agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

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

Edition 2014

Avec les données et l'appui technique de

Novembre 2014

sommaire

Introduction 5

1. Le marché des bureaux en 2013 : une année exceptionnelle en volume de transactions 7

1.1. Les m² placés de bureaux : un volume inégalé 8
1.1.1 Une année 2013 exceptionnelle porté à 40 % par de l'investissement public 8
1.1.2 Un marché qui commence à se diffuser 9
1.1.3 Références nationales 10
1.1.4 Des prix de location (en €/m²/an HT HC) des bureaux toujours bien placés 10
1.1.5 Des prix de vente (en €/m² HT HC) des bureaux très compétitifs 11

1.2. L'offre de bureaux au 31 décembre 2013 : une offre importante assez stable 10

2. Le marché des locaux d'activités et entrepôts en 2013 : des transactions en retrait et des stocks à requalifier 15

2.1. Les m² placés locaux d'activités et entrepôts : un faible volume échangé 16
2.1.1 Une année 2013 en recul 16
2.1.2 Une localisation des m² placés sur des secteurs bien ciblés 17
2.1.3 Références nationales 18
2.1.4 Des prix de location (en €/m²/an HT HC) en augmentation pour le seconde main 19
2.1.5 Des prix de vente (en €/m² HT HC) en nette baisse pour le seconde main 20

2.2. L'offre de locaux d'activités et d'entrepôts au 31 décembre 2013 : une offre vieillissante 21

3. Le marché du foncier à vocation d'activité en 2013 25

3.1. Les terrains vendus destinés à de l'activité économique : une année 2013 correcte 26
3.2. L'offre foncière au 31 décembre 2013 : une offre foncière publique toujours importante 29

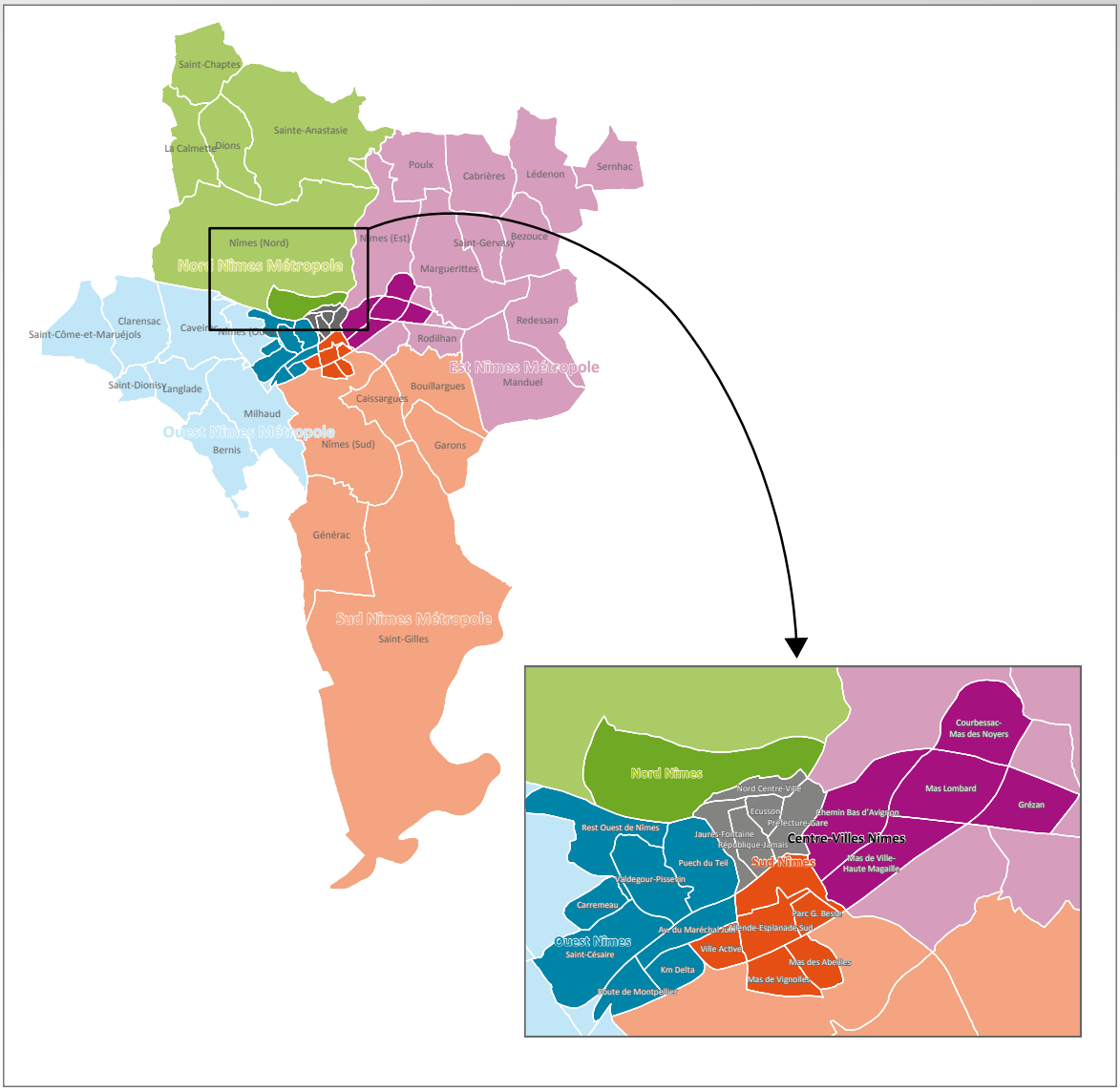
Conclusion 31

Clés de lecture 33

En partenariat avec la Direction économique de Nîmes Métropole, la 7ème édition de l'observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise valorise les données de Nîmes métropole, des professionnels de l'immobilier d'entreprise (Arthur Loyd, CBRE, DTZ, Emplacement numéro 1) et de la Société d'Aménagement des Territoires. Le rôle prépondérant joué par ces opérateurs garantit la pertinence des résultats qui, au demeurant, ne prétendent pas à l'exhaustivité. Depuis 2010, les opérations en comptes-propres et les clés-en-main sont incluses à partir de la base des permis de construire de la DREAL afin d'être au plus près de la réalité.

L'approche statistique et cartographique est basée sur un recueil d'informations qui portent sur les 3 types de marchés : bureaux, locaux d'activités/entrepôts et foncier. L'analyse est déclinée en 2 phases : les m² placés en 2013 (volumes, localisation, références nationales et prix…) et l'offre existante au 31 décembre 2013. Le territoire couvert concerne potentiellement toute la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et l'analyse géographique se fonde sur un découpage en 9 zones que l'on peut regrouper en 4 grands secteurs.

Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole
Découpage en secteurs géographiques



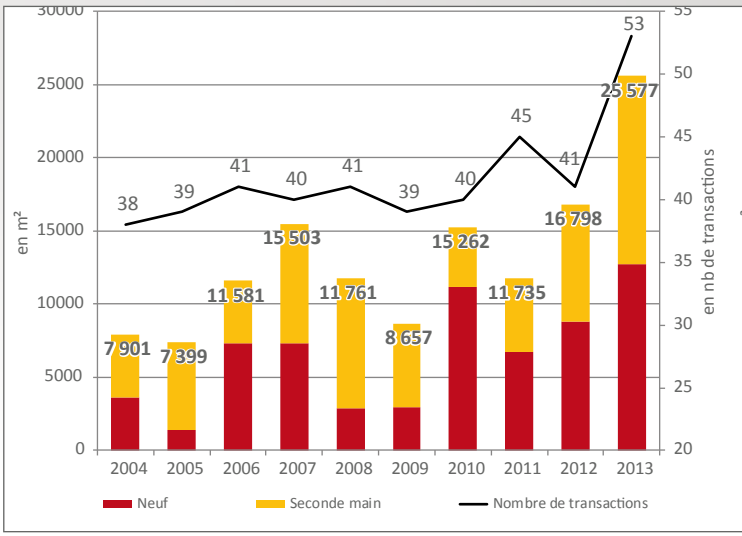
1 Le marché des bureaux en 2013

une année exceptionnelle en volume de transactions

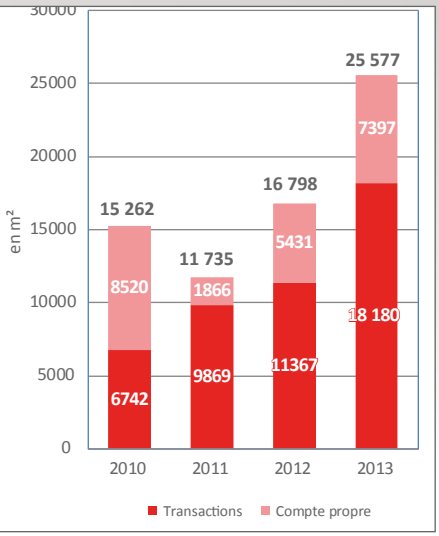
1.1 LES M² PLACÉS DE BUREAUX : UN VOLUME INÉGALÉ

1.1.1 Une année 2013 exceptionnelle porté à 40 % par de l'investissement public

Les m² placés de bureaux selon l'état du local



Les m² placés de bureaux



Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2004 à 2013

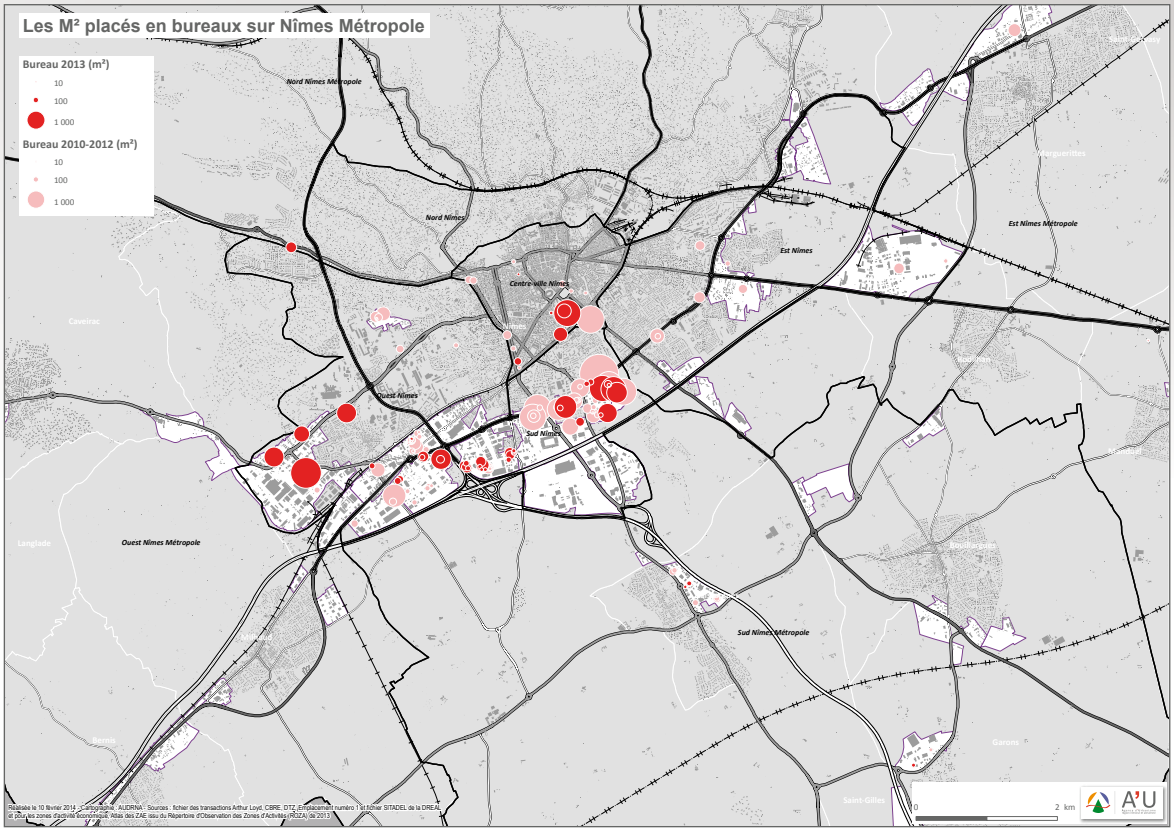
Les m² de bureaux placés (transactions, opérations en comptes-propres et clés-en-main) constituent un indicateur suivi depuis le début de l'Observatoire et nous disposons des données depuis 2004. Cependant, les opérations en compte-propres et les clés-en-main ont été intégrées au dispositif depuis 2010.

Sur les 4 dernières années, on constate de fortes variations annuelles des volumes placés avec une moyenne de 17 300 m²/an (la moyenne s'établit à 13 200 m²/an sur toute la période). Avec 25 600 m² placés et 53 transactions, l'année 2013 est exceptionnelle. On note qu'un peu plus de 10 000 m², soit 40 % de ce volume total, correspond à de l'investissement public et parapublic. Nous pouvons constater que la part des programmes neufs est équivalente aux transactions de seconde main, comme les deux années précédentes.

Avec 18 200 m² de transactions réalisées et 7 400 m² de comptes-propres et clés-en-main, la part du marché détenu par les professionnels de l'immobilier s'établit à 70 % comme l'année précédente.

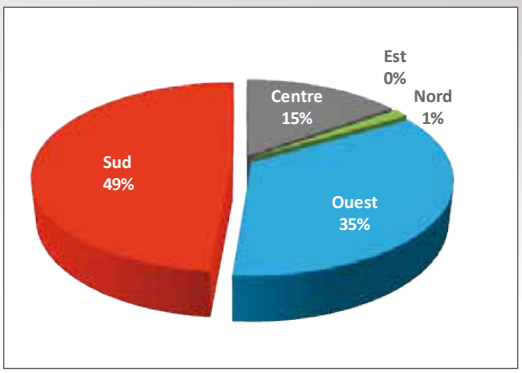
1.1.2 Un marché qui commence à se diffuser

Localisation des m² de bureaux



En 2013, c'est le sud de la ville centre qui concentre le plus de volumes « transactés » (49 %). A l'ouest de la Ville où jusqu'alors il y avait très peu de transactions, nous notons en cette année 2013 une progression des transactions tertiaires (35 %) justifiées par la mutation de locaux industriels dégradés en bâtiments tertiaires plus particulièrement le long du boulevard Kennedy proche du CHU Nîmes Carémeau (création d'une agence pôle emploi, implantation d'une structure d'accompagnement aux services à la personne) et une importante opération au cœur de la zone de Saint Césaire lié à la cession au SDIS des anciens bureaux de la SAUR d'une surface totale de 3 000 m². En 2013, de nouvelles opérations apparaissent sur l'Actiparc Georges Besse avec par exemple la construction d'un bâtiment de 2 200 m² pour l'URSSAF et le développement du laboratoire Phytocontrol sur une surface de 2 000 m². On observe une dynamique similaire au centre-ville sur l'avenue Feuchères nouvellement requalifiée avec notamment 2 opérations importantes (3 000 m²) pour le compte du Conseil Général.

Répartition par secteurs géographiques



1.1.3 Références nationales

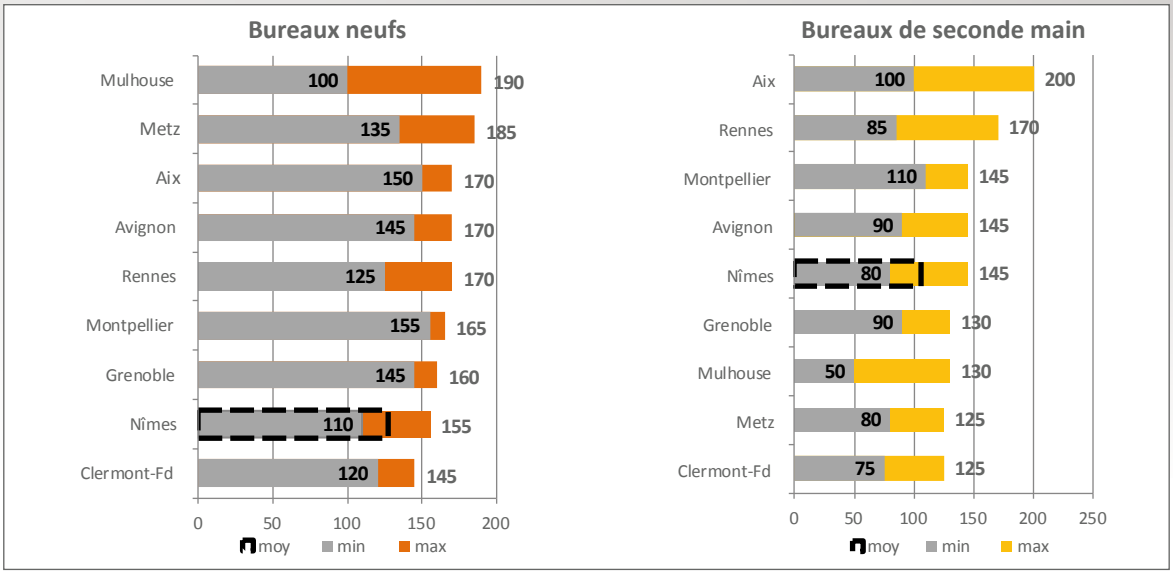
	Demande placée en 2013		Demande placée en 2012		Evolution	Population
	m²	m²/1000 hab	m²	m²/1000 hab	2012-2013	2011 *
Rennes	**71 500**	*334*	**104 000**	*488*	**-31%**	*213 956*
Grenoble	**51 300**	*321*	**42 000**	*265*	**+22%**	*159 953*
Metz	**35 000**	*287*	**32 100**	*261*	**+9%**	*122 149*
Aix	**38 200**	*265*	**65 000**	*449*	**-41%**	*144 174*
Montpellier	**63 500**	*237*	**54 000**	*238*	**+18%**	*268 244*
Clermont-Fd	**32 500**	*224*	**11 200**	*78*	**+190%**	*144 817*
Mulhouse	**23 700**	*211*	**24 400**	*219*	**-3%**	*112 127*
Nîmes	**25 600**	*173*	**16 800**	*115*	**+52%**	*148 179*
Avignon	**10 000**	*109*	**14 100**	*154*	**-29%**	*92 078*

** Pop totale des villes centre au 1er janvier de l'année - Source : Résultats définitifs du recensement - INSEE*

Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2012 et 2013.
Pour les autres villes : CB Richard Ellis – L'immobilier d'entreprise en régions : études annuelles 2012 et 2013

L'évolution de la demande placée est très variable selon les villes et Nîmes n'est pas très bien classé en m² de bureaux placés rapporté au nombre d'habitant. Avec 52 % d'augmentation la ville de Nîmes arrive en seconde position derrière Clermond (+ 190%) au niveau de la progression.

Location de bureaux : références nationales 2013



Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2012
Pour les autres villes : CB Richard Ellis – L'immobilier d'entreprise en régions : études annuelles 2013

1.1.4 Des prix de location (en €/m²/an HT HC) des bureaux toujours bien placés

Concernant les valeurs locatives, en référence aux années précédentes, on note une stabilité des prix pour la location de bureaux dans le neuf à 127 €/an/m². Les prix de location des bureaux neufs nîmois restent toujours extrêmement compétitifs en étant les moins chères dans l'échantillon de villes observées. En effet, dans les villes les plus proches, les loyers proposés dans le neuf sont toujours stable ou en légère augmentation que ce soit à Montpellier (155-165 €) ou Avignon (145-170 €).

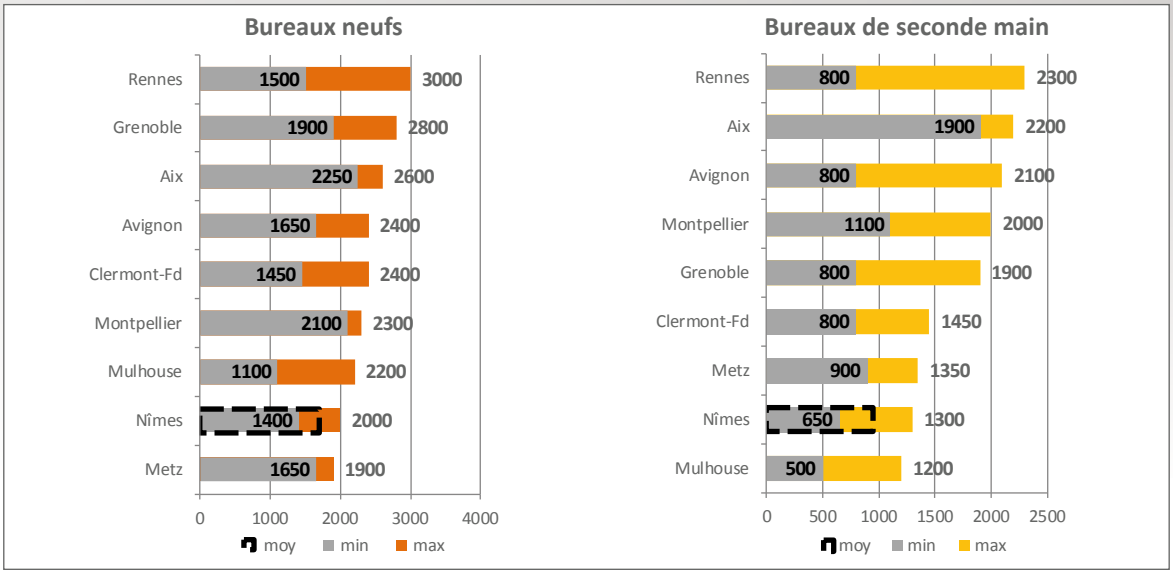
En seconde main, une baisse significative est constatée en passant de 118 €/an/m² à 106 €/an/m² en moyenne avec une échelle de prix très large due à des valeurs élevées pour les très petites surfaces. L'échelle de prix se situe entre 80 et 145 €/m²/an en 2013 (contre 80-170 €/m²/an en 2012) et présente toujours une moyenne attractive en comparaison des autres villes, d'autant que les prix de seconde main se situent entre 110 et 145 € à Montpellier et entre 90 et 145 € à Avignon.

Prix de location des bureaux observés sur le marché nîmois

	Neuf	Seconde main	Moyenne
2010	138 €	95 €	**106 €**
2011	140 €	100 €	**113 €**
2012	126 €	118 €	**122 €**
2013	127 €	106 €	**114 €**

Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2010 à 2013

Vente de bureaux : références nationales 2013



Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2013
Pour les autres villes : CB Richard Ellis – L'immobilier d'entreprise en régions : études annuelles 2012

1.1.5 Des prix de vente (en €/m² HT HC) des bureaux très compétitifs

Pour les programmes neufs en acquisition, le prix de vente s'est stabilisé en 2013 autour de 1 700 €/ ².

Concernant les produits de seconde main, le marché nîmois très hétérogène quant aux performances thermiques des produits, la taille des plateaux et les espaces de stationnement dédiés, connaît en cette année 2013 une baisse significative à 950 €/m² à la vente en moyenne alors qu'il était encore à 1 220 €/m² en 2012. Ce niveau de prix replace Nîmes dans les villes les plus attractives sur ce marché vis-à-vis des agglomérations voisines.

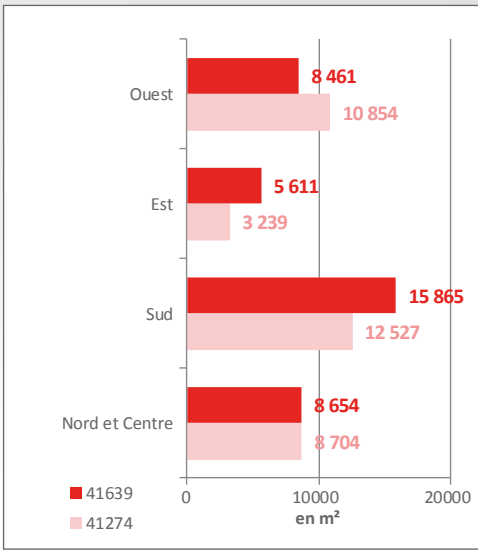
Prix de vente des bureaux observés sur le marché nîmois

	Neuf	Seconde main	Moyenne
2010	1 791 €	NS	**1 805 €**
2011	1 570 €	1 265 €	**1 375 €**
2012	NS	1 220 €	**1 240 €**
2013	1 700 €	950 €	**1 153 €**

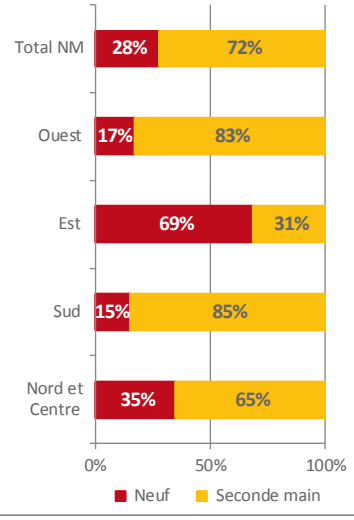
Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2010 à 2013

1.2 L'OFFRE DE BUREAUX AU 31 DÉCEMBRE 2013 : UNE OFFRE IMPORTANTE ASSEZ STABLE

Répartition géographique de l'offre de bureaux



Etat de l'offre de bureaux disponibles au 31 déc. 2013



Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des offres disponibles au 31 déc. 2013 chez Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1

L'offre immédiate proposée à la fin de l'année 2013 est de 38 600 m² de bureaux (contre 35 000 m² en 2012) soit l'équivalent d'un peu plus de 18 mois de transactions.

Nous constatons que l'offre s'est légèrement accrue sur le sud de la ville centre et de l'agglomération de plus de 3 000 m² lié notamment à des produits sur Ville Active - Parc Hôtelier et à l'est du Parc Georges Besse (secteur Haute Magaille) en raison du programme BAMA non achevé de plus de 3 500 m². Sur l'ouest, les stocks se sont réduits de plus de 2 000 m² alors que sur le triangle de la gare l'offre proposée est globalement stable.

L'offre neuve représente 28 % des stocks sur l'ensemble de l'agglomération ce qui représente environ 10 000 m² de bureaux (y compris les plateaux non livrés de BAMA) dont plus de 3 000 m² sur le triangle de la gare.

L'offre de bureaux sur l'agglomération nîmoise au 31 décembre 2013 (en m²)

	Neuf	Seconde main	**Total général**
Sud Nîmes Métropole	135	1 923	2 058
Sud Nîmes	2 275	11 532	13 807
Ouest Nîmes Métropole	240	262	502
Ouest Nîmes	1 227	6 732	7 959
Nord Nîmes		640	640
Est Nîmes Métropole	250	135	385
Est Nîmes	3 611	1 615	5 226
Centre-ville Nîmes	3 041	4 973	8 014
Total général	10 779	27 812	38 591

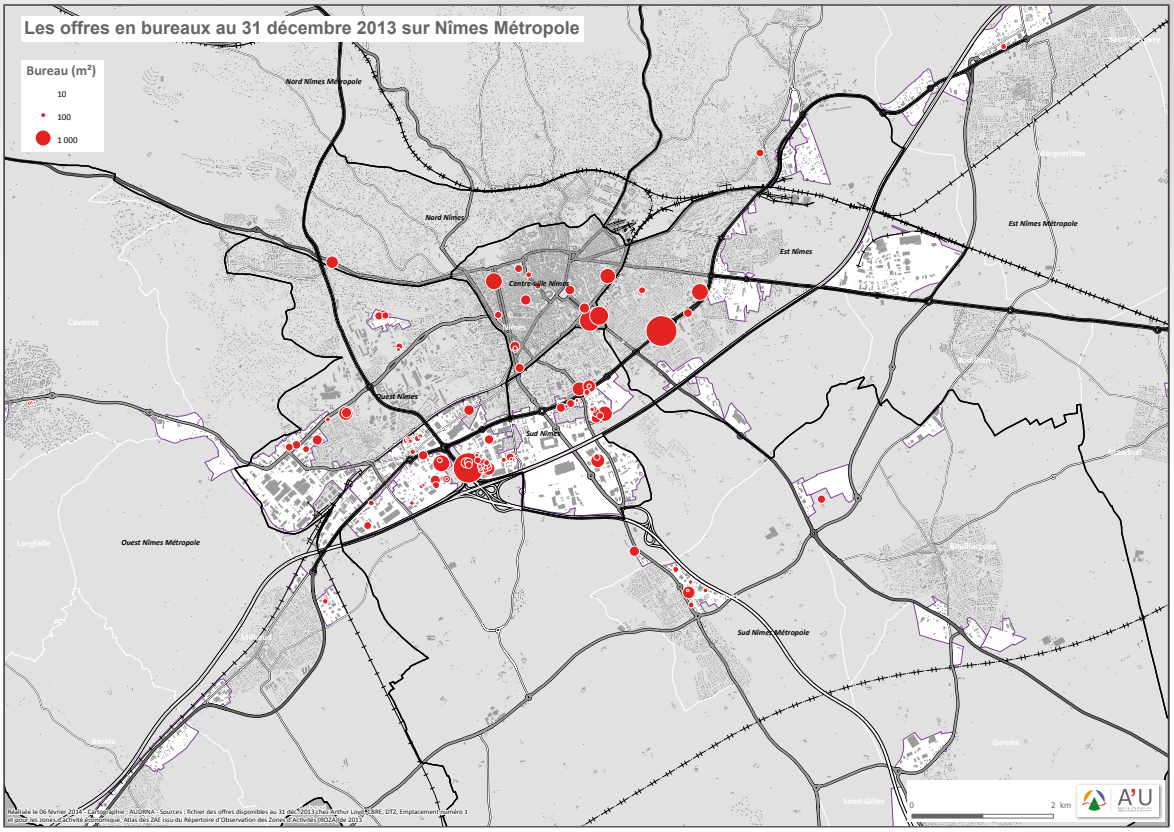
	Indifférent	Location	Vente	**Total général**
Sud Nîmes Métropole	133	1 790	135	2 058
Sud Nîmes	1 774	7 102	4 931	13 807
Ouest Nîmes Métropole	67	435		502
Ouest Nîmes	1 900	4 558	1 501	7 959
Nord Nîmes	640			640
Est Nîmes Métropole	250	135		385
Est Nîmes	3 611	515	1 100	5 226
Centre-ville Nîmes	1 617	3 737	2 660	8 014
Total général	9 992	18 272	10 327	38 591

Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des offres disponibles au 31 déc. 2013 chez Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1

A la lecture de ces deux tableaux et des bases de données initiales, nous pouvons relever qu'une grande partie des offres de bureaux se caractérise par une offre de seconde main (72 %) et qu'elle se situe en premier lieu au sud de la ville (30 %). L'offre locative stricte représente la moitié en volume des stocks disponibles mais l'offre indifférenciée (vente ou location) est en constante augmentation et représente un quart des stocks à présent.

Le marché des bureaux en 2013

Répartition géographique des offres en bureaux disponibles au 31 décembre 2013



Sur cette carte de l'offre disponible au 31 décembre 2013, nous pouvons constater que de nombreuses offres sont toujours proposées sur Ville Active, dans le centre-ville ainsi que de nombreuses offres de locaux de petites tailles sur les axes des grands boulevards (Allende, Kennedy, Jean-Jaurès, Sergent Triaire) sans oublier l'offre importante de BAMA sur le boulevard Allende.

Analyse par secteur :

- Dans le sud Nîmois, sur les 13 800 m² disponibles, on compte 8 400 m² (26 offres) en Ville Active, 2 200 m² (7 offres) disponibles le long du Boulevard Allende et 2 300 m² (8 offres) sur Georges Besse.
- Au centre-ville, sur les 8 000 m² proposés sur le marché, on compte 4 700 m² (7 offres) dans les quartiers Préfecture – Gare et 2 300 m² (6 offres) disponibles le long de Jean-Jaurès.
- Dans l'ouest de Nîmois, il restait 8 000 m² de bureaux disponibles, disséminés en une trentaine de bureaux se répartissant entre Saint-Césaire avec 2 400 m² (7 offres), Km Delta avec 2 800 m² (12 offres), Maréchal Juin avec 1 300 m² (10 offres) et Valdegour avec 1 100 m² (5 offres).
- Dans l'est Nîmois, il restait 5 200 m² répartis sur 5 offres.
- Enfin, en dehors de Nîmes, les offres en bureaux sont plus rares, de petite taille et se situent surtout au sud à Caissargues dans la zone Euro 2000.

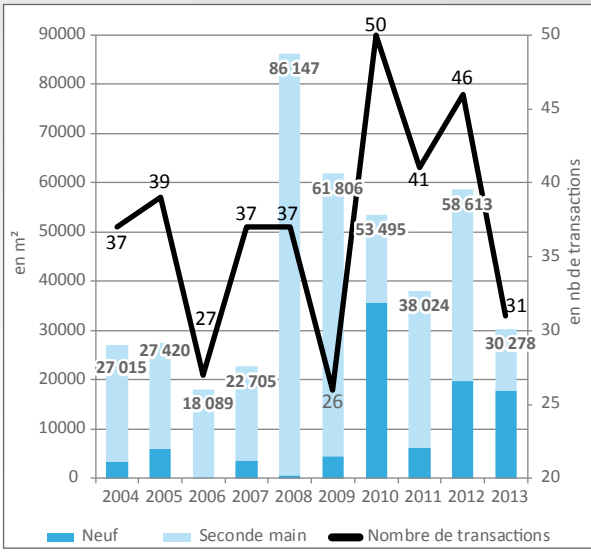
2 Le marché des locaux d'activités et entrepôts en 2013

des transactions en retrait et des stocks à requalifier

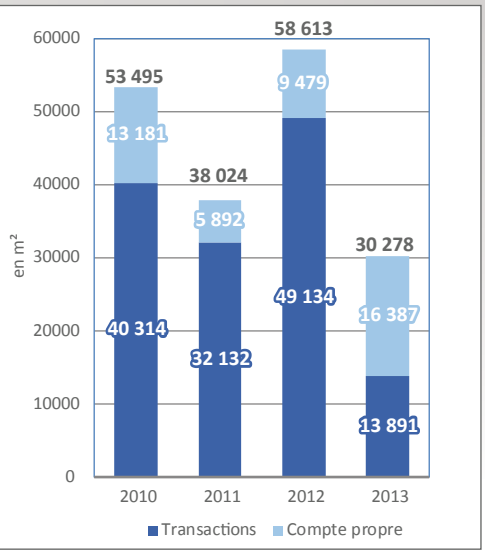
2.1 LES M² PLACÉS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ET D'ENTREPÔTS : UN FAIBLE VOLUME ÉCHANGÉ

2.1.1 Une année 2013 en recul

Les m² placés de locaux d'activités et entrepôts selon l'état du local



Les m² placés de locaux d'activités et entrepôts



Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2004 à 2013

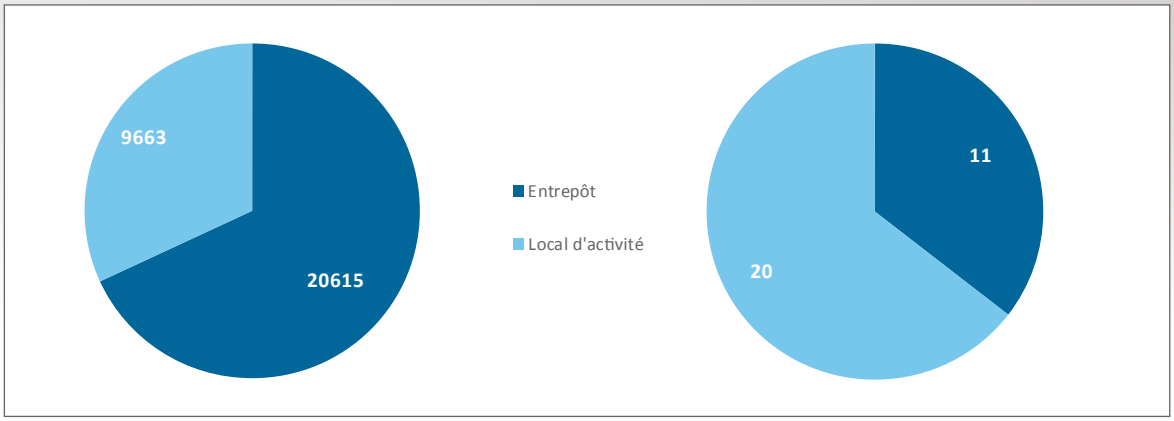
Comme pour les bureaux, les m² de locaux placés sont un indicateur suivi depuis le début de l'Observatoire et nous disposons des données depuis 2004. Cependant, avant 2008, l'observatoire n'était pas exhaustif ce qui explique les faibles données. De plus, les opérations en comptes-propres et les clés-en-main ont été intégrées au dispositif depuis 2010.

En se concentrant sur les quatre dernières années, nous relevons 45 000 m² de locaux placés par an en moyenne.

Après une année 2012 marquée par des opérations significatives (sur le site de Saint Mamet), l'année 2013 marque le pas avec seulement un peu plus de 30 000 m² placés.

La part du neuf en 2013 représente 60 % des volumes placés (18 000 m² environ) et correspond exclusivement aux opérations en compte-propres et clés-en-main. En effet, ces opérations représentent plus de la moitié du volume global alors qu'habituellement la part en compte-propre représentait jusqu'alors seulement 20 % en moyenne des volumes globaux.

Les m² placés en 2013



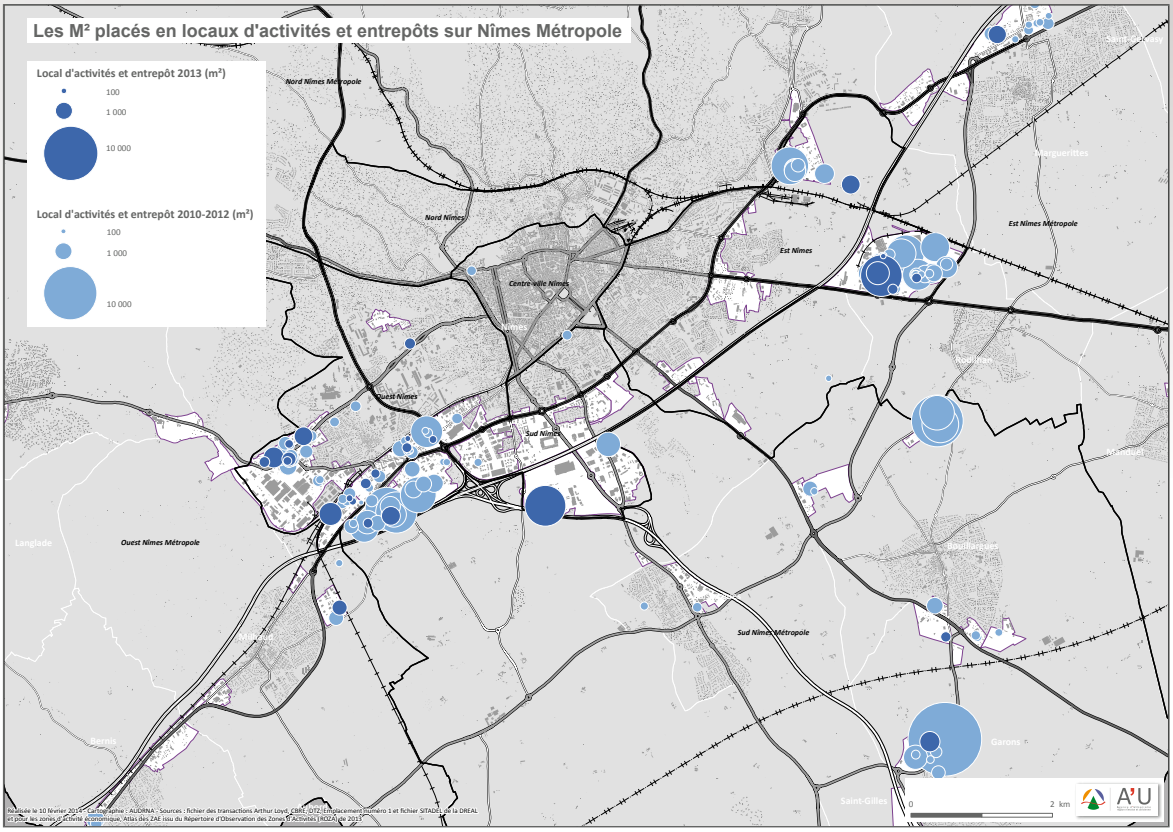
Le nombre de transactions en 2013

Si on dissocie les entrepôts des locaux d'activités dits de production ou industriels, on constate que le marché est dominé par les entrepôts en volume placé (68 %) et par les locaux en nombre de transactions (65 %).

Ainsi en 2013, plus de 20 000 m² d'entrepôts ont été placés avec 11 transactions dont 4 en compte-propre (13 800 m²), 4 en location (2 700 m²) et 3 en vente (4 100 m²). Le marché des locaux d'activités n'a porté que sur près de 10 000 m² pour 20 transactions dont 13 en location (4 600 m²), 4 en compte-propre (2 600 m²) et 3 en vente (2 500 m²).

2.1.2 Une localisation des m² placés sur des secteurs bien ciblés

Localisation des m² de locaux

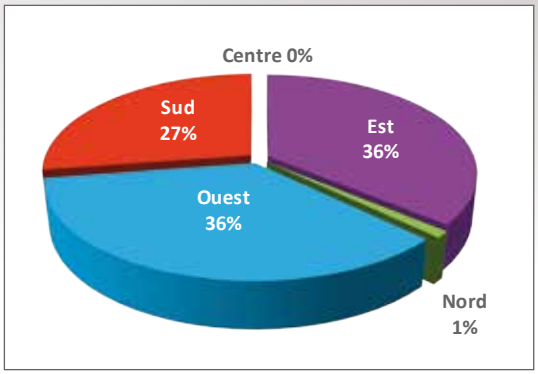


La localisation des m² placés illustre le développement et la taille des transactions ou opérations réalisées en comptes-propres au cours des dernières années dans quelques zones bien ciblées. Comme les années précédentes, ce sont les secteurs fortement marqués des zones d'activités industrielles et logistiques (Grézan et Saint Césaire) qui restent les plus attractifs avec notamment 2 opérations significatives sur Grézan concernant l'implantation de la société Sud Metal Provence sur 6 000 m² de bâti et le transfert de Chronopost sur une surface de 2 000 m². Sur le Mas de Vignoles dédié essentiellement à l'offre commerciale, nous avons cependant identifié une unité de 5 700 m² lié à l'implantation de la société Homebox (self stockage pour particuliers et professionnels).

Au-delà de ces opérations significatives, les autres transactions se sont opérées sur le secteur ouest de la ville à forte densité d'activités logistiques, industrielles et de production (ZI de saint Césaire et le secteur Route de Montpellier/Km Delta) qui en comptent 13 pour près de 9 000 m² au total. Nous notons cette année que contrairement aux années précédentes, il n'y a eu aucune transaction supérieure à 2 000 m² et aucune opération en compte-propre supérieure à 6 000 m².

De manière générale, si nous zoomons sur les trois dernières années, trois grands secteurs se dégagent en matière de placement sur cette typologie de produits (Saint Césaire et Km Delta à l'ouest), Grézan et Mas des Noyers à l'est, Garons et Bouillargues au sud.

Répartition par secteurs géographiques



2.1.3 Références nationales

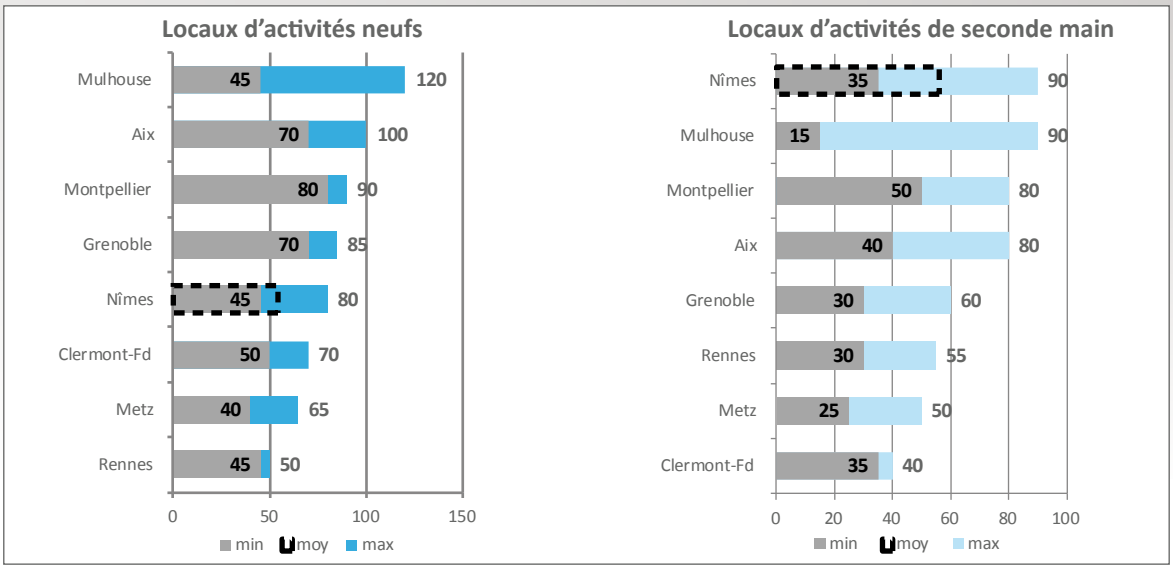
	Demande placée en 2013		Demande placée en 2012		Evolution	Population
	m²	*m²/1000 hab*	m²	*m²/1000 hab*	2012-2013	2011*
Mulhouse	**93 600**	*835*	**133 800**	*1 202*	**-30%**	*112 127*
Metz	**100 300**	*821*	**69 600**	*570*	**+44%**	*122 149*
Grenoble	**76 400**	*478*	**93 400**	*562*	**-18%**	*159 953*
Rennes	**79 000**	*369*	**92 000**	*432*	**-14%**	*213 956*
Aix	**38 000**	*264*	**79 000**	*545*	**-52%**	*144 174*
Montpellier	**60 000**	*224*	**53 000**	*203*	**+13%**	*268 244*
Nîmes	**30 300**	***204***	**58 600**	***403***	**-48%**	*148 179*
Clermont-Fd	**18 000**	*124*	**46 400**	*323*	**-61%**	*144 817*

** Pop totale des villes centre au 1er janvier de l'année - Source : Résultats définitifs du recensement - INSEE*
Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2012 et 2013.
Pour les autres villes : CB Richard Ellis – L'immobilier d'entreprise en régions : études annuelles 2012 et 2013

Sur l'échantillon des villes sélectionnées, le marché 2013 des entrepôts et locaux d'activités est en net recul (exception faite de Metz et Montpellier) par rapport à 2012 et le marché nîmois affiche un volume placé divisé par 2 ce qui fait repasser Nîmes derrière Montpellier en volume rapporté au nombre d'habitants.

2.1.4 Des prix de location (en €/m²/an HT HC) en augmentation pour le seconde main

Location des locaux d'activités et entrepôts : références nationales 2013



Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2013
Pour les autres villes : CB Richard Ellis – L'immobilier d'entreprise en régions : études annuelles 2013

Les prix du neuf, qui portent également sur les biens restructurés, sont plus compétitifs à Nîmes que les locaux de seconde main (54 contre 56 €/m²/an).

Ceci dit, l'essentiel des transactions se fait en location de seconde main et les prix se situent dans une fourchette très variable (de 35 à 90 €/m²/an) avec une moyenne à 56 € en augmentation par rapport à 2012 (40 €/m²/an). Cela s'explique par la qualité variable des produits avec des bâtiments anciens en simple peau à 35 €/m²/an et des bâtiments récents en double peau comprenant une part de bureaux à 90 €/m²/an.

Ceci étant, ce prix moyen de 56 €/m²/an place encore Nîmes en position attractive pour les investisseurs au regard des loyers moyens pratiqués à Montpellier (69 €/m²/an).

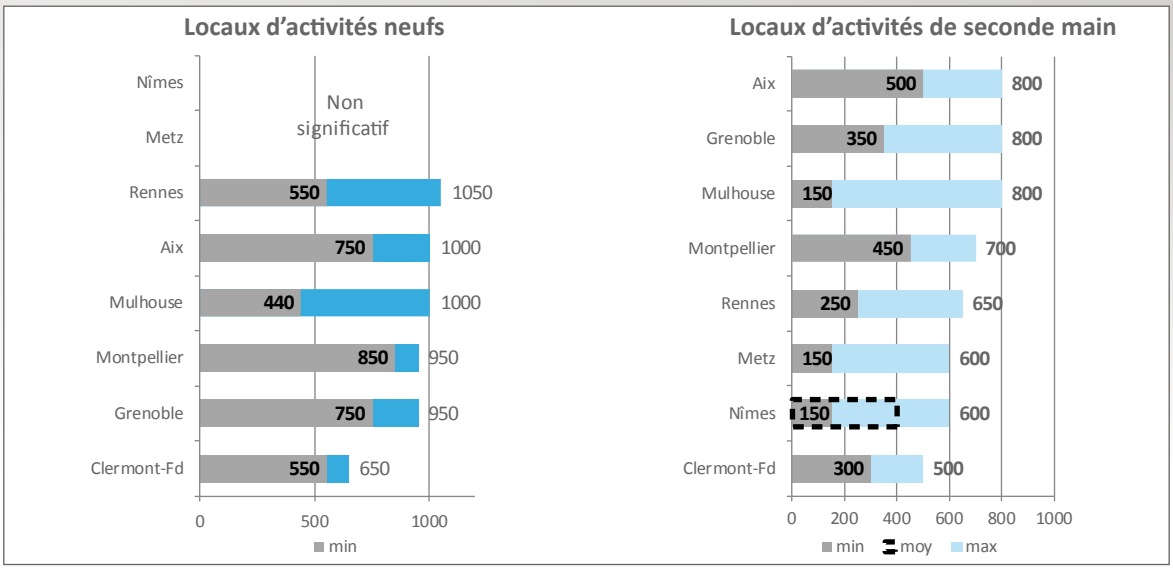
Prix de location des entrepôts et locaux d'activités observés sur le marché nîmois

	Neuf	Seconde main	Moyenne
2010	50 €	57 €	**52 €**
2011	68 €	45 €	**46 €**
2012	42 €	40 €	**40 €**
2013	54 €	56 €	**56 €**

Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2010 à 2013

2.1.5. Des prix de vente (en €/m² HT HC) en nette baisse pour le seconde main

Vente des locaux d'activités et entrepôts : références nationales 2013



Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2013
Pour les autres villes : CB Richard Ellis – L'immobilier d'entreprise en régions : études annuelles 2013

Dans le neuf, les transactions sont inexistantes en 2013 car ce sont des opérations en comptes-propres après acquisition du foncier qui ont été réalisées.

Pour les locaux de seconde main, après une augmentation importante en 2012, les prix constatés en 2013 sont revenus au niveau de 2011 avec une moyenne à 404 €/m², qui est inférieure au prix minimum constaté de Montpellier (450 €/m²). Cela positionne l'agglomération nîmoise comme particulièrement attractive par rapport à Montpellier.

Toutefois, le nombre assez faible de transactions constaté (six en 2013) et la qualité très variable des biens vendus expliquent ces variations importantes de prix d'une année sur l'autre.

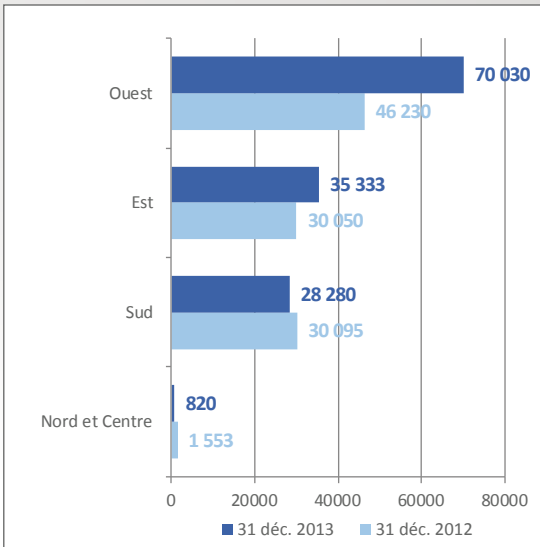
Prix de vente des entrepôts et locaux d'activités observés sur le marché nîmois

	Neuf	Seconde main	Moyenne
2010	-	570 €	**570 €**
2011	-	407 €	**407 €**
2012	-	590 €	**590 €**
2013	-	404 €	**404 €**

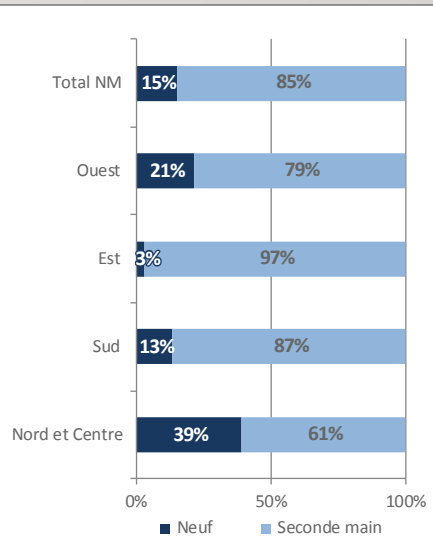
Sources : Nîmes : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise – AUDRNA et Nîmes Métropole, d'après le fichier des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1 de 2010 à 2013

2.2 L'OFFRE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS AU 31 DÉCEMBRE 2013 : UNE OFFRE VIEILLISSANTE FACE À UN RECOURS AUX COMPTES-PROPRES

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



Etat des locaux d'activités et entrepôts disponibles au 31 dec. 2012



Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des offres disponibles au 31 déc. 2012 chez Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1

L'offre proposée à la fin de l'année 2013 est d'environ 135 000 m² sur les deux marchés réunis (contre 108 000 m² un an plus tôt) dont 84 000 m² (87 offres) de locaux d'activités et 51 000 m² (25 offres) destinés aux entrepôts, soit l'équivalent d'un peu plus de 4 années de stocks.

Cette variation des stocks générés exclusivement sur l'ouest Nîmois avec une augmentation de plus de 25 000 m² sur la seule année 2013, est aussi la résultante de nombreux produits de grandes tailles ne répondant plus aux standards de l'industrie et de la logistique (normes, accessibilité, hauteur, quais de déchargement).
Les échanges avec les professionnels de l'immobilier associés aux travaux de l'observatoire permettent d'estimer aujourd'hui que 50 000 m² nécessiterait une requalification ou une restructuration en profondeur pour une remise sur le marché à l'image de l'opération qui a été réalisée sur les anciens entrepôts de Saint Mamet ou de l'opération qui a été faite sur un ancien entrepôt destiné à l'accueil de pôle emploi sur le boulevard Kennedy (ou plus généralement de démolition de vieux entrepôts pour déployer une offre tertiaire comme cela a été réalisé sur le boulevard Kennedy à proximité du CHU).

L'offre neuve ou restructurée immédiate représente seulement 20 000 m² dont 15 000 m² pour les locaux restructurés de St Mamet/Cap Delta, cependant il convient de rappeler qu'un certain nombre de bâtiments neufs sont toujours construits en comptes-propres par les entrepreneurs (artisans, industriels…) et ne sont donc pas présentés sur le marché.

Le marché des locaux d'activités et entrepôts en 2013

L'offre de locaux d'activités et entrepôts sur l'agglomération nîmoise au 31 décembre 2013 (en m²)

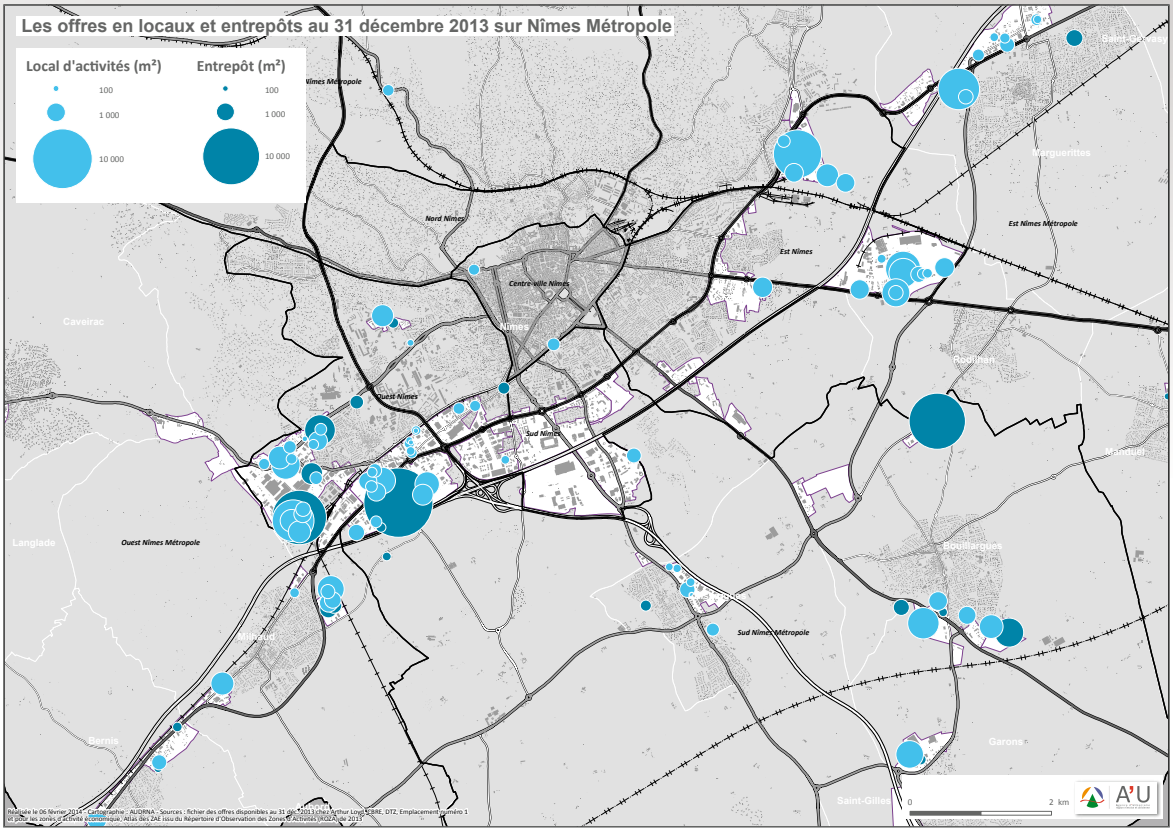
	Neuf	Seconde main	**Total général**
Sud Nîmes Métropole	3 810	23 607	**27 417**
Sud Nîmes		863	**863**
Ouest Nîmes Métropole		10 198	**10 198**
Ouest Nîmes	15 036	44 796	**59 832**
Nord Nîmes Métropole		386	**386**
Est Nîmes Métropole		9 570	**9 570**
Est Nîmes	1 050	24 713	**25 763**
Centre-ville Nîmes	468	352	**820**
Total général	**20 364**	**114 485**	**134 849**

	Location	Vente	Indifférent	**Total général**
Sud Nîmes Métropole	19 876	4 358	3 183	**27 417**
Sud Nîmes	630	233		**863**
Ouest Nîmes Métropole	4 579	4 083	1 536	**10 198**
Ouest Nîmes	44 847	7 828	7 157	**59 832**
Nord Nîmes Métropole	386			**386**
Est Nîmes Métropole	8 612	958		**9 570**
Est Nîmes	8 998	12 942	3 823	**25 763**
Centre-ville Nîmes	468		352	**820**
Total général	**88 396**	**30 402**	**16 051**	**134 849**

Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des offres disponibles au 31 déc. 2012 chez Arthur Loyd, DTZ, CBRE et Emplacement numéro 1

A la lecture de ces deux tableaux et des bases de données initiales, nous pouvons relever que plus de la moitié des offres de locaux est caractérisée par une offre de seconde main proposée à la location. En effet, cela correspond à 66 offres sur 112 pour un total de 68 000 m². Les 30 000 m² proposés exclusivement à la vente correspondent entièrement à des locaux de seconde main.

Répartition géographique des offres en locaux d'activités et entrepôts disponibles au 31 décembre 2013



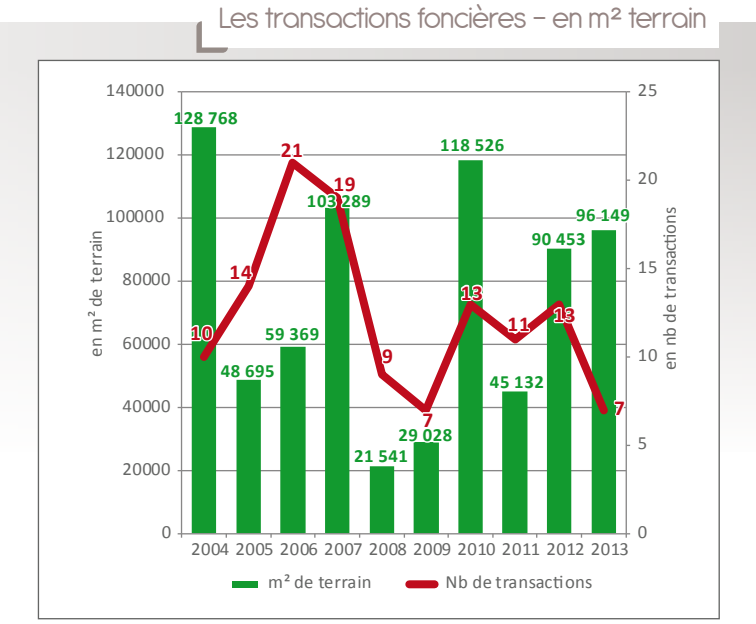
Si les stocks d'entrepôts ont peu évolués (51 000 m²) repartis essentiellement sur 3 sites (Saint Césaire, Km Delta et la zone Maillan à Bouillargues), ce sont les locaux d'activités et de petite production avec près de 84 000 m² qui représentent le plus gros volume du stock global.

Cette offre de locaux d'activités surtout sur des volumes de 200 à 2 000 m² concentrée sur l'ouest et l'est nîmois mérite pour bien des produits une requalification en profondeur.

En volume, l'ouest nîmois concentre près de la moitié de l'offre globale avec 60 000 m² de stocks ; vient ensuite le sud de Nîmes métropole avec 27 500 m², l'est nîmois avec 25 700 m², l'ouest de Nîmes métropole avec 10 200 m² et enfin l'est de Nîmes métropole 9 500 m².

3 Le marché du foncier à vocation d'activité en 2013

3.1 LES TERRAINS VENDUS DESTINÉS À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE : UNE ANNÉE 2013 CORRECTE



	m² Terrain	Equivalent m² SPC	Nb de transactions
2004	128 768	57 350	10
2005	48 695	22 516	14
2006	59 369	30 867	21
2007	103 289	67 719	19
2008	21 541	20 568	9
2009	29 028	24 370	7
2010	118 526	47 038	13
2011	45 132	22 163	11
2012	90 453	39 794	13
2013	**96 149**	**28 249**	**7**

Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE, SAT et SEGARD de 2004 à 2013

Les ventes de terrain se portent bien avec 96 000 m² vendus en 2013 (pour une moyenne s'établissant à 87 000 m² sur les quatre dernières années) avec seulement 7 transactions réalisées ou engagées au cours de cette année. En raison de la rareté de foncier sur le domaine privé, il est à noter que la quasi-totalité des transactions ont été réalisées ou engagées sur les Actiparcs aménagés par Nîmes M**étro**pole avec le concours technique de la Société d'Aménagement des Territoires.

Pour rappel, l'année 2007 correspond à la vente des terrains de Novéo situés le long du boulevard Allende sur l'esplanade sud, du Triangle de la Gare et de Km Delta II. L'année 2010 marque le début de la commercialisation des terrains sur les Actiparcs de Bouillargues et Georges Besse II et cette année-là a été « dopée » par la vente d'un terrain privé de 65 000 m² sur Garons.

En 2012, les ventes de terrains sont disséminées dans plusieurs zones : Georges Besse II, Grézan, Mas de Vignoles ainsi qu'à Margueritte et Caissargues. Sur Saint-Césaire, il s'agit d'une mise en location de terrain pour un Auchan Drive et un MacDo.

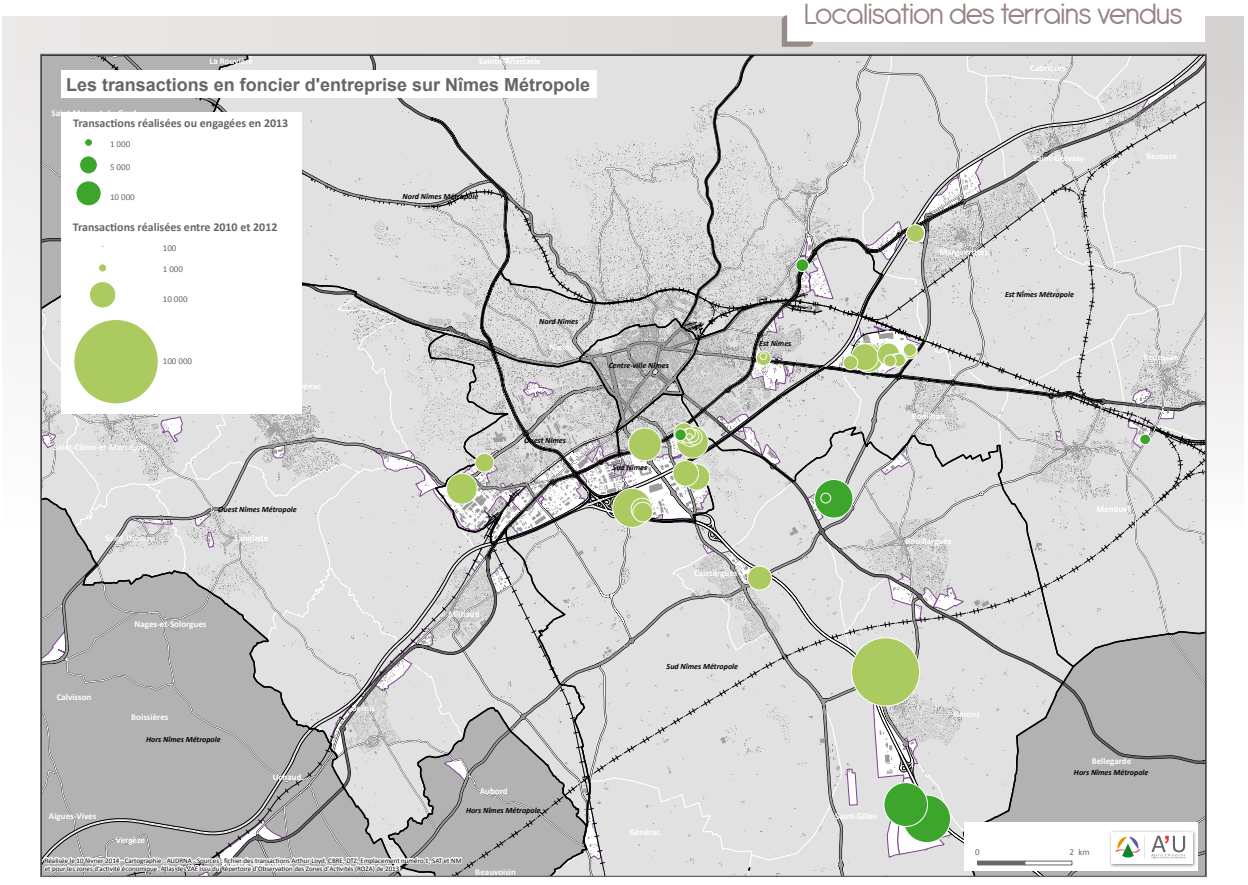
Enfin, en 2013, les principales transactions font apparaître le début de la commercialisation de l'Actiparc Mitra avec 2 opérations d'envergure engagées (Anett et Locarchives) ainsi que le transfert de la clinique du Mont Duplan sur l'Actiparc de Bouillargues.

En détail cela donne :

Transactions foncières en 2013

En 2013	m² SHON	m² terrain
Actiparc Mitra	21 500	65 000
Actiparc Bouillargues	4 549	24 717
Actiparc Georges Besse	2 200	2 168
Nîmes (Est)	-	2 500
Manduel	-	1 764
Total	**28 249**	**96 149**

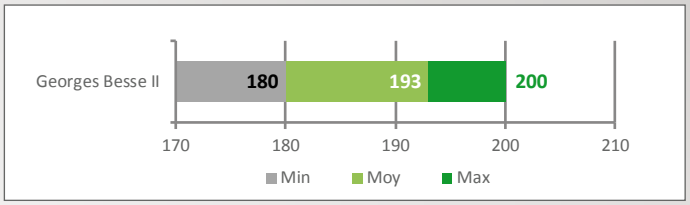
Localisation des terrains vendus



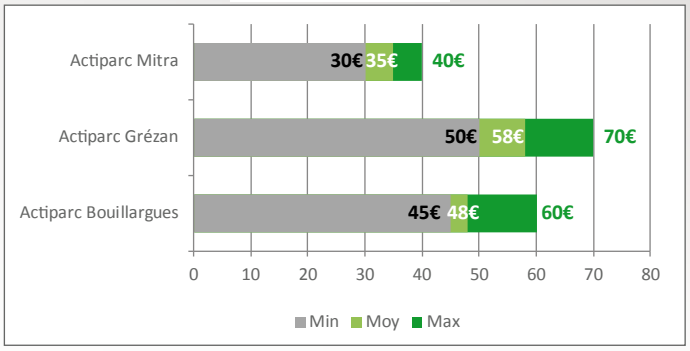
Le marché du foncier à vocation d'activité en 2013

Les prix de vente de ces terrains aménagés non bâtis sont variables selon la vocation et la situation. Par conséquent, on distingue les prix au m² SPC (anciennement m² SHON) et au m² terrain selon la vocation des Actiparcs.

Prix de vente des terrains aménagés de 2010 à 2013
– en €/m² SPC



– en €/m² Terrain



Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Nîmes Métropole – AUDRNA, d'après les fichiers des transactions Arthur Loyd, DTZ, CBRE, SAT et SEGARD de 2010 à 2013

Sur les terrains dédiés aux activités tertiaires valorisés en SPC (Surface de Plancher des Constructions), les prix des transactions sur Georges Besse II ont été négociés entre 180 et 200 €/m² selon la position des lots au sein de cette zone.

Pour les autres zones d'activités de Nîmes métropole destinées à recevoir des activités logistiques, industrielles et artisanales, les prix s'expriment en m² Terrain plutôt qu'en m² SPC.

Pour l'Actiparc de Mitra, les prix se situent entre 30 et 40 €/m² selon le secteur, la typologie des activités et la taille des assiettes foncières.

Pour l'Actiparc de Grézan, les lots cédés ces 4 dernières années pour des activités de production et de services se situent dans une fourchette de 50 à 70 €/m² (70 €/m² étant les lots situés en entrée de zone où viennent de s'implanter les sociétés Chronopost et Sud Metal Provence).

Pour l'Actiparc de Bouillargues dont les lots ont été découpés pour répondre à des demandes d'entreprises de services, de petite production et d'artisanat, les ventes engagées au cours de ces deux dernières années variaient entre 45 et 60 €/m² de terrain (60 € étant le prix des lots inférieurs à 2 000 m² et 45 euros, le lot de 12 000 m² nécessaire à l'implantation de la clinique du Mont Duplan).

3.2 L'OFFRE FONCIÈRE AU 31 DÉCEMBRE 2013 : UNE OFFRE FONCIÈRE PUBLIQUE TOUJOURS IMPORTANTE

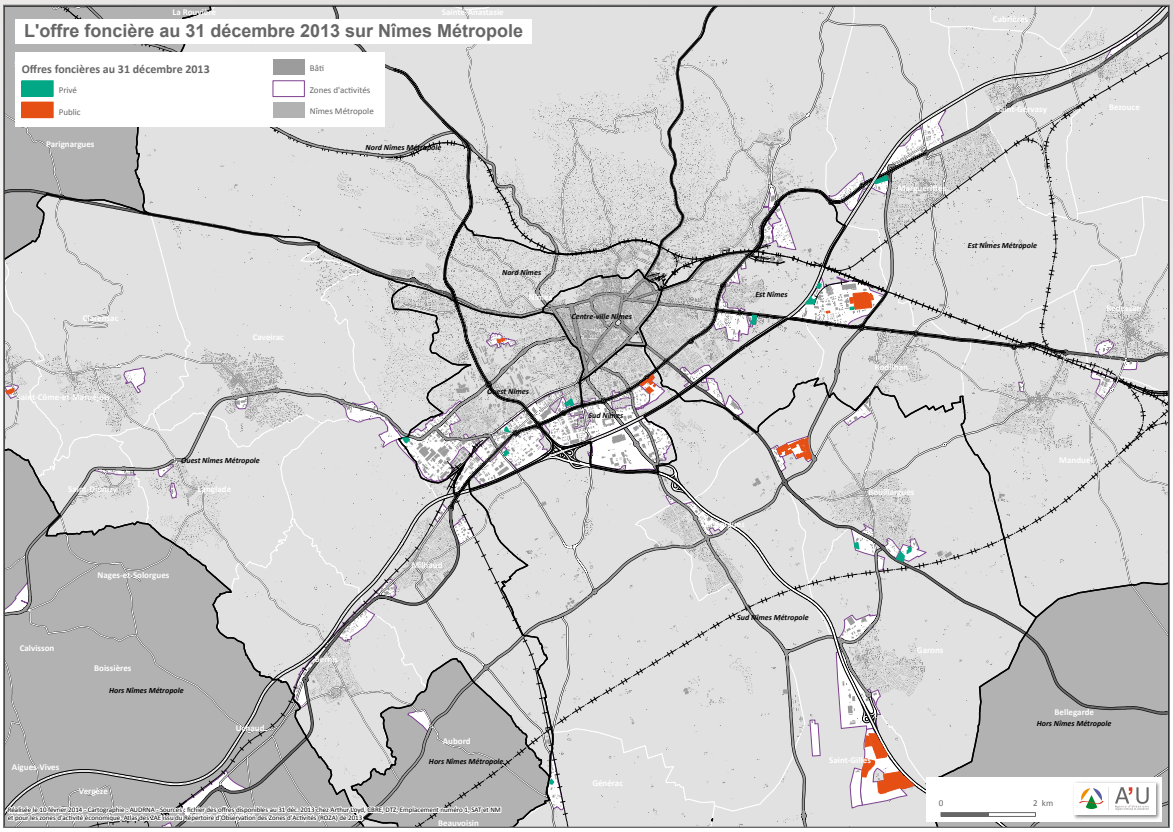
Le foncier à vocation d'activité a fait l'objet d'efforts importants de production de la part de Nîmes Métropole ces dernières années.

Fin 2013, l'offre publique correspond à 67 ha de terrain immédiatement disponible sur les quatre Actiparcs gérés par Nîmes métropole et 15 ha appartenant à des propriétaires privés disséminés au sein de plusieurs zones d'activités.
Dans le détail, l'offre foncière portée par Nîmes Métropole et la SAT au 31 décembre 2013 se décompose de la façon suivante :

- Actiparc Bouillargues : 11,3 ha
- Actiparc Grézan : 13 ha (+ 3 ha privé)
- Actiparc Georges Besse II : 3,5 ha soit 35 000 m² de SPC
- Actiparc de Mitra : 37 ha commercialisables dont une grande partie du foncier est sous compromis depuis ce début d'année 2014.

Enfin, les terrains privés sont disséminés sur Nîmes (9 offres) mais aussi sur Bouillargues (2), Garons (1), Générac (1) et Marguerittes (1)

Répartition géographique des offres foncières au 31 décembre 2013



Conclusion

L'année 2013 a été très importante en volume de transactions de bureaux marquée par de l'investissement public local et des stocks assez stables. Avec les transactions signées en 2013, un rééquilibrage semble s'opérer sur ce marché avec la zone de Saint Césaire et des opérations réalisées le long du boulevard Kennedy. Cependant, l'offre neuve à venir en 2014 et 2015 sur le Triangle de la Gare engage un rééquilibrage au profit d'un centre-ville élargi. Enfin, face à toutes ces nouvelles offres de bureaux, les anciens bureaux de Ville Active ont de plus en plus de mal à trouver preneur sans réhabilitation ou requalification. Les prix pratiqués sont très concurrentiels sur ce marché que ce soit en vente ou en location ce qui est un atout pour le territoire.

Le marché des locaux d'activités et entrepôts a enregistré une nette baisse en 2013 et les stocks sont en forte augmentation et de qualité inégale nécessitant une requalification ou une restructuration de certains produits. Face à ce constat, le recours aux clés-en-main et comptes-propres est de plus en plus marqué face à cette offre vieillissante en locaux d'activités. En effet, on peut dissocier deux marchés : le neuf ou plutôt l'achat de terrain par des professionnels qui s'installent eux-mêmes (opérations comptabilisées en comptes-propres) et le marché de seconde main voir les biens restructurés qui passent par les professionnels de l'immobilier d'entreprise. Par ailleurs, les prix pratiqués restent attractifs en location malgré la hausse constatée et repartent à la baisse pour la vente.

Enfin, l'offre foncière destinée à de l'activité économique, qui est essentiellement une offre publique sur les zones d'intérêt communautaire est toujours importante avec 37 ha proposés à présent sur l'Actiparc de Mitra, 13 ha sur Grézan et encore plus de 11 ha sur Bouillargues. Les ventes de terrains sur l'Actiparc tertiaire de Georges Besse II se portent bien et il ne reste plus que 3,5 ha.

Ceci dit, l'offre est très différenciée sur chaque zone d'activité et ouvre des perspectives de développement aux entreprises du territoire et de l'extérieur.

Clés de lecture

Les informations sur le marché immobilier sont recueillies à la fin ou au début de chaque année auprès des professionnels de l'immobilier d'entreprise que sont Arthur Lloyd, DTZ, CBRE, Emplacement Numéro 1 et un aménageur, la Société d'Aménagement des Territoires.

La zone d'étude correspond au périmètre de Nîmes Métropole qui comprend 27 communes. Les transactions et les offres disponibles se situent principalement sur la commune de Nîmes et quelques communes de la première couronne. Ce territoire est découpé en 9 zones et en 4 grands secteurs pour l'analyse géographique.

Les m² placés (transactions, opérations en comptes-propres et clés-en-main) comprennent l'ensemble des locaux loués ou vendus (par une agence immobilière ou en direct par le propriétaire) à un utilisateur. Les opérations en comptes-propres et clés-en-main ne sont pas forcément exhaustives même si l'analyse des permis de construire permet de les identifier.

L'offre immédiate (neuve et seconde main) correspond à l'ensemble des locaux vacants au dernier jour de l'année, proposés sur le marché, disponibles immédiatement, sans tenir compte des délais d'installation.

Ce que regroupent les m² placés :

Transactions (ou demandes placées) 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

Contacts :

Directeur de missions :
Olivier CHABERT / 04 66 29 43 53
olivier.chabert@audrna.com

Chargé de missions :
David RETOURNA / 04 66 29 09 81
david.retourna@audrna.com

Crédits :

Crédits photos :
© A'U

Cartographies :
© A'U

Conception/réalisation :
A'U - novembre 2014

A'U
Agence d'Urbanisme
région nimoise et alésienne