

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

Synthèse du marché 2025

Retrouvez l'ensemble de l'observatoire sur www.audrna.com

Foncier
d'entreprise

8 ha/an
en moyenne de terrains
vendus depuis 10 ans

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

Bureaux

16 830 m²
de bureaux placés en 2025

- 18 %
par rapport à la
moyenne annuelle

20 000 m²
de bureaux disponibles
à la fin de l'année 2025

1 année
de stock

Locaux
d'activités

42 260 m²
de locaux placés en 2025

- 45 %
par rapport à la
moyenne annuelle

45 000 m²
de locaux disponibles
à la fin de l'année 2025

1 année
de stock

L'année 2025 est en repli par rapport aux dernières années observées même si les opérations en compte-propre dans les Actiparcs soutiennent le volume des bureaux et que la demande sur le marché des locaux en seconde main est stable.

Sur le marché des bureaux, le volume global enregistré est en baisse et se situe 18 % en-dessous de la moyenne annuelle sur la dernière décennie. Ceci étant, les derniers programmes neufs dans les actiparcs gérés par Nîmes Métropole ont permis de maintenir un volume annuel correct. Les prix restent très compétitifs au regard des territoires voisins.

Sur le marché des locaux et entrepôts logistiques, le volume enregistré correspond presque à la moitié de la moyenne annuelle observée sur 10 ans ce qui s'explique par la baisse des opérations de grandes surfaces dans les actiparcs. 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.

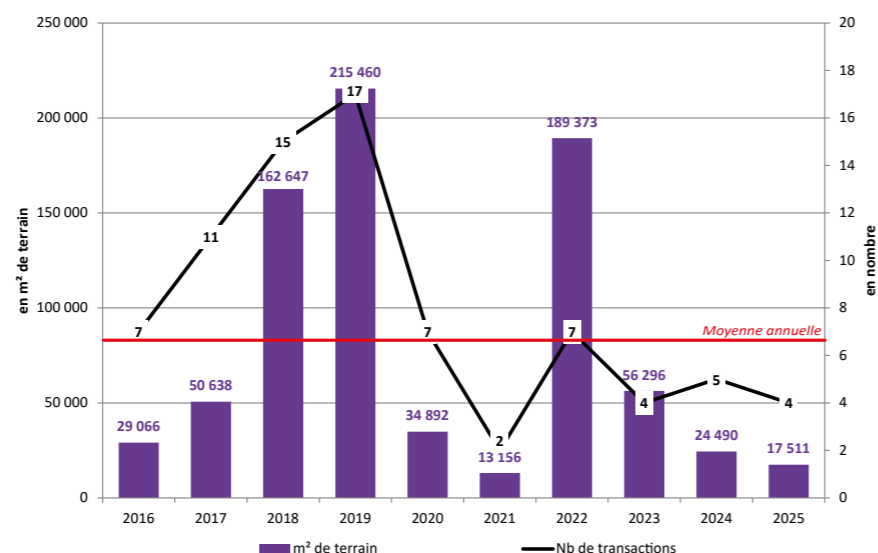
Enfin, l'offre foncière classique sur les Actiparcs est arrivée à terme, exception faite de celui de Bouillargues. Après la promulgation de la loi Climat et résilience avec l'objectif « zéro artificialisation nette », Nîmes métropole ne peut plus répondre à toutes les demandes. Par conséquent, la création d'une nouvelle offre avec la restructuration et la densification dans le tissu urbain existant ainsi que la reconquête de locaux délaissés et vacants est en cours et devrait relancer ce marché du foncier d'entreprise.

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 et 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.

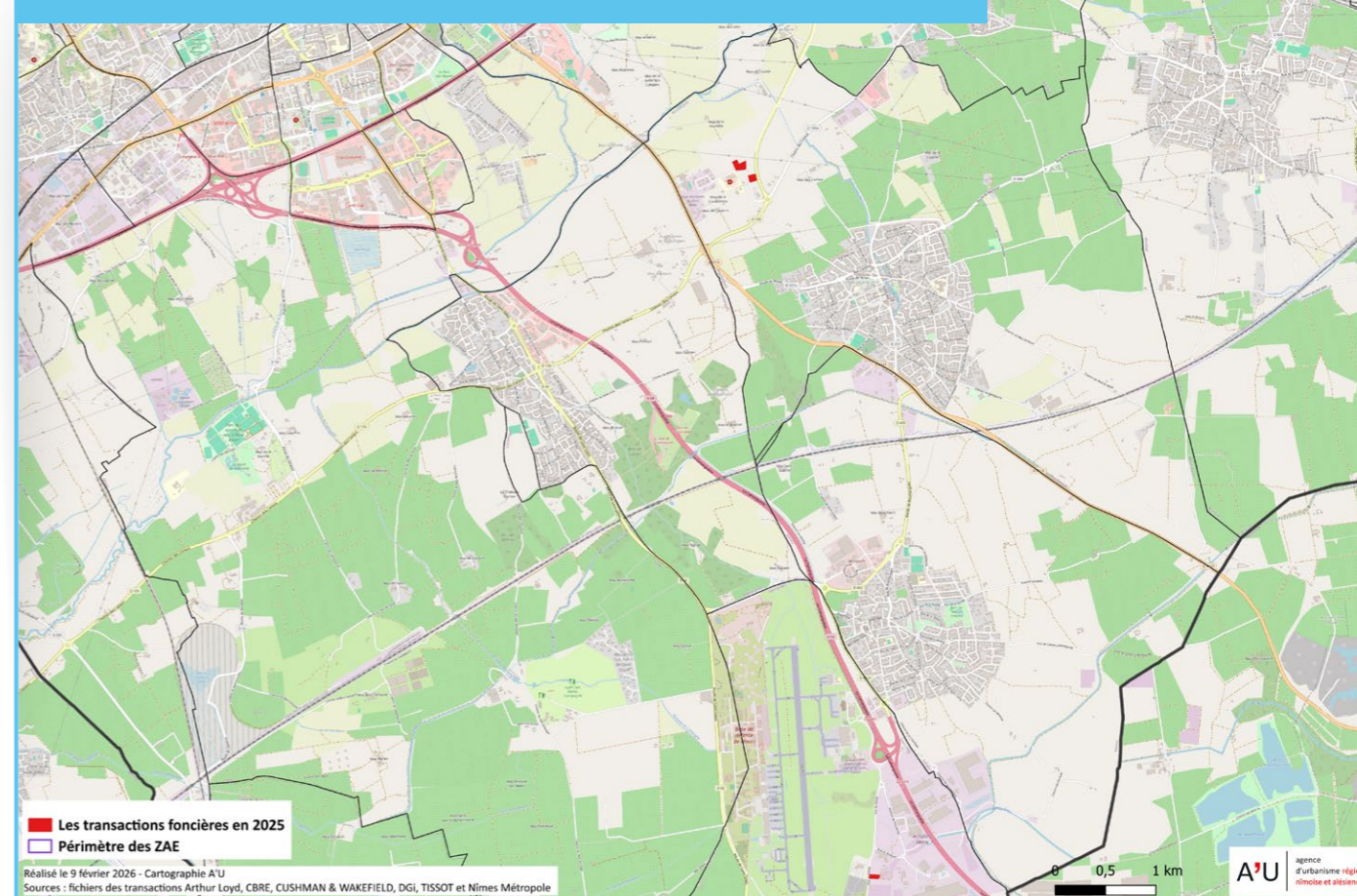
Une année qui marque la fin de la commercialisation des actiparcs et une sélection de plus en plus stricte des projets par Nîmes Métropole.

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 à présent autour de 8 ha/an avec une baisse notable depuis 3 ans.

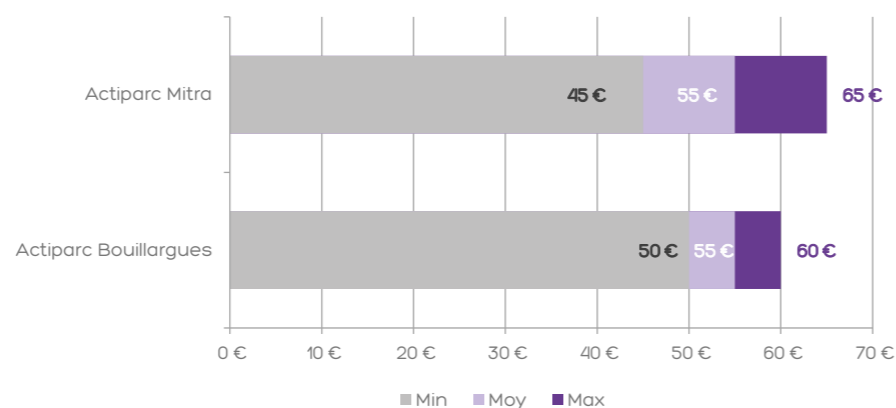
Les transactions foncières (en m2)



Localisation des surfaces vendues pour du foncier d'entreprise



Prix de vente des terrains aménagés en 2020 et 2025 - 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.

En 2025, 4 transactions sont comptabilisées pour seulement 1,8 ha :

- ▶ 2 sur l'Actiparc de Bouillargues (8 500 m² - Watertracks et 4 500 m² - Espace Enseigne).
- ▶ 1 sur MITRA (3 350 m² - Abatout & Oprod).
- ▶ 1 sur Nîmes le long du boulevard Allende (1 300 m²).

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 1 ha de foncier disponible immédiatement pour de l'activité économique exclusivement sur l'Actiparc de Bouillargues.

L'offre foncière classique sur les actiparcs est arrivée à terme, même si toutefois de nouvelles zones ou extensions sont en projet à court et moyen terme sur près de 100 ha envisagé (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 sont en cours.

FONCIER D'ENTREPRISE

1.8 ha commercialisés en 2024

8 ha en moyenne annuelle

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

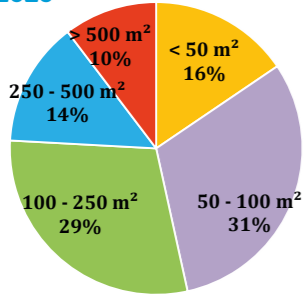
Le marché des bureaux

Une année en repli mais toujours soutenu par des opérations en compte-propre.

Avec **16 830 m²** échangés, mis en location ou construits, l'année 2025 se situe bien en-dessous de la moyenne annuelle (20 600 m²). En 2025, 9 500 m² des produits comptabilisés correspondent à des programmes neufs ce qui représente plus de la moitié du volume et continue de porter ce marché. Sur les 7 300 m² correspondant aux volumes en seconde main, 4 800 m² sont destinés à des utilisateurs en location, un volume toujours stable observé chaque année.

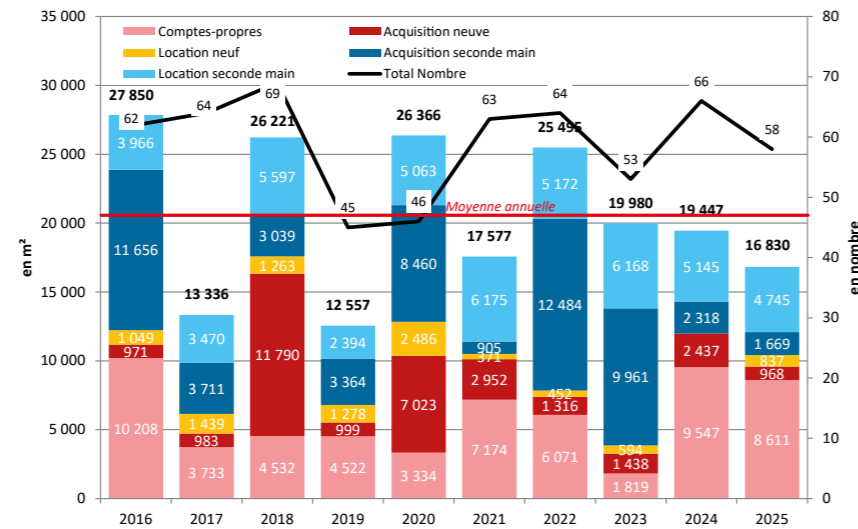
L'analyse des produits transactés montre un intérêt croissant pour les petites surfaces entre 50 et 100 m² (31 % en 2025 contre 18 % en 2024) au détriment des surfaces intermédiaires entre 100 et 250 m² (29 % en 2025 contre 42 % en 2024). Les surfaces de la tranche supérieure (250 à 500 m²) sont stables (14 % en 2025 comme en 2024) ainsi que les grandes surfaces > 500 m² (10 % en 2025 et 9 % en 2024).

Répartition du nombre de bureaux en fonction de la taille en 2025



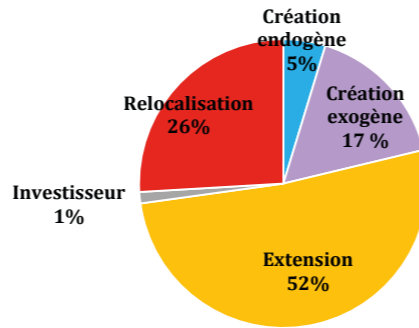
Sources graphiques : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tisot et fichier SITADEL de la DREAL

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



En analysant ces transactions selon la nature du projet, nous constatons que plus de la moitié des surfaces concernant des extensions d'entreprises existantes tandis que les surfaces en relocalisation passent de 65 % en 2024 à 26 % en 2025. Le poids total des créations (22 %) est en légère augmentation (17 % en 2024) et elles totalisent 1/3 des transactions en nombre.

Répartition en volume selon la nature du projet en 2025



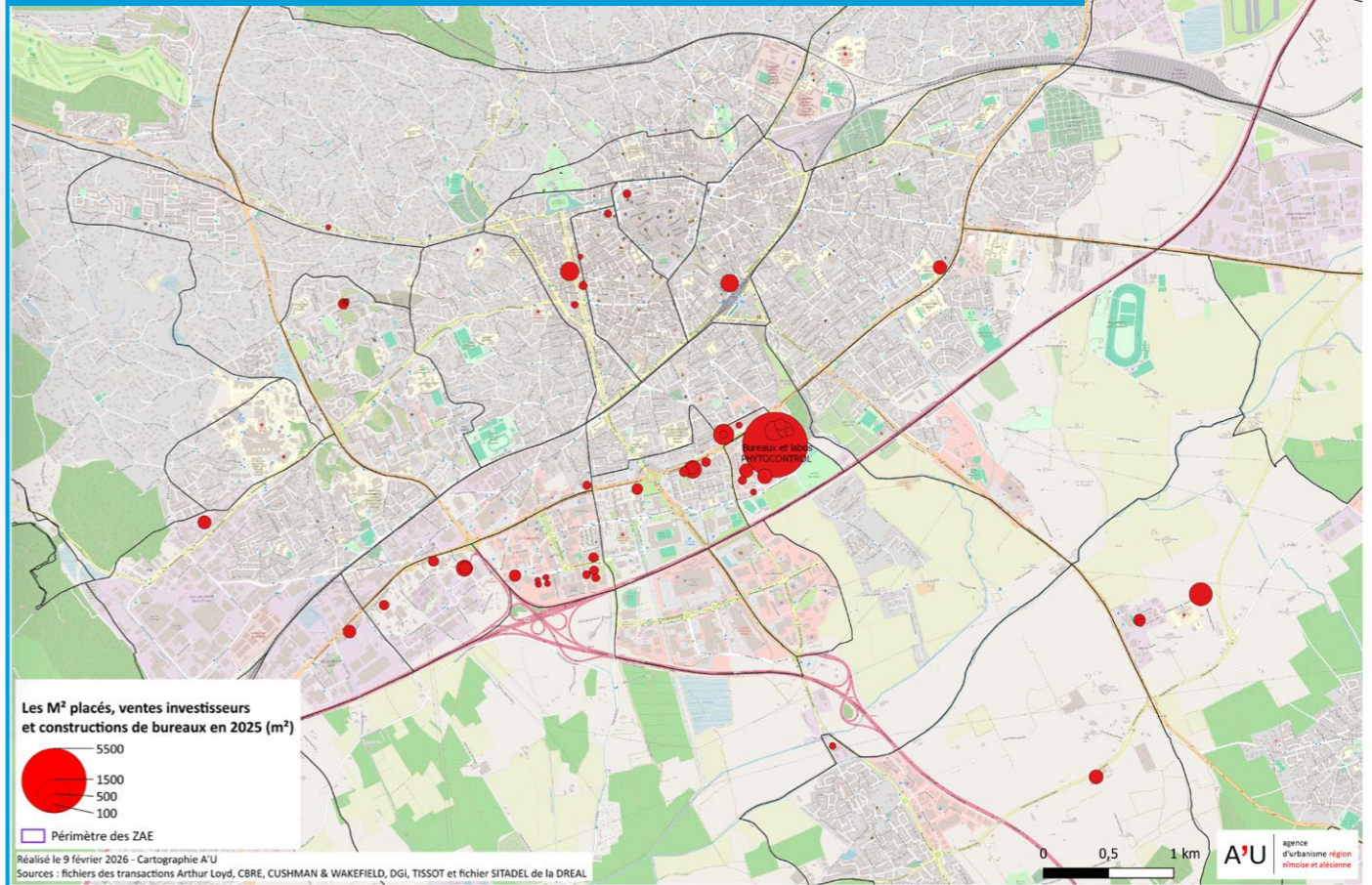
	Neuf	Seconde main
Location	160 €/m/an	135 €/m/an
Achat	2 200 €/m	1 570 €/m

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

Pour les valeurs locatives, les prix pour la location de bureaux dans le neuf se situe entre 130 et 250 €/an/m² avec une moyenne à 160 €/m²/an, soit une stabilité par rapport aux années précédentes. La moyenne en seconde main est en baisse à 135 €/an/m² en 2025 (contre 145 €/an/m² en 2024) avec une fourchette assez large variant de 85 à 175 €/an/m² selon la qualité et

l'ancienneté des bureaux. Pour les programmes en acquisition, les prix de vente sont stables et se situent entre 2 100 et 2 500 €/m² en 2025 pour le neuf et la moyenne sur le marché de seconde main est stable à 1 570 €/m² avec cependant une fourchette de prix très large et des prix d'appels pour de la réhabilitation assez bas (entre 1 100 et 1 900 €/m²).

Localisation des surfaces placées et ventes investisseurs de bureaux



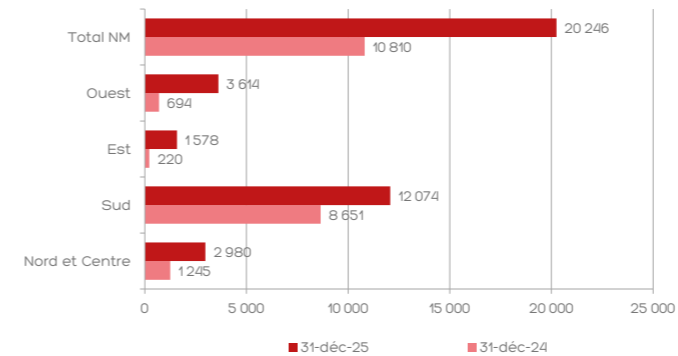
Cette carte localise précisément les transactions et constructions, les cercles étant proportionnels à la surface des m² placés.

Les opérations les plus importantes correspondent à l'extension des laboratoires Phytocontrol sur Georges Besse (5 500 m²) et des programmes de bureau sur les actiparcs de Mitra et Bouillargues qui totalisent 3 300 m².

Au niveau de la localisation de manière générale, le marché est toujours actif sur le Boulevard Allende et l'esplanade Sud avec quelques transactions supérieures à 400 m² ainsi que près de la Gare et sur l'avenue Jean-Jaurès avec 2 transactions supérieures à 400 m² également.

Les offres de bureaux immédiatement disponibles sont en augmentation et comptabilisent environ **20 000 m²** soit l'équivalent d'une année de transactions ou opérations. Nous constatons que l'offre a surtout augmenté dans des secteurs où il y en avait quasiment plus comme à l'ouest et à l'est de la ville de Nîmes même si elle reste primordiale et très importante au sud (12 000 m²). 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, l'esplanade sud, km Delta et sur le Mas des Abeilles).

Répartition géographique de l'offre de bureaux



Sources : fichiers des offres CBRE et Cushman & Wakefield

BUREAUX

16 830 m²
de bureaux

- 18 %
par rapport à la
moyenne annuelle

20 000 m²
de bureaux disponibles

1 an
de stock

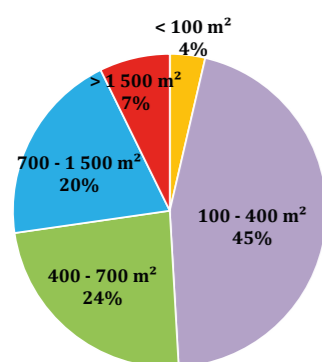
Le marché des locaux d'activités

Une année en net recul marquée par la baisse des opérations de grande surfaces.

Avec **42 260 m²** échangés, mis en location ou construits, l'année 2025 se situe presque à la moitié de la moyenne annuelle observée (78 000 m²) ce qui s'explique par la baisse des opérations logistiques ou productives dans les Actiparcs de Nîmes Métropole. Les transactions réalisées sur les locaux de seconde main sont stables en volume (19 000 m²) et celles-ci concernent souvent de moyennes surfaces situées dans les diverses zones de l'ouest nîmois et notamment le long de la RN113.

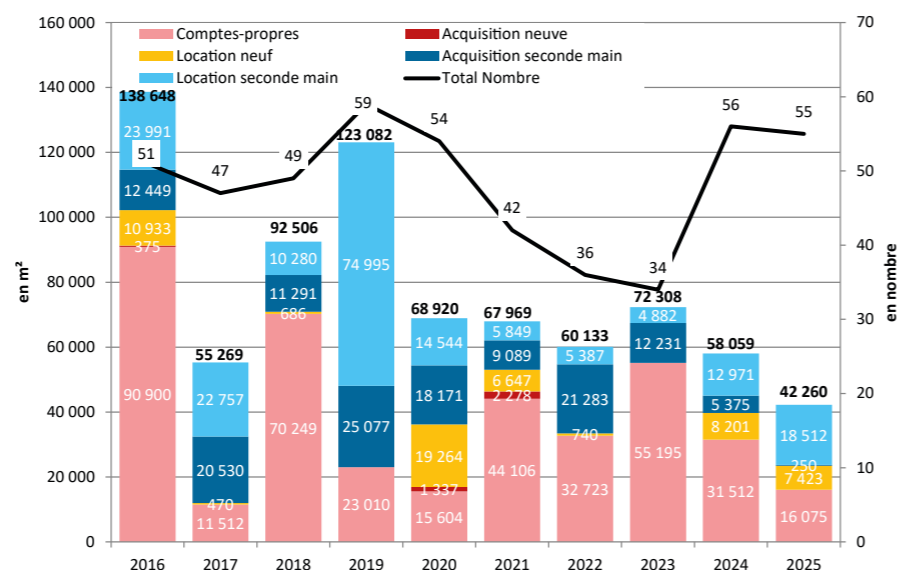
Concernant la répartition en nombre de produits en fonction de la taille, la part des transactions des petites surfaces de 100 à 400 m² est toujours importante (45 % en 2025 et 50 % en 2024) et la part surfaces intermédiaires de 400 à 700 m² est en augmentation en passant de 14 % en 2024 à 24 % en 2025.

Répartition du nombre de locaux en fonction de la taille en 2025



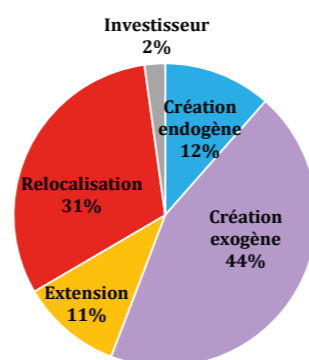
Sources graphiques : fichiers des transactions Arthur Loyd, CBRE, Cushman & Wakefield, Tissot et fichier SITADEL de la DREAL

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 2025 est caractérisée par une part toujours importante des créations exogènes (44 %) et endogènes (12 %) 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 en augmentation à 31 % en 2025 (contre 15 % en 2024).

Répartition en volume selon la nature du projet en 2025



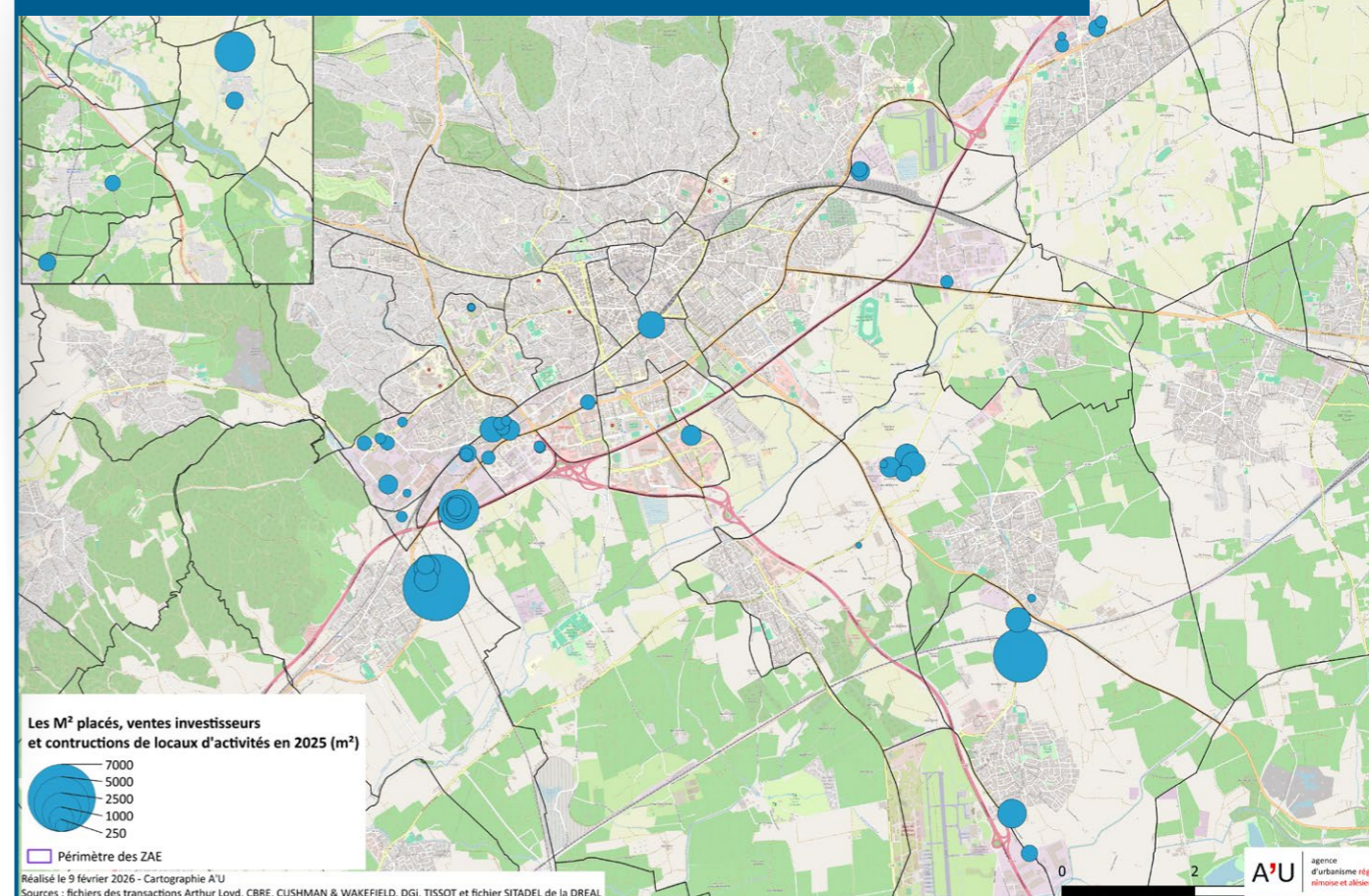
	Neuf	Seconde main
Location	105 €/m /an	75 €/m /an
Achat	Non significatif	Non significatif

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

Etant donné que l'essentiel des opérations neuves proviennent des permis de construire en compte propre, il y a toujours très peu de valeur sur les locaux neufs à la vente et également sur les locaux de seconde main en 2025.

Concernant les valeurs locatives, en seconde main elles sont en légère diminution et se situent entre 50 et 130 €/m²/an avec une moyenne s'établissant à 75 €/m²/an (contre 85 €/m²/an en 2024). Et en produit neuf, les valeurs sont plus élevées avec une moyenne à 105 €/m²/an.

Localisation des surfacées placées en locaux d'activités et entrepôts

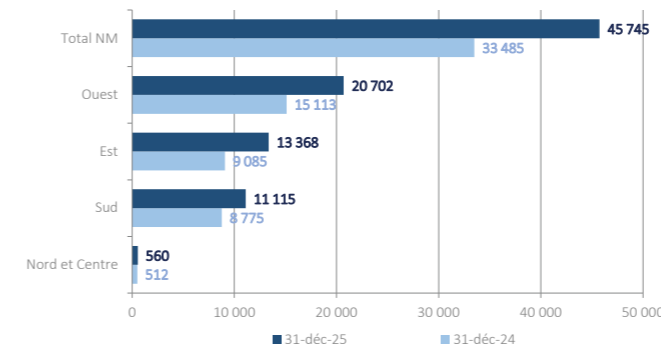


Cette carte localise précisément les transactions, les cercles étant proportionnels à la surface des m² placés.

Les plus importants programmes en surface sont localisés sur la zone trajectoire avec un local d'activités de 7 200 m² et sur Garons avec une opération logistique de 4 800 m² (Dachser).

Sur l'actiparc de Bouillargues des constructions en compte-propre sortent régulièrement chaque année. Enfin, l'ouest nîmois (Saint-Césaire, Route de Montpellier et Maréchal Juin) totalise 11 000 m² pour 18 transactions. A noter également une implantation sur Saint-Chaptes (WoodLife – 2 600 m²).

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



Sources : fichiers des offres CBRE et Cushman & Wakefield

L'offre proposée est de **45 000 m²** soit l'équivalent d'une année de transactions ou opérations. Contrairement à la dynamique observée sur ce marché ces dernières années, on constate que l'offre est à la hausse d'environ 30 % sur tous les secteurs géographiques de l'agglomération. Ce constat s'explique par le ralentissement économique général et l'attente des entrepreneurs et investisseurs dans un climat d'incertitude économique. Certaines friches dans les anciennes zones d'activités sont en cours de réhabilitation ou de restructuration et devraient permettre d'offrir une nouvelle offre plus attractive également.

LOCAUX D'ACTIVITÉS

42 260 m²
de locaux et entrepôts

- 45 %
par rapport à la
moyenne décennale

45 000 m²
de locaux disponibles

1 an
de stock

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 2025 (volumes, caractéristiques, localisation et valeurs...)
- l'offre existante à la fin de l'année 2025.

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



Phytocontrol

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.