

# ÉTUDE DE MARCHÉ 2020

ÉDITION 2021

BUREAUX

-

ACTIVITÉ

-

COMMERCE

-

INVESTISSEMENT

Arthur Loyd Nantes

Arthur  
Loyd



# ARTHUR LOYD

Plus de 70 implantations et  
5 structures transverses

1<sup>er</sup> réseau de conseil en  
région



Un conseil sur-mesure

Arthur  
Lloyd

3 valeurs fondamentales :  
Honnêteté  
Engagement  
Compétence



L'entrepreneuriat au  
cœur de notre ADN

100% concentré sur le territoire  
français





# SOMMAIRE

---



1

Bureaux

pages. 7 à 20

2

Locaux  
d'activité

pages. 21 à 27

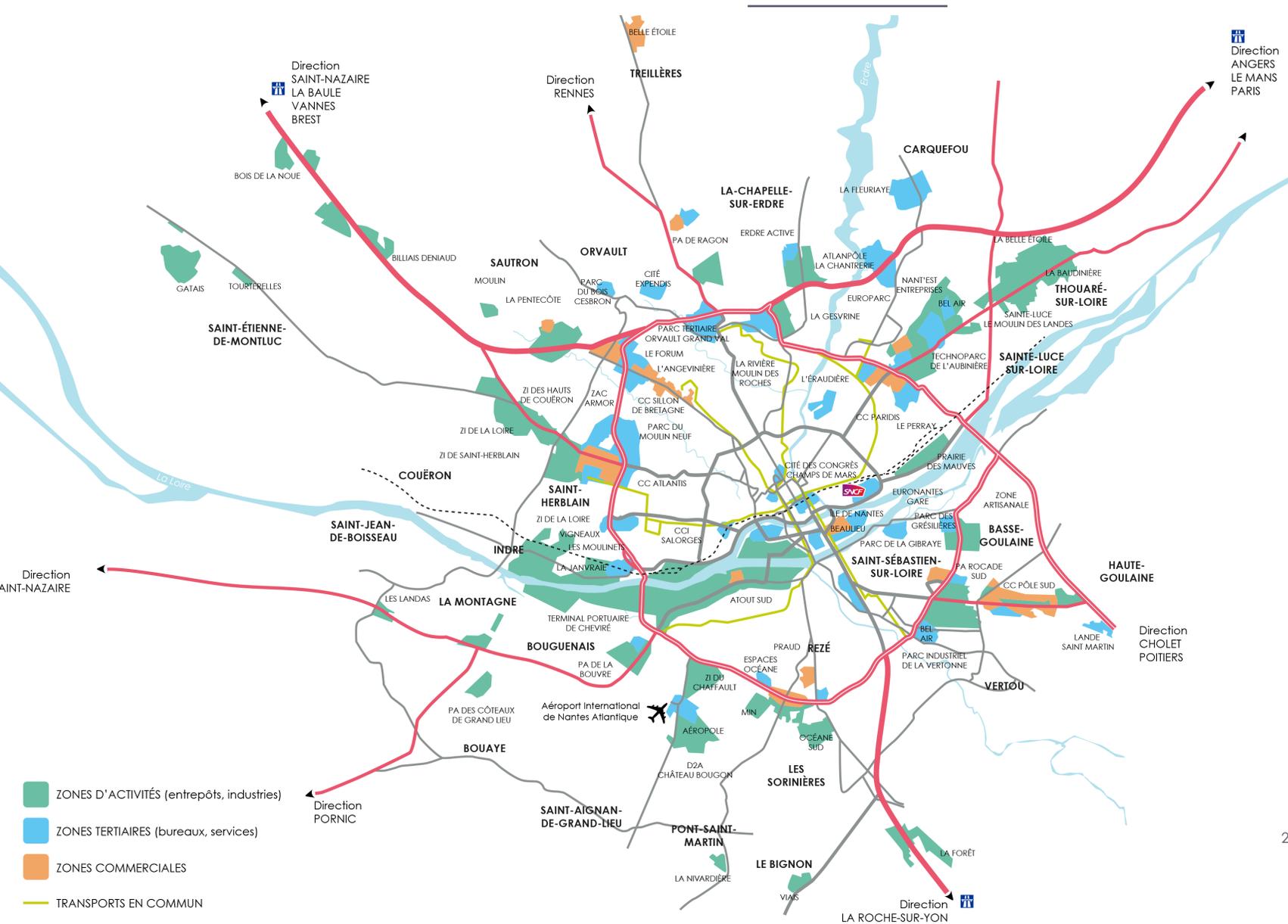
3

Commerces

pages. 28 à 34



# NANTES MÉTROPOLE



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



## UN TERRITOIRE ATTRACTIF

**NANTES**  
2<sup>ème</sup> ville envisagée par les cadres parisiens

**NANTES**  
2<sup>ème</sup> ville la plus agréable à vivre pour les familles

**350 km**  
de littoral à 1h de Nantes

**NANTES**  
2<sup>ème</sup> ville verte de France

## UNE ACCESSIBILITÉ DE 1<sup>ER</sup> ORDRE

**6<sup>ème</sup>**  
aéroport régional français

**TGV Atlantique**  
à 2h de Paris  
22 navettes quotidiennes

Périphérique  
**23 portes**  
Connexions routières vers les grandes villes





# SAINT NAZAIRE et son agglomération

nantes

**Saint-Nazaire**

## UNE ÉCONOMIE VIBRANTE

2 1 3

NANTES

2<sup>ème</sup> du classement  
des grandes métropoles  
les plus dynamiques



Grand Port Maritime St Nazaire

1<sup>er</sup> port de la façade Atlantique  
1<sup>er</sup> pôle de construction navale en France



NANTES

2<sup>ème</sup> pôle Aéronautique  
en France

## UNE MÉTROPOLE INNOVANTE



NANTES

Capitale Européenne  
de l'innovation 2019



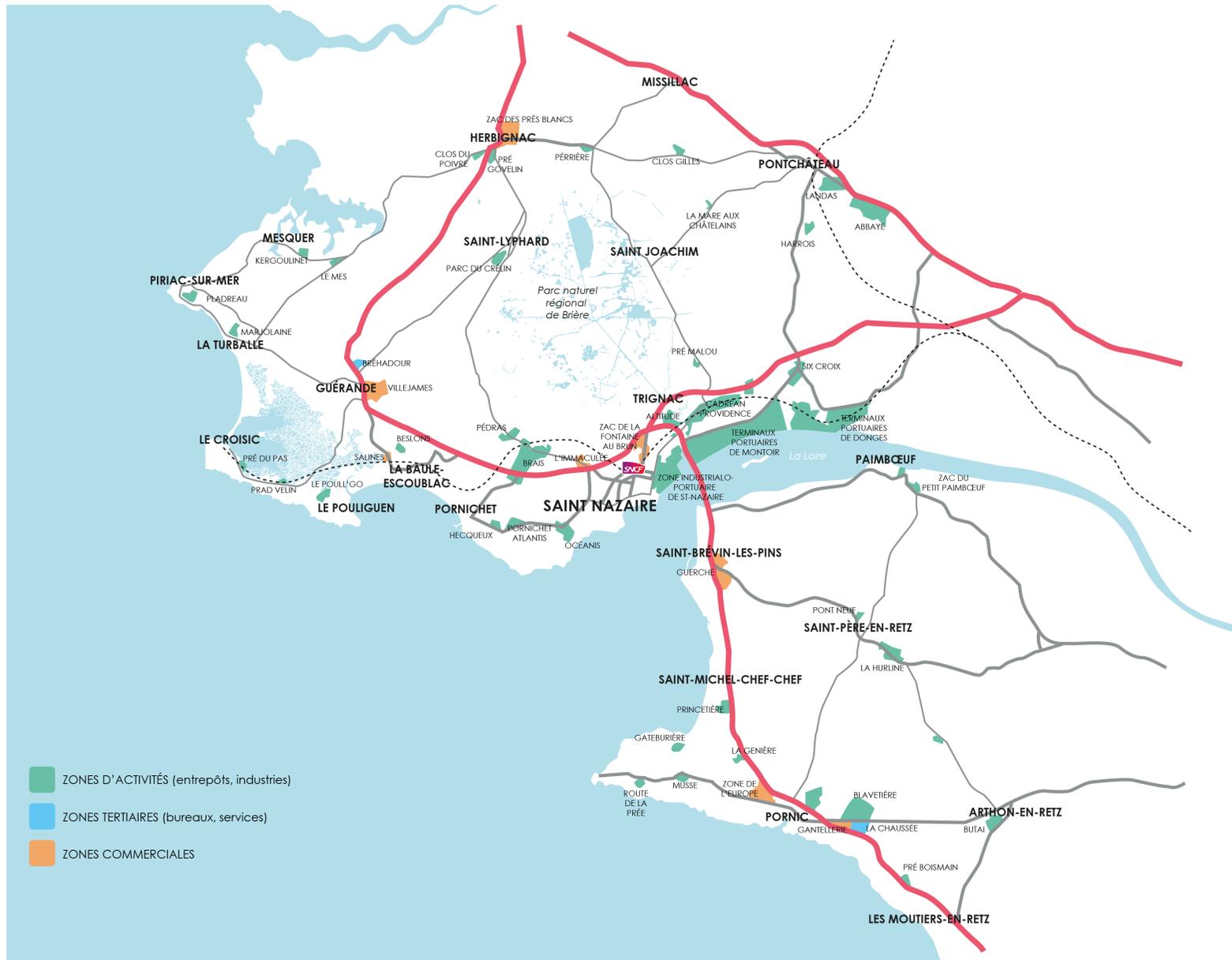
NANTES

Capitale French Touch  
Leader de l'entrepreneuriat  
numérique et sur les start-up  
en France



6 filières d'excellence

Industries culturelles et créatives,  
Santé, Industrie, Nautisme,  
Tourisme d'affaires  
Numérique





BUREAUX



LOCAUX D'ACTIVITÉ



COMMERCES



INVESTISSEMENT



DIRECTION  
GÉNÉRALE  
Benoît TIROT



DIRECTION  
D'AGENCE &  
INVESTISSEMENT  
Yvan QUILLEC



CONSULTANTE  
INVESTISSEMENT  
Romane  
QUILLEC



CONSULTANT  
BUREAUX  
Vincent  
CHAPELAIN



CONSULTANT  
BUREAUX  
Grégory  
COMBEAU



CONSULTANTE  
BUREAUX  
Domitille  
LE GARREC



ASSISTANTE  
BUREAUX  
Pascaline  
SEGURA



CONSULTANTE  
ACTIVITÉ  
Sandrine  
BOUVIER



CONSULTANTE  
ACTIVITÉ  
Adèle  
ROUX



CONSULTANT  
ACTIVITÉ  
Hugo  
MORIN



ASSISTANTE  
ACTIVITÉ  
Marie  
TRILLOT



CONSULTANTE  
COMMERCE  
Christine  
MAHÉ



CONSULTANT  
COMMERCE  
Joël-Henry  
CODO



ASSISTANTE  
COMMERCE  
Mylène  
PHILIPPOT



CONSULTANTE  
SAINT-NAZAIRE  
Laura  
LEROUVILLOIS



CONSULTANTE  
SAINT-NAZAIRE  
Christelle  
THOMÉRÉ





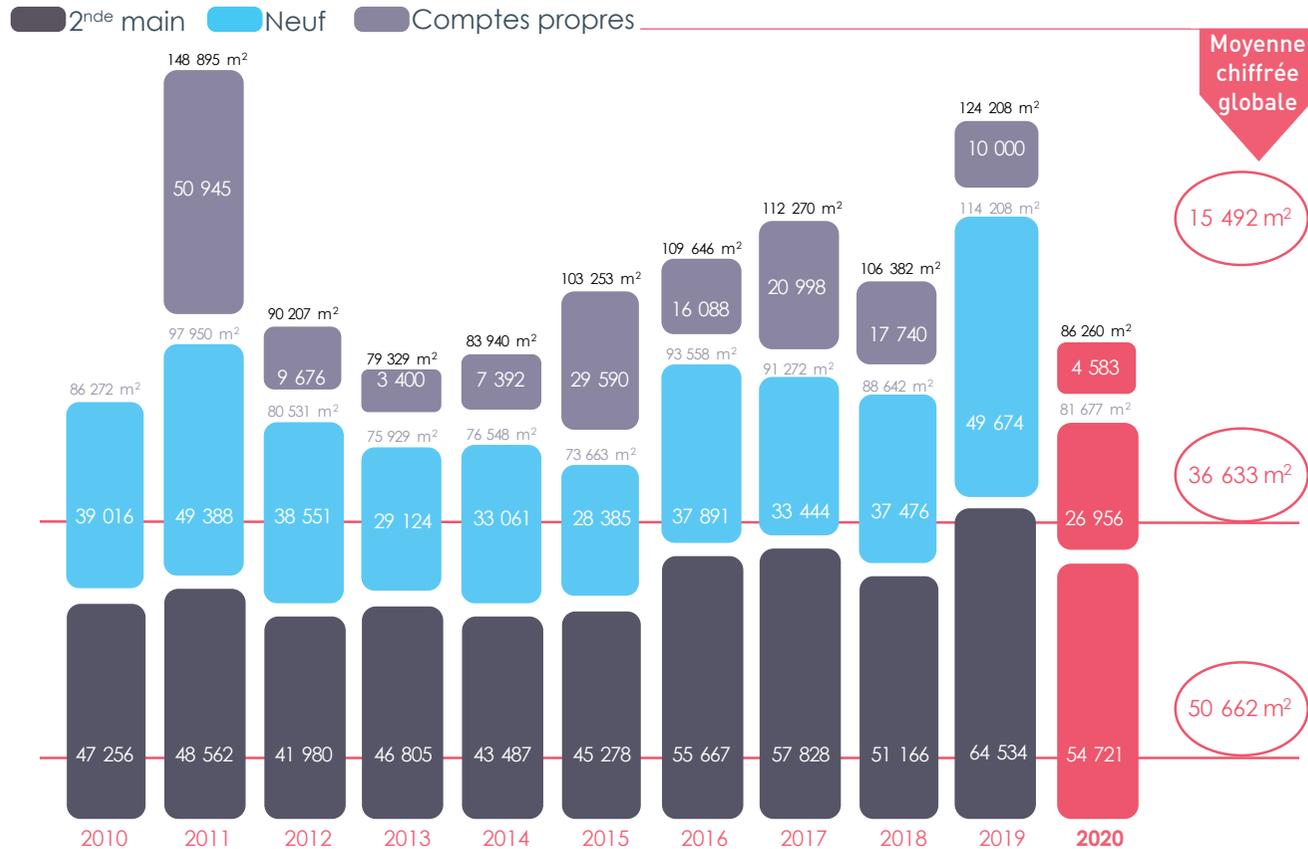
le marché des bureaux





# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## ÉVOLUTION DES VOLUMES DEPUIS 2010 (m<sup>2</sup>)



Sans surprise, au regard du contexte particulier de 2020, le marché tertiaire Nantais est en retrait d'environ 30% ; c'est un recul historique mais toutefois dans une proportion bien moindre que ce qui est observé sur les plus grands marchés Français.

En particulier, la part de neuf hors compte propre tombe à seulement 26.000 m<sup>2</sup>, exprimant tout à la fois les interrogations conjoncturelles des grands comptes et la situation de sous offre sur le secteur d'Euronantes/Ile de Nantes

Yvan Quillec  
Directeur d'Agence

### BON A SAVOIR

Par comparaison avec d'autres marchés, la structure de notre économie locale permet à notre marché de plutôt mieux résister : Les marchés Lyonnais et Lillois reculent de 50%.

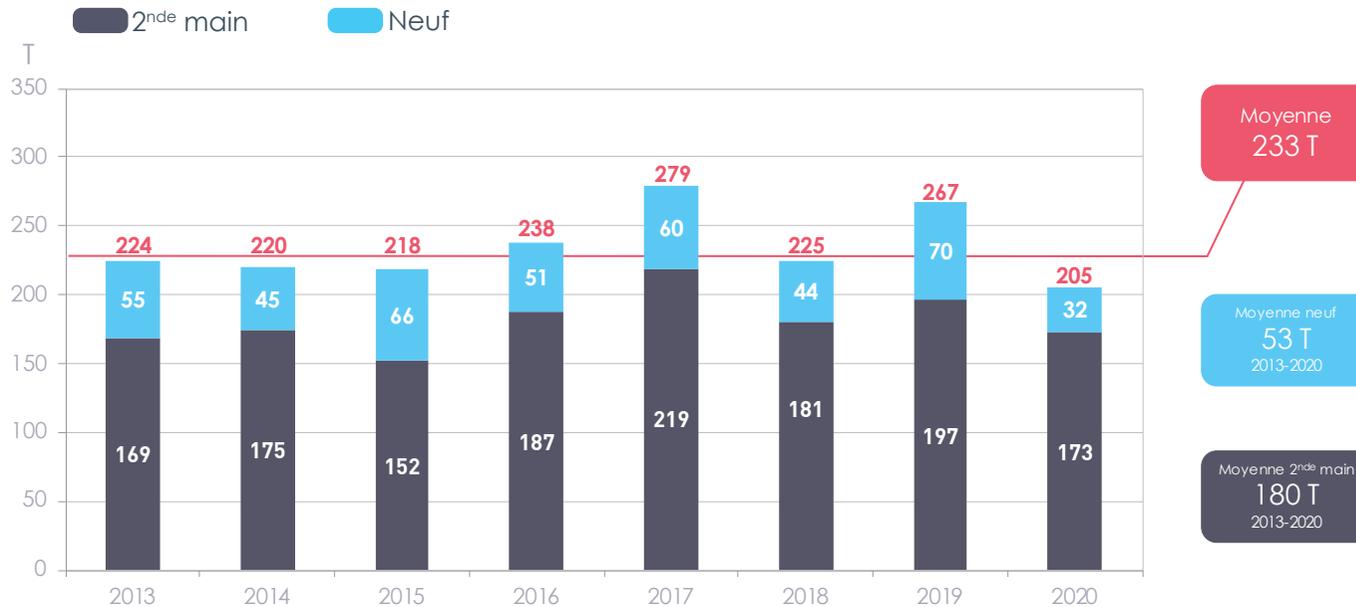
## LES VOLUMES DE TRANSACTIONS DES GRANDES MÉTROPOLIS FRANÇAISES

VILLES	Paris	Lyon	Lille	Bordeaux	Marseille-Aix	Toulouse	Nantes	Montpellier
TOTAL	1 321 000	217 301	138 741	123 000	137 000	63 000	81 677	71 566



# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS



## 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	106	52%
200 à 499	66	32%
500 à 999	15	7%
1 000 à 1 999	10	5%
+ de 2 000	8	4%
<b>TOTAL</b>	<b>205</b>	<b>100%</b>

- Répartition des m<sup>2</sup>

Surfaces (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> transactés	% des m <sup>2</sup> transactés
- 200	12 397	15%
200 à 499	18 906	23%
500 à 999	10 261	13%
1 000 à 1 999	14 103	17%
+ de 2 000	26 010	32%
<b>TOTAL</b>	<b>81 677</b>	<b>100%</b>



Avec une diminution d'environ 23%, le nombre de transactions exprime une baisse significative compte tenu du contexte. Nous soulignons en particulier la faiblesse de ce nombre dans le neuf, à un niveau jamais observé depuis plus de 10 ans.

C'est le segment 500/1000 m<sup>2</sup> qui pâtit le plus de cette diminution.

Pour autant, dans la période post confinement, nous avons observé un très fort rebond de l'expression de la demande (hors grands comptes).

Enfin, la transaction moyenne baisse très légèrement pour s'établir à 398 m<sup>2</sup>.

Vincent Chapelain  
Équipe Bureaux

## EN 2020, 8 MÉGAS DEALS SUR LA MÉTROPOLE NANTAISE

**FLEX-O**

1 683 m<sup>2</sup>



2 041 m<sup>2</sup>



3 248 m<sup>2</sup>



2 091 m<sup>2</sup>

**onepoint.**

2 911 m<sup>2</sup>



3 809 m<sup>2</sup>



4 319 m<sup>2</sup>

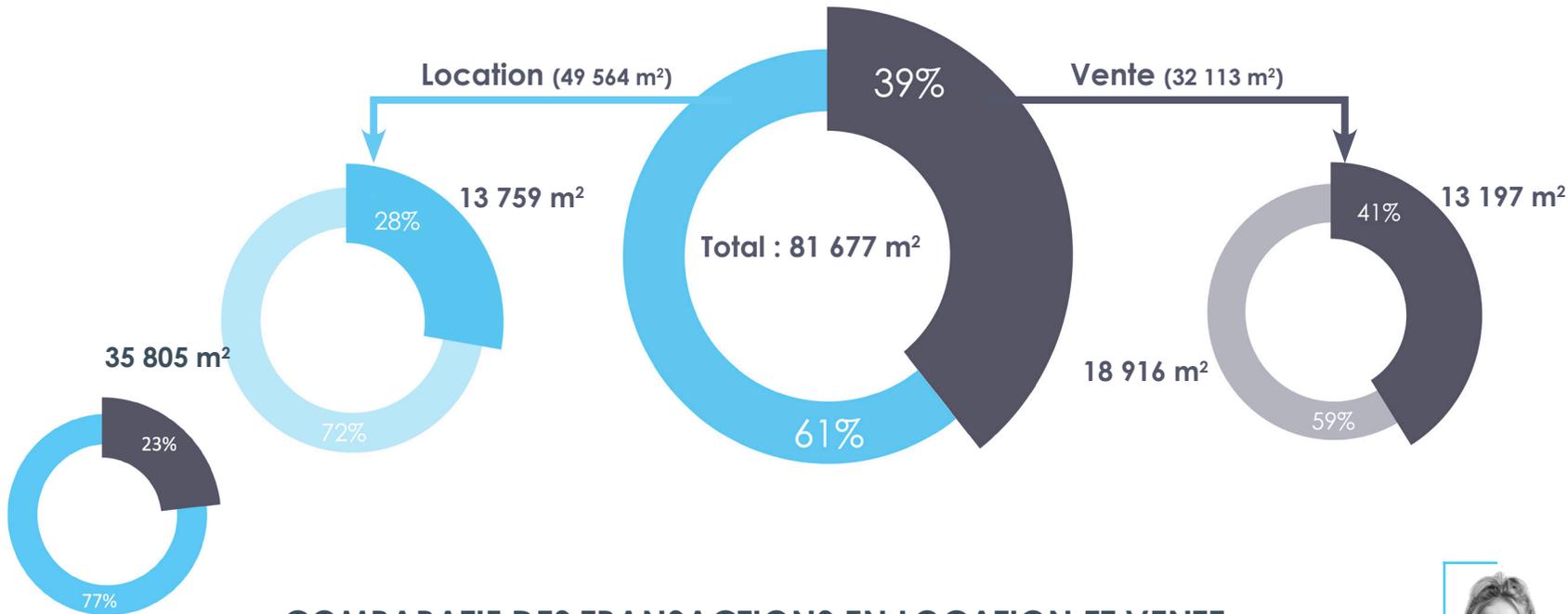


5 882 m<sup>2</sup>



# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## RÉPARTITION ACHAT / LOCATION



### BON A SAVOIR

Seulement 13 000 m<sup>2</sup> de neuf loués en 2020. L'absence d'offre sur les secteurs Euronantes commence à avoir un impact significatif sur le marché.

## COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET VENTE

LOCATION		Volumes placés	VENTE	
2019	2020		2019	2020
87 690 m <sup>2</sup>	49 564 m <sup>2</sup>		25 518 m <sup>2</sup>	32 113 m <sup>2</sup>
202	162	Nombre de transactions	65	43
434	305	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	407	746



Le marché des bureaux est structurellement orienté en grande majorité à la location avec le plus souvent une répartition à 75/25% entre locations et ventes. 2020 fait figure d'exception. En effet, cette année se sont presque 40% des volumes qui ont été transactés à la vente, boostés en particulier par la stratégie d'acquisition des collectivités.

Domitille Le Garrec  
Équipe Bureaux

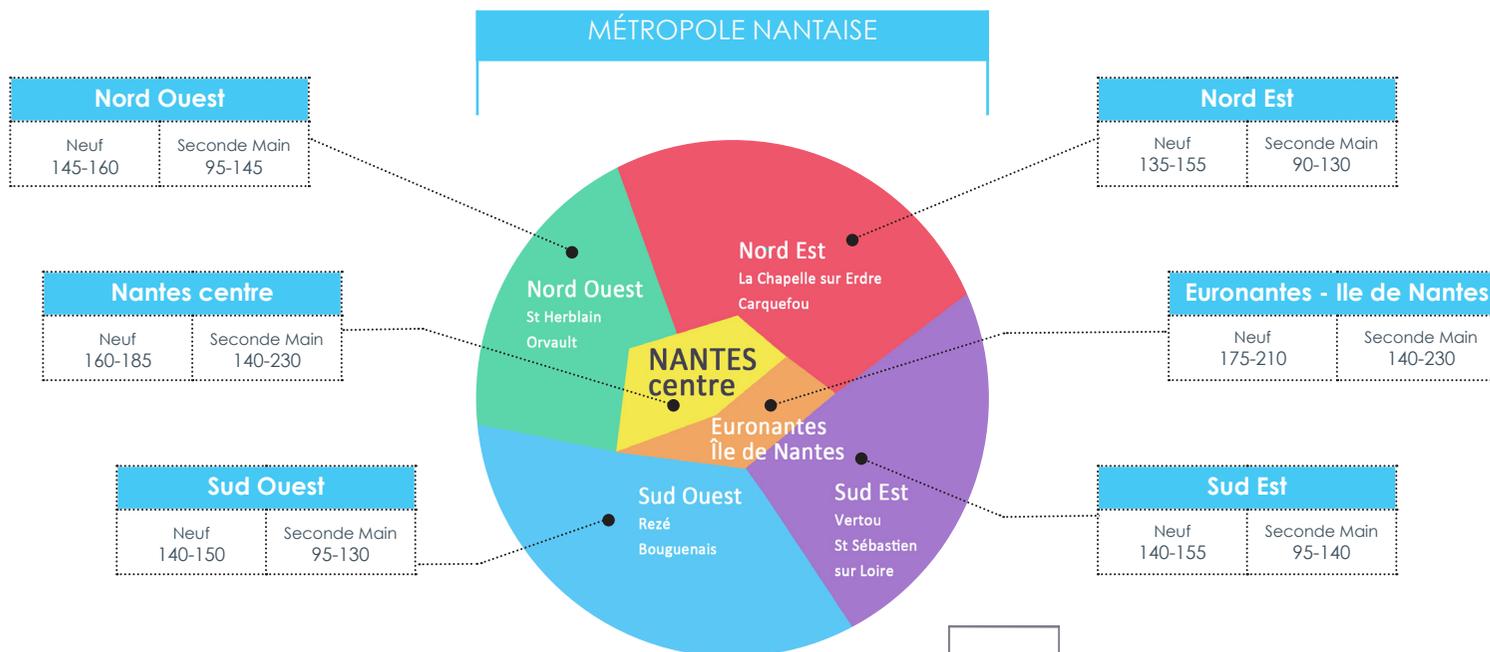


# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

	2016	% du volume transacté	2017	% du volume transacté	2018	% du volume transacté	2019	% du volume transacté	2020	% du volume transacté	Nombre de Transactions
NANTES CENTRE	14 861 m <sup>2</sup>	16	15 638 m <sup>2</sup>	17	10 510 m <sup>2</sup>	12	14 422 m <sup>2</sup>	13	19 541 m <sup>2</sup>	24	54
EURONANTES/ÎLE DE NANTES	30 544 m <sup>2</sup>	33	26 328 m <sup>2</sup>	29	37 643 m <sup>2</sup>	42	25 524 m <sup>2</sup>	22	5 389 m <sup>2</sup>	7	20
NORD OUEST	22 079 m <sup>2</sup>	24	26 268 m <sup>2</sup>	29	18 938 m <sup>2</sup>	21	36 009 m <sup>2</sup>	32	36 218 m <sup>2</sup>	44	66
NORD EST	16 739 m <sup>2</sup>	18	17 554 m <sup>2</sup>	19	17 020 m <sup>2</sup>	19	28 469 m <sup>2</sup>	25	15 483 m <sup>2</sup>	19	42
SUD OUEST	3 004 m <sup>2</sup>	3	2 461 m <sup>2</sup>	3	2 229 m <sup>2</sup>	3	7 475 m <sup>2</sup>	7	2 316 m <sup>2</sup>	3	12
SUD EST	6 331 m <sup>2</sup>	6	3 023 m <sup>2</sup>	3	2 302 m <sup>2</sup>	3	2 309 m <sup>2</sup>	2	2 730 m <sup>2</sup>	3	11
	<b>93 558 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>91 272 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>88 642 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>114 208 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>81 677 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>205</b>

## VALEURS DES SECTEURS DE LA MÉTROPOLE NANTAISE



Le stock disponible en début d'année a toujours une influence sur le volume échangé par secteur géographique. Riche d'un parc existant conséquent mais aussi d'une offre neuve variée, le secteur Nord Ouest représente en 2020 presque 50% des volumes.

Comme annoncé, les secteurs centre qui sont toujours aussi attractifs, souffrent d'un grand manque d'offre. En détail, le secteur d'Euronantes/île de Nantes ne représente cette année que 7% des volumes contre 22% en 2019 et même 42% en 2018 ! L'Est est à son niveau, en attendant la sortie de nouveaux programmes neufs dans un horizon 2 à 3 années.

Enfin, les secteurs du Sud Loire demeurent très peu volumineux ; pour autant l'expression de la demande y est soutenue mais l'absence d'offre freinera encore ces territoires jusqu'à ce que quelques programmes significatifs ne soient livrés.

Yvan Quillec  
Directeur d'Agence

# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## LE STOCK À 1 AN AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2021

	2nde main	Neuf	TOTAL	Part du stock disponible/secteur
NANTES CENTRE	8 653 m <sup>2</sup>	2 316 m <sup>2</sup>	10 969 m <sup>2</sup>	7 %
EURONANTES/ÎLE DE NANTES	3 097 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	3 777 m <sup>2</sup>	3 %
NORD OUEST	39 255 m <sup>2</sup>	35 940 m <sup>2</sup>	75 195 m <sup>2</sup>	50 %
NORD EST	39 952 m <sup>2</sup>	13 709 m <sup>2</sup>	50 661 m <sup>2</sup>	34 %
SUD OUEST	3 898 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	4 698 m <sup>2</sup>	3 %
SUD EST	3 570 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>	4 520 m <sup>2</sup>	3 %
	95 425 m <sup>2</sup>	54 395 m <sup>2</sup>	149 820 m <sup>2</sup>	100 %

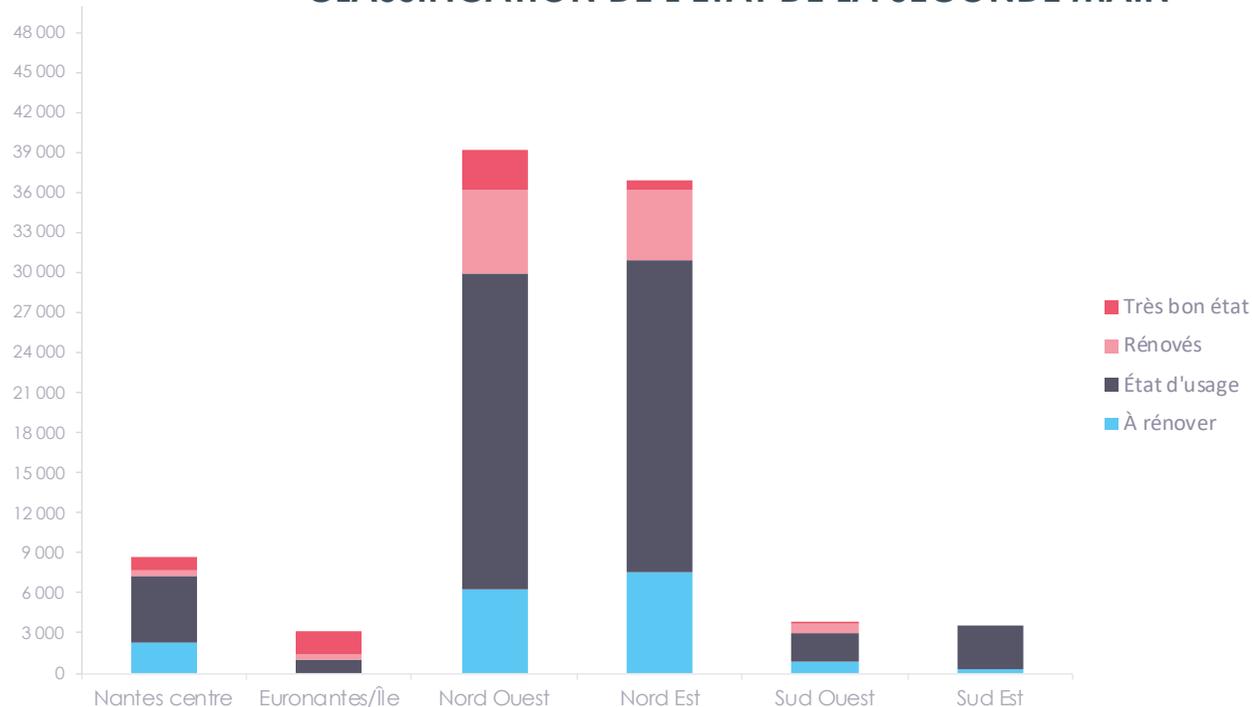


Les impacts de la crise sanitaire et des réflexions sur le télétravail n'ont pas encore eu de conséquence sur les stocks. Sur 1 an, les volumes sont quasi stables en seconde main avec une répartition qui pose le problème du très fort déficit d'offres sur les secteurs du centre.

En périphérie, l'Ouest propose plusieurs bâtiments neufs en cours de livraison qui surpondèrent largement les volumes. La profondeur de ce marché avait incité les acteurs à lancer en blanc un certain nombre d'opérations. Il faudra désormais un peu de temps au marché pour absorber ces m<sup>2</sup> disponibles. Enfin, le Sud reste pour l'instant encore largement sous-offreur malgré l'existence d'une demande qui peine à trouver sa place.

Grégory Combeau  
Équipe Bureaux

## CLASSIFICATION DE L'ÉTAT DE LA SECONDE MAIN



### BON A SAVOIR

Le stock disponible très sensiblement déséquilibré : les secteurs centre/euronantes qui représentaient plus de 50% des volumes il y a 2 ans ne représentent que 10% de l'offre disponible.

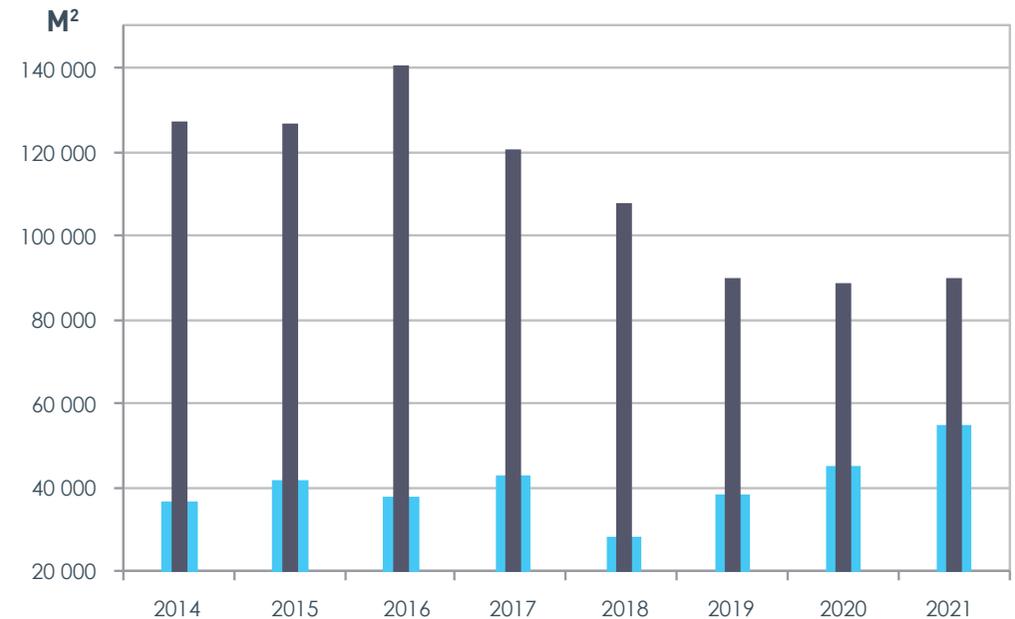


# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU STOCK DEPUIS 7 ANS

■ 2<sup>de</sup> main ■ Neuf

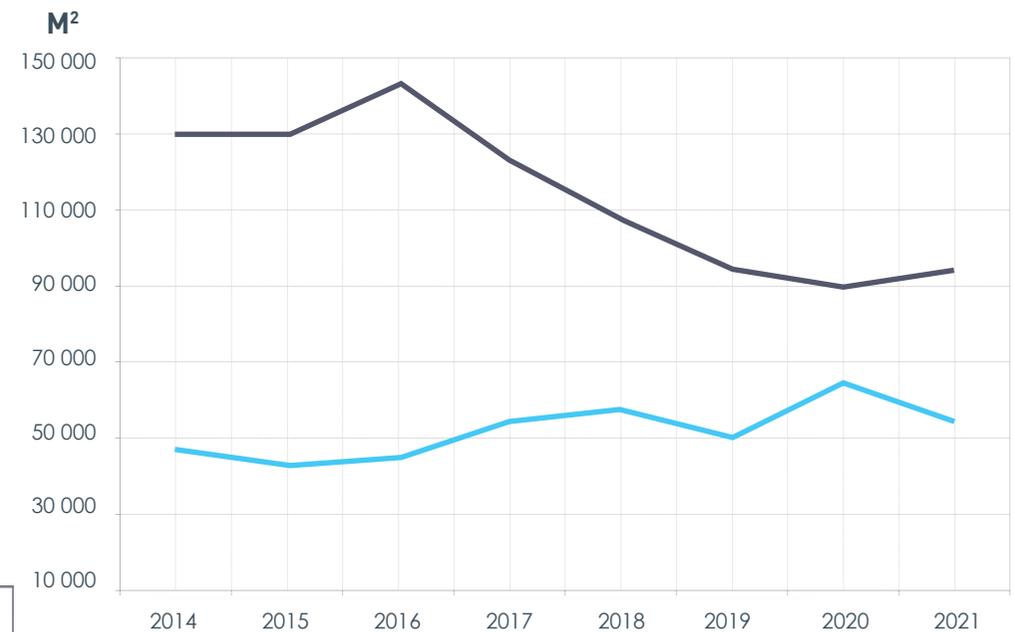
Types	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 <sup>de</sup> main (m <sup>2</sup> )	129 700	129 292	141 839	122 652	108 105	95 847	91 175	95 425
Neuf (m <sup>2</sup> )	37 014	42 255	38 471	43 660	28 932	39 883	45 467	54 395
<b>TOTAL</b>	<b>166 714</b>	<b>171 547</b>	<b>180 310</b>	<b>166 312</b>	<b>137 037</b>	<b>135 730</b>	<b>136 642</b>	<b>149 820</b>



## ÉVOLUTION COMPARATIVE ENTRE LE STOCK DISPONIBLE ET LE VOLUME DE TRANSACTIONS SUR 7 ANS

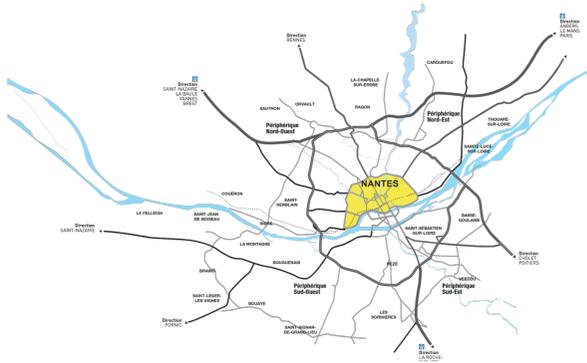
■ Stock 2<sup>de</sup> main ■ Surface des m<sup>2</sup> transactés de 2<sup>de</sup> main

Types	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stock seconde main (m <sup>2</sup> )	129 700	129 292	141 839	122 652	108 105	95 857	91 175	95 425
Surface seconde main (m <sup>2</sup> )	46 805	43 487	45 278	55 607	57 828	51 166	64 534	54 721

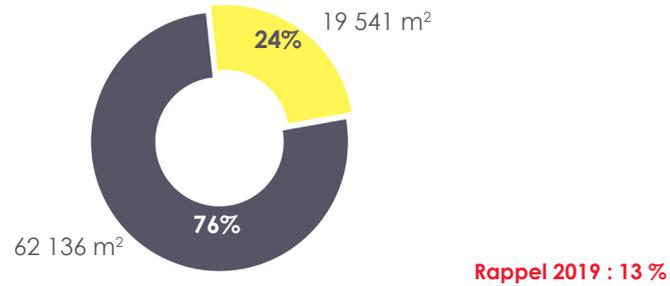




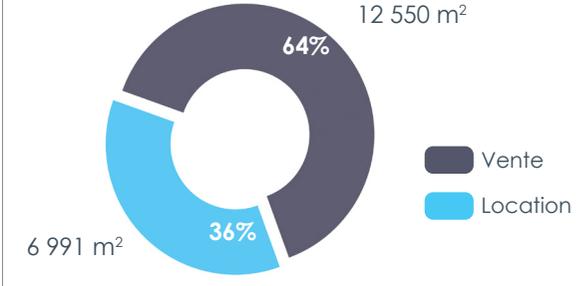
# FOCUS PAR SECTEUR - NANTES CENTRE-



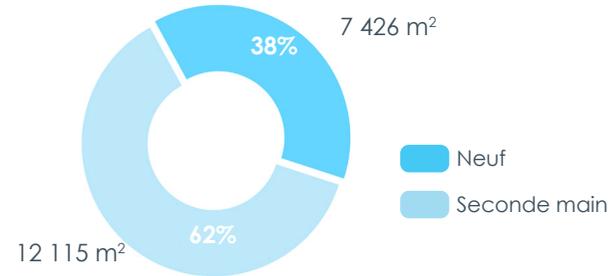
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



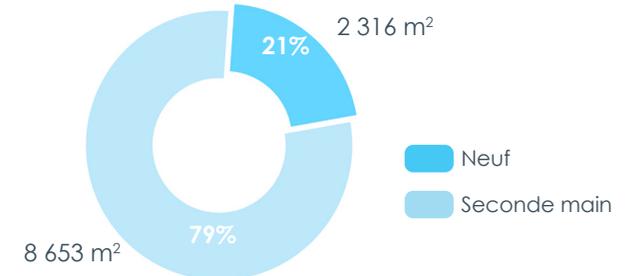
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION/VENTE



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



STOCK DU SECTEUR EN NEUF/SECONDE MAIN



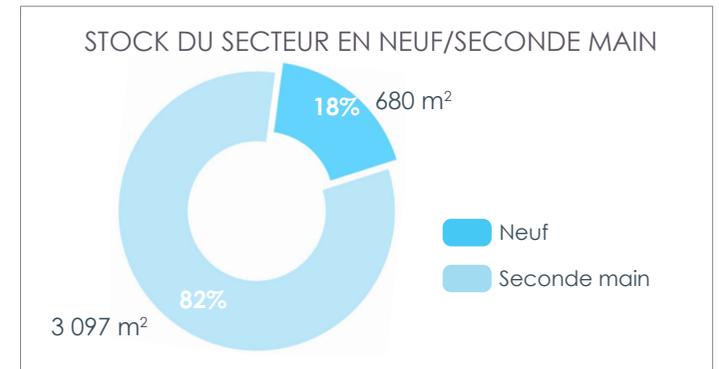
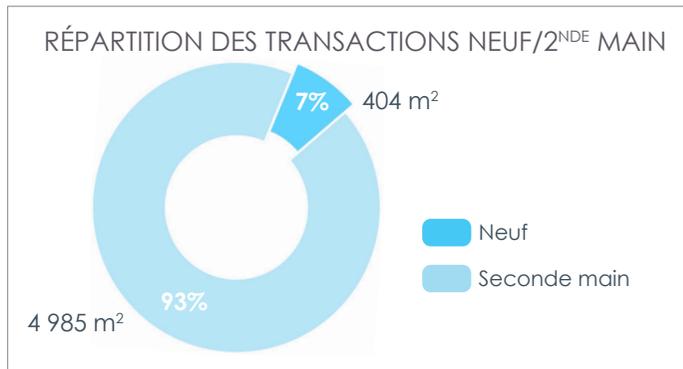
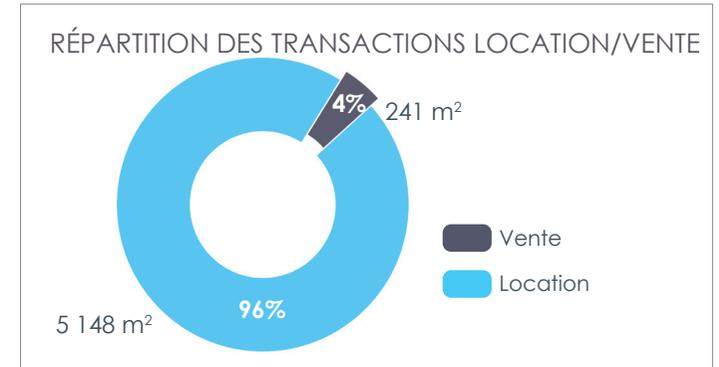
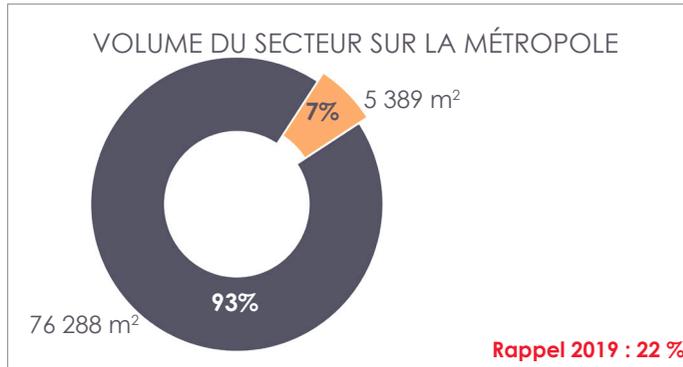
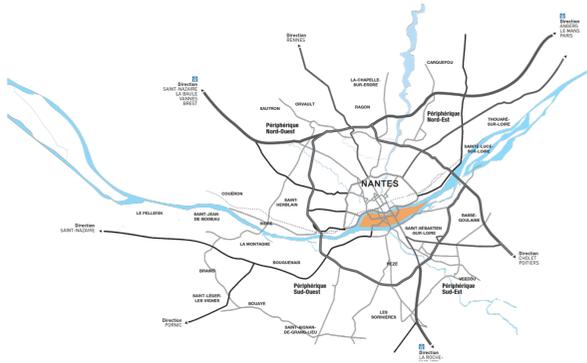
## BON À SAVOIR

- Marché très attractif
- Offre diffuse de qualité disparate
- Inflation significative ces dernières années

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Volume de transactions : location - vente (m <sup>2</sup> )	11 957	14 861	15 638	10 510	14 422	<b>19 541</b>
Nombre de transactions :	45	65	75	48	65	<b>54</b>
Taille moyenne des transactions (m <sup>2</sup> ) :	265	228	208	219	221	<b>361</b>
Stock disponible à 1 an (m <sup>2</sup> )	12 178	13 410	8 835	6 569	8 411	<b>10 969</b>



# FOCUS PAR SECTEUR - Euronantes / ÎLE DE NANTES



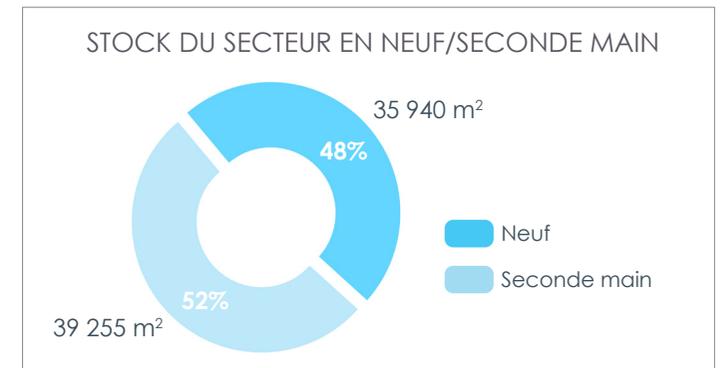
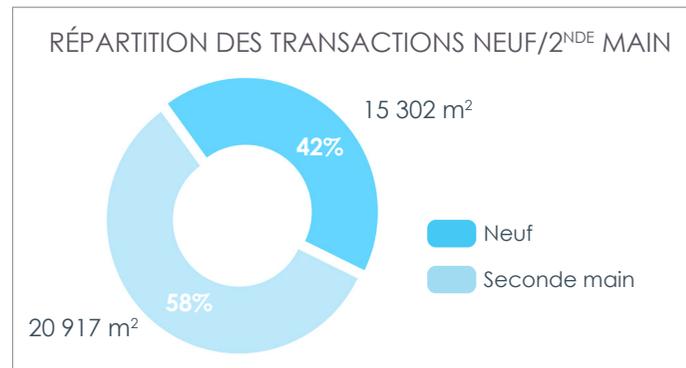
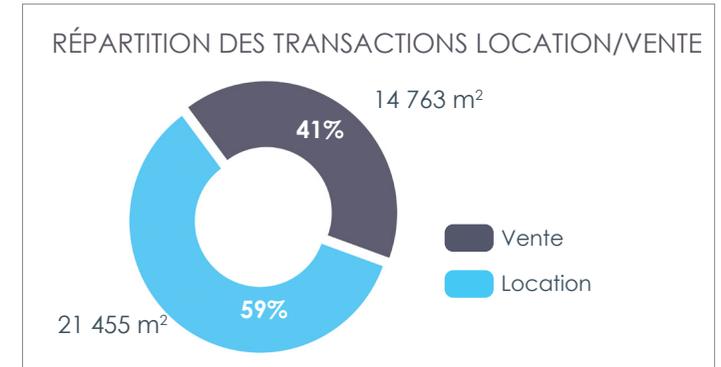
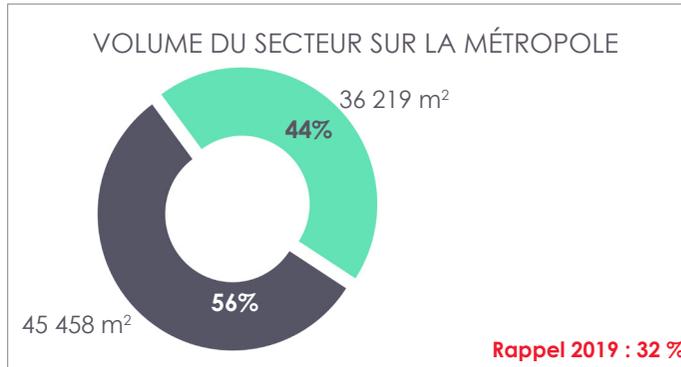
## BON A SAVOIR

- Secteur prime très attractif et très demandé
- Peu d'offres à court terme
- Beaux projets à moyen terme

	2014	2015	2016	2017	2019	2020
Volume de transactions : location - vente (m <sup>2</sup> )	22 413	21 462	30 544	26 328	25 524	<b>5 389</b>
Nombre de transactions :	32	35	42	41	43	<b>20</b>
Taille moyenne des transactions (m <sup>2</sup> ) :	700	613	727	642	593	<b>269</b>
Stock disponible à 1 an (m <sup>2</sup> )	21 610	31 455	22 747	17 874	3 122	<b>3 777</b>



# FOCUS PAR SECTEUR - NORD - OUEST



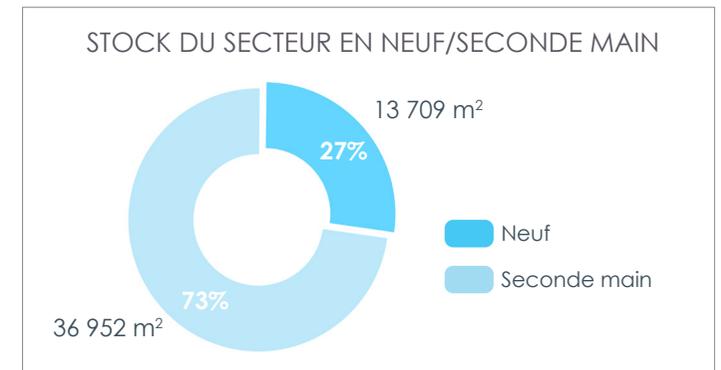
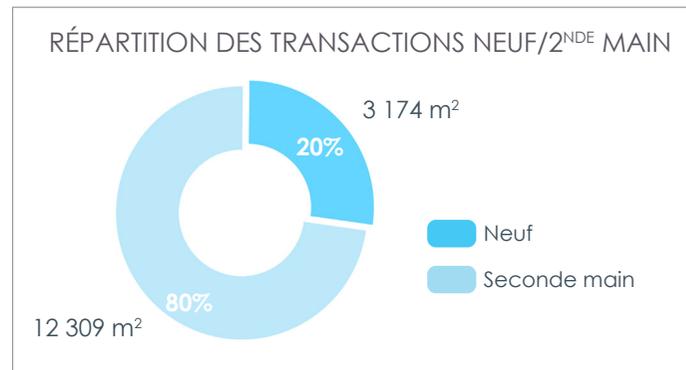
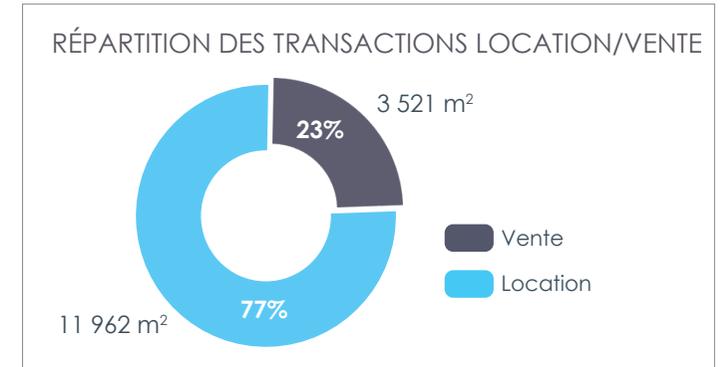
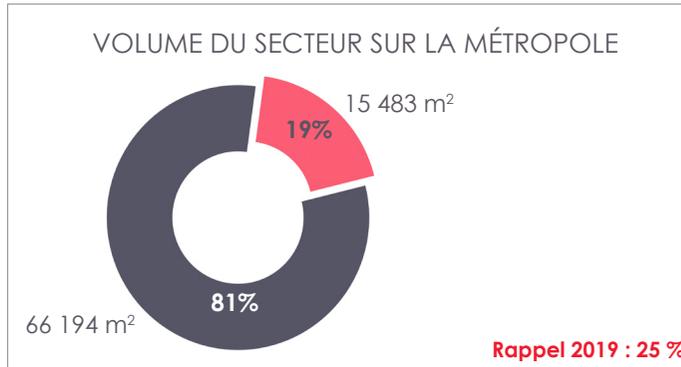
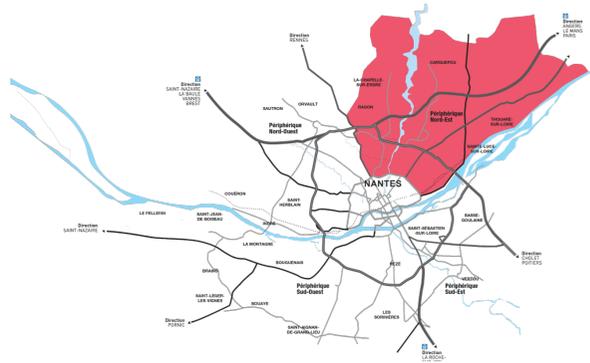
## BON A SAVOIR

- Secteur tertiaire reconnu et recherché
- Large gamme de bureaux
- Grande profondeur de marché

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Volume de transactions : location - vente (m²)	25 739	22 079	26 268	18 938	36 009	<b>36 219</b>
Nombre de transactions :	69	68	84	54	64	<b>66</b>
Taille moyenne des transactions (m²) :	373	324	312	350	562	<b>548</b>
Stock disponible à 1 an (m²)	63 576	52 653	51 642	50 459	73 538	<b>73 195</b>



# FOCUS PAR SECTEUR - **NORD - EST**



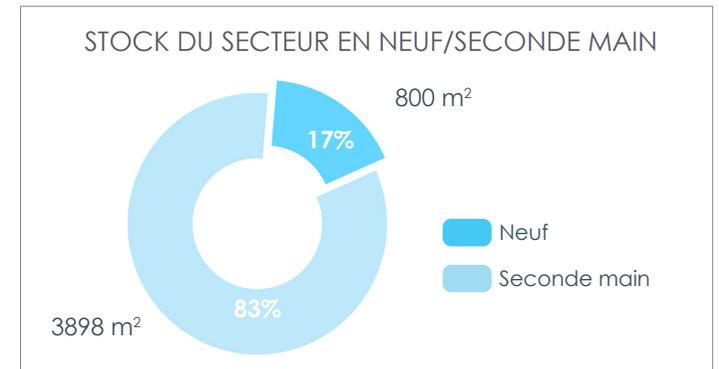
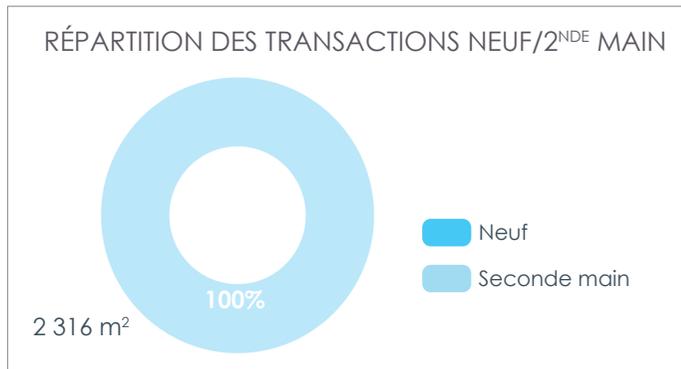
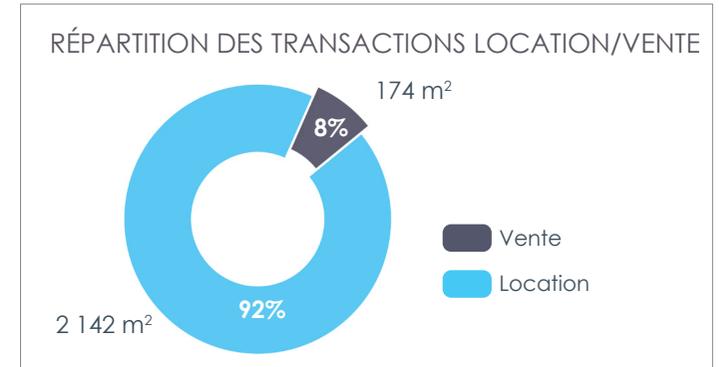
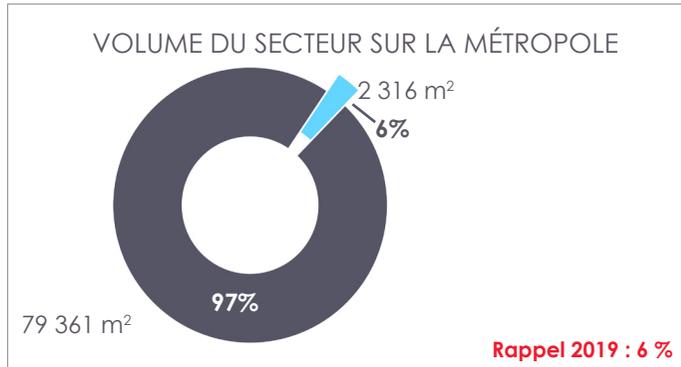
## BON A SAVOIR

- Secteur tertiaire avec une offre variée et diffuse
- Marché de seconde-main conséquent mais de diverse qualité
- Regain d'activité grâce à l'arrivée de programmes neufs

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Volume de transactions : location - vente (m <sup>2</sup> )	7 506	16 739	17 554	17 020	28 469	<b>15 483</b>
Nombre de transactions :	26	37	51	56	58	<b>42</b>
Taille moyenne des transactions (m <sup>2</sup> ) :	288	452	344	333	490	<b>368</b>
Stock disponible à 1 an (m <sup>2</sup> )	63 576	63 359	45 753	50 361	43 128	<b>50 661</b>



# FOCUS PAR SECTEUR - SUD - OUEST



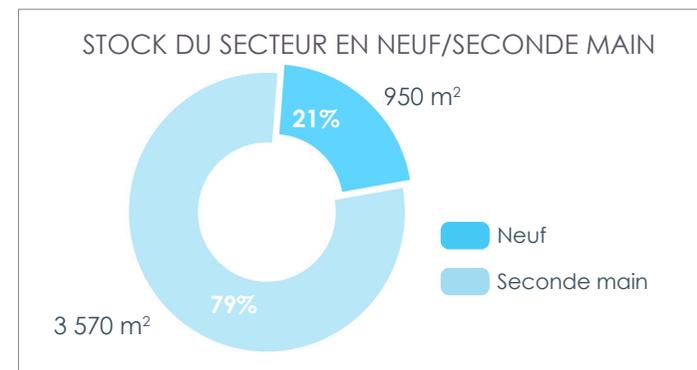
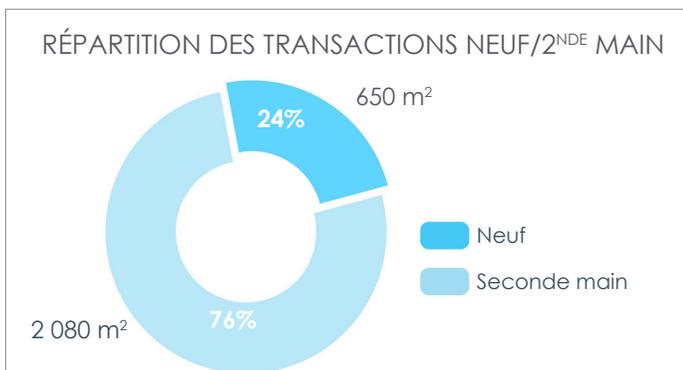
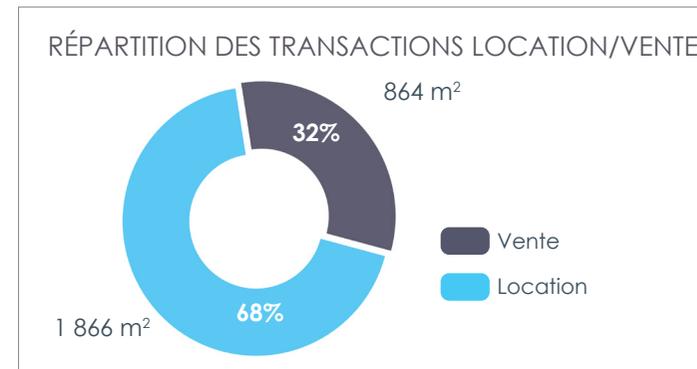
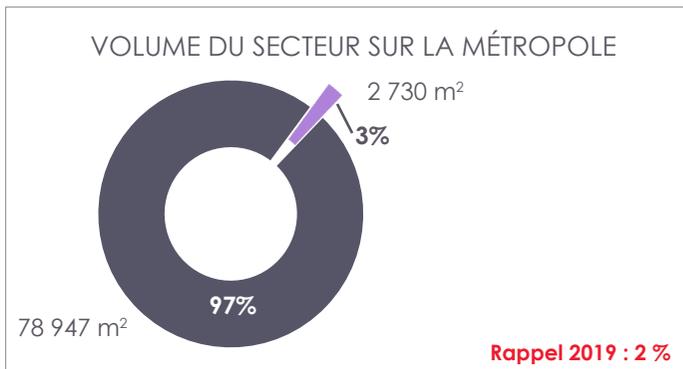
## BON A SAVOIR

- Marché sous-offreur malgré une demande croissante
- Secteur qui devrait bénéficier de l'arrivée du MIN et de nouveaux programmes en cours

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Volume de transactions : location - vente (m <sup>2</sup> )	4 968	3 004	2 461	2 229	7 475	<b>2 316</b>
Nombre de transactions :	12	11	9	12	22	<b>12</b>
Taille moyenne des transactions (m <sup>2</sup> ) :	414	273	273	185	339	<b>193</b>
Stock disponible à 1 an (m <sup>2</sup> )	6 140	7 919	9 269	5 828	3 367	<b>4 698</b>



# FOCUS PAR SECTEUR - SUD - EST



## BON A SAVOIR

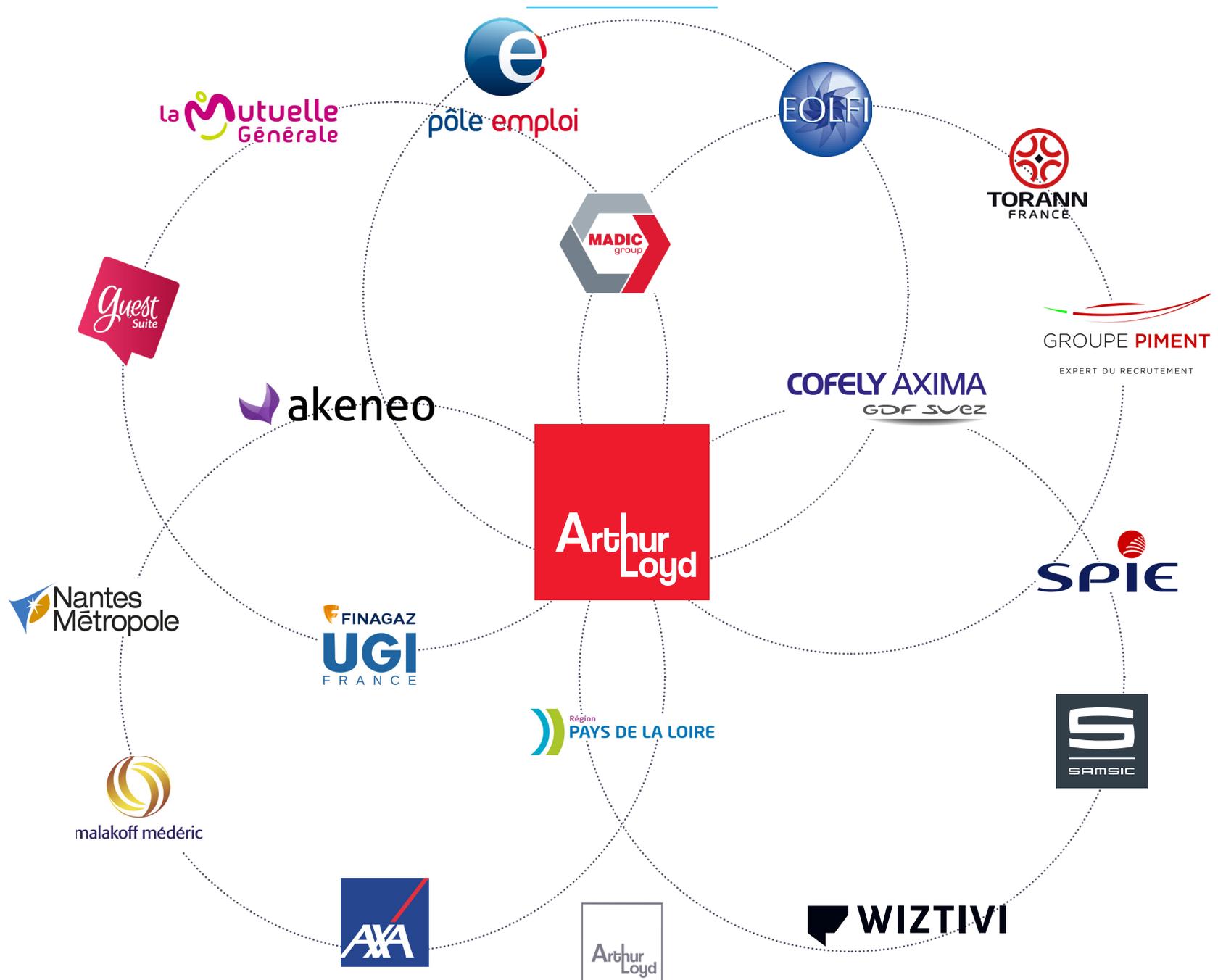
- Marché sous-offreur malgré une demande croissante
- Ici également, les projets annoncés vont créer les conditions d'un marché plus attractif

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Volume de transactions : location - vente (m²)	2 031	6 331	3 023	2 302	2 309	<b>2 730</b>
Nombre de transactions :	15	15	19	14	15	<b>11</b>
Taille moyenne des transactions (m²) :	135	422	159	164	154	<b>248</b>
Stock disponible à 1 an (m²)	6 140	6224	3 664	2 227	5 076	<b>4 520</b>





# ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN BUREAUX



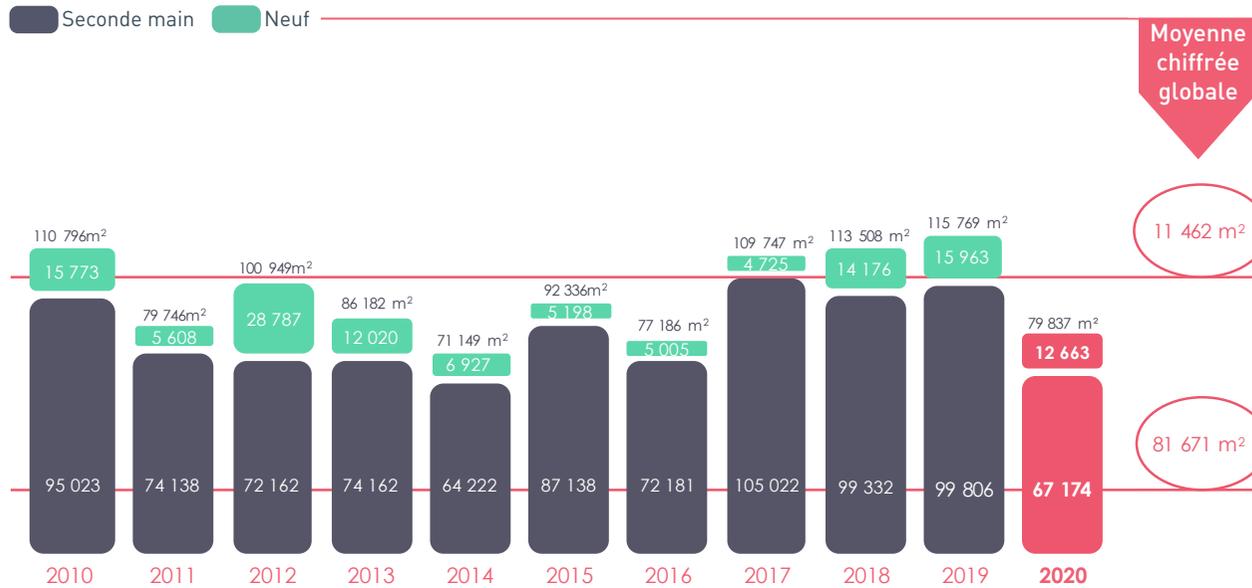


le marché des locaux d'activité



# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## ÉVOLUTION DES VOLUMES DEPUIS 2010 (m<sup>2</sup>)



En 2020, le marché des locaux d'activité aura subi une baisse d'environ 30% de ses volumes. Au regard de l'aspect conjoncturel très particulier, il est difficile de tirer des enseignements clairs de ce ralentissement. Toutefois, l'année 2020 aura confirmé plusieurs tendances déjà observées dont le développement croissant du besoin des transporteurs pour des activités de logistique du dernier kilomètre ou le succès des parcs d'activités en co-propriété.

Sandrine Bouvier  
Équipe Locaux d'Activité

## LES VOLUMES DE TRANSACTIONS DES GRANDES MÉTROPES FRANÇAISES

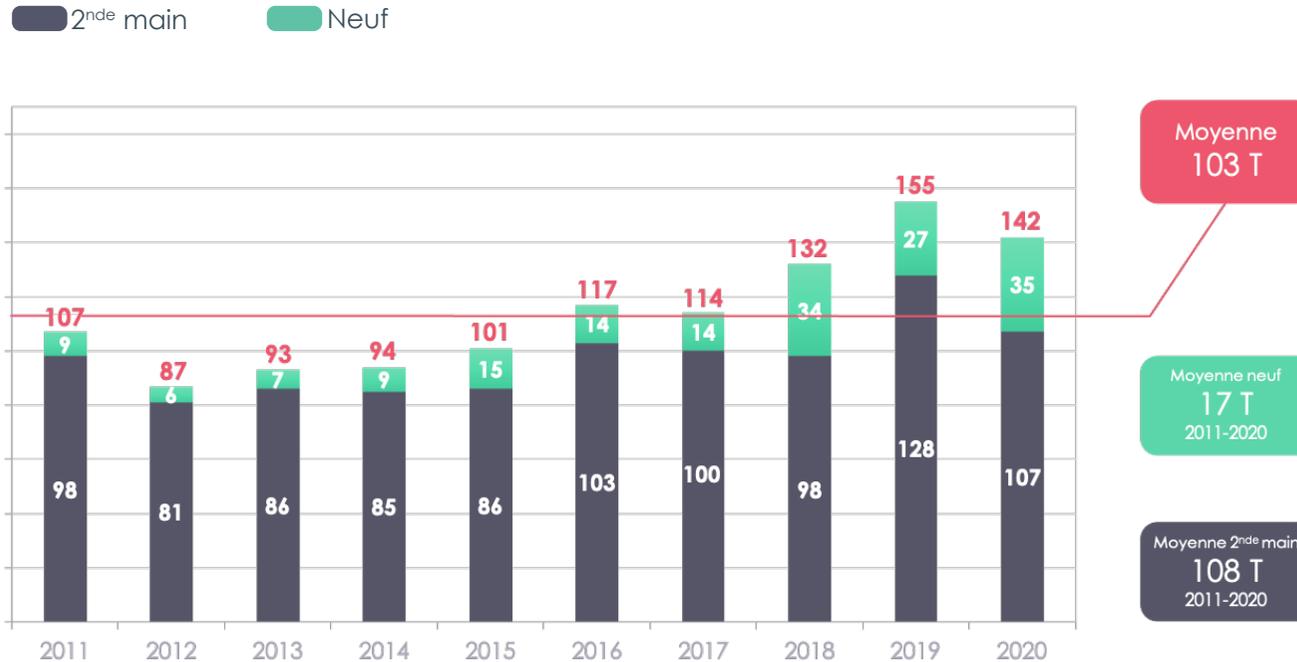
VILLES	Lyon	Toulouse	Lille	Nantes
TOTAL	342 010	158 402	191 580	79 837

### BON A SAVOIR

20% du volume annuel est consommé par les plus grosses transactions de 2020.

# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS



Malgré la baisse significative des volumes, le nombre de transactions demeure à un niveau très élevé grâce en particulier à une dynamique particulière sur les petites surfaces. Le segment des transactions de plus de 1 500 m<sup>2</sup> est quant à lui en souffrance avec seulement 4 transactions référencées contre 13 en 2019.

Adèle Roux  
Équipe Locaux d'Activité

## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS EN NOMBRE ET EN SURFACE

- Nombre de transactions selon la surface

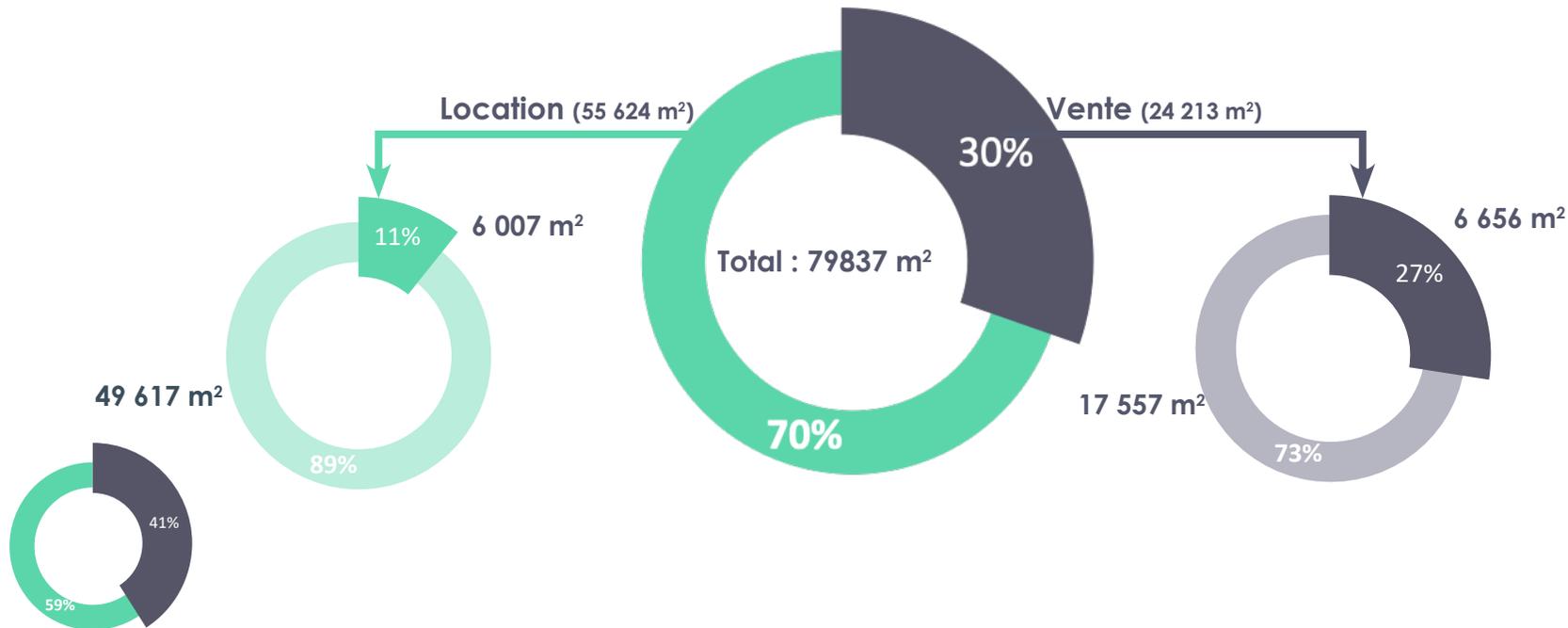
Surfaces (m <sup>2</sup> )	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
- 500	96	68%
500 à 1 499	39	27%
1 500 à 2 999	4	3%
+ de 3 000	3	2%
<b>TOTAL</b>	<b>142</b>	<b>100%</b>

- Répartition des m<sup>2</sup>

Surfaces (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> transactés	% des m <sup>2</sup> transactés
- 500	23 231	29%
500 à 1 499	33 991	43%
1 500 à 2 999	7 669	10%
+ de 3 000	14 946	18%
<b>TOTAL</b>	<b>79 837</b>	<b>100%</b>

# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## RÉPARTITION ACHAT / LOCATION



## COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET VENTE

LOCATION		Volumes placés	VENTE	
2019	2020		2019	2020
68 347 m <sup>2</sup>	55 624 m <sup>2</sup>		47 422 m <sup>2</sup>	24 213 m <sup>2</sup>
105	128	Nombre de transactions	50	27
651	435	Surface moyenne (m <sup>2</sup> )	948	897



Avec environ 30%, la part des ventes reste largement minoritaire. Pour autant, le marché reste très orienté à l'acquisition dans le contexte particulier de taux d'intérêts très bas. La rareté des fonciers disponibles dans l'agglomération contracte significativement les possibilités de développement des activités qui demeurent néanmoins indispensables au fonctionnement de la ville.

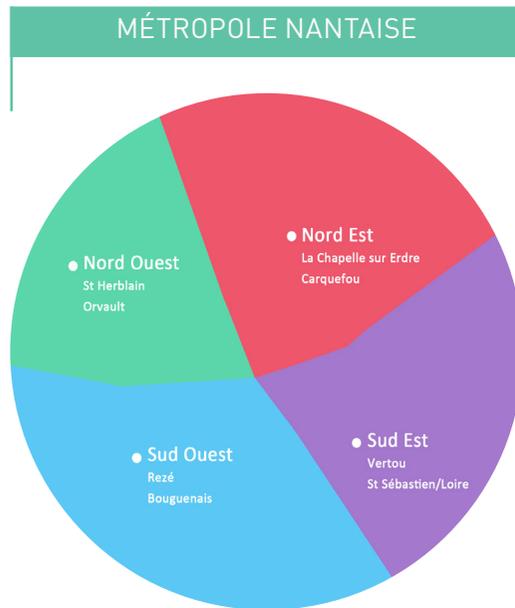
Sandrine Bouvier  
Équipe Locaux d'Activité



# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

	2016	% du volume transacté	2017	% du volume transacté	2018	% du volume transacté	2019	% du volume transacté	2020	% du volume transacté
NORD OUEST	20 949 m <sup>2</sup>	27	27 835 m <sup>2</sup>	25	54 178 m <sup>2</sup>	48	38 083 m <sup>2</sup>	48	26 504 m <sup>2</sup>	33
NORD EST	34 242 m <sup>2</sup>	44	42 201 m <sup>2</sup>	38	35 196 m <sup>2</sup>	31	36 372 m <sup>2</sup>	31	18 225 m <sup>2</sup>	23
SUD OUEST	1 307 m <sup>2</sup>	2	25 536 m <sup>2</sup>	23	15 522 m <sup>2</sup>	14	20 482 m <sup>2</sup>	14	25 744 m <sup>2</sup>	32
SUD EST	20 688 m <sup>2</sup>	27	14 175 m <sup>2</sup>	13	8 612 m <sup>2</sup>	8	20 832 m <sup>2</sup>	8	9 364 m <sup>2</sup>	12
	<b>77 186 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>109 747 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>113 508 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>115 769 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>79 837 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>



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

	NEUF	SECONDE MAIN	À RÉNOVER
BUREAUX	100-120	85-90	70-80
ACTIVITÉ	60-80	50-55	35-45





# LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

## LE STOCK À 1 AN AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2021

	2nde main	Neuf	TOTAL	Part du stock disponible/secteur
NORD OUEST	35 665 m <sup>2</sup>	6 531 m <sup>2</sup>	42 196 m <sup>2</sup>	38 %
NORD EST	43 035 m <sup>2</sup>	5 490 m <sup>2</sup>	48 525 m <sup>2</sup>	43 %
SUD OUEST	15 194 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	15 194 m <sup>2</sup>	14 %
SUD EST	4 257 m <sup>2</sup>	1 548 m <sup>2</sup>	5 805 m <sup>2</sup>	5 %
	<b>98 151 m<sup>2</sup></b>	<b>13 569 m<sup>2</sup></b>	<b>111 720 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



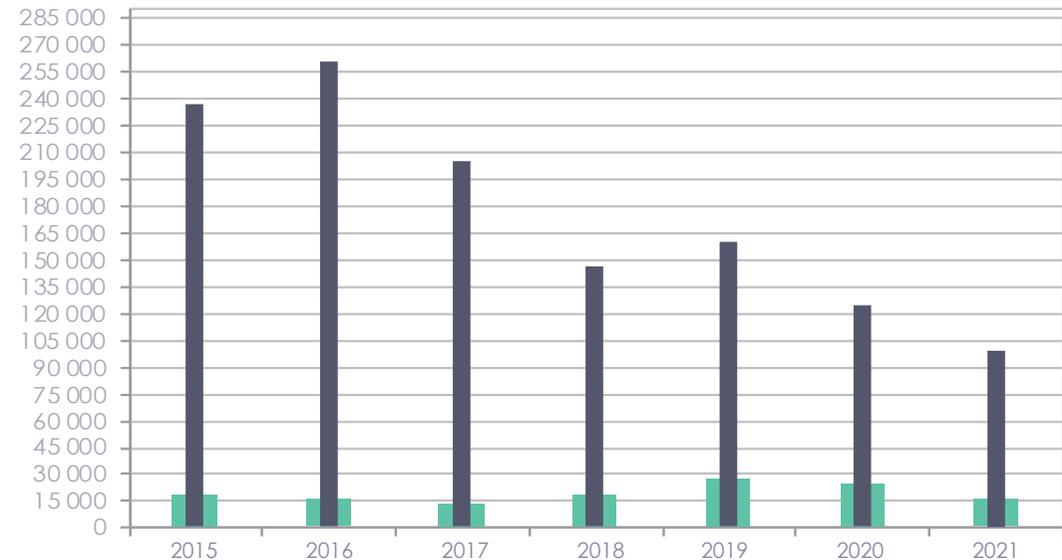
Le stock se contracte encore un peu plus cette année. Le marché est désormais très largement sous-offreur et la pression foncière bloque le développement ; mais parfois il provoque également le transfert de certaines activités en dehors de l'agglomération.

Hugo Morin  
Équipe Locaux d'Activité

## ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU STOCK DEPUIS 7 ANS

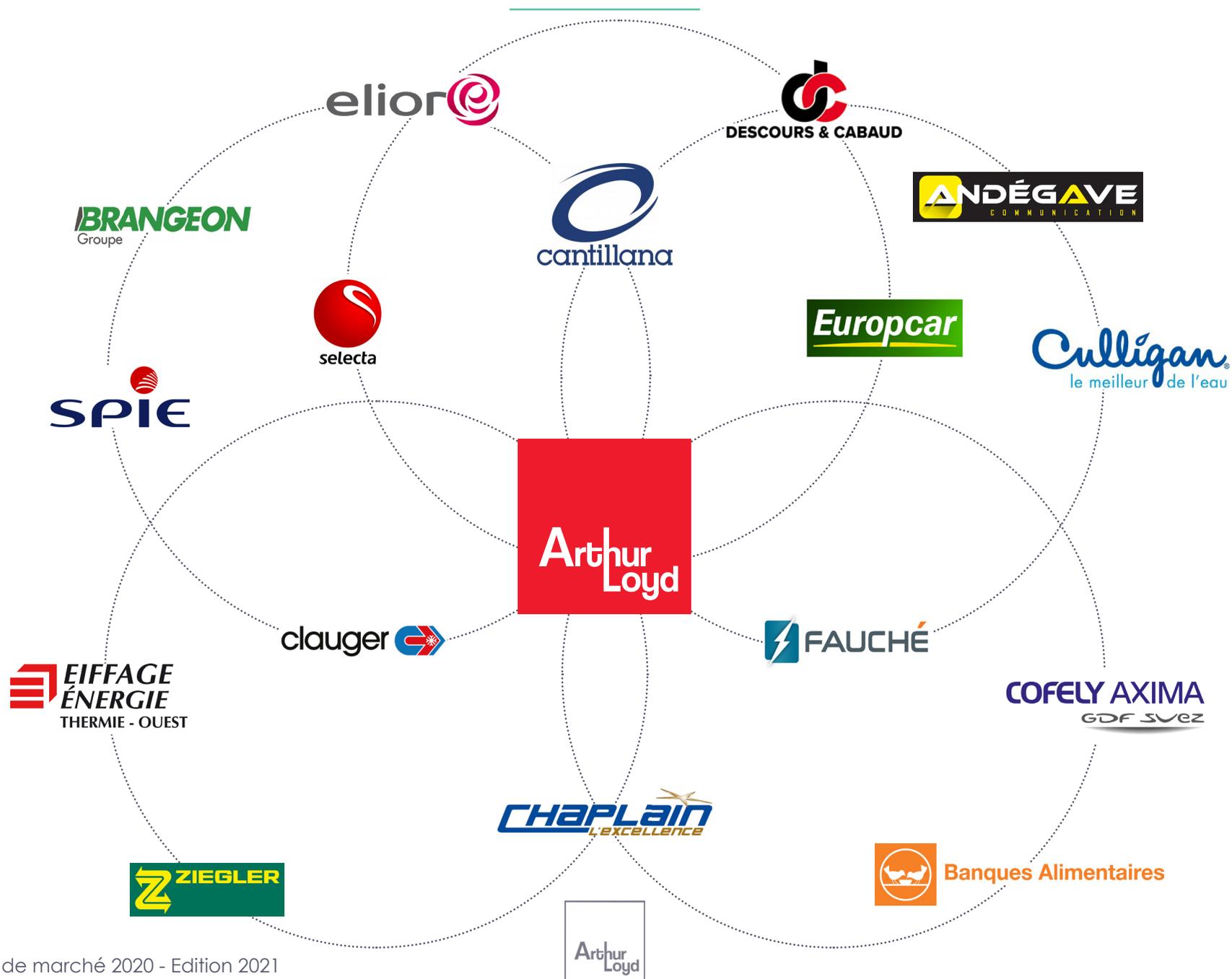
■ Seconde main ■ Neuf

Types	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
2 <sup>de</sup> main (m <sup>2</sup> )	220 922	247 431	194 873	132 482	132 903	123 155	98 051
Neuf (m <sup>2</sup> )	15 556	13 176	11 065	15 822	26 391	24 995	13 669
TOTAL	236 478	260 607	205 938	148 304	159 294	148 150	111 820





# ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ



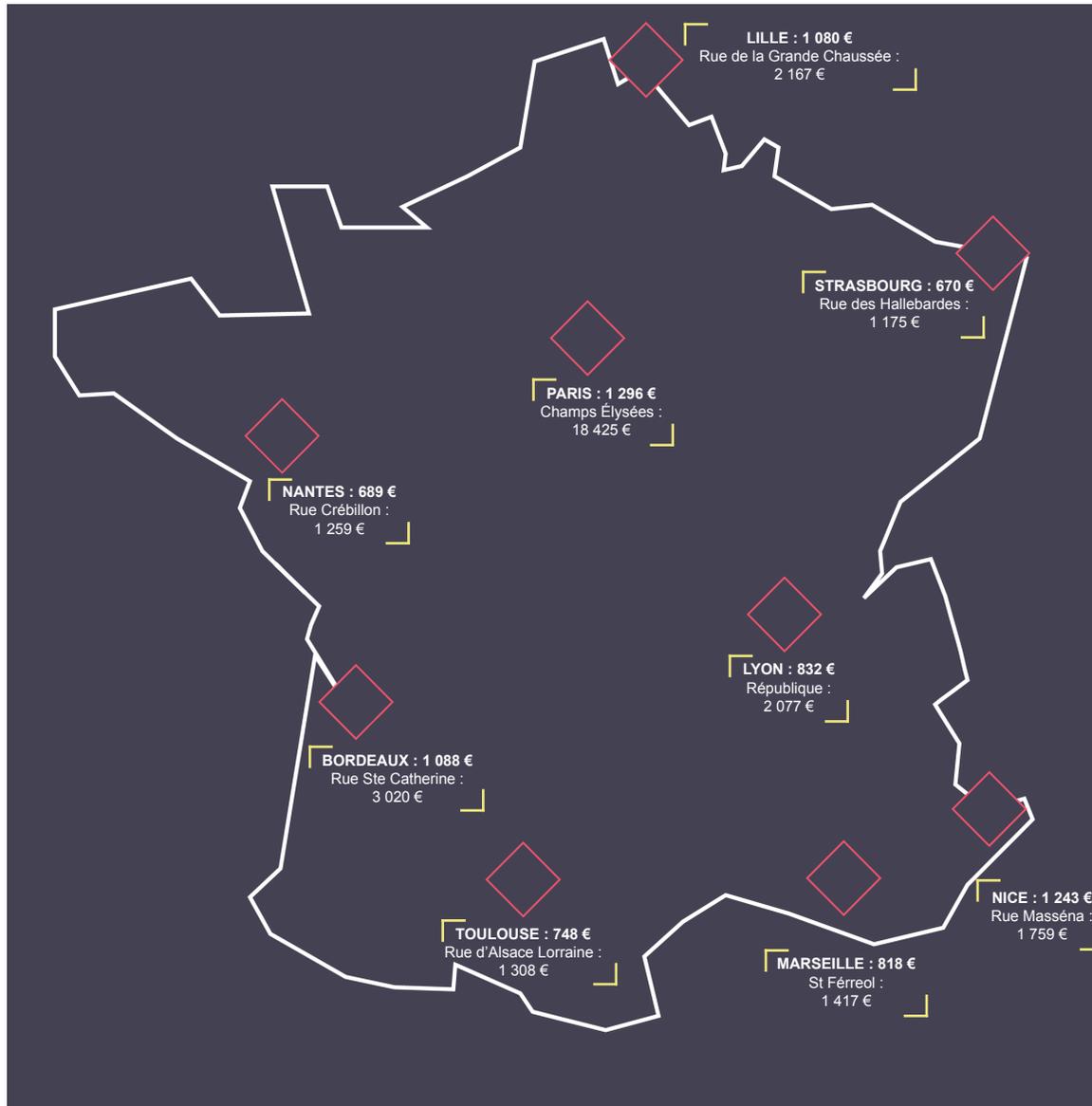


le marché des commerces





# CARTE NATIONALE DES VALEURS LOCATIVES 2020 (€/m<sup>2</sup>/an/HT/HC)



Carte nationale reprenant les valeurs locatives moyennes (Prix moyen locatif au m<sup>2</sup>), appliquées dans les principaux centres villes, des principales grandes métropoles.

Ce prix moyen au m<sup>2</sup> est complété avec les valeurs locatives « Prime » en vigueur pour les secteurs n° 1.

## Évolution nationale :

Valeur locative :	+ 1,18 %
DAB :	- 18,40 %
Loyer :	+ 12,97 %

La valeur locative commerciale par m<sup>2</sup> par an équivaut au loyer annuel + 10 % du montant du DAB (Droit Au Bail), divisé par le nombre de m<sup>2</sup>.





# VALEURS LOCATIVES 2020 (à titre indicatif)

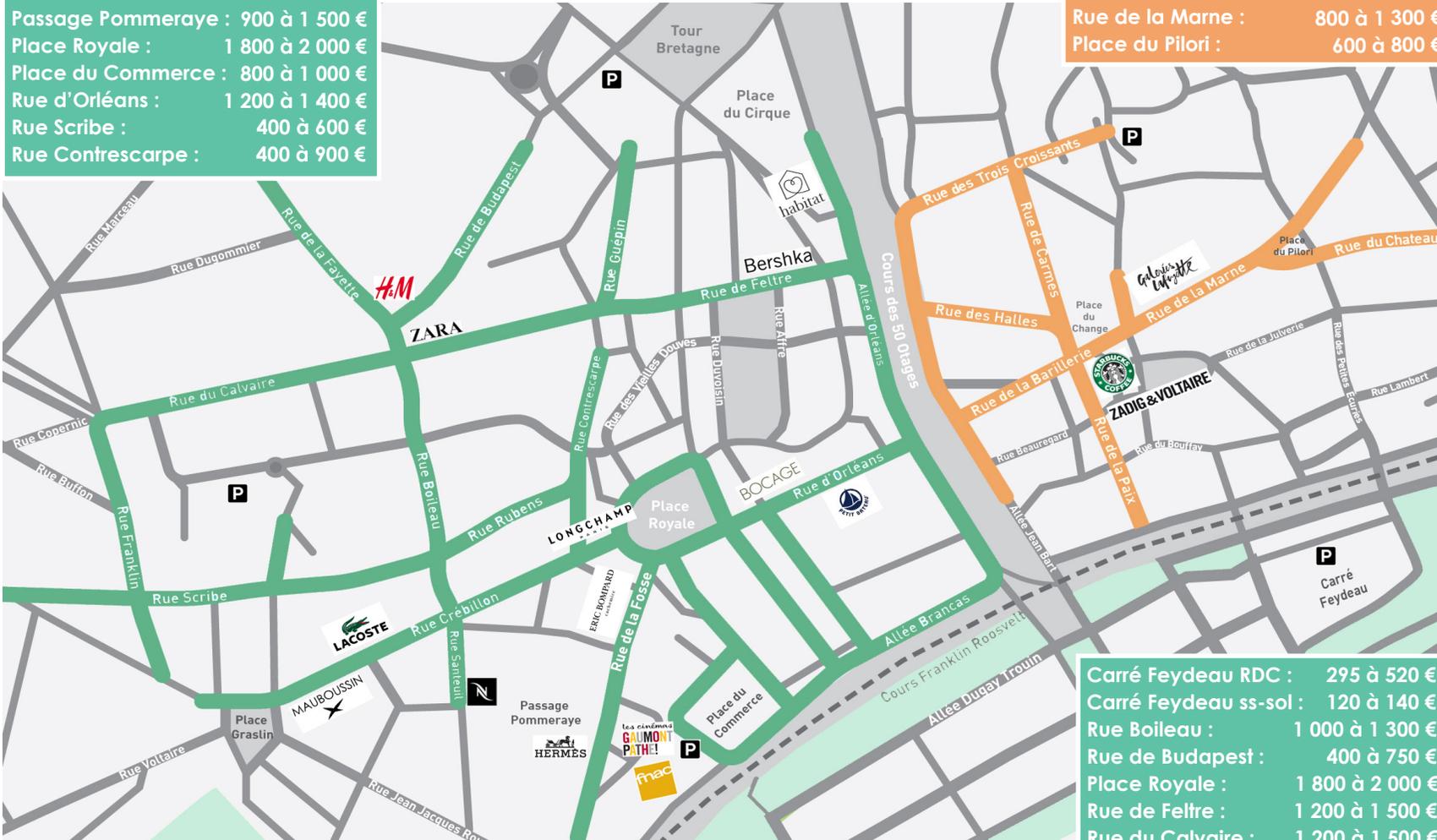
## DEUX MARCHÉS D'EMPLACEMENTS N°1 AU CENTRE VILLE (€/m²/an/HT/HC)

### QUARTIER GRASLIN

### QUARTIER DECRÉ

Rue Crébillon :	400 à 1 800 €
Passage Pommeraye :	900 à 1 500 €
Place Royale :	1 800 à 2 000 €
Place du Commerce :	800 à 1 000 €
Rue d'Orléans :	1 200 à 1 400 €
Rue Scribe :	400 à 600 €
Rue Contrescarpe :	400 à 900 €

Rue de la Barillerie :	800 à 1 000 €
Rue de la Marne :	800 à 1 300 €
Place du Pilori :	600 à 800 €



Le contexte sanitaire a créé les conditions d'un marché très particulier en 2020. De nombreuses activités ont dû s'adapter et composer avec une clientèle qui a, bien entendu, été moins présente en moyenne.

Sans surprise, les activités de loisir, salles de sport, restauration souffrent grandement de la situation. Toutefois, contrairement à l'idée reçue, nous observons la bonne tenue du marché en particulier avec un volume de demandes significatif sur les emplacements Prime.

Au chapitre des nouvelles installations, NORMAL, BONNE GUEULE vont arriver cette année dans l'Hyper Centre.

Enfin, le marché restant sous-offreur sur les emplacements N°1, les valeurs locatives restent élevées pour ces emplacements et les cessions de droit au Bail ne s'érodent que très peu.

Carré Feydeau RDC :	295 à 520 €
Carré Feydeau ss-sol :	120 à 140 €
Rue Boileau :	1 000 à 1 300 €
Rue de Budapest :	400 à 750 €
Place Royale :	1 800 à 2 000 €
Rue de Feltre :	1 200 à 1 500 €
Rue du Calvaire :	1 200 à 1 500 €

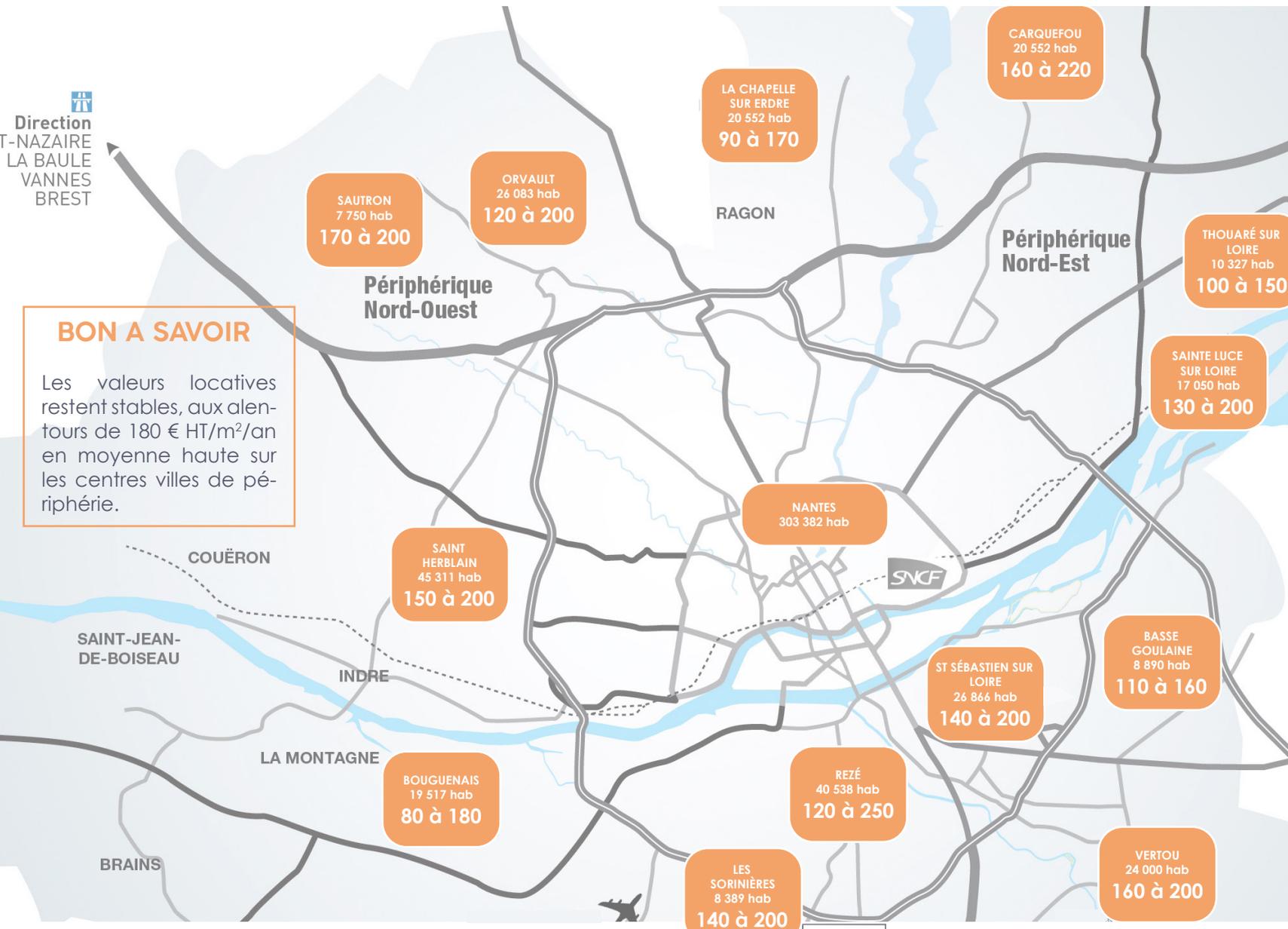
Christine MAHÉ GOURHEL  
Équipe Commerce

La valeur locative commerciale correspond au droit au bail divisé par 10 (années) auquel s'ajoute le loyer annuel. Nous divisons ensuite le résultat par les mètres carrés de la surface pondérée.



# VALEURS LOCATIVES 2020 (à titre indicatif)

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



Direction  
T-NAZAIRE  
LA BAULE  
VANNES  
BREST

**BON A SAVOIR**  
Les valeurs locatives restent stables, aux alentours de 180 € HT/m<sup>2</sup>/an en moyenne haute sur les centres villes de périphérie.



Nous aurions pu penser que l'année passée allait fortement impacter le marché nantais. Cependant, nous constatons que le nombre de demande n'a pas diminué. Ainsi la recherche de surfaces de toutes envergures reste constante sur l'ensemble de l'agglomération.

Joël-Henry CODO  
Équipe Commerce



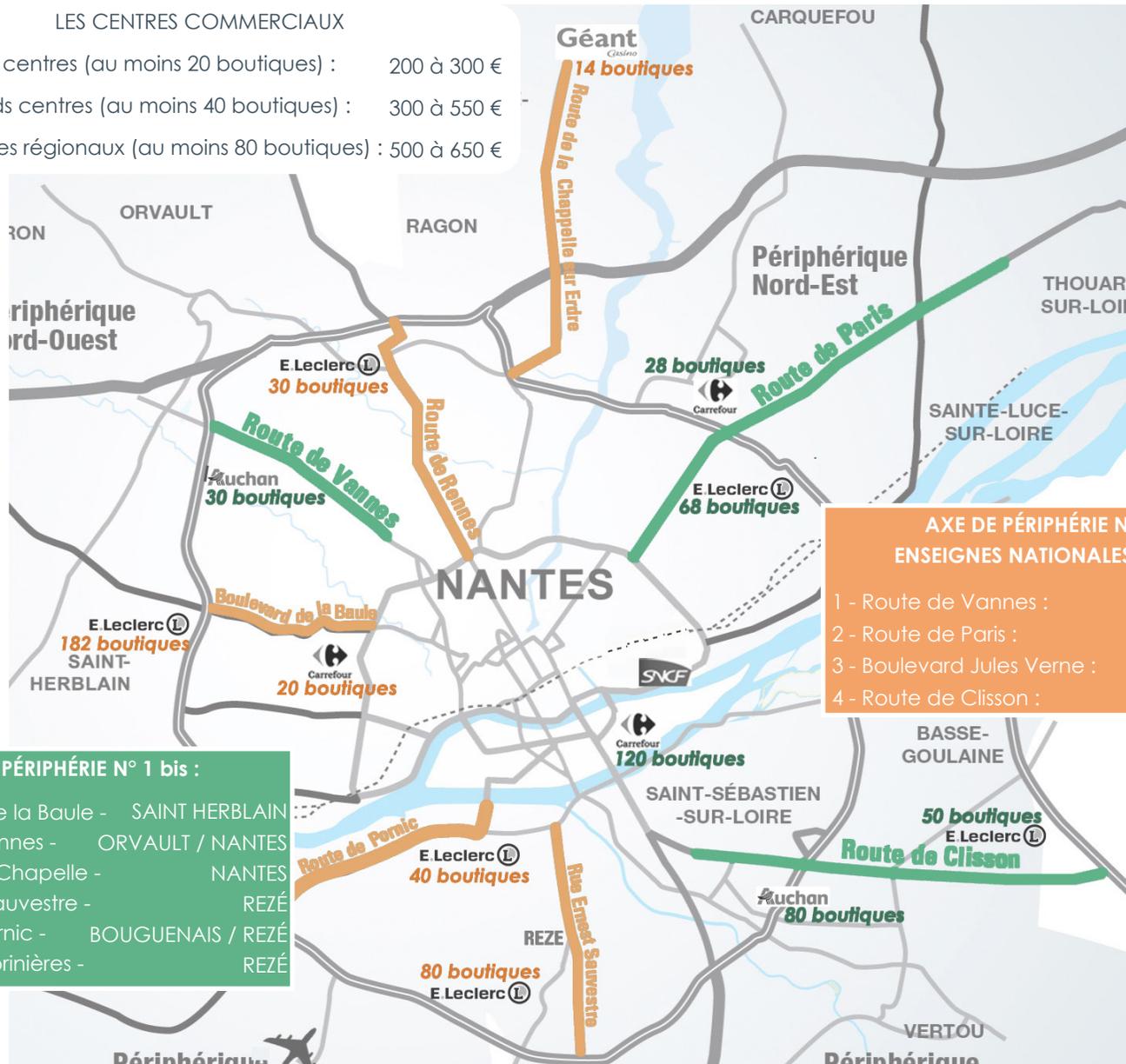


# VALEURS LOCATIVES 2020 (à titre indicatif)

## 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 €



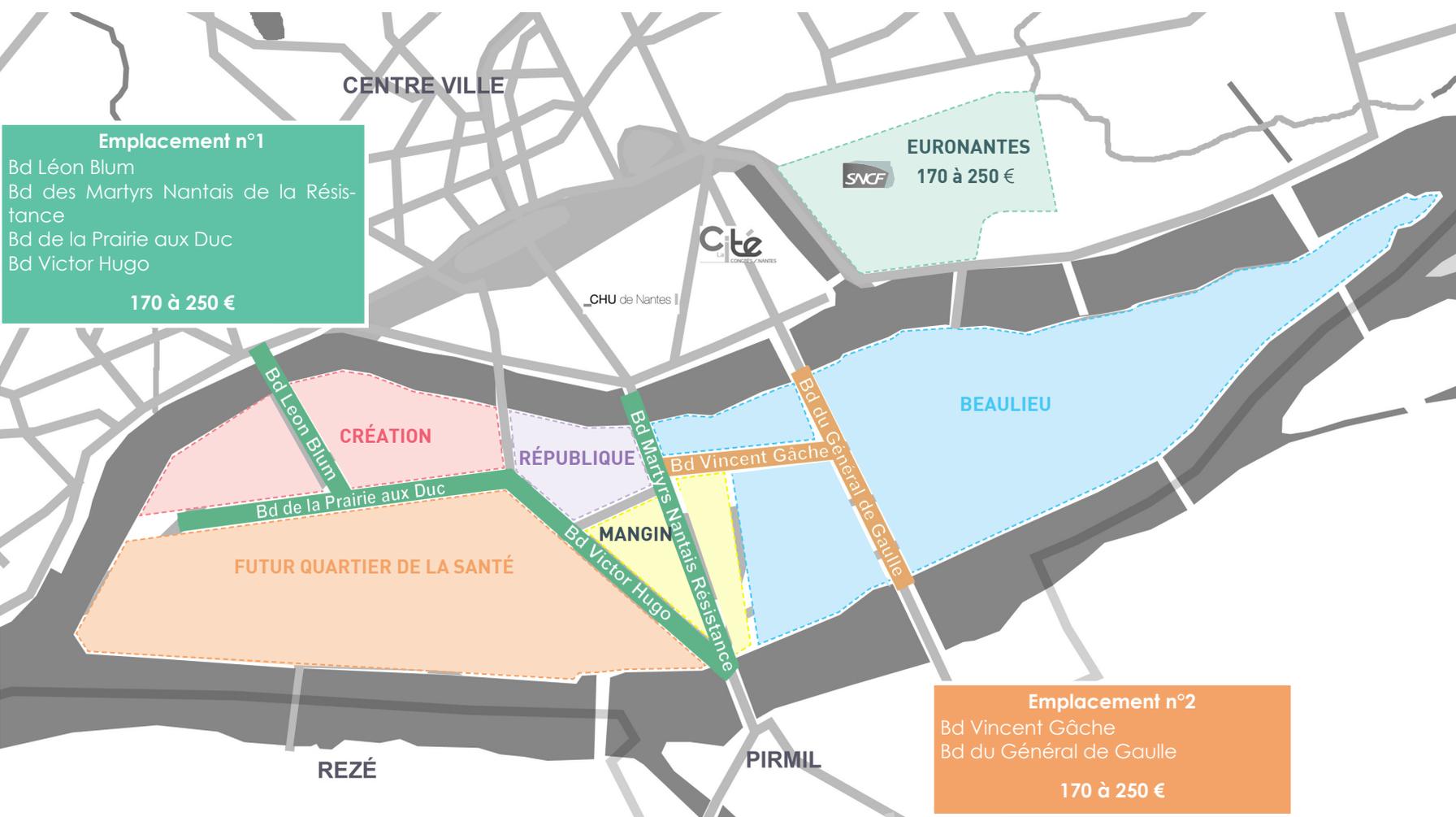
2020 et son contexte ont fait muter le type de recherches sur l'agglomération qui conserve une attractivité certaine.

Ainsi, la diminution des demandes en restauration traditionnelle, loisirs, salles de sport s'est vue remplacée par une recherche accrue d'activités peu ou non impactées, telles que les activités tertiaires, médicales, et de proximité.

Joël-Henry CODO  
Équipe Commerce

# VALEURS LOCATIVES 2020 (à titre indicatif)

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



L'île de Nantes, confirme et assoit son attractivité au sein de l'agglomération, étant identifiée comme un lieux de mixité où cohabitent dans ces nouveaux quartiers : commerces, services, bureaux et habitations. Ainsi les demandes de location et d'acquisition restent constantes et viennent se heurter à un marché en tension car sous-offreur.

Joël-Henry CODO  
 Équipe Commerce



# ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN COMMERCE





# BAROMÈTRE ARTHUR LOYD

## ATTRACTIVITÉ & DYNAMISME DES MÉTROPOLES FRANÇAISES

Depuis 3 ans, la ville de Nantes est abonnée au podium dans la catégorie des « grandes métropoles ». En particulier, grâce à une meilleure qualité de vie, comparée, notamment, à celle en région parisienne, et par une amélioration de la connectivité.



La métropole effectue un sans-faute sur les Performances économiques, son point fort ; elle est par exemple la seule économie régionale de cette envergure à pouvoir revendiquer plus de 66 000 créations nettes d'emplois dans le secteur privé au cours des dix dernières années.



Avant-dernière pour le coût du logement, Nantes est victime de son succès. Un trait commun pour les métropoles avec une évolution démographique importante ces 20 dernières années.



Compétitive pour la connectivité et l'innovation, Nantes est au coude à coude avec Montpellier pour ces indicateurs mais se démarque grâce à la French Tech Nantes qui fédère les acteurs de l'économie numérique.



Plus globalement, les aires urbaines avec la plus forte croissance de la population 15-29 ans sont en majorité celles avec le taux de diplômés le plus élevé (Montpellier, Bordeaux, Toulouse et Nantes). C'est un enjeu actuel pour les métropoles d'être capable de former et conserver ses jeunes diplômés et talents.



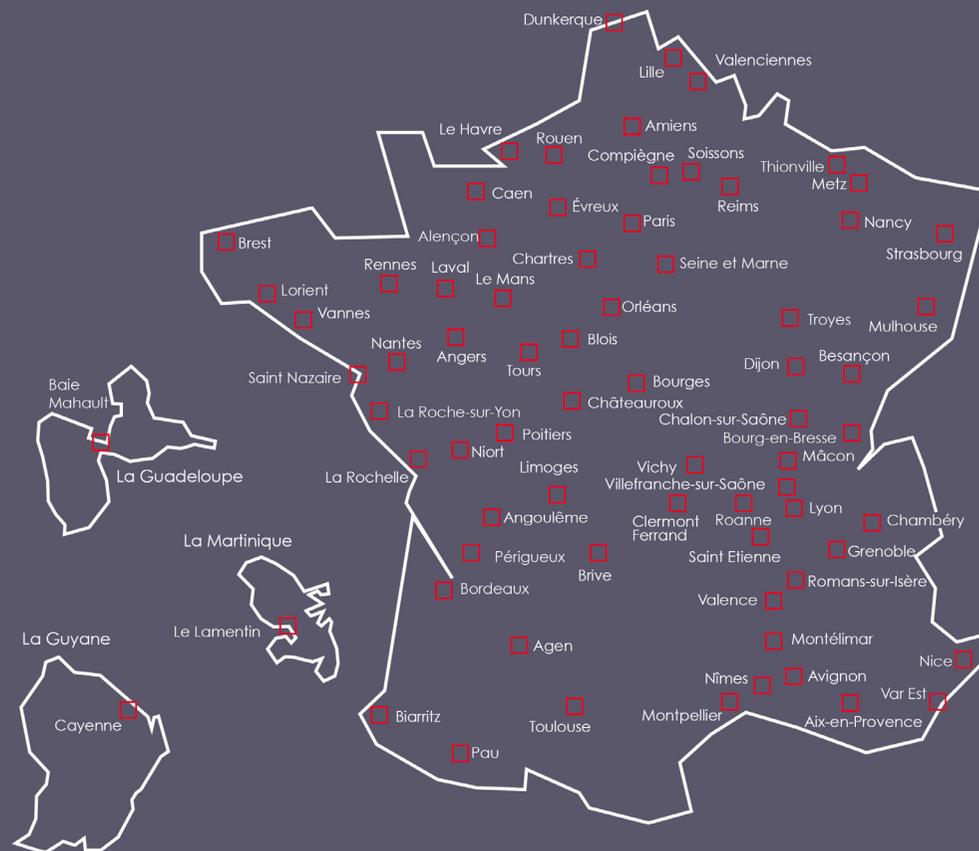
L'intégralité du baromètre est visible sur notre site internet [www.arthur-loyd.com](http://www.arthur-loyd.com)

# ARTHUR LOYD NANTES & SAINT-NAZAIRE

15 personnes à l'écoute de vos  
besoins

1 numéro unique  
**02 40 74 74 74**

Immeuble Arbor Jovis  
3 Boulevard du Zénith  
44800 Saint-Herblain  
[www.arthur-loyd-nantes.com](http://www.arthur-loyd-nantes.com)



## CRÉATEUR «DE» POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE