

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

Analyse du marché 2023

Créé en 2007 à l'initiative de Nîmes Métropole, l'observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise permet de mieux connaître le marché de l'immobilier d'entreprise. La maîtrise d'œuvre de cet observatoire est assurée par l'Agence d'Urbanisme région nîmoise et alésienne. L'objectif est double :

- ▶ être un véritable outil d'aide à la décision pour les entreprises afin de mieux appréhender ces marchés face aux choix d'implantation qui s'offrent à elles
- ▶ permettre à la collectivité une meilleure connaissance des volumes échangés et de l'offre disponible afin d'adapter la programmation foncière et immobilière.

Pour ce faire, cet observatoire agrège et valorise les données des professionnels de l'immobilier d'entreprise (Arthur Lloyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot Immobilier). Le rôle prépondérant joué par ces commercialisateurs garantit la pertinence des résultats qui, au demeurant, ne prétendent pas à l'exhaustivité.

L'année 2023 se caractérise par une légère baisse des volumes placés sur le marché des bureaux et, à l'inverse, une meilleure dynamique sur celui des locaux d'activités. Sur le marché des bureaux, le volume global enregistré est inférieur de 6 % par rapport à la moyenne annuelle. Ceci étant, la programmation neuve régulière est adaptée au marché local et continue de trouver preneur pour des utilisateurs et les investisseurs restent également très présents que ce soit sur ces programmes neufs ou pour investir sur des programmes en réhabilitation. Les prix restent très compétitifs au regard des territoires voisins. Sur le marché des locaux et entrepôts logistiques, le volume enregistré est proche de la moyenne annuelle ce qui confirme la bonne tenue de ce marché sur l'agglomération nîmoise portée par la construction neuve dans les Actiparcs de Nîmes Métropole et notamment celui de Mitra. Les prix constatés sur le seconde-main, place l'agglomération de Nîmes dans une situation très compétitive, combinée à sa situation géographique qui est un atout majeur pour la dynamique et l'attractivité de ce marché. Enfin, l'offre foncière classique sur les Actiparcs arrivent presque à terme, exception faite de celui de Bouillargues. Après la promulgation de la loi Climat et résilience avec l'objectif « zéro artificialisation nette », Nîmes métropole ne peut plus répondre à toutes les demandes. Par conséquent, la création d'une nouvelle offre avec la restructuration et la densification dans le tissu urbain existant ainsi que la reconquête de locaux délaissés et vacants deviennent des enjeux majeurs.

FONCIER D'ENTREPRISE

5,5 ha

vendus en 2023

5 ha

foncier disponible sur
l'Actiparc de Bouillargues

BUREAUX

20 000 m²

placés en 2023

- 6 %

par rapport à la moyenne
annuelle

12 000 m²

disponibles à la fin de
l'année 2023

LOCAUX D'ACTIVITÉS

72 300 m²

placés en 2023

- 4 %

par rapport à la moyenne
annuelle

47 000 m²

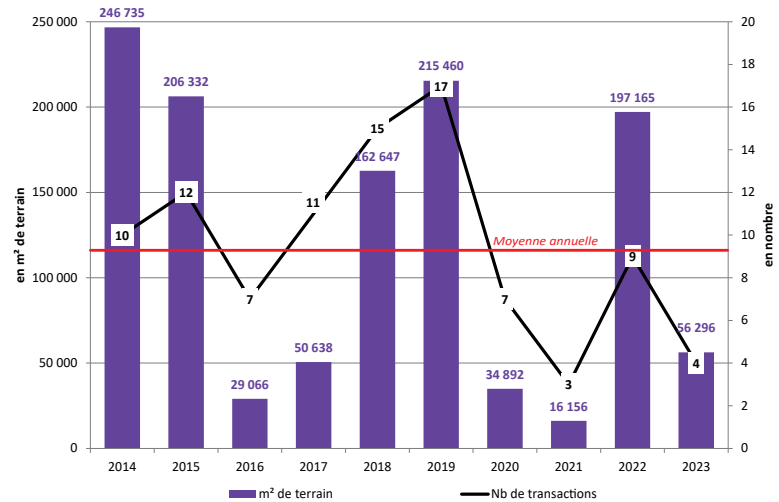
disponibles à la fin de
l'année 2023

Une année qui acte la fin d'un modèle de développement même si des ZAE doivent être créés autour de Mitra et de l'aéroport ainsi que sur Magna Porta.

Sur ce marché, la dynamique observée est très variable selon les années et cela s'explique par le fait que, d'une part les ventes de terrain logistique pèsent énormément les années où ces transactions ont été enregistrées et, d'autre part les ventes peuvent s'étaler sur un ou deux ans entre la réservation initiale et la vente définitive.

La dynamique observée depuis 10 ans se situe autour de 12 ha/an. En 2023, 4 transactions sont comptabilisées pour un total de 5,6.

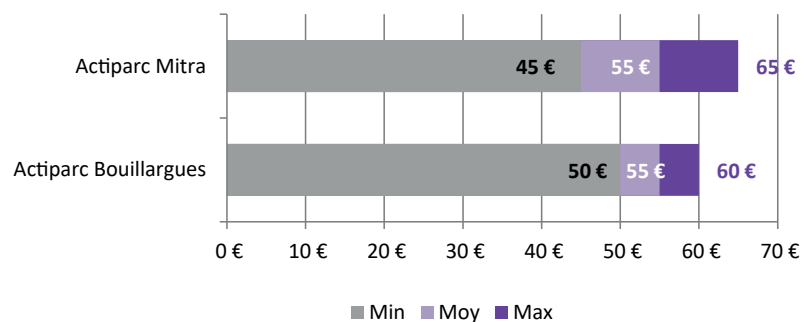
Les transactions foncières (en m²)



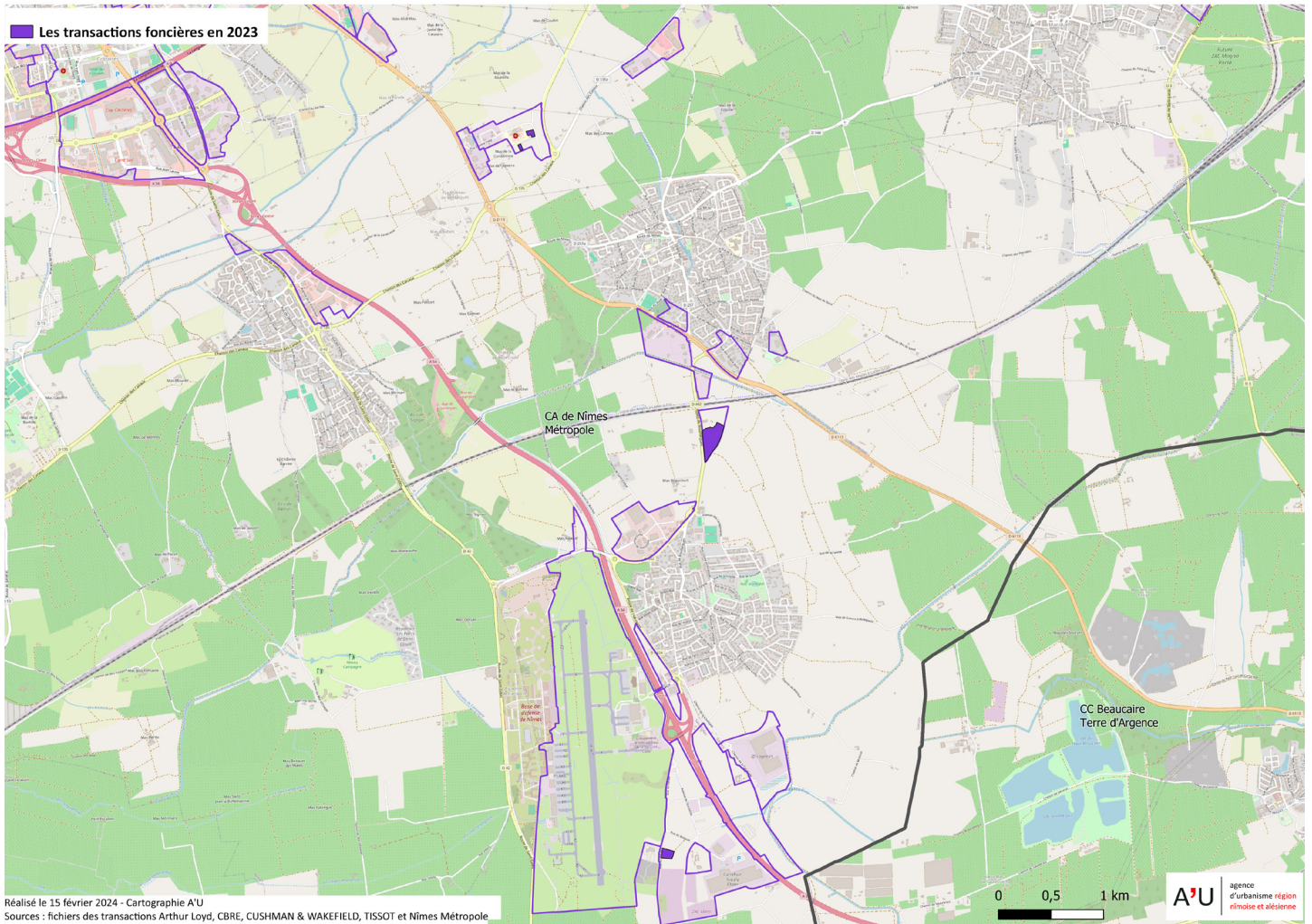
Sources : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot, SAT et Nîmes Métropole

Prix de vente des terrains aménagés en 2019 et 2023 - en €/m² Terrain

Les prix de cession en m² de terrain dédiés aux activités artisanales, industrielles ou de services varient de 45 € à 65 €/m² sur l'Actiparc de Mitra et de 50 € à 60 €/m² sur l'Actiparc de Bouillargues selon la taille des lots et leur situation dans la zone. Ces prix gérés par Nîmes Métropole ne reflètent plus le marché plus contraint et limité d'aujourd'hui qui se situent bien au-delà aujourd'hui.



Localisation des surfaces vendues pour du foncier d'entreprise



En 2023, 4 transactions ont pu être comptabilisées :

- 1 sur l'Actiparc de MITRA (8 500 m²- AMOSAN/GLOBAL SCOPE)
- 2 sur l'Actiparc de Bouillargues (5 300 m² au total – MY DREAM CAR et TECG)
- 1 sur Garons sur la zone inscrite au PLU de Fongaronne (4,2 ha- FP GARONS)

En ce qui concerne le foncier disponible à la fin de l'année 2023, Nîmes Métropole, principal acteur de ce marché, ne

comptait plus que **5 ha de foncier disponible immédiatement pour de l'activité économique exclusivement sur l'Actiparc de Bouillargues**. L'offre foncière classique sur les actiparcs arrivent donc à terme, même si toutefois de nouvelles zones ou extensions sont en projet à moyen terme pour 100 ha environ (Mitra sud 20 ha, ex base Ocvia 15ha et Magna porta 60ha)

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

FONCIER D'ENTREPRISE

5.5 ha
commercialisés
en 2023

12 ha/an
en moyenne annuelle

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

Une année satisfaisante proche de la moyenne annuelle avec toutefois une part importante en vente investisseur.

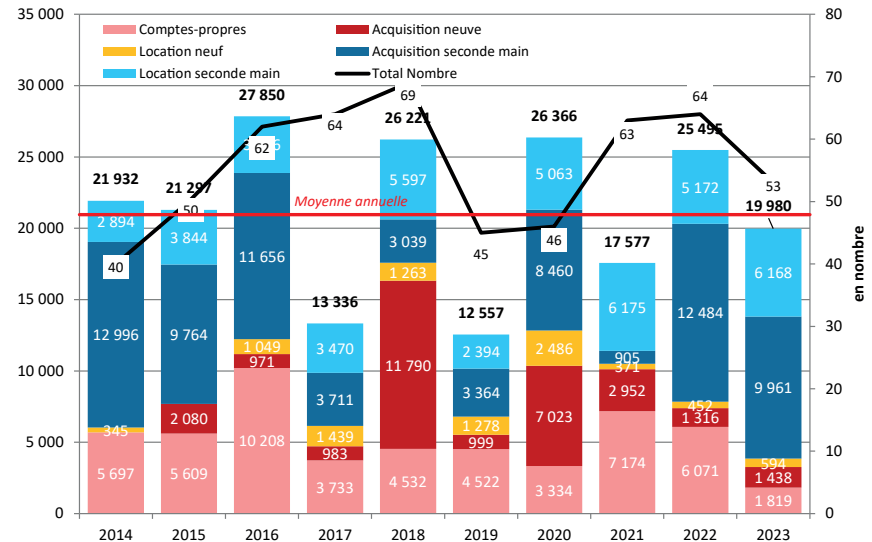
Avec 20 000 m² échangés, mises en location ou construits, l'année 2023 se situe presque au niveau de la moyenne annuelle (21 200 m²).

En 2023, 4 000 m² des produits correspondent à des programmes neufs ce qui représente une faible part comparée aux années précédentes.

Sur les 16 000 m² correspondant aux volumes en seconde main, 6 000 m² sont destinés à des utilisateurs en location, un volume assez constant, et sur les 10 000 m² acquis en seconde main, environ 8 000 m² correspond à des ventes investisseurs. Par conséquent, on peut situer la demande réelle autour de 12 000 m².

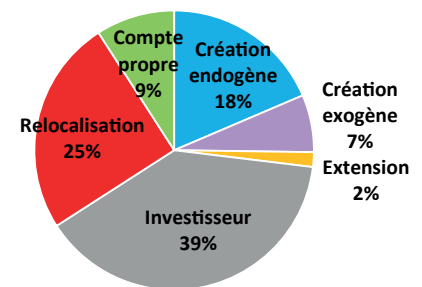
L'analyse des produits transactés confirme que les surfaces intermédiaires entre 100 et 250 m² occupent toujours la place prépondérante du marché (36 % en 2023 contre 38 % en 2022). Les surfaces de la tranche supérieure (250 à 500 m²) sont stables (15 % en 2023 contre 16 % en 2022) ainsi que les grandes surfaces > 500 m² (11 % en 2023 et en 2022).

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

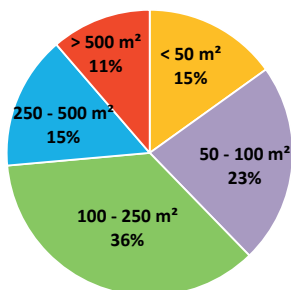


En analysant ces transactions selon la nature du projet, 40 % des surfaces concernent un investisseur (32 % en 2022) mais le total des créations (25 %) est satisfaisant en volume comparé aux années précédentes. Ces volumes pris par des établissements en création se situent au même niveau que celui des relocalisations. Les volumes identifiés en compte-propre, correspondant aux constructions neuves ne représentent que 9 % en 2023. Celles-ci, comptabilisées à part entière, peuvent être des créations, des relocalisations ou des produits acquis par des investisseurs avant leur mise en location.

Répartition en volume selon la nature du projet en 2023



Répartition du nombre de bureaux en fonction de la taille en 2023



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

	Neuf	Seconde main
Location (HT/HC)	160 €/m ² /an	143 €/m ² /an
Achat (HT/HD)	2 250 €/m ²	1 730 €/m ²

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

Au niveau des valeurs, les prix pour la location de plateaux de bureaux dans le neuf ou restructuré se situent entre 140 et 200 €/an/m² avec une moyenne à 160 €/m²/an, soit une stabilité par rapport aux années précédentes. A l'inverse, la moyenne en seconde main est en légère augmentation à 143 €/an/m² en 2023 (contre 132 €/an/m² en 2022) avec une fourchette assez large variant de 85 à 200 €/an/m² selon

la taille, la qualité et l'ancienneté des bureaux. Pour les programmes neufs en acquisition, les prix de vente sont également stables et se situent entre 2 000 et 2 500 €/m² en 2023 (moyenne à 2 250 €/m²), alors que la moyenne sur le marché de seconde main est en augmentation avec une moyenne à 1 730 €/m² (contre 1 400 €/m² en 2022) avec une fourchette de prix très large et des prix d'appels pour de la réhabilitation très bas.

BUREAUX

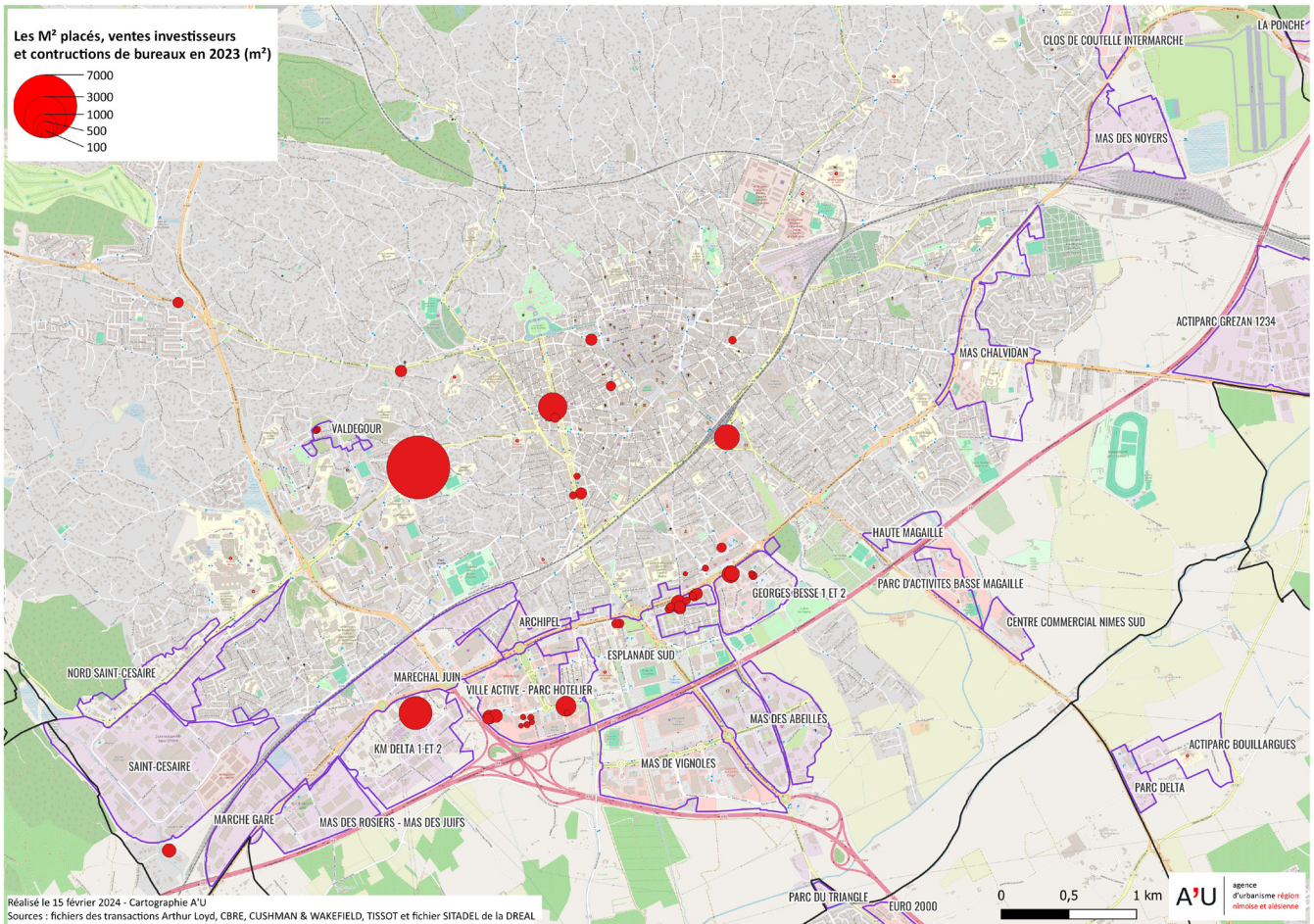
20 000 m²
de bureaux placés
en 2023

- 6 %
par rapport à la
moyenne annuelle

12 000 m²
disponibles à la fin de
l'année 2023

1 an
de stock

Localisation des surfaces placées et ventes investisseurs de bureaux



Cette carte localise précisément les transactions, les cercles étant proportionnels à la surface des m² placés.

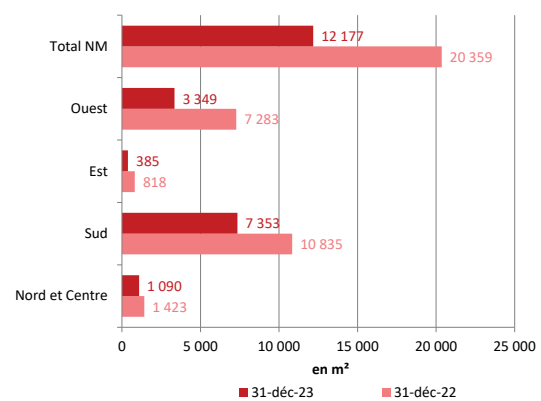
La vente la plus importante (6 900 m²) a été réalisée auprès d'un investisseur qui a repris le bâtiment anciennement occupé par la MSA. La seconde vente et placement se situe dans la zone du KM Delta sur un volume de 1 900 m². La troisième en volume concerne la relocalisation de la société VSB ENERGIES NOUVELLES qui reste au centre-ville dans de nouveaux locaux neufs sur près de 1500 m². Enfin la dernière opération légèrement supérieure à 1 000 m² est une relocalisation sur le Triangle de la Gare d'une partie des bureaux du Conseil Départemental.

Au niveau de la localisation de manière générale, il y a toujours une concentration de ce marché sur Ville Active et le long du boulevard Allende près du Parc Georges Besse.

Enfin, 2 opérations importantes ont été réalisées en dehors de la ville de Nîmes, sur la zone du Petit Verger à la Calmette et à Saint-Chaptes avec la création d'une Maison de Santé au cœur du village.

Les offres de bureaux immédiatement disponibles sont en nette diminution et comptabilisent un peu plus de **12 000 m² soit l'équivalent d'une année de transactions**. Ce volume de bureaux disponibles correspond à l'offre immédiate et ne tient pas compte des programmes neufs non commencés. Nous constatons que l'offre diminuée dans tous les secteurs et se concentrent surtout au sud (7 300 m²) et à l'ouest (3 300 m²) tandis qu'au centre et à l'est il y

Répartition géographique de l'offre de bureaux



Sources : fichiers des offres CBRE et Cushman & Wakefield

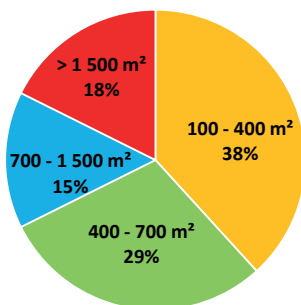
a très peu d'offres immédiates. L'essentiel de l'offre neuve disponible est localisée sur Georges Besse et le long du boulevard Allende sur l'Esplanade Sud dans les derniers programmes construits mais que celle-ci va se diversifiée avec l'arrivée de nouveaux programmes (Parc Enovia sur George Besse, programmes sur le Marché Gare, sur km Delta et sur le Mas des Abeilles).

Une année qui conforte la tendance enregistrée les années précédentes, portée par la construction neuve dans les Actiparcs de Nîmes Métropole.

Avec **72 300 m²** placés ou construits de locaux d'activités et entrepôts logistiques, l'année 2023 est proche de la moyenne annuelle (75 800 m²) et confirme l'importance de ce marché sur l'agglomération nîmoise qui est porté non seulement par les opérations logistiques de toutes tailles mais également par des opérations productives et industrielles. Les opérations en compte-propres et clés-en-main comptabilisent plus des ¾ du volume enregistré (55 000 m²) et portent ce marché depuis 3 ans principalement sur les Actiparcs de Mitra et de Grézan. Les transactions réalisées sur les locaux de seconde main sont en retrait en volume (17 000 m²) mais celui-ci concernent souvent de petites surfaces pour de l'artisanat ou de la petite production.

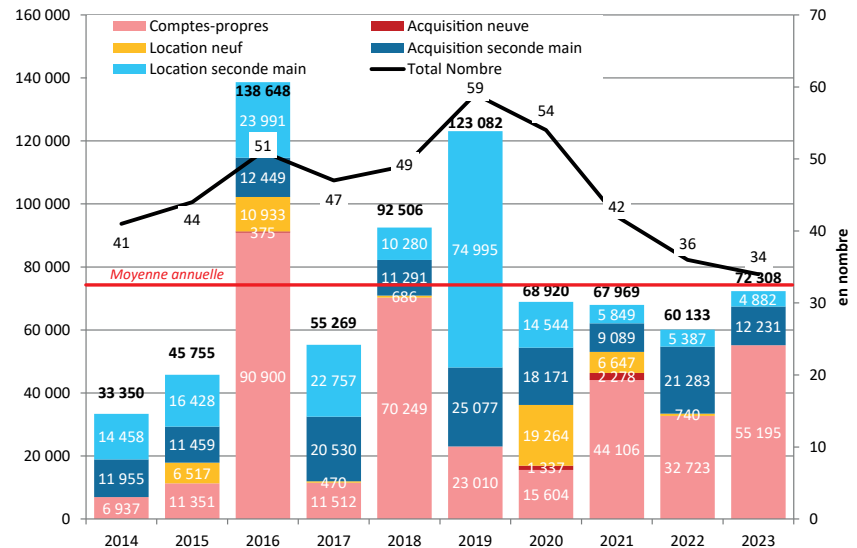
Concernant la répartition en nombre de produits en fonction de la taille, la part des transactions en surfaces intermédiaires de 400 à 700 m² augmente (29 % en 2023 contre 17 % en 2022) aux dépens des entrepôts de tailles intermédiaires de 700 à 1 500 m² (15 % contre 24 %), les très grandes (> 1 500 m²) et petites unités (100 - 400 m²) étant stables.

Répartition du nombre de locaux en fonction de la taille en 2023



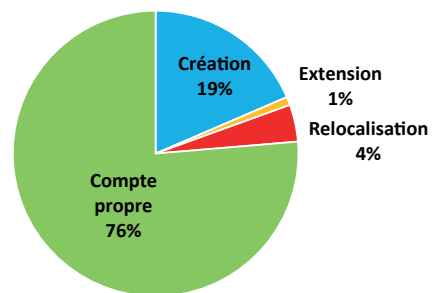
Sources graphiques : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot et fichier SITADEL de la DREAL

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



Concernant la répartition des opérations en volume selon la nature du projet, l'année 2023 marque une amplification du poids des opérations en compte-propres qui sont très souvent des créations ou parfois des relocalisations liées aux opérations logistiques de toutes tailles mais également des industries qui se développent sur l'agglomération. La part des surfaces en relocalisation est à 4 % (contre 18 % en 2022). Ceci étant, ces projets de relocalisation peuvent être plus importants et se retrouver également dans les opérations réalisées en compte-propre. Enfin, il n'y a pas eu de vente investisseur sur ce marché en 2023.

Répartition en volume selon la nature du projet en 2023



	Neuf	Seconde main
Location (HT/HC)	Non significatif	75 €/m ² /an
Achat (HT/HD)	Non significatif	625 €/m ²

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

Etant donné que l'essentiel des opérations neuves proviennent des permis de construire, il y a très peu de valeur sur les locaux neufs tant à la vente qu'à la location. Concernant les valeurs locatives en seconde main, elles sont en légère baisse et se situent entre 50 et 100 €/m²/an avec une moyenne s'établissant à 75 €/m²/an (contre 75 €/m²/an en 2022). Pour les

produits à la vente en seconde main, la tranche de prix selon la taille des locaux et la qualité des biens échangés se situent entre 450 à 1050 €/m² pour une moyenne globale de 625 €/m², là aussi en baisse par rapport à 2022 (785 €/m²).

LOCAUX D'ACTIVITÉS

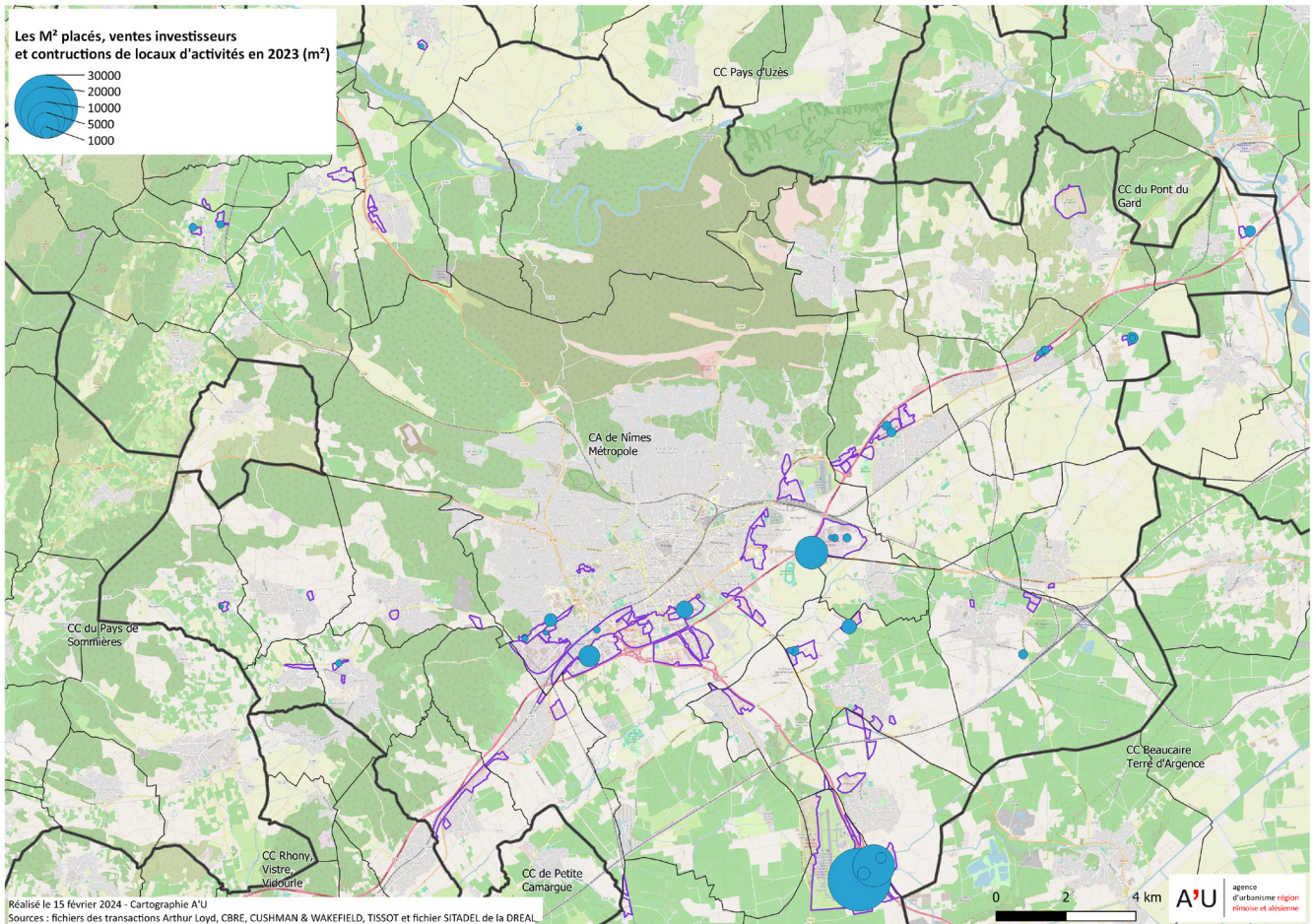
72 300 m²
de locaux et entrepôts

- 4 %
par rapport à la
moyenne décennale

47 000 m²
de locaux disponibles

8 mois
de stock

Localisation des surfacées placées en locaux d'activités et entrepôts



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

Pour information en 2023, nous pouvons citer les plus importants programmes la construction d'un bâtiment industriel (30 000 m²) pour une relocalisation de Sud Metal Provence de la zone de Grézan vers celle de Mitra. Sur cette même zone, un agrandissement de la plateforme logistique Dentressangle à Garons (13 000 m²) a également été réalisé. Enfin, la troisième opération d'importance se situe sur Grézan avec une transaction pour un bâtiment de 8 000 m².

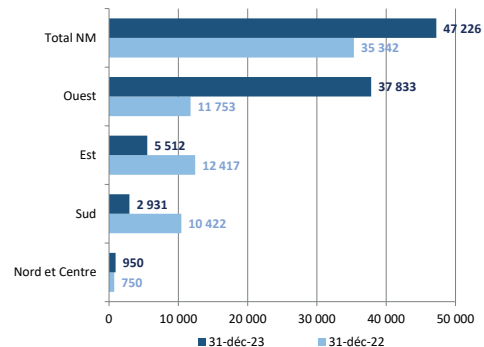
Le sud de Nîmes Métropole avec les Actiparcs qui portent ce marché comptent pour les 2/3 des volumes enregistrés (47 000 m² sur 72 000 m²)

L'ouest nîmois (Saint-Césaire - Route de Montpellier - Km Delta) reste actif sur ce marché et totalise près de 6 000 m² transactés.

Enfin, la particularité de cette année 2023 concerne l'enregistrement de 16 opérations (surtout en compte propre) pour un total de 7 500 m² sur beaucoup de villages que ce soit à l'Est, à l'Ouest ou au Nord de la ville-centre.

L'offre proposée à la fin de l'année 2023 est de 47 000 m² soit l'équivalent de 8 mois de transactions ou opérations. Etant donné la dynamique de construction sur ce marché

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



Sources : fichiers des offres CBRE et Cushman & Wakefield

ces dernières années, on constate que l'offre est répartie à la hausse après des années de baisse, notamment pour des produits logistiques et ce quelque soit leur taille. L'augmentation constatée est située exclusivement sur l'Ouest (37 800 m² en 2023 contre 11 700 m² en 2022) avec en premier lieu de nouveaux produits neufs sur le site de Cap Delta (près de 15 000 m²). Sur l'est, le stock est faible (5 500 m² contre 12 400 m²) et sur le sud il est passé de 10 400 m² à 2 900 m². Ce constat s'explique par l'accélération de la vente de terrain dans les Actiparcs qui est aussi une conséquence du manque de produits neufs ou de bonne qualité. Certaines friches dans les anciennes zones d'activités sont en cours de réhabilitation ou de restructuration pour répondre à ce manque constaté aujourd'hui.

Cette publication de l'observatoire de l'immobilier et du foncier d'entreprise valorise les données recueillies par l'A'U auprès des professionnels de l'immobilier et du foncier d'entreprise. L'analyse statistique et cartographique est basée sur ce recueil d'informations et portent sur trois typologie de marchés : bureaux, locaux d'activités/entrepôts et foncier.

L'analyse est déclinée en deux phases :

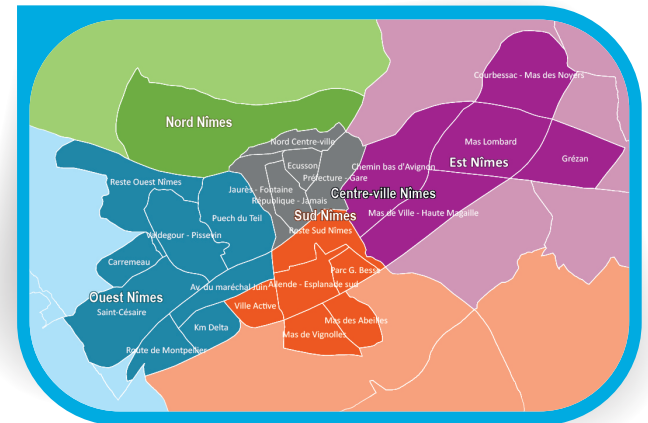
- les surfaces placées en 2023 (volumes, caractéristiques, localisation et valeurs...)
- l'offre existante à la fin de l'année 2023.

Le territoire couvert concerne toute la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole et l'analyse géographique est fondée sur un découpage en 9 zones que l'on peut regrouper en 4 grands secteurs. La communauté d'agglomération regroupe 39 communes et compte près de 260 000 habitants.

Les secteurs d'analyse de Nîmes Métropole



Zoom sur les secteurs de Nîmes



Bureau Orpi Agence immobilière : Route de Sauve / Chemin de l'Alouette

Définitions

Les **surfaces placées** regroupent les opérations suivantes :

- **Transactions** : opérations réalisées à la location ou à la vente et concrétisées par la signature d'un bail ou d'un acte de vente (neuf et seconde main) avec l'intermédiaire des professionnels immobiliers.
- **Comptes-propres** : opérations réalisées pour ses besoins propres par un utilisateur propriétaire du terrain ou des murs et futur occupant.
- **Clés-en-main** : opérations réalisées par un promoteur immobilier pour le compte d'un ou de plusieurs utilisateurs finaux.

L'offre immédiate correspond à l'ensemble des produits vacants au dernier jour de l'année, proposés sur le marché, disponibles immédiatement, sans tenir compte des délais d'installation.

Définition des natures de projet :

- **Création exogène** : Création impulsée par un acteur économique non encore implanté dans le périmètre couvert par l'observatoire.
- **Création endogène** : Création d'une nouvelle activité par un acteur économique opérant déjà sur le périmètre de l'observatoire.
- **Relocalisation** : Transfert d'une activité localisée dans le périmètre de l'observatoire sur un autre site relevant de ce même périmètre.
- **Extension** : Développement d'une activité par adjonction de nouvelles surfaces que celles-ci soient ou non contiguës à l'implantation d'origine.

