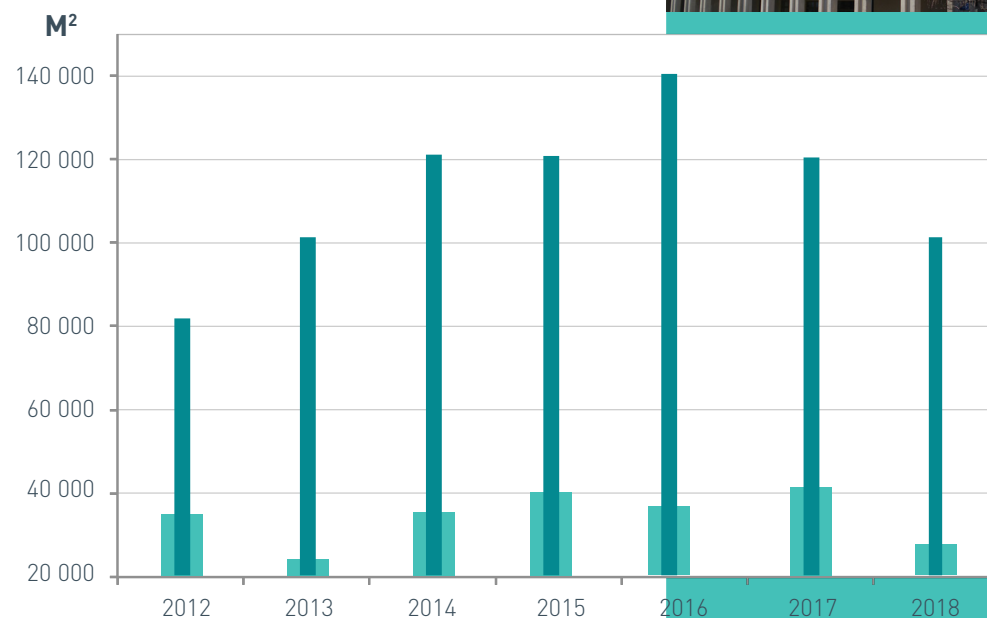
# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS



## ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU STOCK DEPUIS 5 ANS

■ 2<sup>nd</sup>e main    ■ Neuf

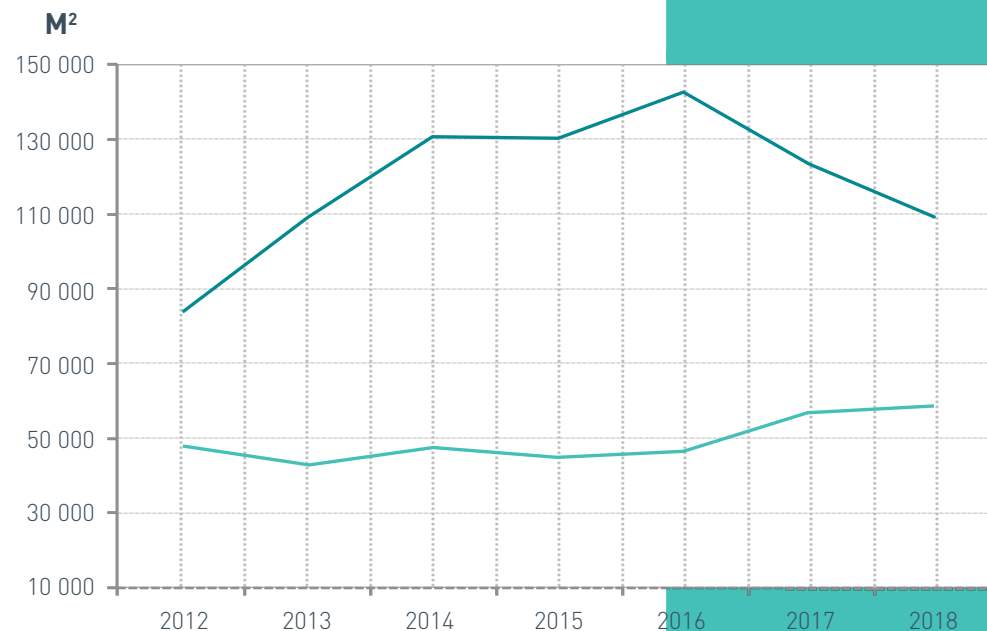
Types	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>2<sup>nd</sup>e main (m²)</b>	82 598	108 098	129 700	129 292	141 839	122 652	108 105
<b>Neuf (m²)</b>	36 560	24 822	37 014	42 255	38 471	43 660	28 932
<b>TOTAL</b>	<b>119 158</b>	<b>132 920</b>	<b>166 714</b>	<b>171 547</b>	<b>180 310</b>	<b>166 312</b>	<b>137 037</b>



## ÉVOLUTION COMPARATIVE ENTRE LE STOCK DISPONIBLE ET LE VOLUME DE TRANSACTIONS SUR 6 ANS

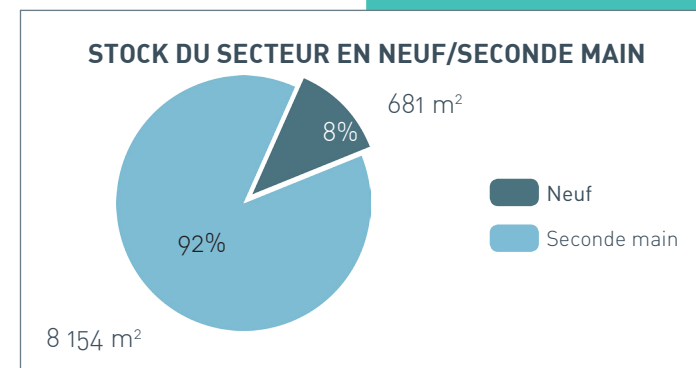
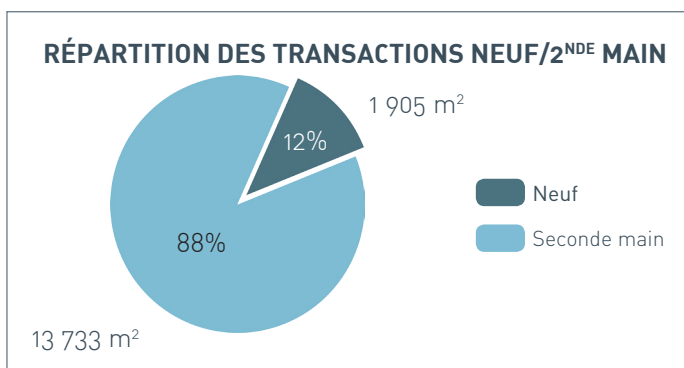
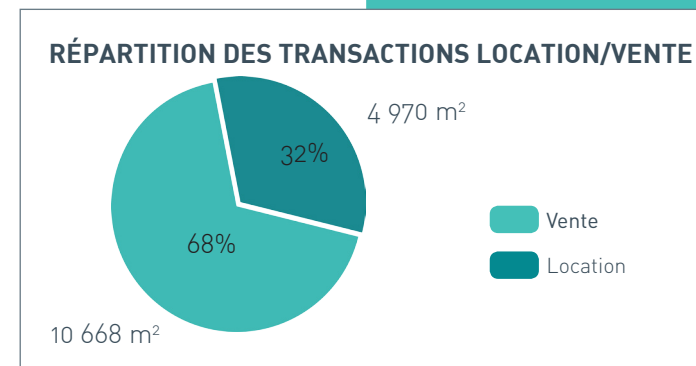
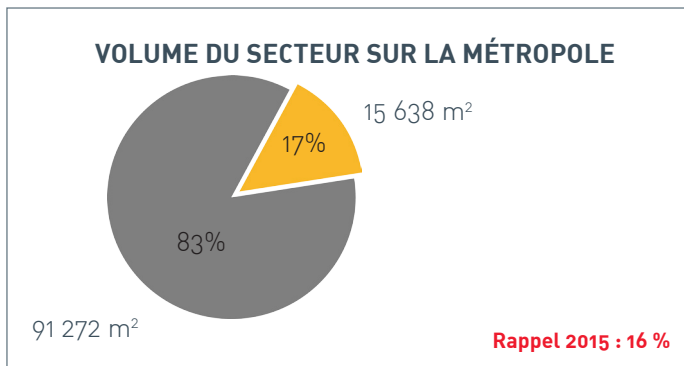
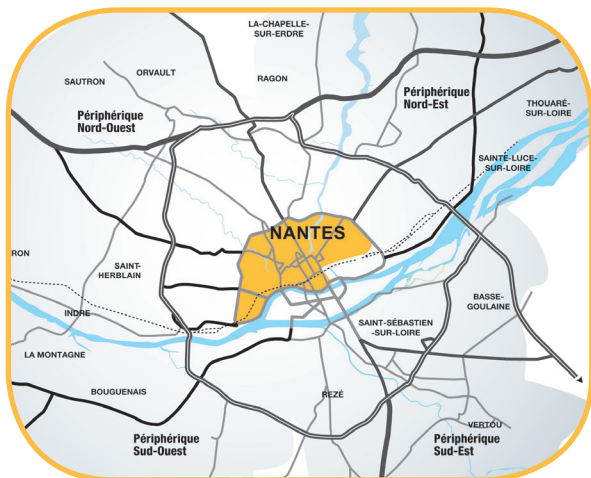
■ Stock 2<sup>nd</sup>e main    ■ Surface 2<sup>nd</sup>e main

Types	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Stock seconde main (m²)</b>	82 598	108 098	129 700	129 292	141 839	122 652	108 105
<b>Surface seconde main (m²)</b>	46 562	41 980	46 805	43 487	45 278	55 607	57 828





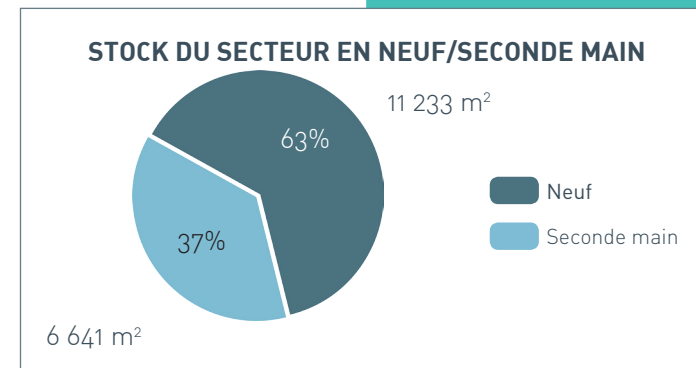
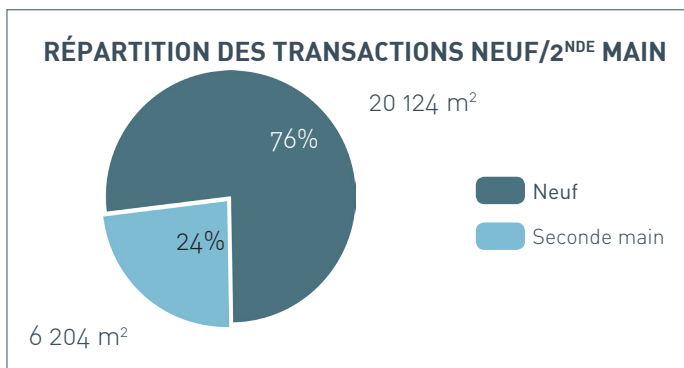
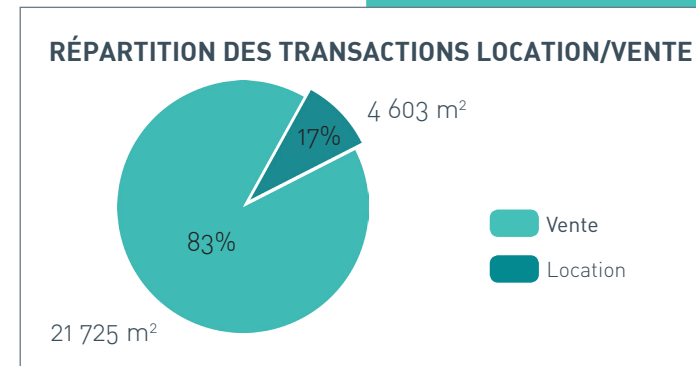
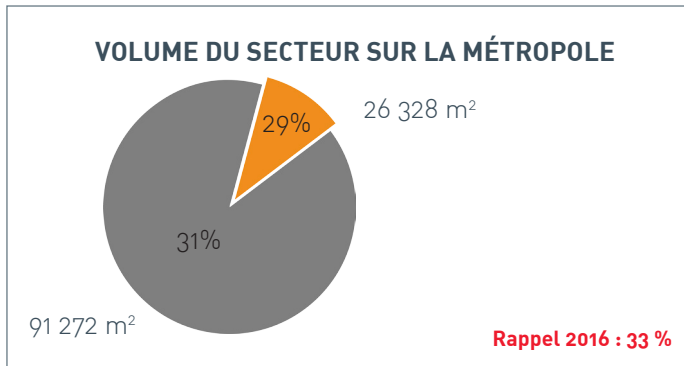
# FOCUS PAR SECTEUR NANTES CENTRE



**BON A SAVOIR**  
Le marché du centre est stable en volume ; nous constatons une situation de sous offre à la fois sur les petites surfaces et sur des demandes qui s'expriment sur des volumes plus conséquents.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Volume de transactions : location - vente (m²)	6 075	13 921	11 245	11 957	14 861	<b>15 638</b>
Nombre de transactions :	38	40	71	45	65	<b>75</b>
Taille moyenne des transactions (m²) :	160	348	158	265	228	<b>208</b>
Stock disponible à 1 an (m²)	30 608	26 130	22 912	12 178	13 410	<b>8 835</b>

# FOCUS PAR SECTEUR EURONANTES / ÎLE DE NANTES

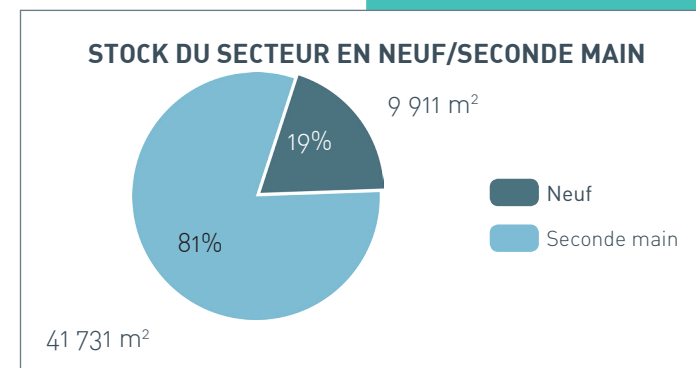
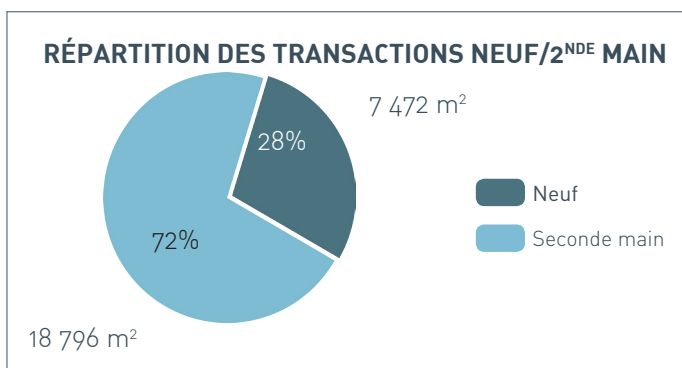
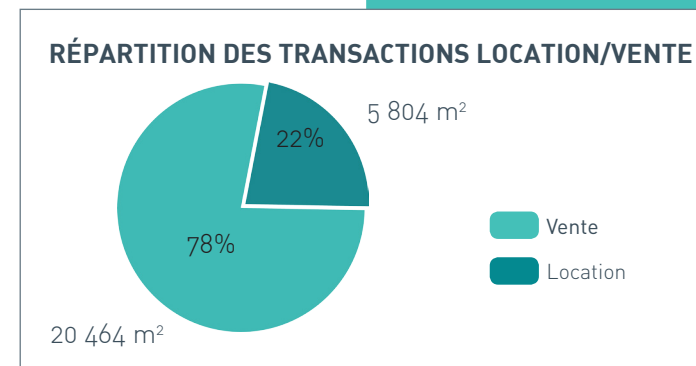
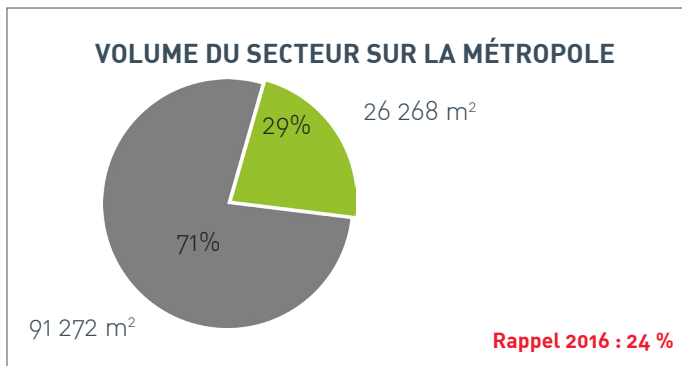
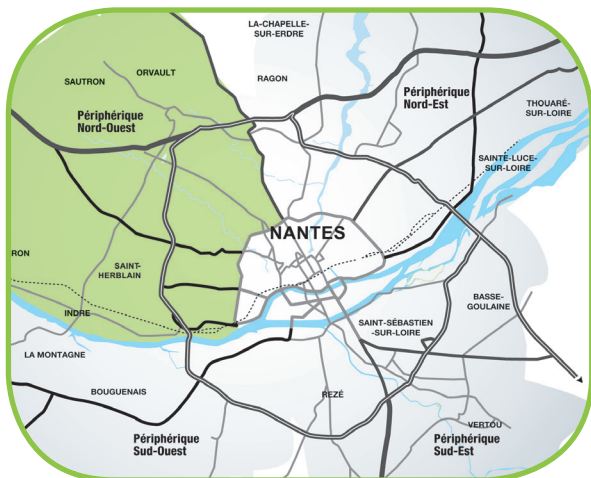


**BON A SAVOIR**  
Ces marchés affichent leurs succès à mesure que les livraisons se succèdent. Très sain, le neuf livré est « consommé » dans l'année et les premières rotations sur Euronantes viennent consolider l'attractivité du secteur.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Volume de transactions : location - vente (m <sup>2</sup> )	13 528	12 889	22 413	21 462	30 544	<b>26 328</b>
Nombre de transactions :	28	28	32	35	42	<b>41</b>
Taille moyenne des transactions (m <sup>2</sup> ) :	483	460	700	613	727	<b>642</b>
Stock disponible à 1 an (m <sup>2</sup> )	13 920	35 225	21 610	31 455	22 747	<b>17 874</b>



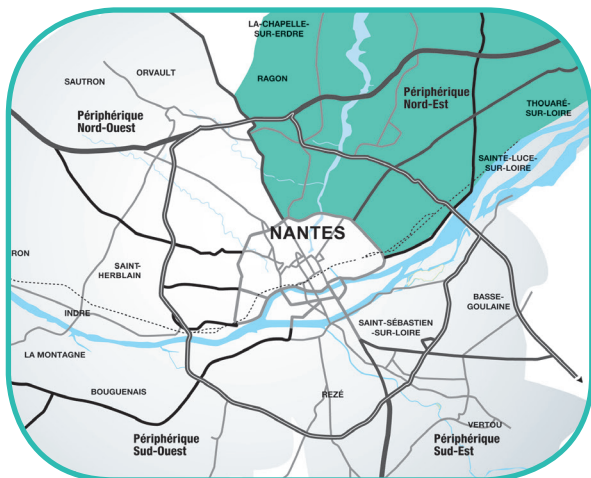
# FOCUS PAR SECTEUR NORD - OUEST



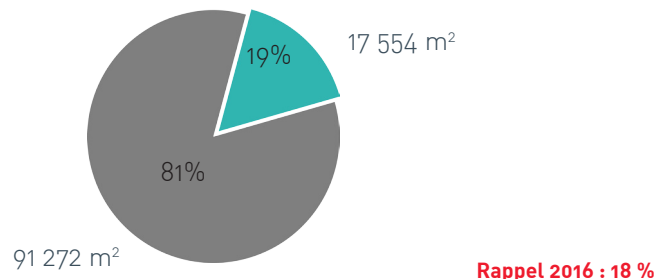
**BON A SAVOIR**  
Avec un niveau de 26 268 m<sup>2</sup> et 68 transactions, le marché du Nord Ouest est très consolidé. A noter tout de même l'existence de très nombreux projets et le niveau de stock qui reste élevé à plus de 50 000 m<sup>2</sup>

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Volume de transactions : location - vente (m <sup>2</sup> )	33 300	21 022	25 112	25 739	22 079	<b>26 268</b>
Nombre de transactions :	75	65	69	69	68	<b>84</b>
Taille moyenne des transactions (m <sup>2</sup> ) :	444	323	364	373	324	<b>312</b>
Stock disponible à 1 an (m <sup>2</sup> )	42 733	46 630	57 105	63 576	52 653	<b>51 642</b>

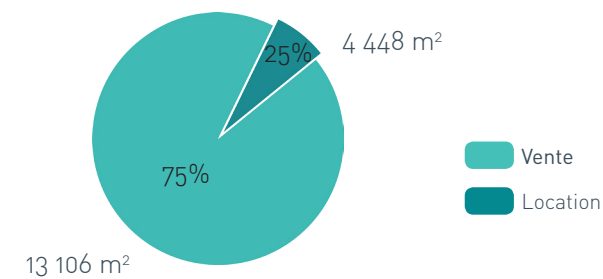
# FOCUS PAR SECTEUR NORD - EST



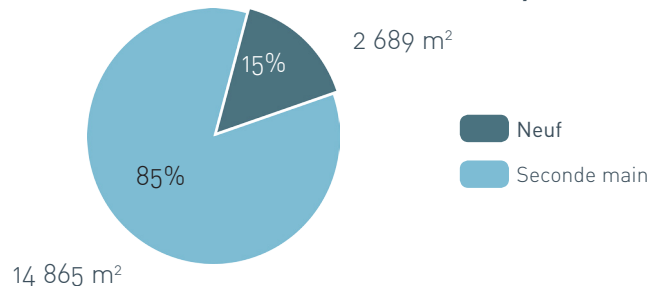
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



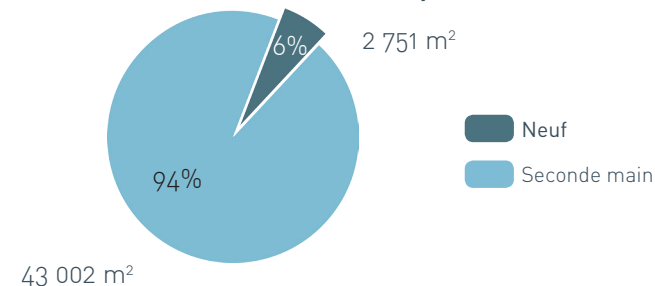
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION/VENTE



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF/2<sup>NDE</sup> MAIN



STOCK DU SECTEUR EN NEUF/SECONDE MAIN



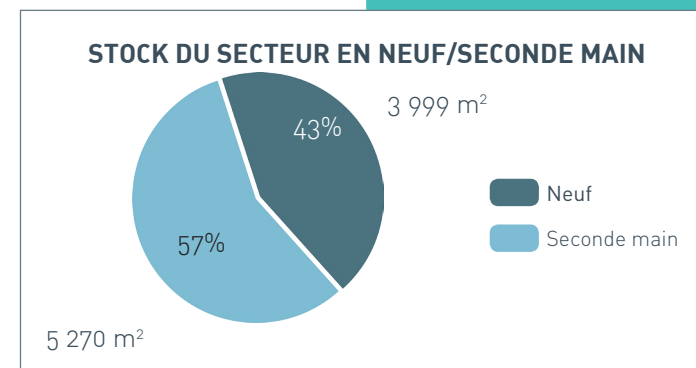
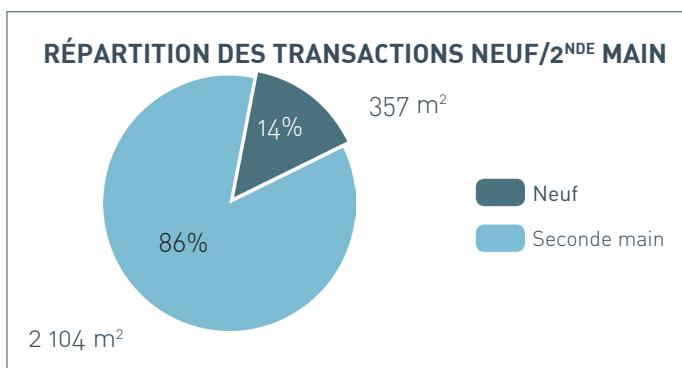
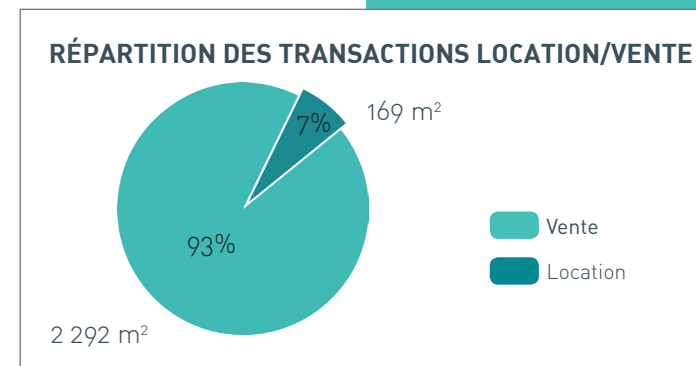
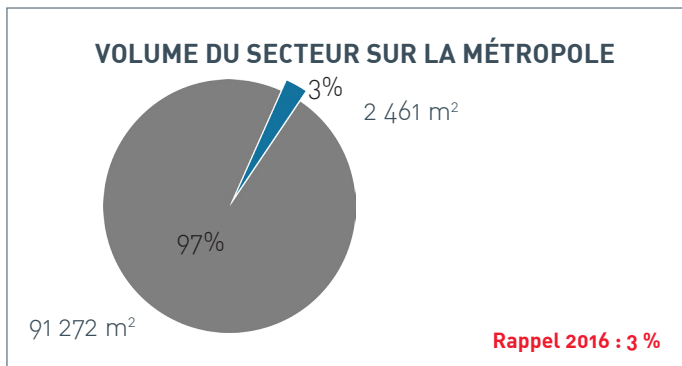
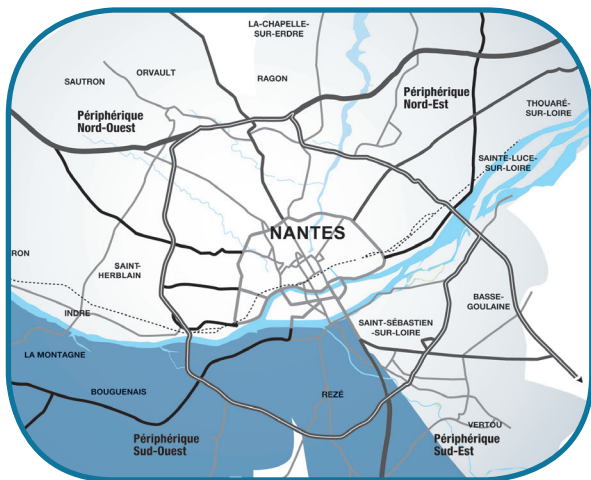
## BON A SAVOIR

Le secteur Nord Est retrouve quelques couleurs, à la fois par le volume transacté (17 000 m²) mais aussi par les nombreux projets de construction et d'implantation.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Volume de transactions : location - vente (m²)	24 427	16 385	13 137	7 506	16 739	17 554
Nombre de transactions :	66	62	34	26	37	51
Taille moyenne des transactions (m²) :	370	264	386	288	452	344
Stock disponible à 1 an (m²)	33 352	49 529	53 859	63 576	63 359	45 753



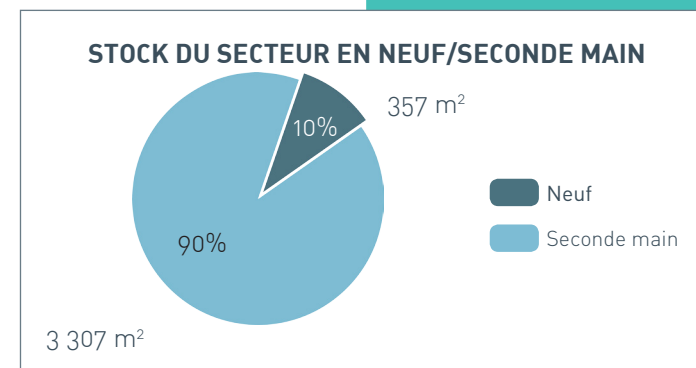
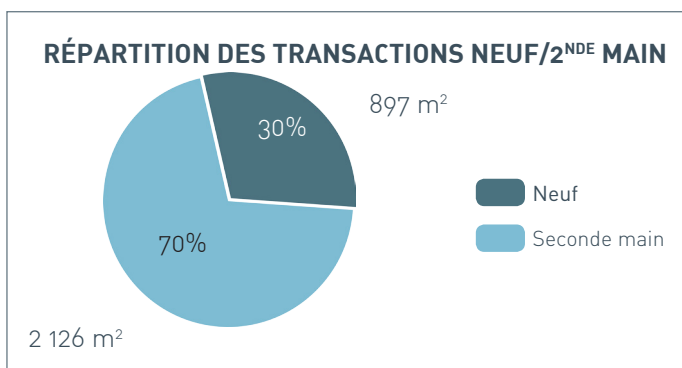
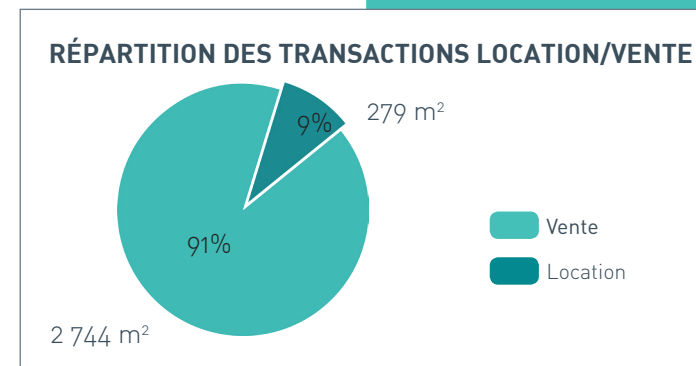
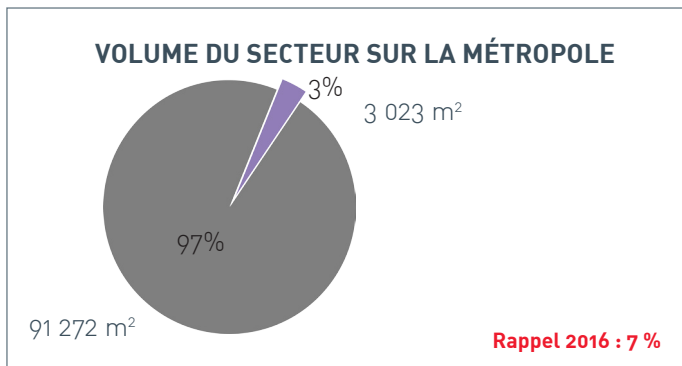
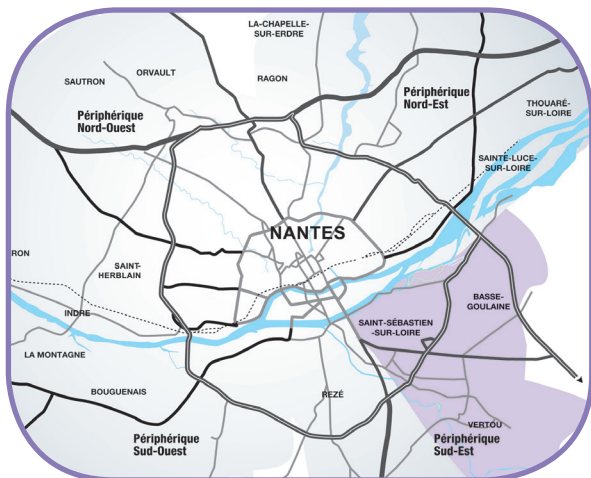
# FOCUS PAR SECTEUR SUD - OUEST



**BON A SAVOIR**  
Avec plus de 9 000 m²,  
le secteur Sud Ouest est  
à son plus haut.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Volume de transactions : location - vente (m²)	1 162	3 987	2 704	4 968	3 004	<b>2 461</b>
Nombre de transactions :	6	16	8	12	11	<b>9</b>
Taille moyenne des transactions (m²) :	193	249	338	414	273	<b>273</b>
Stock disponible à 1 an (m²)	7 821	4 281	8 740	6 140	7 919	<b>9 269</b>

# FOCUS PAR SECTEUR SUD - EST



**BON A SAVOIR**  
Marché d'utilisateurs, la faiblesse de l'offre ne crée pas les conditions d'un décollage du marché.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Volume de transactions : location - vente (m <sup>2</sup> )	2 038	7 131	1 937	2 031	6 331	<b>3 023</b>
Nombre de transactions :	11	10	13	15	15	<b>19</b>
Taille moyenne des transactions (m <sup>2</sup> ) :	185	713	149	135	422	<b>159</b>
Stock disponible à 1 an (m <sup>2</sup> )	4 487	4 919	7 321	6 140	6224	<b>3 664</b>



## QUELQUES RÉALISATIONS BUREAUX EN 2017



**SPIE BATIGNOLLES OUEST**, société spécialisée dans les travaux publics, le génie civil et les fondations s'installe sur 1.000 m<sup>2</sup> de bureaux au sein de l'immeuble le Golden Gate à Orvault .



Arthur Loyd Nantes a accompagné l'**UGAP** dans l'acquisition d'un clé en main ; la centrale d'achat publique française va s'installer sur une surface de 1.200 m<sup>2</sup> environ à Carquefou.



**PETERSON**, l'agence spécialisée dans l'immobilier neuf pour habiter ou investir, a pris à bail 560 m<sup>2</sup> de bureaux à Nantes au sein du Parc de la Rivière.



**METEODYN** start up nantaise développant des logiciels de calcul du vent a pris à bail une surface de bureaux de 766 m<sup>2</sup> environ à saint Herblain dans l'immeuble le Novalis II.



L'Hospitalisation à Domicile Nantes et région **HAD** déménage son siège et s'installe dans un bâtiment clé en main d'une superficie d'environ 1.725 m<sup>2</sup> situé à Orvault - Parc du Bois Cesbron.



Arthur Loyd Nantes installe **AI<sup>3</sup>** sur une surface de 440 m<sup>2</sup> au coeur de la Zac Armor. La société spécialisée dans la transformation digitale se développe sur l'immeuble de bureaux L'Odysseum à Saint Herblain.





# LOCAUX D'ACTIVITÉ

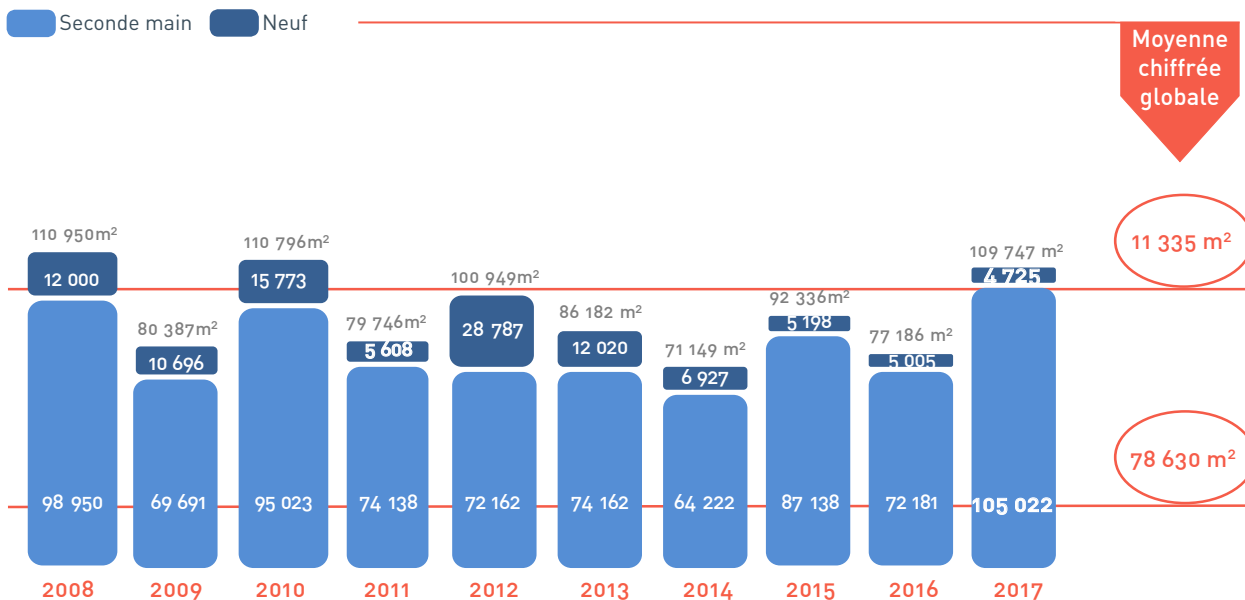




# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS



## ÉVOLUTION DES VOLUMES DEPUIS 2008 (m<sup>2</sup>)



Après 3 années difficiles, le marché des locaux d'activité retrouve une véritable vitalité avec un volume de 109 747 m<sup>2</sup>, niveau historiquement haut depuis 10 ans. Comme évoqué depuis plusieurs années, nous constatons (au regard de la pression foncière) un volume croissant d'entreprises qui s'éloignent et s'implantent en grande périphérie.

## LES VOLUMES DE TRANSACTIONS DES GRANDES MÉTROPOLIS FRANÇAISES

VILLES	Bordeaux	Lyon	Nantes	Lille
TOTAL	382 000	410 000	109 747	222 000

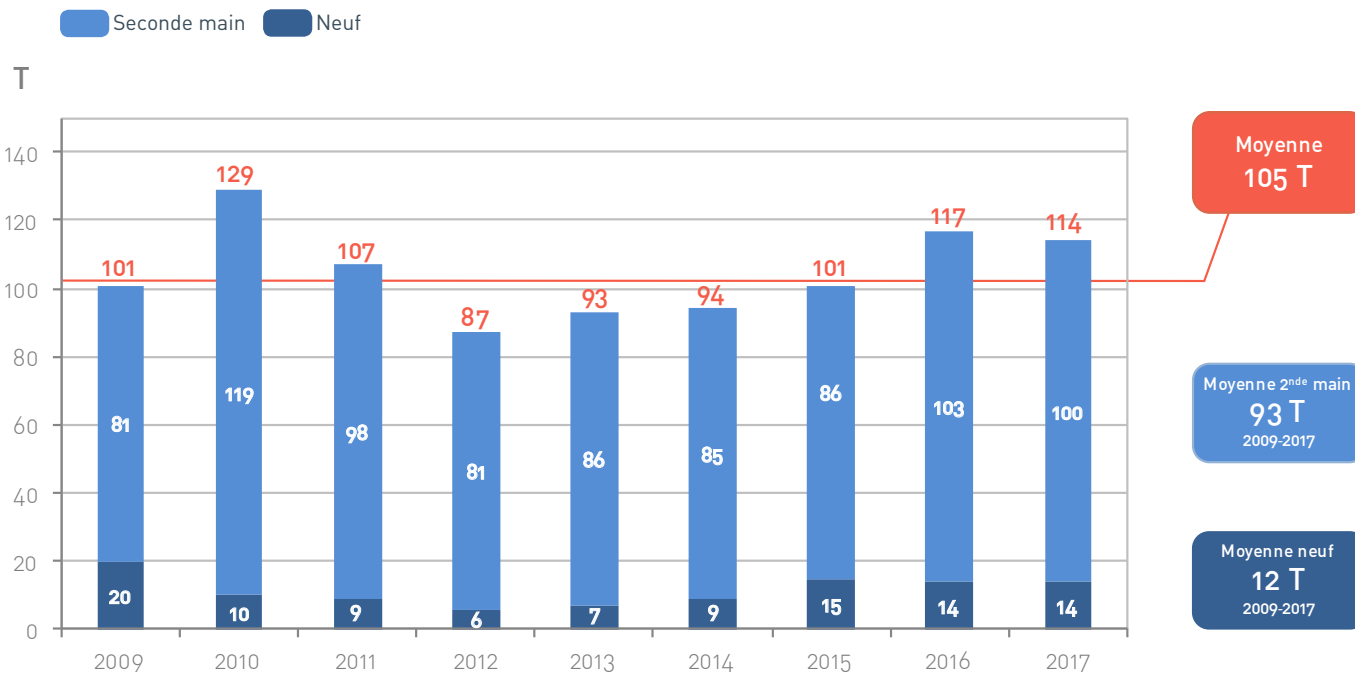
### BON A SAVOIR

Sur un marché d'utilisateurs, le volume de comptes propres est significatif mais non mesuré dans cette étude.



# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS



En fréquence le marché reste stable. Quelques grosses mutations tirent les volumes vers le haut ; 6 transactions de plus de 3 000 m<sup>2</sup> représentent presque 30% du marché en m<sup>2</sup>.  
Avec 50% des mouvements enregistrés, le segment des petites surfaces reste tonique.

## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS EN NOMBRE ET EN SURFACE

- Nombre de transactions selon la surface

Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
- 500	56	49%
500 à 1 499	36	32%
1 500 à 2 999	16	14%
+ de 3 000	6	5%
<b>TOTAL</b>	<b>114</b>	<b>100%</b>

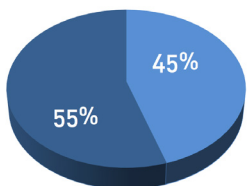
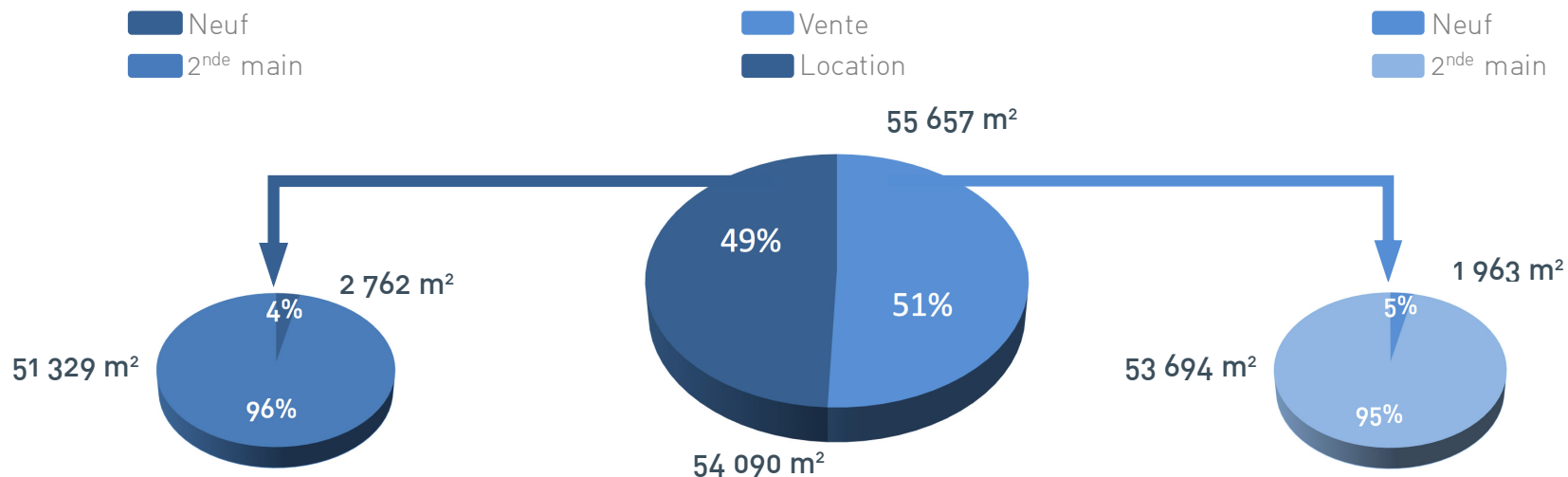
- Répartition des m<sup>2</sup>

Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
- 500	14 801	13%
500 à 1 499	31483	29%
1 500 à 2 999	33 051	30%
+ de 3 000	30 412	28%
<b>TOTAL</b>	<b>109 747 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>



# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## RÉPARTITION ACHAT / LOCATION



• RAPPEL 2016

## COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET VENTE

LOCATION			VENTE	
2016	2017		2016	2017
42 449 m <sup>2</sup>	54 090 m <sup>2</sup>	Volumes placés	47 485 m <sup>2</sup>	55 657 m <sup>2</sup>
74	72	Nombre de transactions	32	41
574	751	Surface moyenne	1 484	1 357

La répartition en surface est relativement stable.

Le pourcentage de ventes atteint presque 50%. Toutefois, le marché reste toujours sous offreur à la vente, en particulier dans le contexte de taux historiquement bas. Les mutations à la location s'enregistrent quasi exclusivement en seconde main.

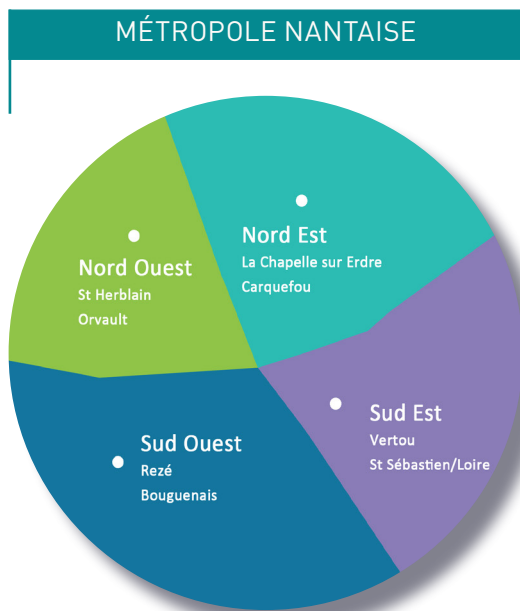


# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS



## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

	2013	% Transactions	2014	% Transactions	2015	% Transactions	2016	% Transactions	2017	% Transactions
NORD OUEST	44 640 m <sup>2</sup>	52	26 462 m <sup>2</sup>	38	26 928 m <sup>2</sup>	29	20 949 m <sup>2</sup>	27	27 835 m <sup>2</sup>	25
NORD EST	28 781 m <sup>2</sup>	33	24 906 m <sup>2</sup>	35	42 912 m <sup>2</sup>	46	34 242 m <sup>2</sup>	44	42 201 m <sup>2</sup>	38
SUD OUEST	4 921 m <sup>2</sup>	6	44 569 m <sup>2</sup>	16	20 836 m <sup>2</sup>	23	1 307 m <sup>2</sup>	2	25 536 m <sup>2</sup>	23
SUD EST	7 840 m <sup>2</sup>	9	8 212 m <sup>2</sup>	11	1 660 m <sup>2</sup>	2	20 688 m <sup>2</sup>	27	14 175 m <sup>2</sup>	13
	<b>86 182 m<sup>2</sup></b>		<b>104 149 m<sup>2</sup></b>		<b>92 336 m<sup>2</sup></b>		<b>77 186 m<sup>2</sup></b>		<b>109 747 m<sup>2</sup></b>	



## FOURCHETTE DES LOYERS (€/m<sup>2</sup>/an) Neuf et seconde main

	NEUF	SECONDE MAIN	À RÉNOVER
<b>BUREAUX</b>	90-100	85-90	70-80
<b>ACTIVITÉ</b>	60-65	45-50	35-40





# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS



## LE STOCK DISPONIBLE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018

	2nde main	Neuf	TOTAL	Part du stock disponible/secteur
NORD OUEST	61 175 m <sup>2</sup>	11 088 m <sup>2</sup>	72 263 m <sup>2</sup>	49 %
NORD EST	27 708 m <sup>2</sup>	1 496 m <sup>2</sup>	29 204 m <sup>2</sup>	20 %
SUD OUEST	24 286 m <sup>2</sup>	3 238 m <sup>2</sup>	27 524 m <sup>2</sup>	18 %
SUD EST	19 313 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	19 313 m <sup>2</sup>	13 %
	<b>132 482 m<sup>2</sup></b>	<b>15 822 m<sup>2</sup></b>	<b>148 304 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

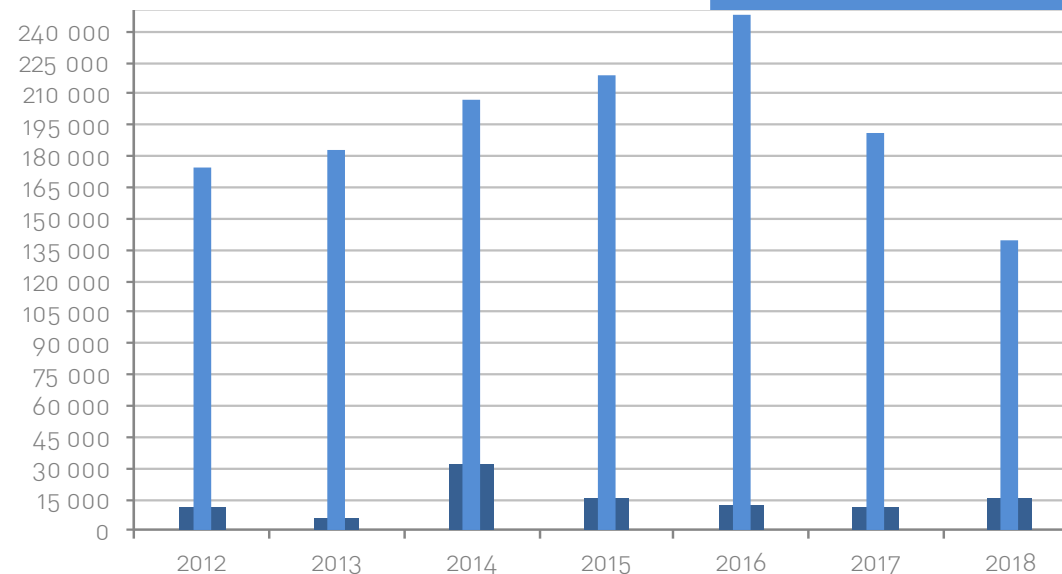
### BON A SAVOIR

Conséquence d'une année très active, le stock perd presque ¼ de ses volumes. La problématique de la faiblesse de production neuve va se poser dans les toutes prochaines années.

## ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU STOCK DEPUIS 5 ANS

■ Seconde main ■ Neuf

Types	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>2<sup>nde</sup> main (m<sup>2</sup>)</b>	174 052	188 322	209 901	220 922	247 431	194 873	132 482
<b>Neuf (m<sup>2</sup>)</b>	11 141	5 601	31 757	15 556	13 176	11 065	15 822
<b>TOTAL</b>	<b>185 193</b>	<b>193 923</b>	<b>241 658</b>	<b>236 478</b>	<b>260 607</b>	<b>205 938</b>	<b>148 304</b>



# QUELQUES TRANSACTIONS LOCAUX D'ACTIVITÉ EN 2017



**EIFFAGE ÉNERGIE THERMIE**, réalisant et exploitant des réseaux et systèmes d'énergie et d'information s'est implantée à Thouaré sur Loire dans un local qu'elle loue d'une superficie totale de 456 m<sup>2</sup>.



**LE GAL MARBRE ET DESIGN**, société spécialisée dans le marbre de décoration a choisi ARTHUR LOYD pour l'accompagner dans la location d'un local d'activité. Son choix s'est porté sur un bien de 400 m<sup>2</sup> à Vertou.



ARTHUR LOYD installe la société **CULLIGAN** à Saint Etienne de Montluc. Le spécialiste du traitement de l'eau a pris à bail un local d'activité de 361 m<sup>2</sup> environ.



**DESCOURS ET CABAUD**, leader de la distribution professionnelle pour l'industrie et le bâtiment, s'installe dans un local de 1.348 m<sup>2</sup> environ à Sainte Luce sur Loire.



La société **NEWPAP REPRODIS - PLEIN CIEL** société spécialiste en fourniture de bureaux et papeterie, a choisi de s'installer dans 1.092 m<sup>2</sup> à Carquefou pour son activité.



**ANDEGAVE COMMUNICATION**, leader de la communication hors-média dans le Grand Ouest, a pris à bail un local d'une surface de 235 m<sup>2</sup> à Sainte Luce sur Loire.





# LOCAUX COMMERCIAUX





# PRESENTATION

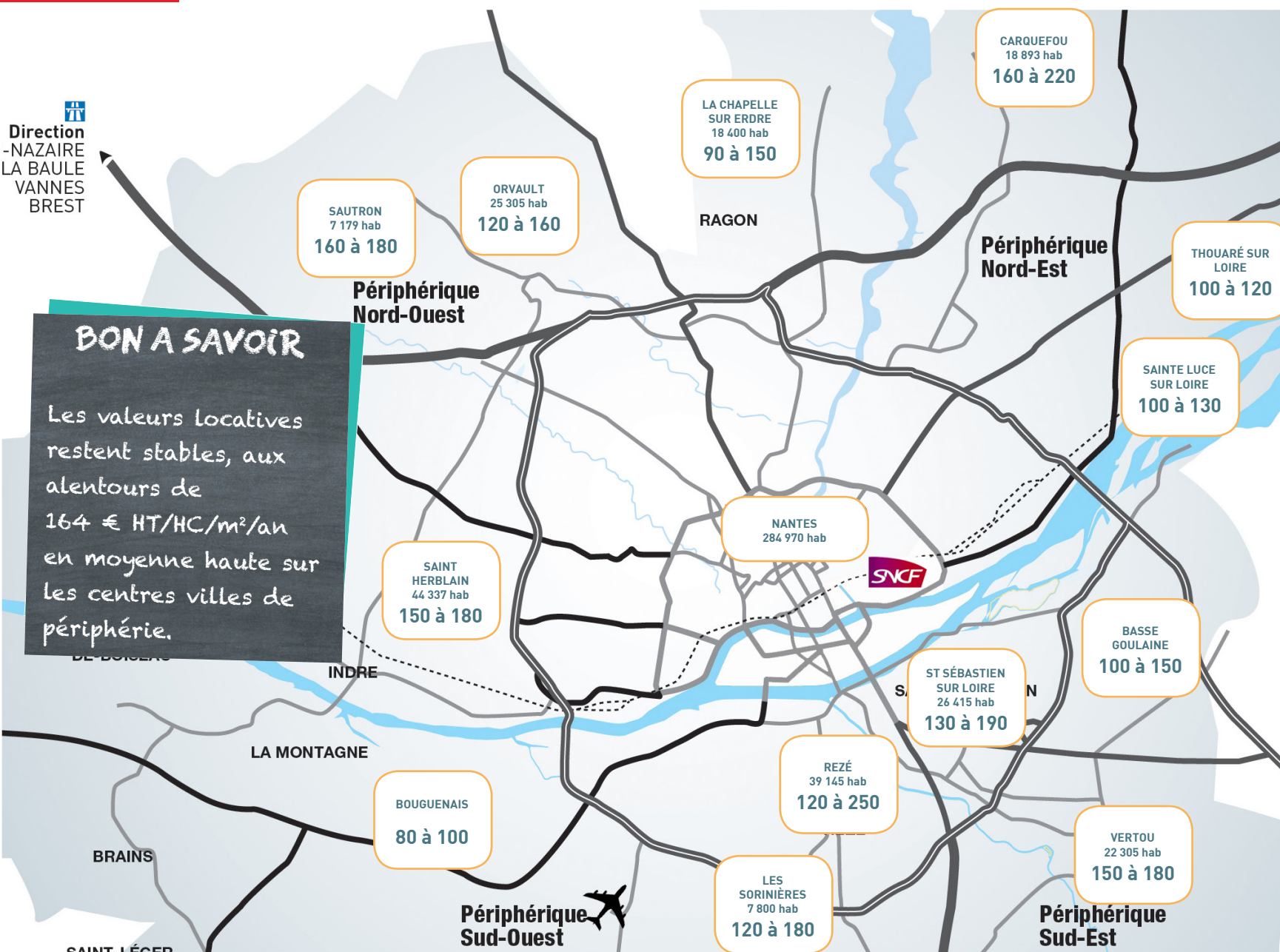
**N**ous avons le plaisir de vous présenter l'édition 2017 de l'étude de l'immobilier commercial de l'agglomération Nantaise. Avec ce document, nous souhaitons apporter un éclairage objectif et fiable sur ce marché encore mal documenté. Ainsi, notre ambition est de vous délivrer les grands indicateurs factuels :

- Les localisations
- Les valeurs
- Nos commentaires sur le marché 2017





# VALEURS LOCATIVES 2017 - NANTES MÉTROPOLE (€/m<sup>2</sup> utile/an/HT/HC)



**BON A SAVOIR**  
 Les valeurs locatives restent stables, aux alentours de 164 € HT/HC/m<sup>2</sup>/an en moyenne haute sur les centres villes de périphérie.

Les centres villes de périphérie, essentiellement composés de commerces de proximité en pied d'immeuble, sont attractifs pour certaines enseignes nationales :

- opticiens
- supérettes
- réseaux bancaires
- agences immobilières
- fleuristes

et pour les indépendants ou franchises :

- boulangeries
- prêt à porter
- boucheries
- restaurations
- coiffeurs
- instituts de beauté

L'arrivée prochaine du MIN aux Sorinières, et le développement de la zone de loisirs de SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE créés les conditions d'une attractivité accrue du Sud Loire ainsi qu'une certaine tension sur les stocks et les valeurs.

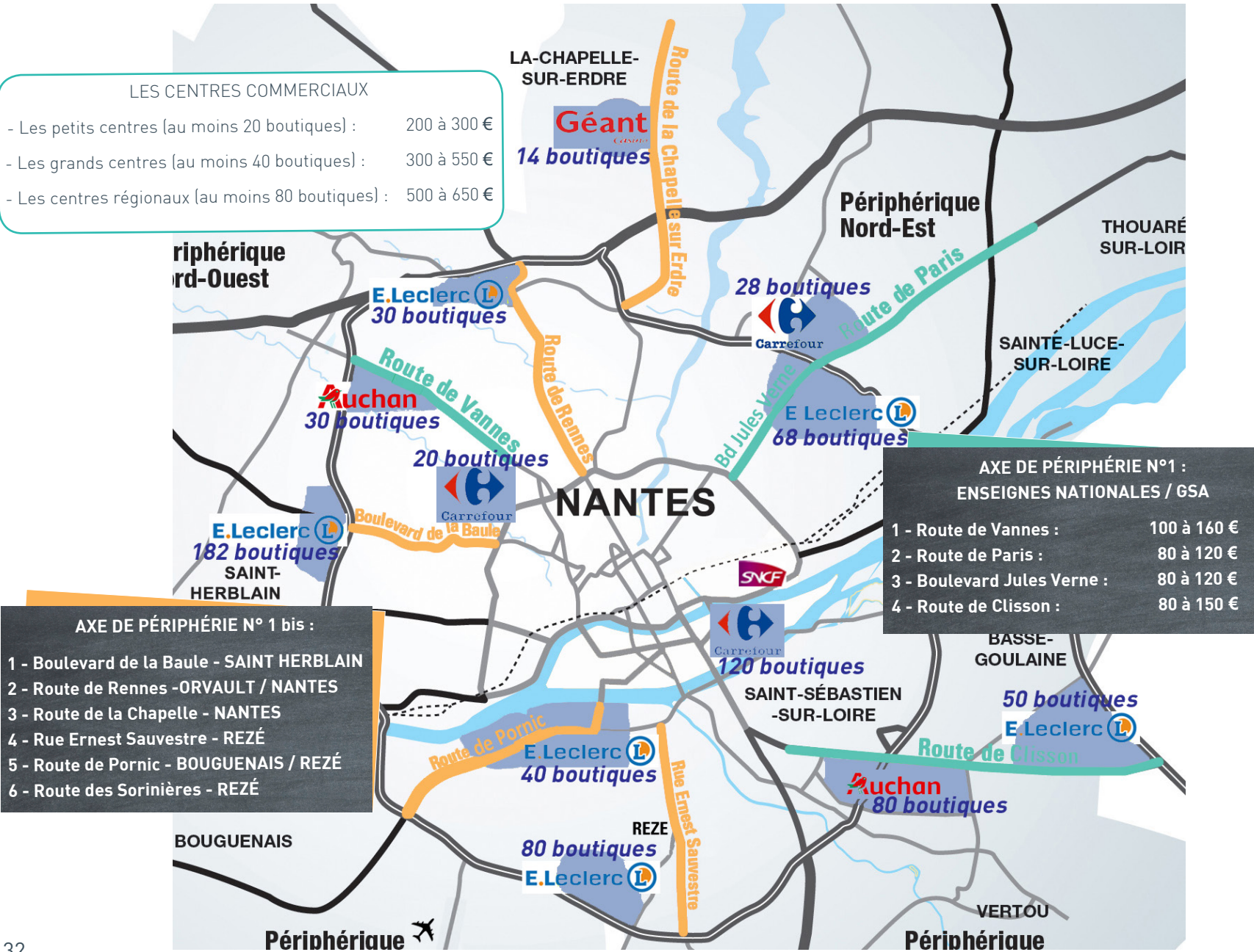


# VALEURS LOCATIVES 2017 - GRANDS AXES (€/m<sup>2</sup> utile/an/HT/HC)



### LES CENTRES COMMERCIAUX

- Les petits centres (au moins 20 boutiques) : 200 à 300 €
- Les grands centres (au moins 40 boutiques) : 300 à 550 €
- Les centres régionaux (au moins 80 boutiques) : 500 à 650 €



Nantes Métropole possède l'une des plus grandes densité d'hypermarché en France ; de plus ils ont, ces dernières années, tous développés leur retail park.

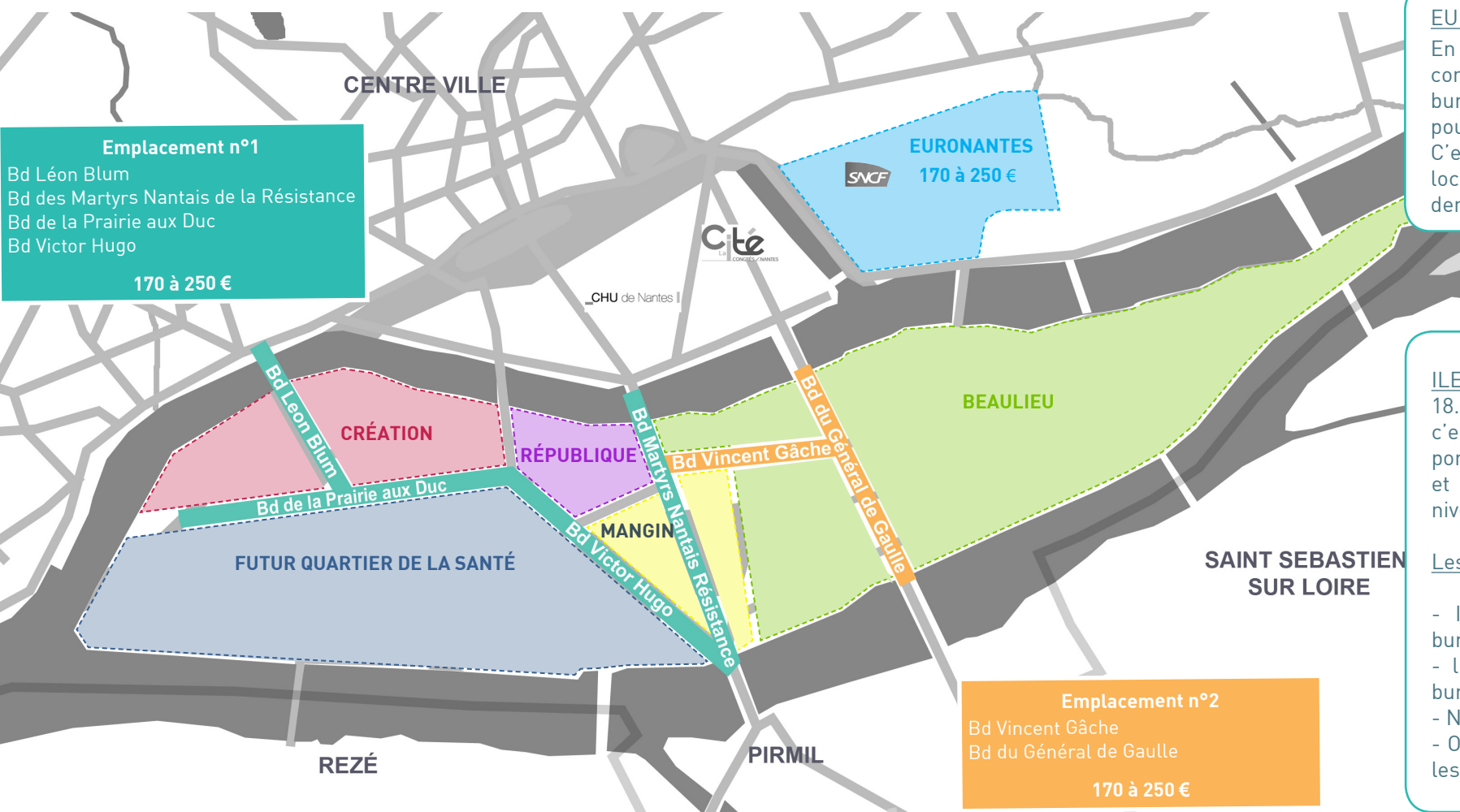
L'attractivité de la périphérie est illustrée par l'arrivée des enseignes suivantes :

TESLA à SAINT HERBLAIN ;  
 STARBUCKS dans le centre commercial ATLANTIS, PARIDIS et BEAULIEU ;  
 FLYING TIGER dans le centre PARIDIS ;  
 HEMA dans le centre BEAULIEU ;  
 L'EAU VIVE et BASIC FIT sur la route de Vannes.

### Les projets à venir :

Création d'un complexe de loisirs d'environ 13 000 m<sup>2</sup> comprenant URBAN SOCCER et TRAMPOLINE PARK sur la zone de loisirs de SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE.

# VALEURS LOCATIVES 2017 - EURONANTES / ILE DE NANTES (€/m<sup>2</sup> utile/an/HT/HC)



**EURONANTES :**  
En 2020, ce pôle d'affaires comptabilisera 600.000 m<sup>2</sup> de bureaux, une réelle opportunité pour les commerçants. C'est un marché sous-offreur en locaux commerciaux face à une demande accrue.

**ILE DE NANTES :**  
18.000 habitants, 22.000 emplois, c'est le secteur en devenir, une opportunité rare de développement et de renouvellement urbains au niveau national.

Les projets à venir :

- Inspiration avec 2.300 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces
- L'îlot des îles avec 600 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces
- Nouveau CHU prévu en 2026
- Ouverture d'un Food Court dans les halles Alstom



## QUELQUES TRANSACTIONS



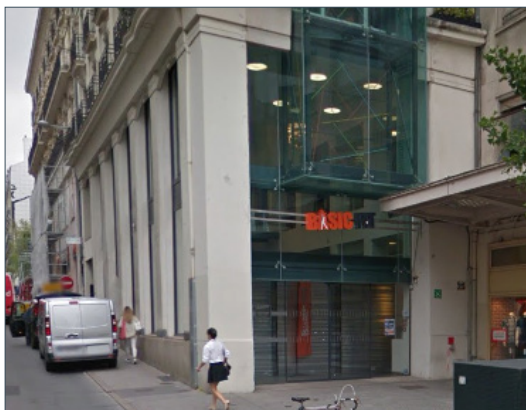
Après les avoir accompagné pour trouver leur 6<sup>ème</sup> point de vente à Sainte Luce sur Loire, Arthur Loyd Nantes installe **CHLOROPHYLLE** bd Marcel Paul à Saint Herblain. L'enseigne coopérative nantaise de produits bio dispose d'un local de 1.055 m<sup>2</sup>.



Arthur Loyd Nantes installe le restaurateur de plats frais en bocaux : **LA BOCALERIE** sur le mail Pablo Picasso dans le quartier EuroNantes.



Arthur Loyd Nantes installe le constructeur automobile de voitures électriques sportives et de luxe, **TESLA**, avenue des Lions à Saint-Herblain, non loin de la route de Vannes, surnommée « la route des concessionnaires ».



Arthur Loyd Nantes installe **BASIC FIT** rue du Calvaire à Nantes. La célèbre salle de sport s'implante en plein centre ville dans la rue du Calvaire.



Arthur Loyd Nantes installe **ROUGIER & PLÉ** au centre ville de Nantes, cour des 50 otages. Le spécialiste de fournitures pour les métiers d'art et les loisirs créatifs a choisi un local de 877 m<sup>2</sup> pour leur second magasin nantais.



Arthur Loyd Nantes installe l'institut de beauté **NOHÈM**, rue Jean Jaurès à Nantes. Nohèm propose des soins certifiés biologiques et des ingrédients issus du commerce équitable.

Bilan de l'année :

La métropole nantaise reste un secteur dynamique avec une forte demande des enseignes que ce soit en centre-ville et en périphérie.

Sur les secteurs primes, on constate un marché en situation de sous offre. Une certaine tension sur les valeurs apparaît en particulier sur des produits de qualité.





# ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE



PARTOUT EN FRANCE

Plus de 70 Agences

340 collaborateurs

3 000 transactions

1 800 000 m<sup>2</sup> commercialisés par an

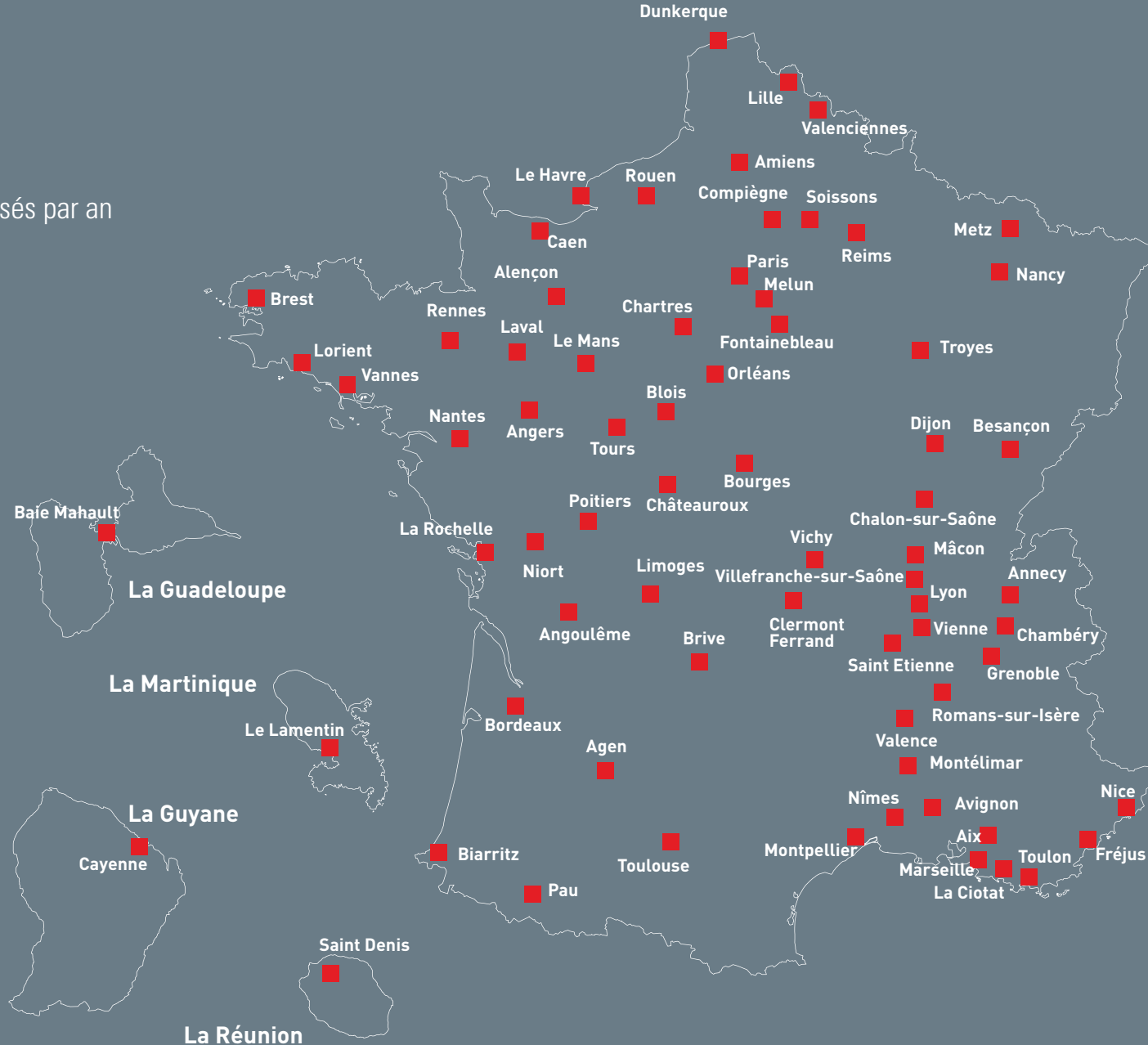
4 structures transverses :

Logistique,

Investissement,

Asset Management,

Valorisation



ARTHUR LOYD NANTES

Immeuble Arbor Jovis - 3 Bd du Zénith - 44800 Saint-Herblain

Tel : 02 40 74 74 74 - [www.arthur-loyd-nantes.com](http://www.arthur-loyd-nantes.com)