

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

Analyse du marché 2024



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, DGi, 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 2024 est portée par les opérations en compte-propre dans les Actiparcs gérés par Nîmes Métropole qui viennent compléter un marché toujours dynamique sur le seconde main.

Sur le marché des bureaux, le volume global enregistré est inférieur de 7 % par rapport à la moyenne annuelle sur la dernière décennie. Ceci étant, la programmation neuve régulière porte le marché local et continue de trouver preneur pour des utilisateurs. Les prix restent très compétitifs au regard des territoires voisins.

Sur le marché des locaux et entrepôts logistiques, le volume enregistré est bien inférieur à la moyenne annuelle mais le marché est porté par des opérations productives et industrielles. Les prix constatés place l'agglomération de Nîmes dans une situation très compétitive, combinée à sa situation géographique qui est un atout majeur pour la dynamique de ce marché.

Enfin, l'offre foncière classique sur les Actiparcs arrivent 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 sont devenues des enjeux majeurs.

FONCIER D'ENTREPRISE

2.5 ha

vendus en 2024

4 ha

foncier disponible sur
l'Actiparc de Bouillargues

BUREAUX

19 500 m²

placés en 2024

- 7 %

par rapport à la moyenne
annuelle

11 000 m²

disponibles à la fin de
l'année 2024

LOCAUX D'ACTIVITÉS

58 000 m²

placés en 2024

- 25 %

par rapport à la moyenne
annuelle

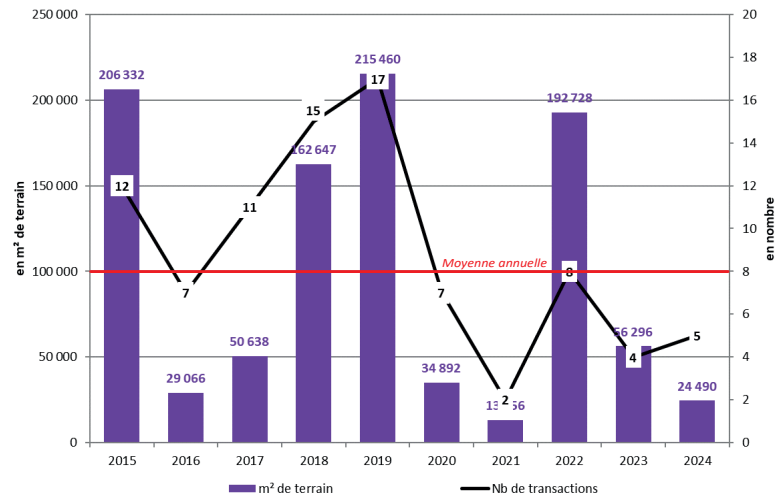
33 000 m²

disponibles à la fin de
l'année 2024

Une année qui acte la fin de la commercialisation de l'Actiparc de Mitra et une sélection de plus en plus stricte des projets par Nîmes Métropole.

Les transactions foncières (en m²)

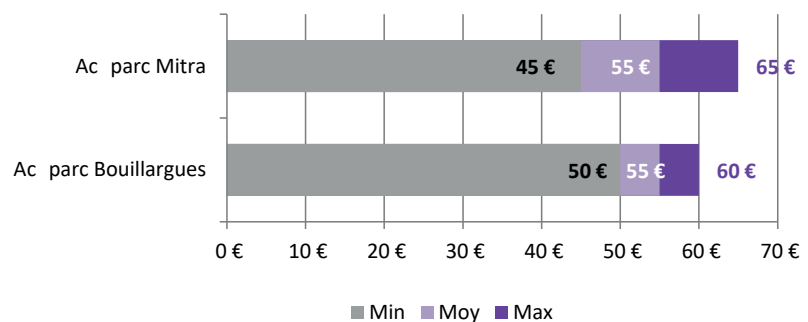
La dynamique observée est très variable selon les années et cela s'explique par le fait que, d'une part les ventes de terrain logistique pèsent énormément certaines années et, d'autre part les ventes peuvent s'étaler sur un ou deux ans entre la réservation et la vente définitive. La dynamique observée depuis 10 ans se situe autour de 10 ha/an avec une baisse notable depuis 2 ans. En 2024, 5 transactions sont comptabilisées pour seulement 2,5 ha : deux sur MITRA (13 000 m² au total) et trois sur l'Actiparc de Bouillargues (11 500 m² au total).



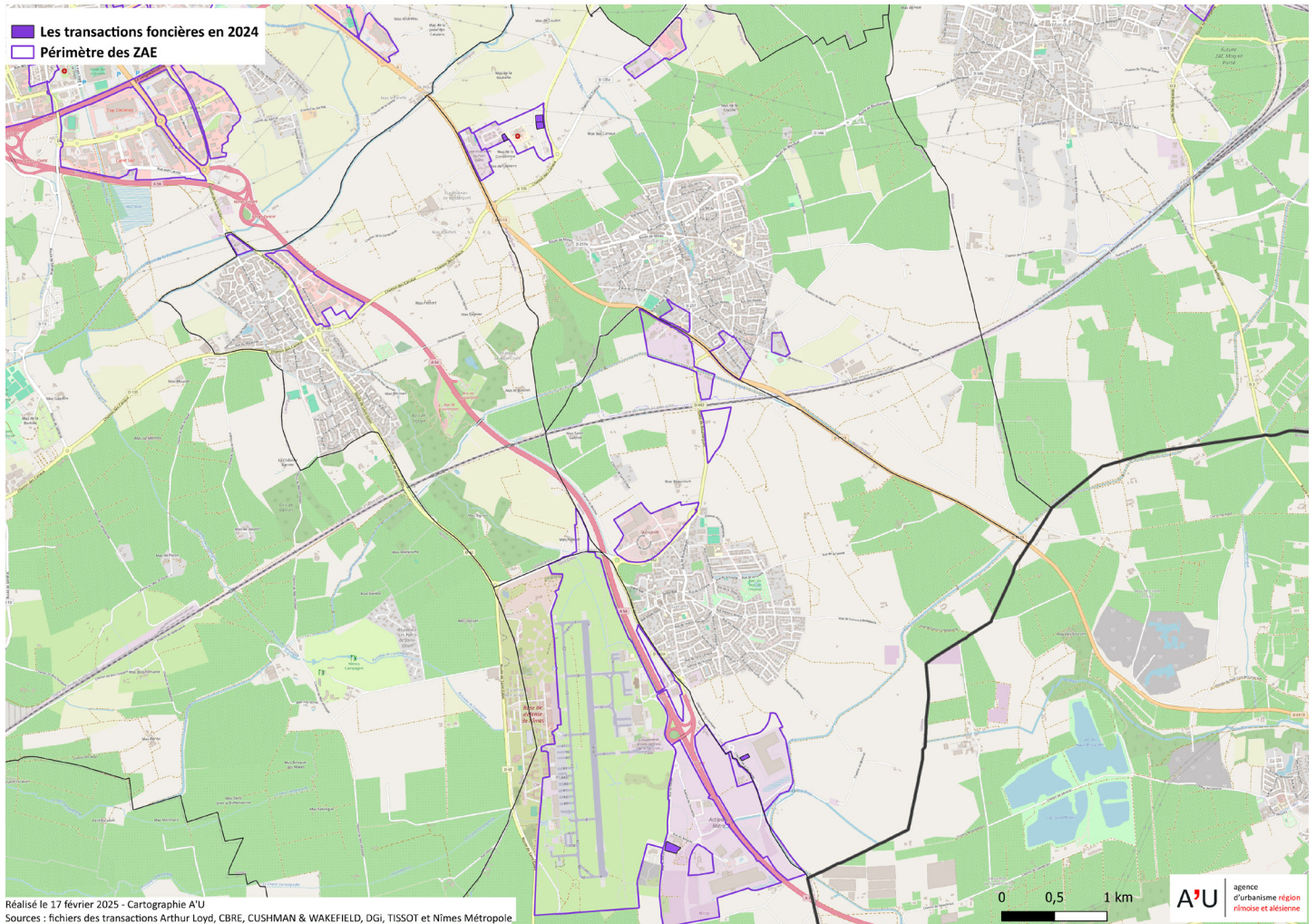
Sources : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot, SAT et Nîmes Métropole

Prix de vente des terrains aménagés en 2019 et 2024 - en €/m² Terrain

Les prix de cession en m² de terrain dédiés aux activités artisanales, industrielles ou de services varient 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 2024, 5 transactions ont pu être comptabilisées :

- 2 sur l'Actiparc de MITRA (10 000 m² - extension des Huileries Cauvin et 3 000 m² - Kollirama).
- 3 sur l'Actiparc de Bouillargues ((11 500 m² au total - Hyperlec, AsFluid et Air Innovation Industrie).

En ce qui concerne le foncier disponible à la fin de l'année 2024, Nîmes Métropole, principal acteur de ce marché, ne comptait plus que **4 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 sur près de 100 ha envisagé environ (Mitra Sud 20 ha, Nîmes Sud 15 ha et Magna Porta 60 ha).

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

2.5 ha
commercialisés
en 2024

10 ha/an
en moyenne annuelle

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

Une année proche de la moyenne annuelle portée par des opérations en compte-propre.

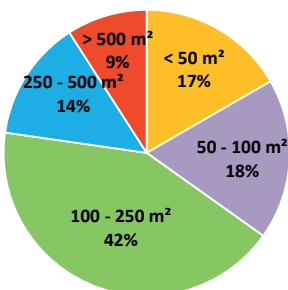
Avec **19 500 m²** échangés, mises en location ou construits, l'année 2024 se situe presque au niveau de la moyenne annuelle (21 000 m²).

En 2024, 12 000 m² des produits comptabilisés correspondent à des programmes neufs ce qui représente une part exceptionnelle de 60 %. Sur les 7 500 m² correspondant aux volumes en seconde main, 5 000 m² sont destinés à des utilisateurs en location, un volume assez constant qui est observé chaque année.

L'analyse des produits transactés confortent chaque année les surfaces intermédiaires entre 100 et 250 m² comme demande principale sur ce marché des bureaux (42 % en 2024 contre 36 % en 2023). Les surfaces de la tranche supérieure (250 à 500 m²) sont stables (14 % en 2024 contre 15 % en 2023) ainsi que les grandes surfaces > 500 m² (9 % en 2024 et en 2023).

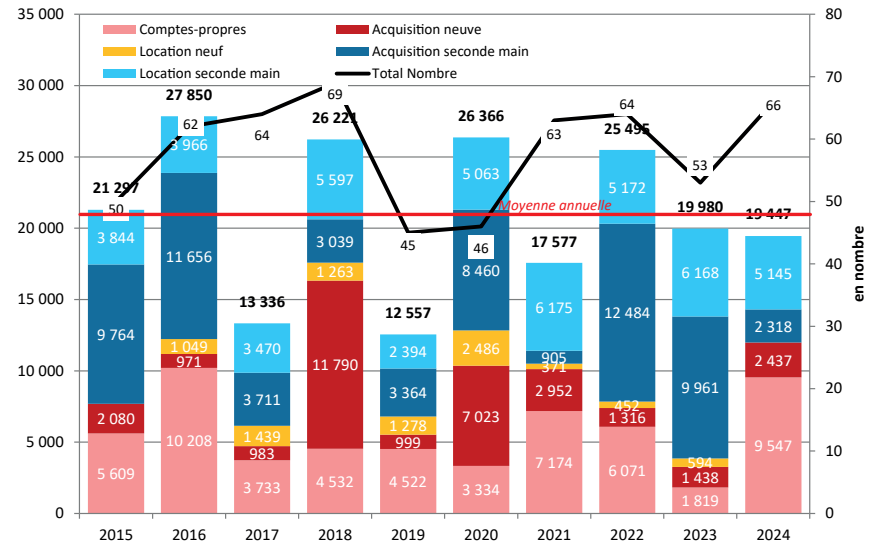
En analysant ces transactions selon la nature du projet, nous constatons que 65 % des surfaces concernent une relocalisation (40 % en nombre) alors que le poids total des créations (17 %) est en baisse même s'il totalise 1/3 des transactions. Les extensions (13 %) occupent une place non négligeable en 2024 alors que le total des produits investisseurs pèse peu (5 %) contrairement aux années précédentes.

Répartition du nombre de bureaux en fonction de la taille en 2024

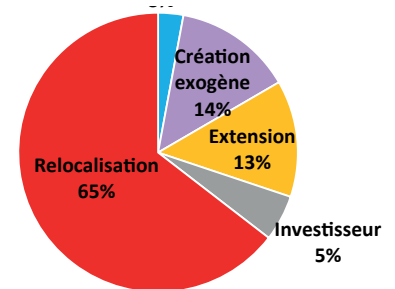


Sources graphiques : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot et fichier SITADEL de la DREAL

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



Répartition en volume selon la nature du projet en 2024



Pour les valeurs locatives, les prix pour la location de plateaux de bureaux dans le neuf ou restructuré se situe en principe entre 140 et 200 €/an/m² avec une moyenne à 165 €/m²/an, soit une stabilité par rapport aux années précédentes. La moyenne en seconde main est stable à 145 €/an/m² en 2024 (contre 143 €/an/m² en 2023) avec une fourchette assez large variant de 95 à 200 €/an/m² selon la taille, la qualité et l'ancienneté des bureaux.

	Neuf	Seconde main
Location (HT/HC)	165 €/m ² /an	145 €/m ² /an
Achat (HT/HD)	2 250 €/m ²	1 550 €/m ²

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

Pour les programmes neufs en acquisition, les prix de vente sont également stables et se situent entre 2 000 et 2 500 €/m² en 2024 (moyenne à 2 250 €/m²), alors que la moyenne sur le marché de seconde main est en baisse avec une moyenne à 1 550 € /

m² (contre 1 730 €/m² en 2023) avec cependant une fourchette de prix très large et des prix d'appels pour de la réhabilitation assez bas (entre 1 000 et 2 300 €/m²).

BUREAUX

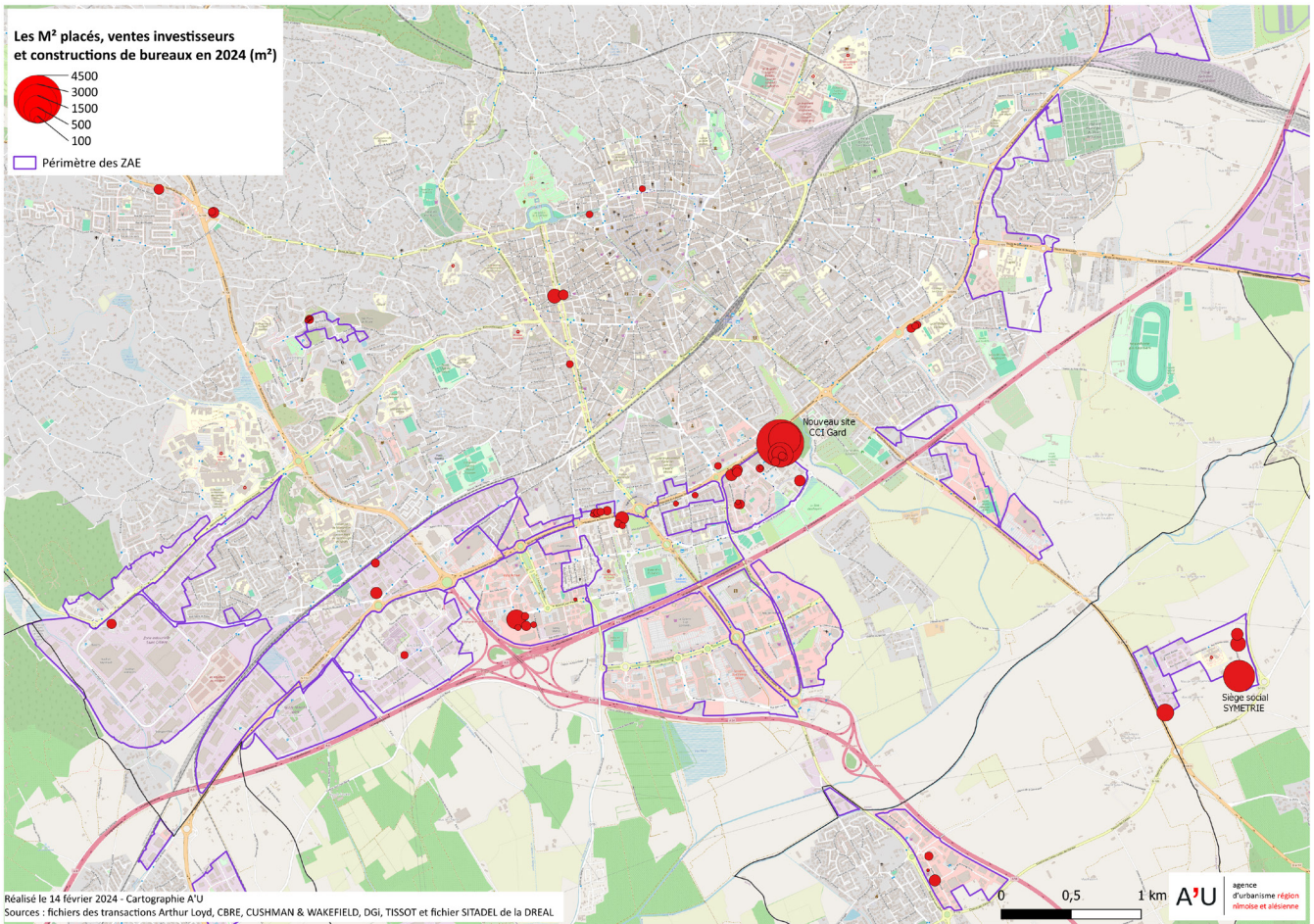
19 500 m²
de bureaux placés
en 2024

- 7 %
par rapport à la
moyenne annuelle

11 000 m²
disponibles à la fin de
l'année 2024

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.

Les opérations les plus importantes correspondent aux 2 programmes neufs de la CCI qui totalisent 6 400 m² (4 300 m² et 2 100 m²) ainsi que la construction du siège de Symétrie sur l'actiparc de Bouillargues (2 000 m² de bureau et 1 500 m² d'entrepôt).

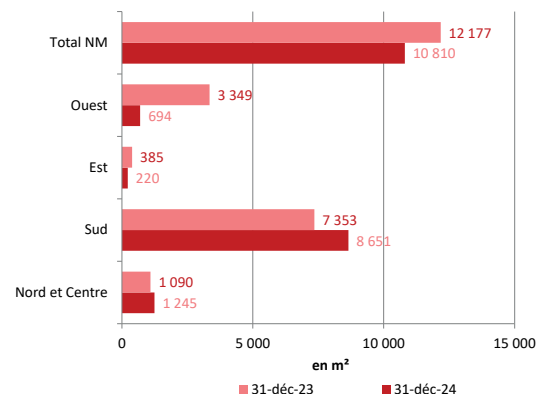
La transaction la plus importante en 2024 a été réalisée sur le dernier programme de bureau neuf du Parc Georges Besse pour un volume de 1 200 m².

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

Enfin, des opérations importantes ont donc été réalisées en dehors de la ville de Nîmes, sur l'actiparc de Bouillargues ainsi que sur un programme mixte au centre-ville de Bernis.

Les offres de bureaux immédiatement disponibles sont en diminution et comptabilisent un peu moins de **11 000 m² soit l'équivalent d'une année de transactions**. Nous constatons que l'offre a surtout diminué dans le secteur ouest et se concentre surtout au sud (7 300 m²) tandis qu'au centre et à l'est il y a très peu d'offres immédiates.

Répartition géographique de l'offre de bureaux



Sources : fichiers des offres CBRE et Cushman & Wakefield

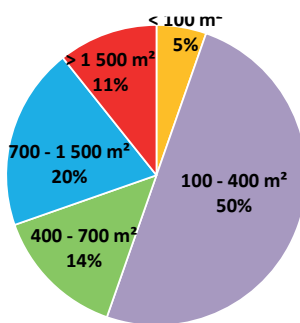
L'essentiel de l'offre neuve disponible est localisée sur Georges Besse et le long du boulevard Allende sur l'Esplanade Sud dans les derniers programmes construits mais que celle-ci va se diversifier avec l'arrivée de nouveaux programmes (Parc Enovia sur George Besse, programmes sur le Marché Gare, encore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

Une année satisfaisante, malgré un volume inférieur à la moyenne annuelle, portée par la construction neuve dans les Actiparcs.

Avec **58 000 m²** placés ou construits, l'année 2024 est bien au-dessous de la moyenne annuelle (78 000 m²) mais ce marché est porté par les opérations productives et industrielles. Les opérations en compte-propres comptabilisent plus de la moitié du volume enregistré (31 500 m²) et portent ce marché depuis 4 ans principalement sur les Actiparcs de Mitra, Bouillargues et Grézan. Les transactions réalisées sur les locaux de seconde main sont stables en volume (18 000 m²) mais celui-ci concerne souvent de petites surfaces pour de l'artisanat ou de la petite production.

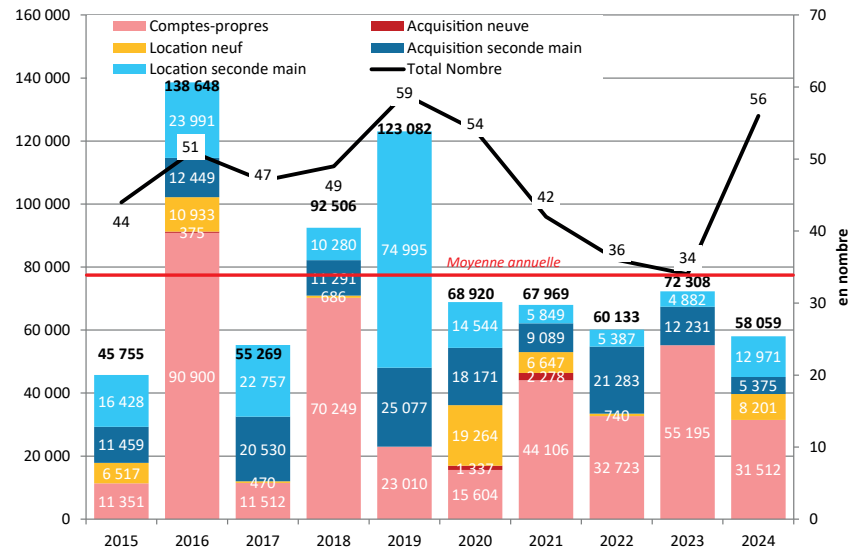
Concernant la répartition en nombre de produits en fonction de la taille, la part des transactions des petites surfaces de 100 à 400 m² augmente fortement (50 % en 2024 contre 38 % en 2023) aux dépens des autres classes excepté les surfaces entre 700 et 1 500 m² qui passent de 15 % en 2023 à 20 % en 2024.

Répartition du nombre de locaux en fonction de la taille en 2024



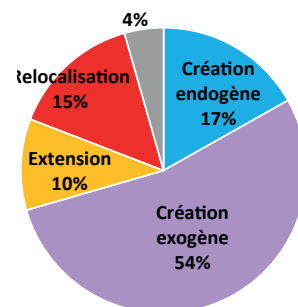
Sources graphiques : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot et fichier SITADEL de la DREAL

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 2024 est caractérisée par une part très importante des créations exogènes (54 %) et endogènes (17 %) qui démontrent la dynamique et l'attractivité du territoire sur ce marché porté par des industries qui se développent sur l'agglomération. La part des surfaces en relocalisation est à 15 % (contre 4 % en 2023).

Répartition en volume selon la nature du projet en 2024



	Neuf	Seconde main
Location (HT/HC)	105 €/m ² /an	85 €/m ² /an
Achat (HT/HD)	Non significatif	670 €/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 à la vente.

Concernant les valeurs locatives, en seconde main elles sont en légère augmentation et se situent entre 50 et 115 €/m²/an avec une moyenne s'établissant à 85 €/m²/an (contre 75 €/m²/an en 2023). Et en neuf avec des références significatives pour la

première fois les valeurs sont plus élevées avec une moyenne à 105 €/m²/an.

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 500 à 900 €/m² pour une moyenne globale de 670 €/m² (contre 625 €/m² en 2023).

LOCAUX D'ACTIVITÉS

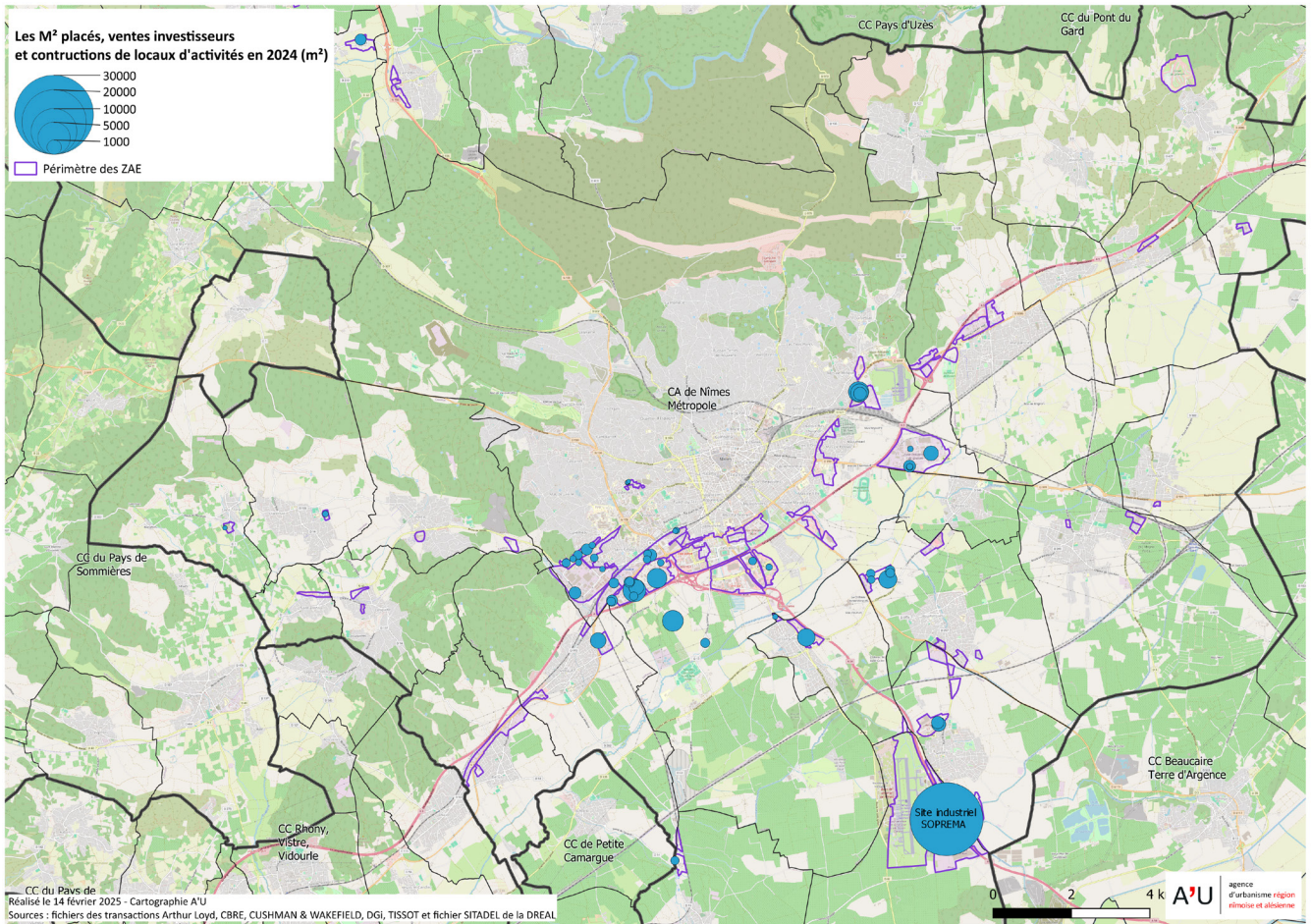
58 000 m²
de locaux et entrepôts

- 25 %
par rapport à la
moyenne décennale

33 000 m²
de locaux disponibles

6 mois
de stock

Localisation des surfacées placées en locaux d'activités et entrepôts



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

Le plus programme le plus important correspond à la construction d'un bâtiment industriel (25 000 m²) pour la SOPREMA qui s'est installé sur Mitra.

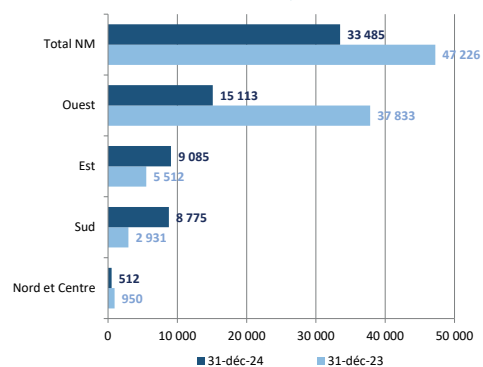
Sur l'actiparc de Bouillargues, des constructions en compte-propre sortent chaque année régulièrement.

Sur la zone du Mas des Noyers, des locaux d'activités ont trouvé preneur sur le Parc Gallica.

Enfin, l'ouest nîmois (Saint-Césaire - Route de Montpellier - Km Delta) reste actif sur ce marché et totalise 13 000 m² pour 23 transactions.

La zone nord de Saint-Césaire est très dynamique avec beaucoup de réhabilitation et de reconstruction réalisées ces dernières années.

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



Sources : fichiers des offres CBRE et Cushman & Wakefield

L'offre proposée est de **33 000 m² soit l'équivalent de 6 mois de transactions ou opérations**. Etant donné la dynamique de construction sur ce marché ces dernières années, on constate que l'offre est à la baisse notamment sur l'Ouest (15 000 m² en 2024 contre 37 800 m² en 2023). Sur l'est et le sud, le stock est en augmentation (environ 9 000 m² sur chaque secteur contre 5 500 m² pour l'est et 3 000 m² pour le sud, un an auparavant).

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 reconstruction 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 :

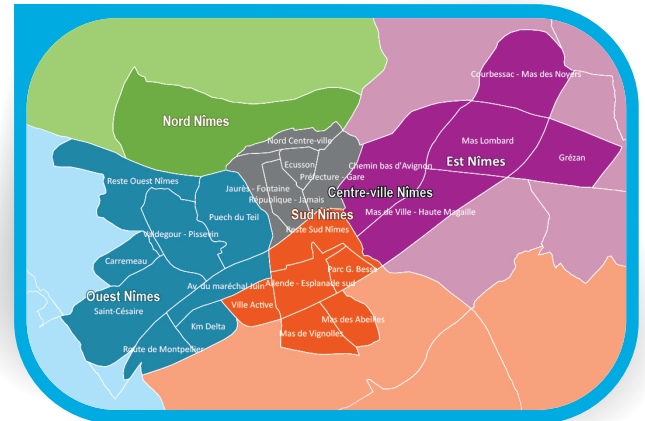
- les surfaces placées en 2024 (volumes, caractéristiques, localisation et valeurs...)
- l'offre existante à la fin de l'année 2024.

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



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.

