

ÉTUDE DE MARCHÉ 2021

ÉDITION 2022

BUREAUX
-
ACTIVITÉ
-
COMMERCE
-
INVESTISSEMENT

Arthur Loyd Nantes





ARTHUR LOYD

Plus de 70 implantations et
5 structures transverses

1^{er} réseau de conseil en
région



Un conseil sur-mesure

Arthur
Lloyd

3 valeurs fondamentales :
Honnêteté
Engagement
Compétence



L'entrepreneuriat au
cœur de notre ADN

100% concentré sur le territoire
français





SOMMAIRE



1

Bureaux

pages. 7 à 20

2

Locaux
d'activité

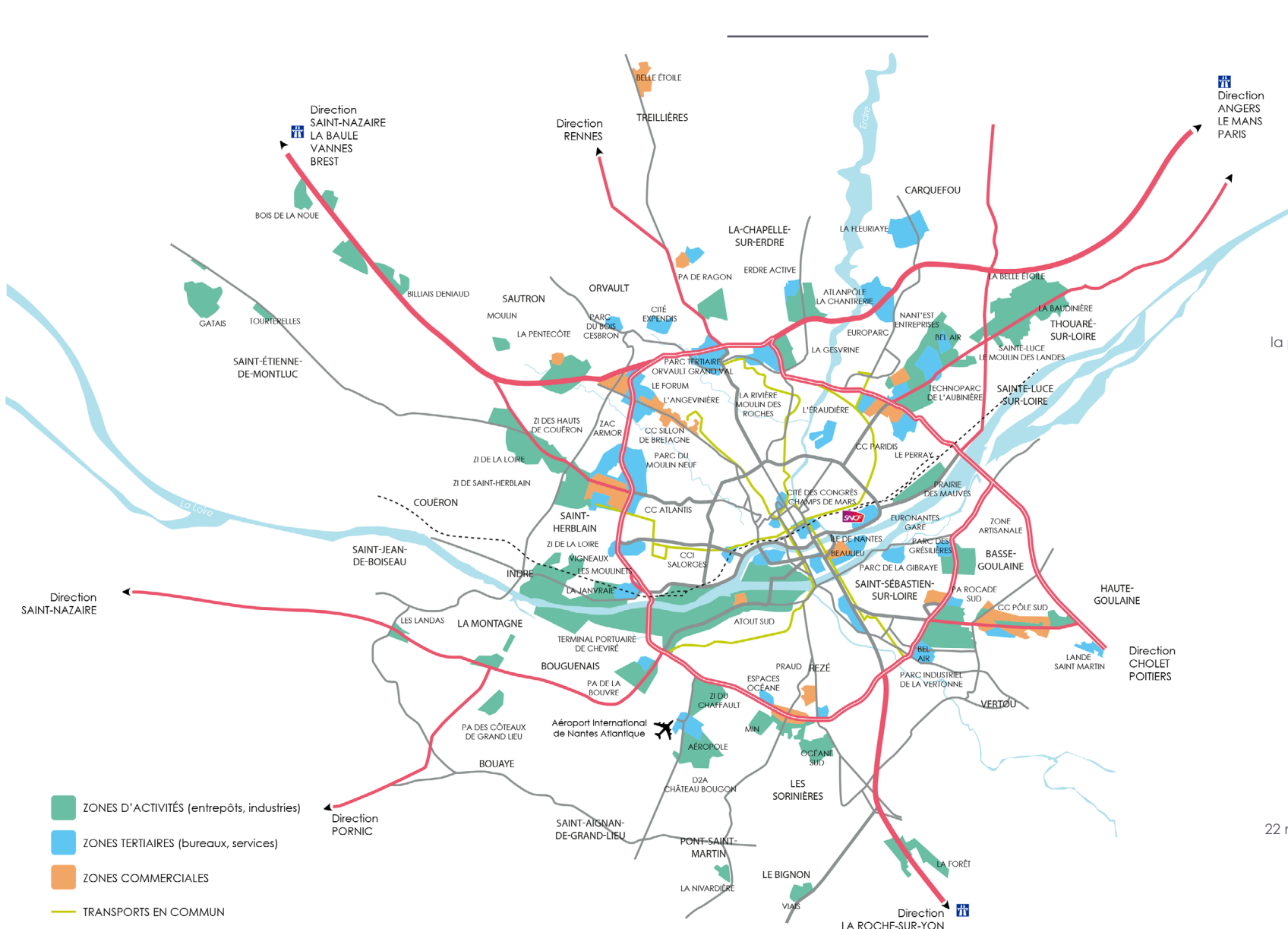
pages. 21 à 27

3

Commerces

pages. 28 à 34

NANTES MÉTROPOLE



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

nantes
 saint-nazaire

UN TERRITOIRE ATTRACTIF

NANTES 2^{ème} ville envisagée par les cadres parisiens

NANTES 1^{ère} ville la plus agréable à vivre pour les familles

350 km de littoral à 1h de Nantes

NANTES 2^{ème} ville verte de France

UNE ACCESSIBILITÉ DE 1^{ER} ORDRE

6^{ème} aéroport régional français

TGV Atlantique à 2h de Paris
22 navettes quotidiennes

Périphérique 23 portes
Connexions routières vers les grandes villes



SAINT NAZAIRE et son agglomération

nantes

saint-nazaire

UNE ÉCONOMIE VIBRANTE

2 1 3

NANTES

2^{ème} du classement
des grandes métropoles
les plus dynamiques



SAINT-NAZAIRE
2^{ème} pôle Aéronautique
en France



Grand Port Maritime St Nazaire
1^{er} port de la façade Atlantique
1^{er} pôle de construction navale en France

UNE MÉTROPOLE INNOVANTE



NANTES

**Capitale Européenne
de l'innovation 2019**



NANTES

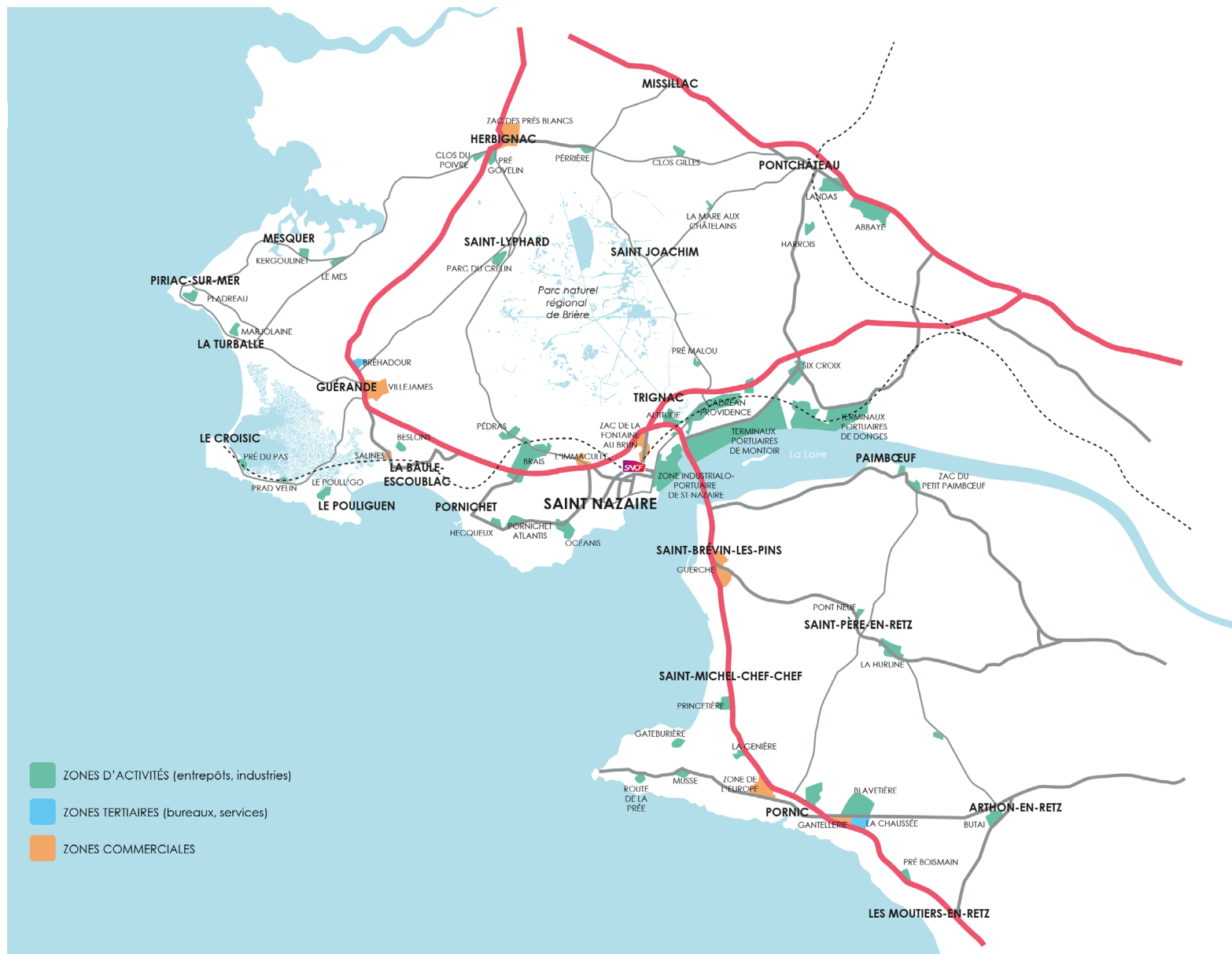
Capitale French Touch

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



6 filières d'excellence

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





BUREAUX



LOCAUX D'ACTIVITÉ



COMMERCES



INVESTISSEMENT



DIRECTION GÉNÉRALE
Benoît TIROT



DIRECTION D'AGENCE & INVESTISSEMENT
Yvan QUILLEC



CONSULTANTE INVESTISSEMENT
Romane QUILLEC



RESPONSABLE MARKETING
Mylène PHILIPPOT



CONSULTANT BUREAUX
Vincent CHAPELAIN



CONSULTANT BUREAUX
Grégory COMBEAU



CONSULTANTE BUREAUX
Domitille LE GARREC



ASSISTANTE BUREAUX
Pascaline SEGURA



CONSULTANTE ACTIVITÉ
Sandrine BOUVIER



CONSULTANTE ACTIVITÉ
Adèle ROUX



CONSULTANT ACTIVITÉ
Hugo MORIN



ASSISTANTE ACTIVITÉ
Marie TRILLOT



CONSULTANTE COMMERCE
Christine MAHÉ



CONSULTANT COMMERCE
Joël-Henry CODO



ASSISTANTE COMMERCE
Marion ROUCHET



CONSULTANTE SAINT-NAZAIRE
Laura LEROUVILLOIS



CONSULTANTE SAINT-NAZAIRE
Christelle THOMÉRÉ

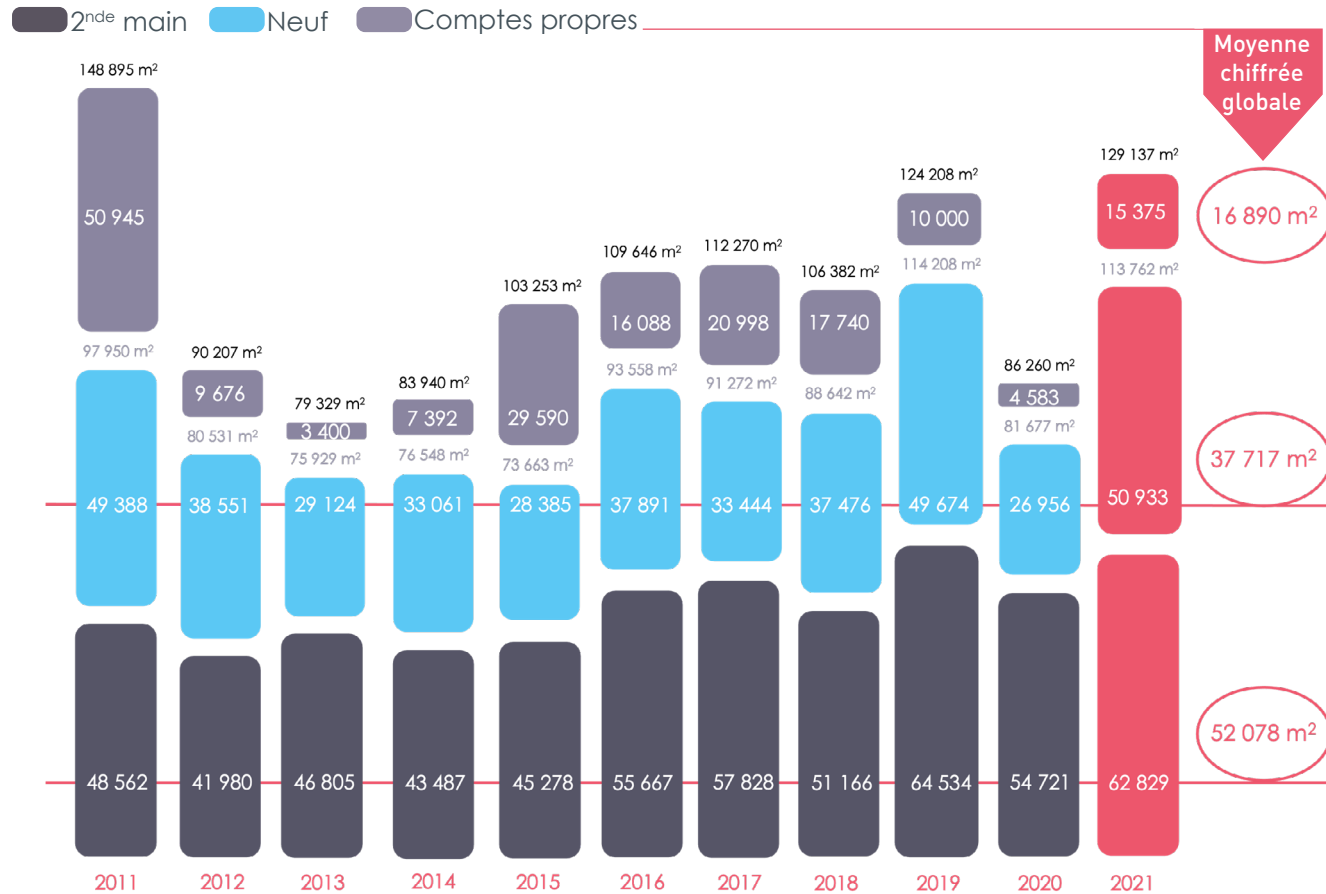


Le marché des bureaux



LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

ÉVOLUTION DES VOLUMES DEPUIS 2011



Après la contraction naturelle des volumes l'année dernière, le marché rebondit fortement en 2021 et s'affiche au niveau de son record historique de 2019 et un peu au-delà si on inclut les comptes propres.

Le neuf passe pour la première fois au-dessus de 50 000 m² bénéficiant de nombreux programmes disponibles en périphérie et de bâtiments à construire sur le périmètre du centre-ville / île de Nantes.

Le marché a donc rapidement fait preuve de résilience et l'expression de la demande constatée à la fin de l'année laisse penser qu'il ne s'agit pas que d'un rattrapage VS 2020 mais bien d'un marché qui se porte globalement bien.

Yvan QUILLEC
Directeur d'Agence

BON À SAVOIR

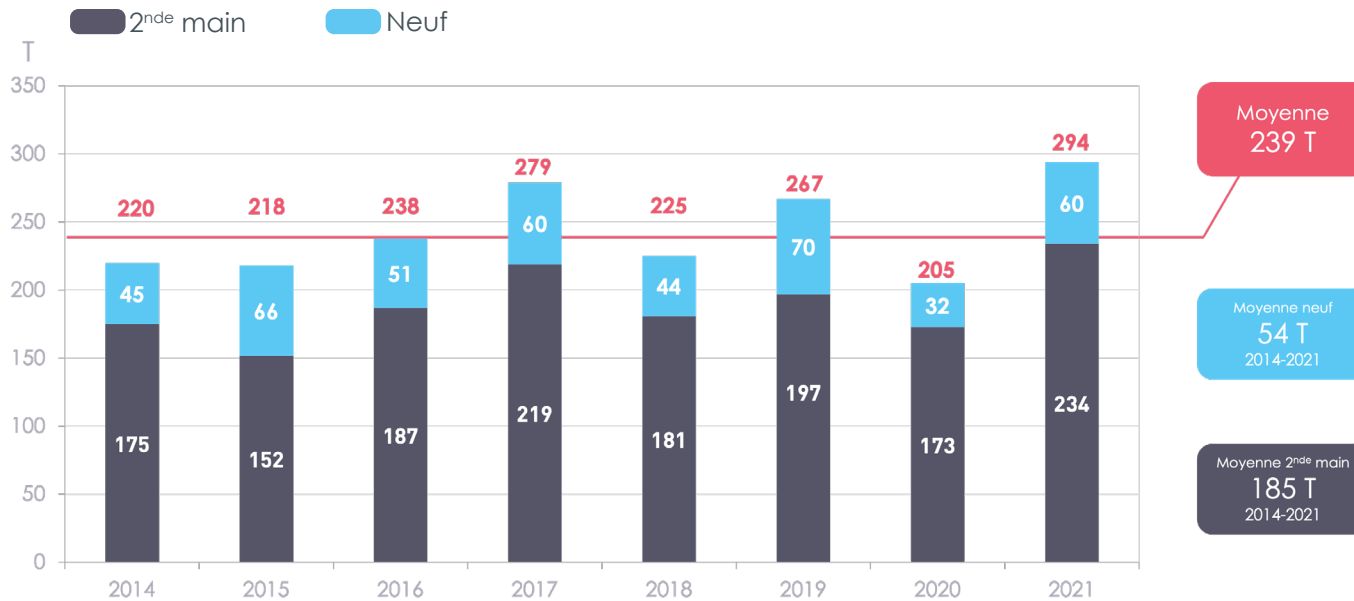
Si le contexte sanitaire que l'on connaît a conduit à l'émergence de nouvelles manières de travailler (télétravail, digitalisation...), le marché des bureaux reste solide et, à ce stade, n'entérine pas, dans notre agglomération, l'idée communément admise d'une diminution globale des volumes à venir.

LES VOLUMES DE TRANSACTIONS DES GRANDES MÉTROPOLES FRANÇAISES (m²)

VILLES	Paris	Lyon	Lille	Bordeaux	Marseille-Aix	Toulouse	Nantes	Montpellier
TOTAL	1 403 320	291 300	274 100	125 000	163 100	108 000	129 137	112 400

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS (hors comptes propres)



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS EN NOMBRE ET EN SURFACE (hors comptes propres)

Nombre de transactions selon la surface

Surfaces (m ²)	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
- 200	158	54%
200 à 499	89	31%
500 à 999	27	9%
1 000 à 1 999	10	3%
+ de 2 000	10	3%
TOTAL	294	100%



Traduction tangible de la vitalité de l'activité économique du territoire, le nombre de transactions est à son plus haut niveau historique.

La structure du marché conserve sa répartition classique avec plus de 80% des surfaces commercialisées sur des volumes de moins de 500 m². La transaction moyenne est de 386 m².

On note toutefois, 5 gros deals de plus de 3 500 m² qui consomment à eux seuls 24 000 m².

Vincent CHAPELAIN
Équipe Bureaux

EN 2021, 6 MÉGAS DEALS SUR LA MÉTROPOLE NANTAISE

LA POSTE
Compte propre
15 375 m²

Crédit Mutuel
6 630 m²

REGIONS PAYS DE LA LOIRE
4 103 m²

3iS
3 829 m²

bpi france
2 937 m²

affilotic
2 049 m²



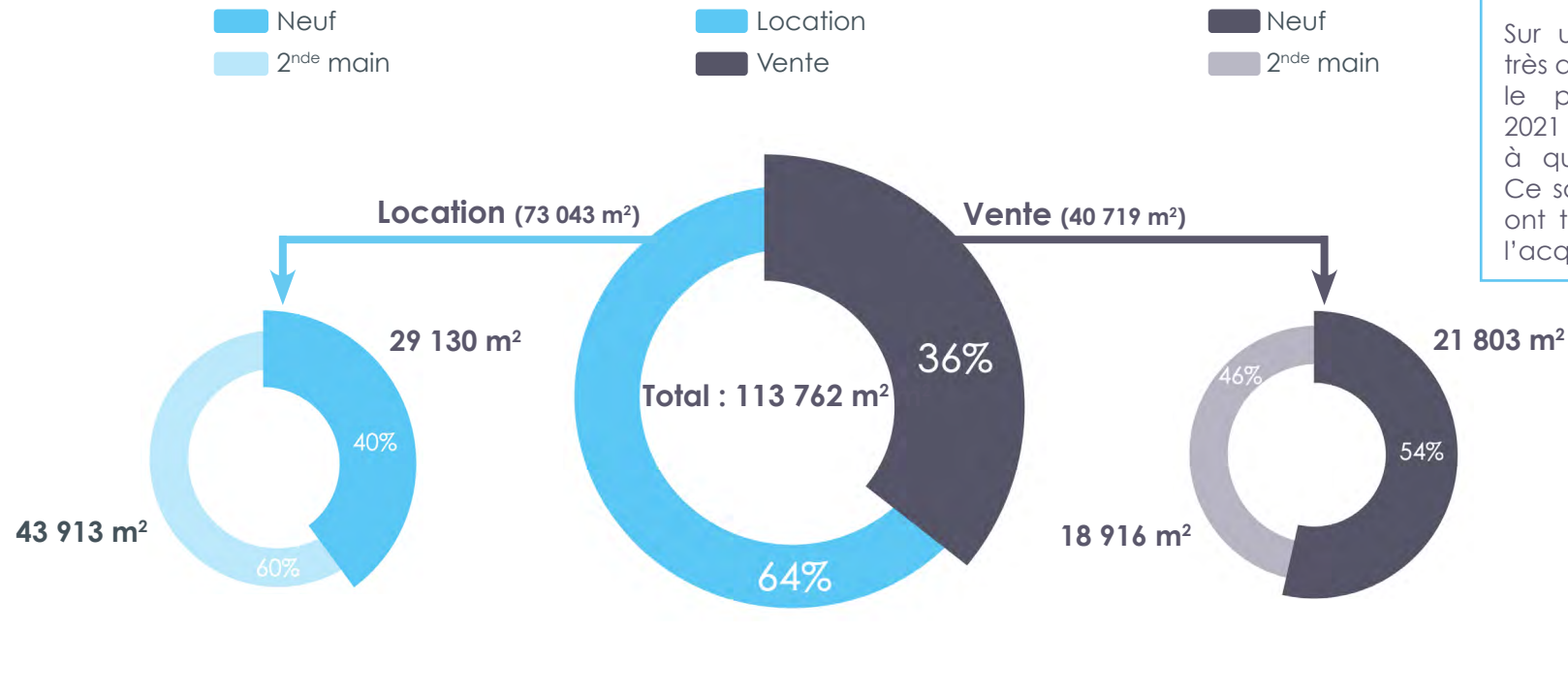
Répartition des m²

Surfaces (m ²)	m ² transactés	% des m ² transactés
- 200	18 538	16%
200 à 499	26 801	24%
500 à 999	18 863	17%
1 000 à 1 999	13 911	12%
+ de 2 000	35 649	31%
TOTAL	113 762	100%



LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

RÉPARTITION ACHAT / LOCATION (hors comptes propres)



BON À SAVOIR

Sur un marché classiquement très demandeur à la vente mais le plus souvent sous-offreur, 2021 a su proposer des solutions à quelques grands comptes. Ce sont presque 22 000 m² qui ont trouvé preneur en neuf, à l'acquisition, cette année.

COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET VENTE (hors comptes propres)

LOCATION			VENTE	
2020	2021		2020	2021
49 564 m ²	73 043 m ²	Volumes placés	32 113 m ²	40 719 m ²
162	210	Nombre de transactions	43	84
305	348	Surface moyenne (m ²)	746	485



À 36%, la proportion des ventes est à son niveau le plus haut avec une demande placée moyenne de presque 500 m².

Côté locatif, le marché est tiré par la fréquence historiquement haute des transactions constatées cette année, à savoir 210.

Domitille LE GARREC
Équipe Bureaux



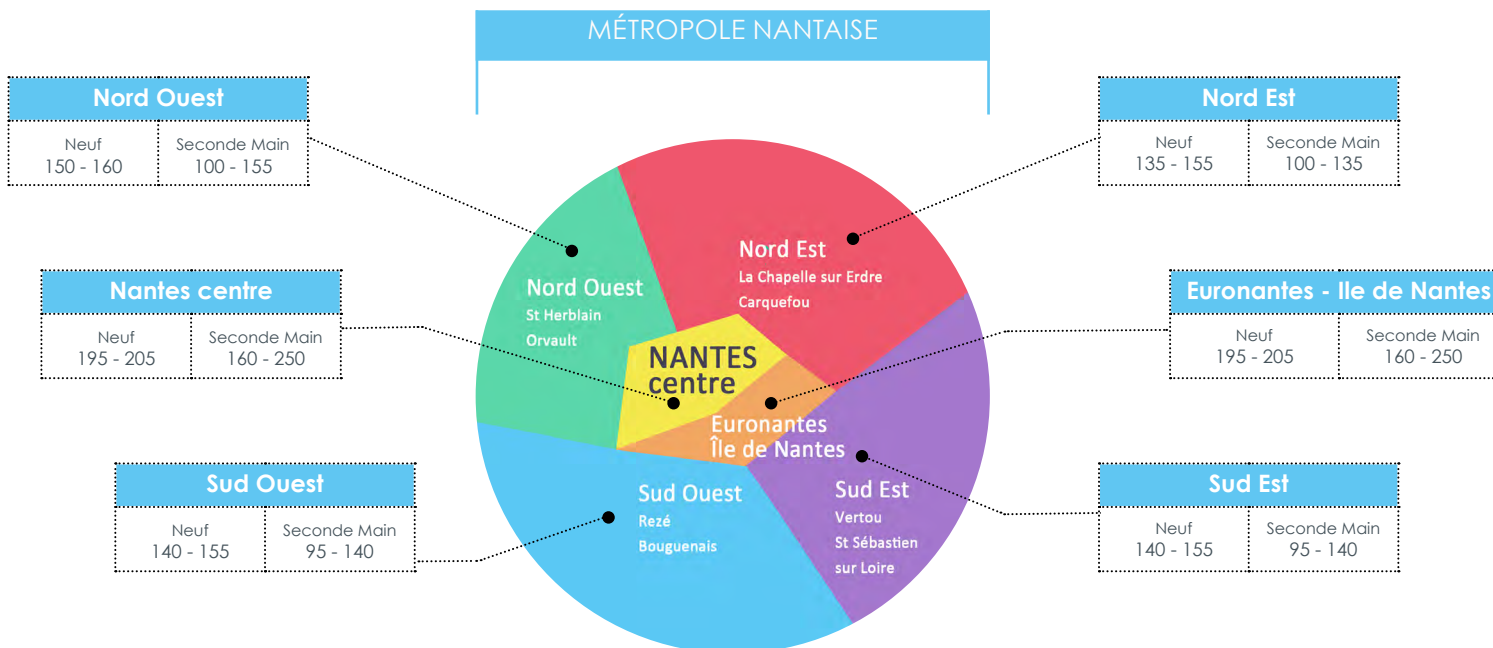


LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE (hors comptes propres)

	2017	% du volume transacté	2018	% du volume transacté	2019	% du volume transacté	2020	% du volume transacté	2021	% du volume transacté	Nombre de Transactions
NANTES CENTRE	15 638 m ²	17	10 510 m ²	12	14 422 m ²	13	19 541 m ²	24	22 314 m ²	20	77
EURONANTES/ÎLE DE NANTES	26 328 m ²	29	37 643 m ²	42	25 524 m ²	22	5 389 m ²	7	22 335 m ²	20	32
NORD OUEST	26 268 m ²	29	18 938 m ²	21	36 009 m ²	32	36 218 m ²	44	28 690 m ²	25	86
NORD EST	17 554 m ²	19	17 020 m ²	19	28 469 m ²	25	15 483 m ²	19	29 853 m ²	26	64
SUD OUEST	2 461 m ²	3	2 229 m ²	3	7 475 m ²	7	2 316 m ²	3	3 745 m ²	3	19
SUD EST	3 023 m ²	3	2 302 m ²	3	2 309 m ²	2	2 730 m ²	3	6 825 m ²	6	16
	91 272 m ²	100%	88 642 m ²	100%	114 208 m ²	100%	81 677 m ²	100%	113 762 m ²	100%	294

VALEURS DES SECTEURS DE LA MÉTROPOLE NANTAISE (€/m²/an)



Au regard des disponibilités plus importantes en 2021, les volumes commercialisés en centre-ville retrouvent un niveau plus conforme aux besoins exprimés par les utilisateurs. Les secteurs Centre auxquels s'ajoute Euronantes / île de Nantes représentent 40% du marché. La ventilation des surfaces par secteur géographique retrouve en 2021 un aspect proche des constatations des dernières années. Le centre-ville reste très attractif et se trouve toujours limité par un niveau d'offre disponible faible. En périphérie, le Nord Ouest est toujours sur des volumes élevés à plus de 28 000 m². C'est « la performance » du Nord Est qui est remarquable en 2021 avec un score à quasi 30 000 m², soutenue en particulier par des rénovations profondes du parc existant. Enfin, le Sud reste dans ses scores déjà constatés, en attendant qu'une offre plus significative ne sorte de terre et comble les besoins qui s'expriment dès aujourd'hui.

Yvan QUILLEC
Directeur d'Agence



LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

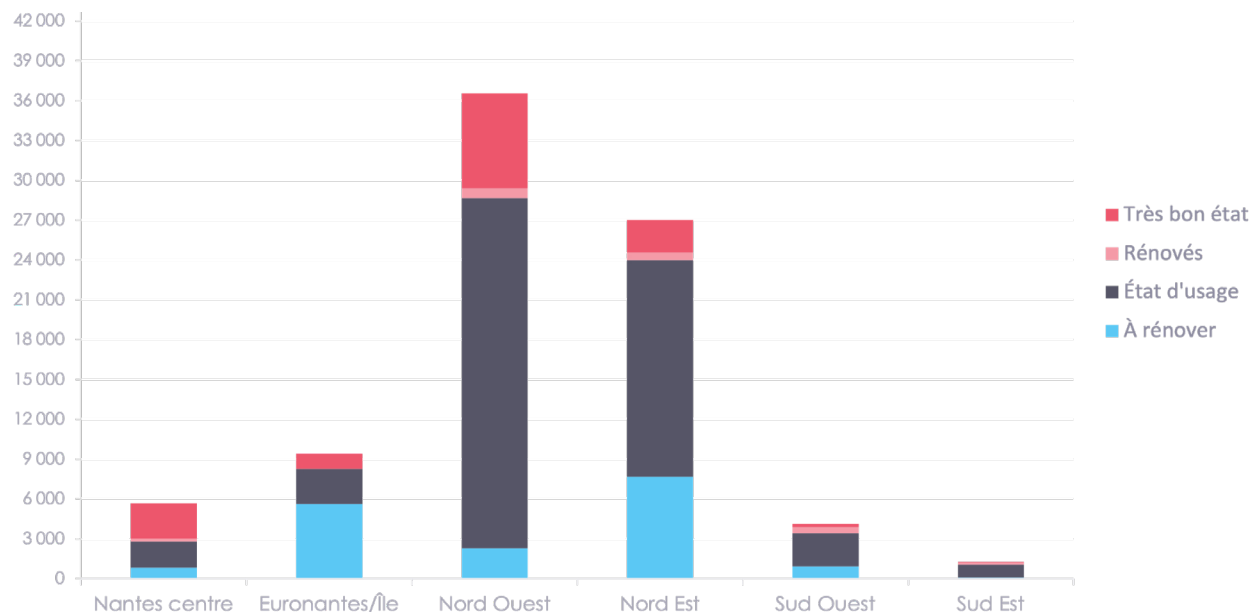
LE STOCK À 1 AN AU 1^{er} JANVIER 2022

	2nde main	Neuf	TOTAL	Part du stock disponible/secteur
NANTES CENTRE	5 673 m ²	2 536 m ²	8 209 m ²	6%
EURONANTES/ÎLE DE NANTES	9 422 m ²	1 596 m ²	11 018 m ²	7%
NORD OUEST	38 577 m ²	31 389 m ²	69 966 m ²	46%
NORD EST	27 020 m ²	23 380 m ²	50 400 m ²	33%
SUD OUEST	4 115 m ²	4 163 m ²	8 278 m ²	6%
SUD EST	1 252 m ²	1 582 m ²	2 834 m ²	2%
	86 059 m ²	64 646 m ²	150 705 m ²	100%

BON À SAVOIR

Au début de l'année 2022, le stock disponible à un an reste grandement déséquilibré, avec seulement 13% des surfaces disponibles qui se trouvent dans les secteurs Centre et Euronantes/île de Nantes.

CLASSIFICATION DE L'ÉTAT DE LA SECONDE MAIN



Le stock global de bureaux disponibles dans l'agglomération reste sur un niveau relativement stable en seconde main. Assez logiquement au regard du parc existant, il est sur-pondéré sur le secteur Ouest avec à la fois la plus grande part de seconde main disponible mais également le stock de neuf le plus élevé. Nous notons toujours la faiblesse des disponibilités en centre-ville qui pourrait altérer l'attractivité de l'agglomération et toujours une rareté de l'offre de Sud Loire malgré l'existence des demandes qui s'expriment.

Grégory COMBEAU
Équipe Bureaux



Consulter
nos offres bureaux

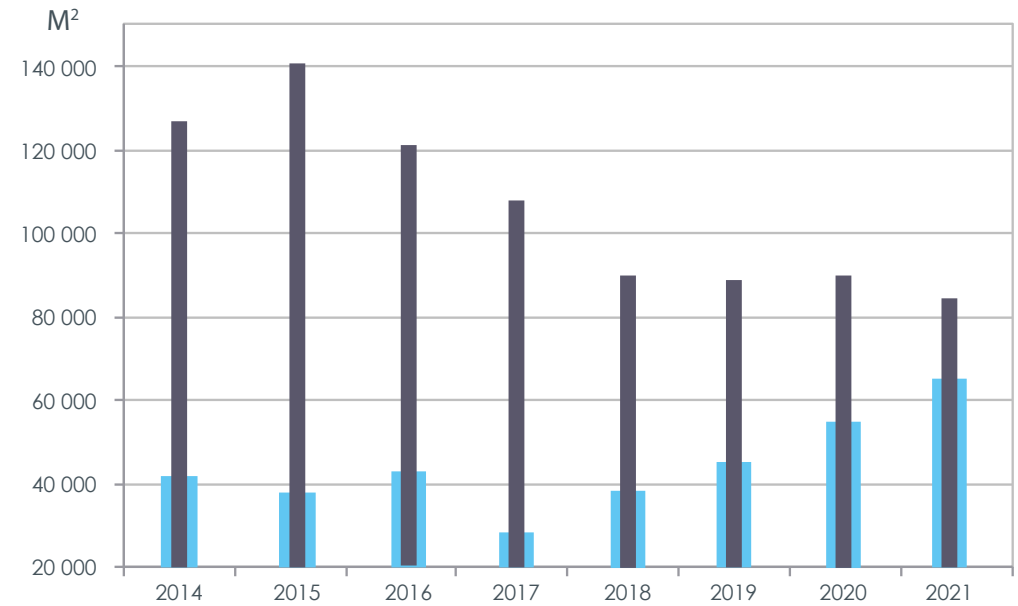


LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU STOCK DEPUIS 7 ANS

■ 2^{de} main ■ Neuf

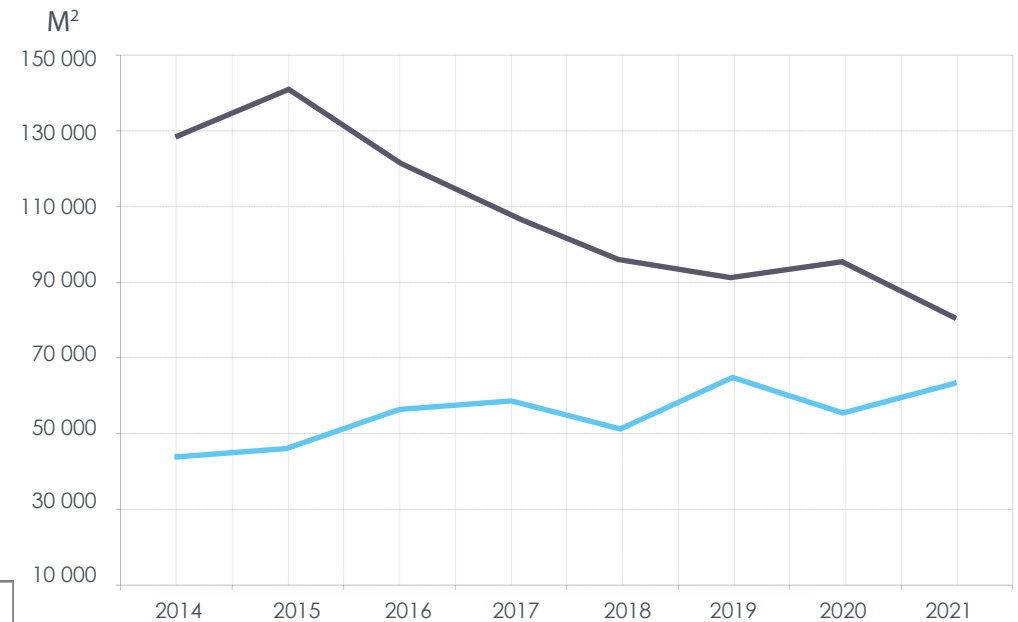
Types	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2 ^{de} main (m ²)	129 292	141 839	122 652	108 105	95 847	91 175	95 425	86 059
Neuf (m ²)	42 255	38 471	43 660	28 932	39 883	45 467	54 395	64 646
TOTAL	171 547	180 310	166 312	137 037	135 730	136 642	149 820	150 705



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

■ Stock 2^{de} main ■ Surface des m² transactés de 2^{de} main

Types	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Stock seconde main (m ²)	129 292	141 839	122 652	108 105	95 857	91 175	95 425	86 059
Surface seconde main (m ²)	43 487	45 278	55 607	57 828	51 166	64 534	54 721	62 829

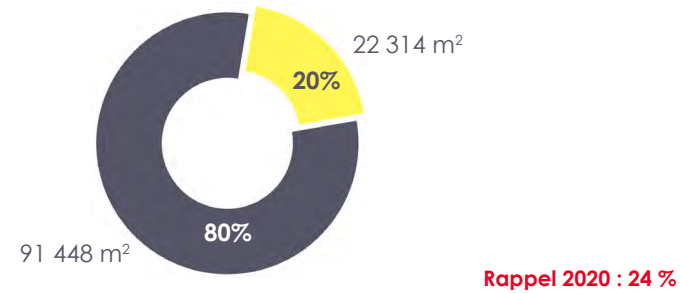




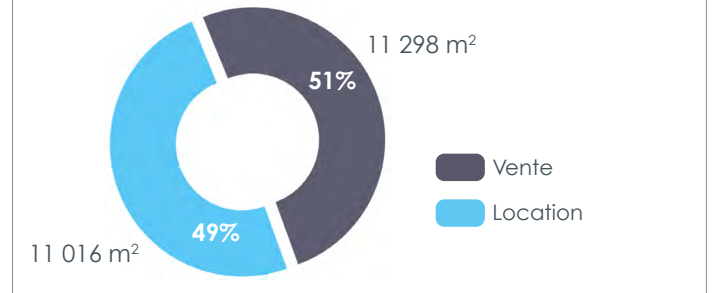
FOCUS PAR SECTEUR - NANTES CENTRE



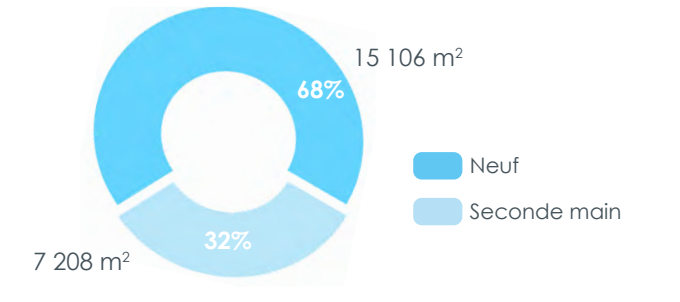
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



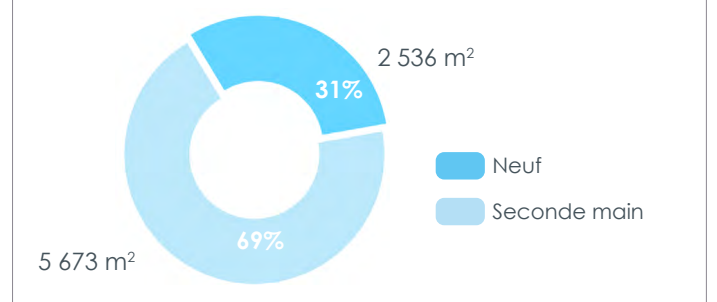
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION/VENTE



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF/2^{NDE} MAIN



STOCK DU SECTEUR EN NEUF/SECONDE MAIN



BON À SAVOIR

- Marché très attractif sur des faibles volumes
- Tensions sur l'offre
- Inflation significative particulièrement sur les valeurs vénales

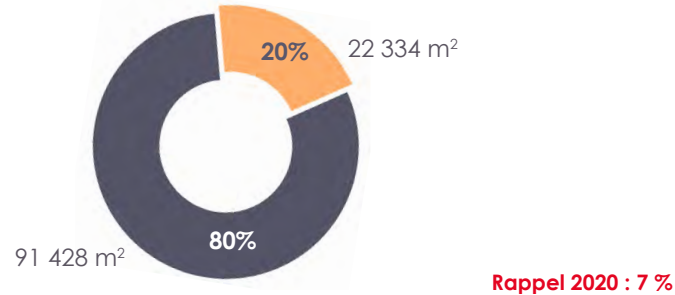
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Volume de transactions : location - vente (m ²)	14 861	15 638	10 510	14 422	19 541	22 314
Nombre de transactions :	65	75	48	65	54	76
Taille moyenne des transactions (m ²) :	228	208	219	221	361	293
Stock disponible à 1 an (m ²)	13 410	8 835	6 569	8 411	10 969	8 209



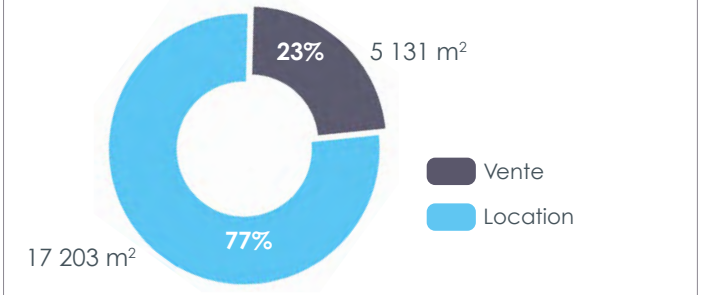
FOCUS PAR SECTEUR - EURONANTES / ÎLE DE NANTES



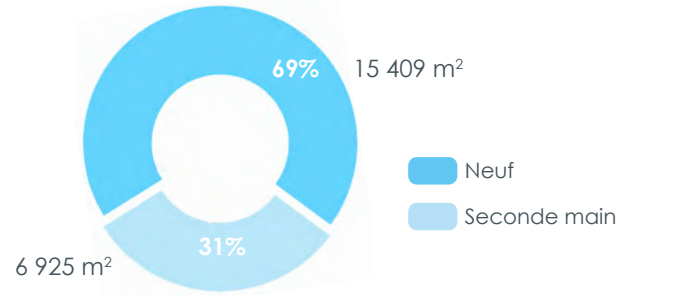
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



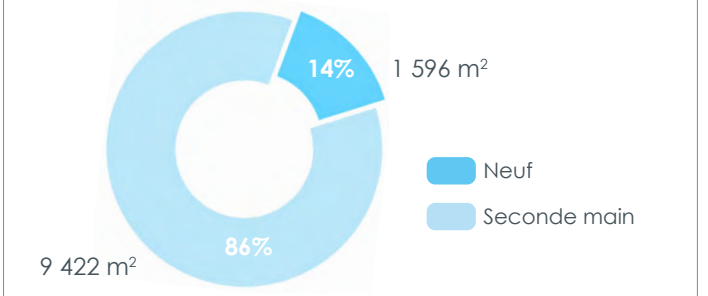
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION/VENTE



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF/2^{NDE} MAIN



STOCK DU SECTEUR EN NEUF/SECONDE MAIN



BON À SAVOIR

- Secteur prime
- Rareté de l'offre
- Production de neuf régulier mais pas suffisant

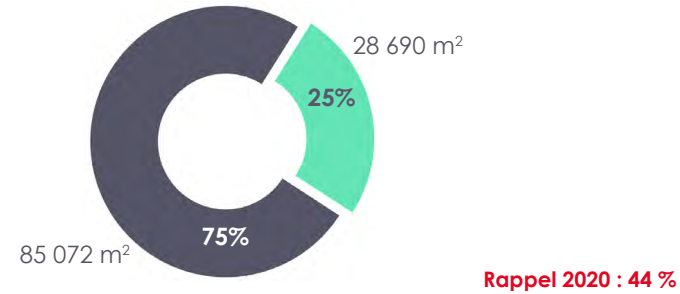
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Volume de transactions : location - vente (m ²)	21 462	30 544	26 328	25 524	5 389	22 334
Nombre de transactions :	35	42	41	43	20	32
Taille moyenne des transactions (m ²) :	613	727	642	593	269	697
Stock disponible à 1 an (m ²)	31 455	22 747	17 874	3 122	3 777	11 018



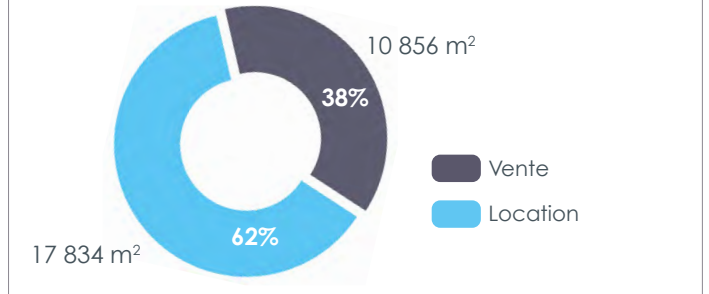
FOCUS PAR SECTEUR - NORD - OUEST



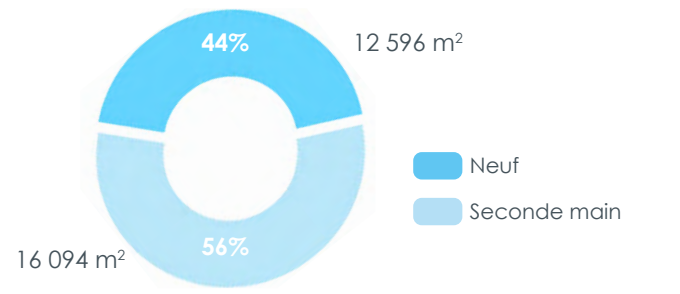
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



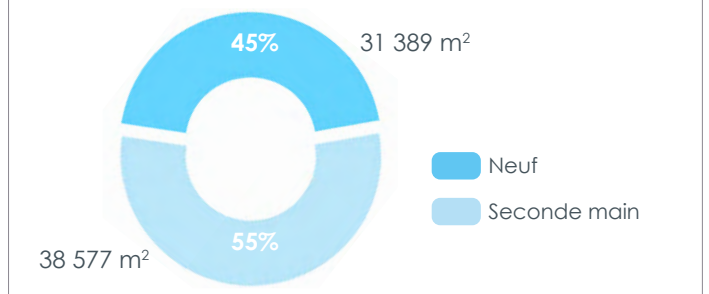
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION/VENTE



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF/2^{NDE} MAIN



STOCK DU SECTEUR EN NEUF/SECONDE MAIN



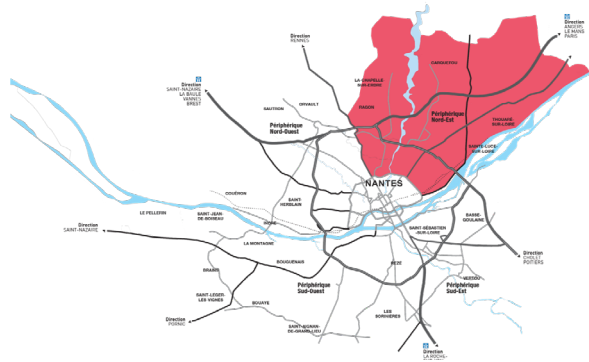
BON À SAVOIR

- Secteur tertiaire reconnu en périphérie
- Nombreux services
- Grande profondeur de marché et de stock

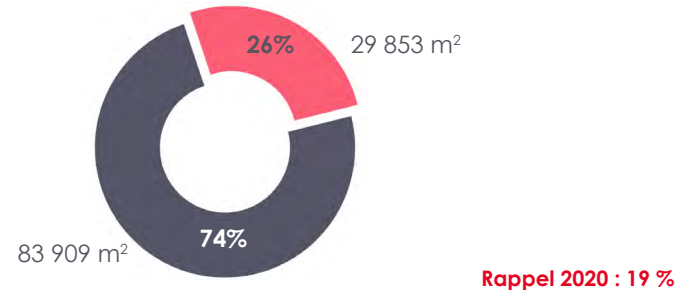
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Volume de transactions : location - vente (m ²)	22 079	26 268	18 938	36 009	36 219	28 690
Nombre de transactions :	68	84	54	64	66	84
Taille moyenne des transactions (m ²) :	324	312	350	562	548	341
Stock disponible à 1 an (m ²)	52 653	51 642	50 459	73 538	73 195	69 966



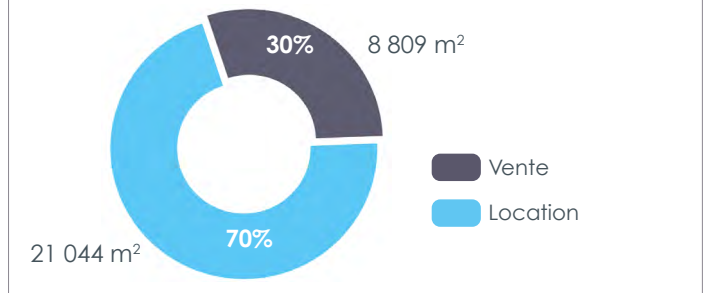
FOCUS PAR SECTEUR - NORD - EST



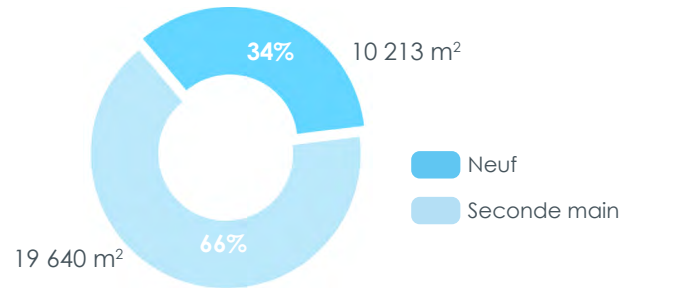
VOLUME DU SECTEUR SUR LA MÉTROPOLE



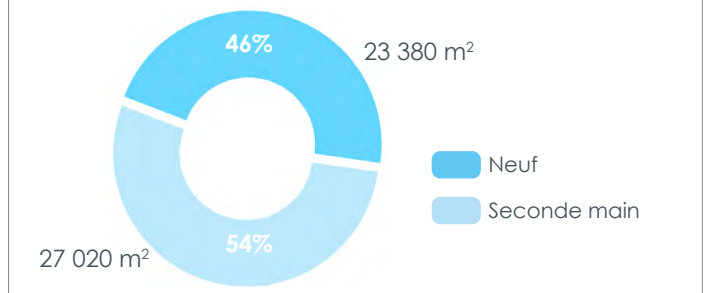
RÉPARTITION DES TRANSACTIONS LOCATION/VENTE



RÉPARTITION DES TRANSACTIONS NEUF/2^{NDE} MAIN



STOCK DU SECTEUR EN NEUF/SECONDE MAIN



BON À SAVOIR

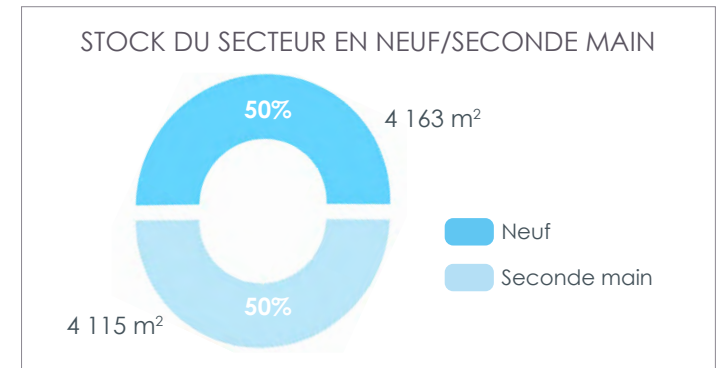
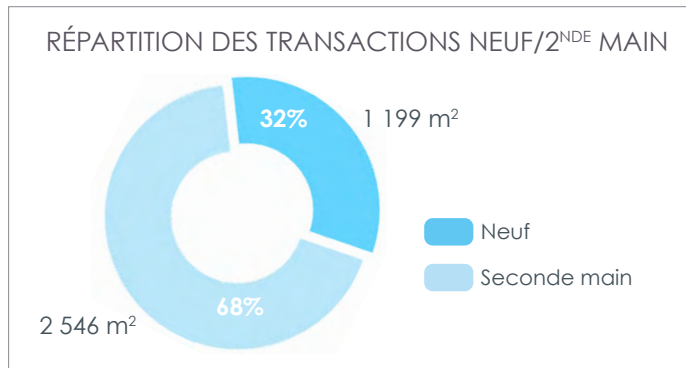
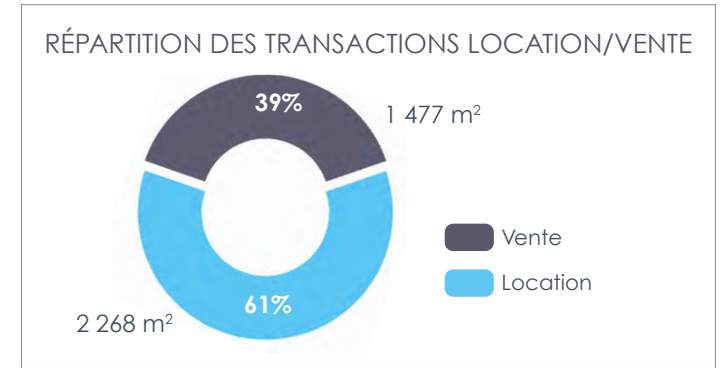
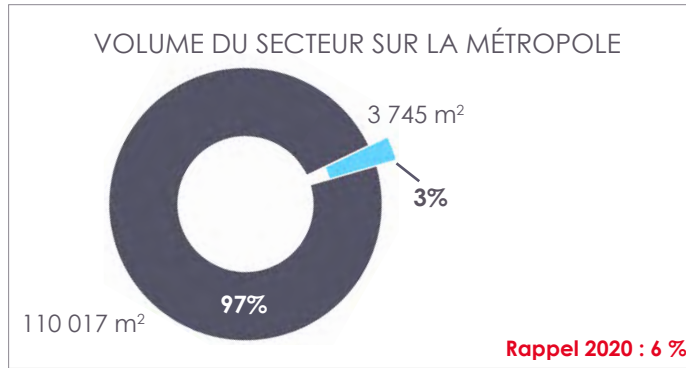
- Secteur tertiaire à l'offre variée et diffuse
- Des solutions de réhabilitation
- Des projets de qualité en cours

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Volume de transactions : location - vente (m²)	16 739	17 554	17 020	28 469	15 483	29 853
Nombre de transactions :	37	51	56	58	42	64
Taille moyenne des transactions (m²) :	452	344	333	490	368	466
Stock disponible à 1 an (m²)	63 359	45 753	50 361	43 128	50 661	50 400





FOCUS PAR SECTEUR - SUD - OUEST



BON À SAVOIR

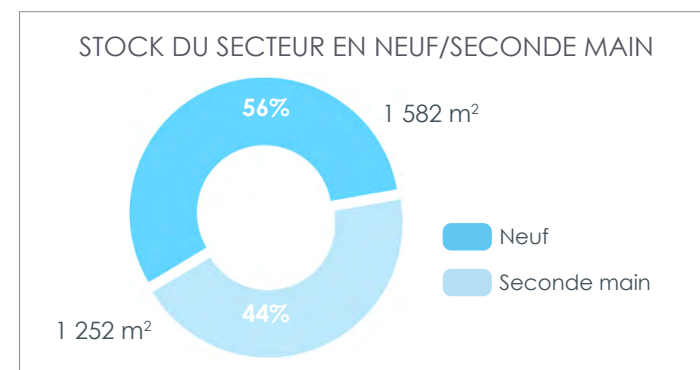
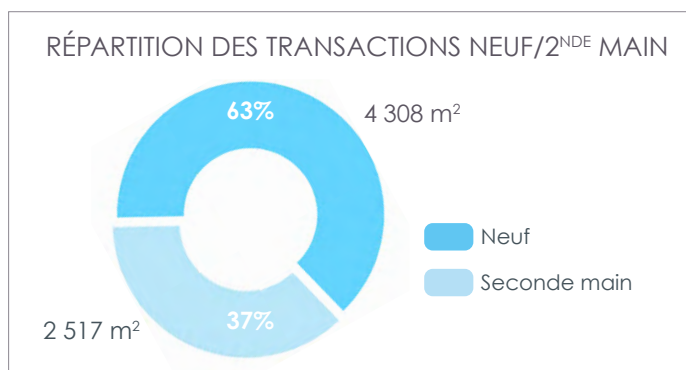
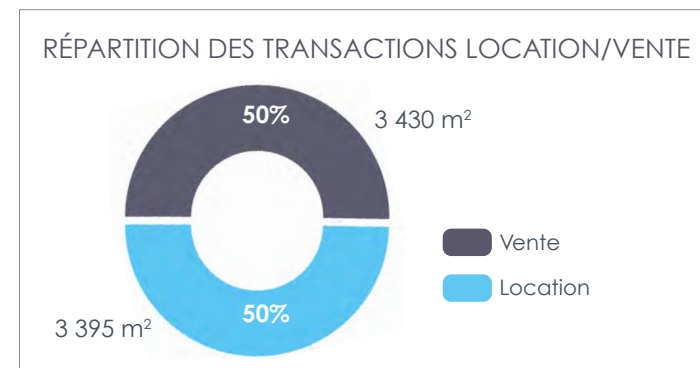
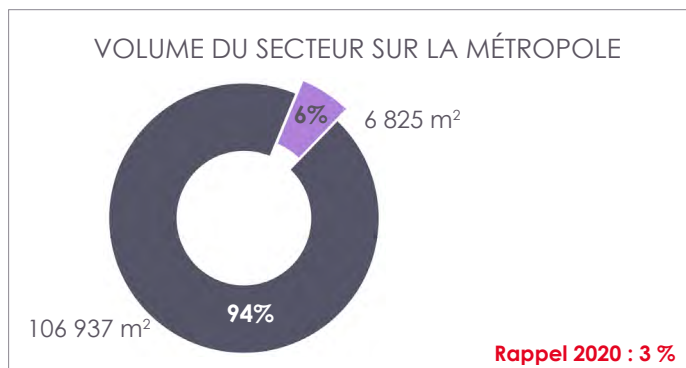
- Marché sous offreur malgré des infrastructures importantes
- Une demande en augmentation

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Volume de transactions : location - vente (m²)	3 004	2 461	2 229	7 475	2 316	3 745
Nombre de transactions :	11	9	12	22	12	19
Taille moyenne des transactions (m²) :	273	273	185	339	193	197
Stock disponible à 1 an (m²)	7 919	9 269	5 828	3 367	4 698	8 278





FOCUS PAR SECTEUR - SUD - EST



BON À SAVOIR

- Des programmes en cours qui rencontrent le succès
- Des valeurs au niveau des secteurs du Nord Loire

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Volume de transactions : location - vente (m ²)	6 331	3 023	2 302	2 309	2 730	6 825
Nombre de transactions :	15	19	14	15	11	16
Taille moyenne des transactions (m ²) :	422	159	164	154	248	157
Stock disponible à 1 an (m ²)	6224	3 664	2 227	5 076	4 520	2 834





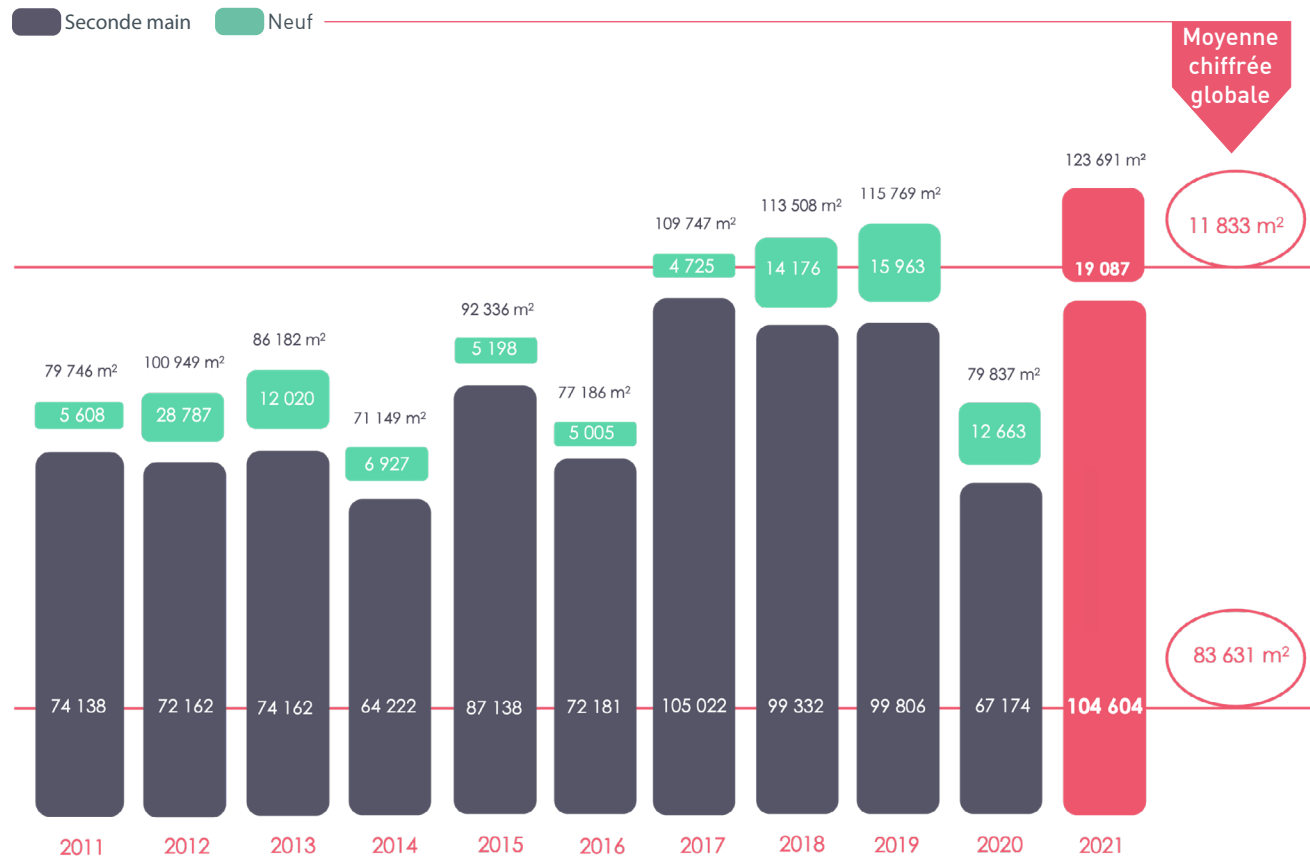
Le marché des locaux d'activité





LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

ÉVOLUTION DES VOLUMES DEPUIS 2011 (m²)



2021 restera une année record en volume sur le marché des locaux d'activité dans l'agglomération de Nantes. La ville continue de croître et les besoins en artisanat et en petite logistique sont logiquement en développement. Nous constatons un volume de neuf inédit exprimant le renouvellement du parc.

Sandrine BOUVIER
Équipe Locaux d'Activité

LES VOLUMES DE TRANSACTIONS DES GRANDES MÉTROPOLIS FRANÇAISES (m²)

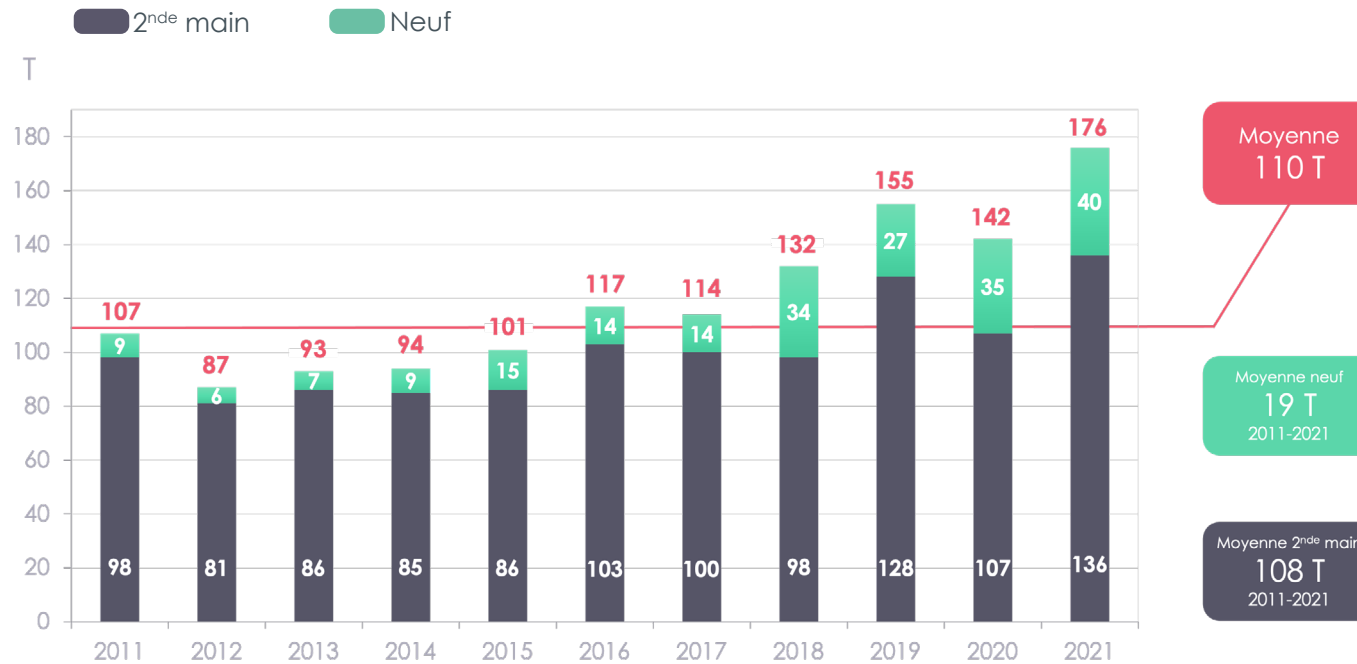
VILLES	Lyon	Toulouse	Lille	Nantes
TOTAL	383 500	251 100	202 500	123 691

BON À SAVOIR

La rareté foncière contribue à l'optimisation des surfaces existantes et au développement croissant des parcs artisanaux.

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE TRANSACTIONS



Avec un volume de 176, le nombre de transactions dépasse son record historique de 15% exprimant un marché extrêmement tonique (incluant une petite partie de rattrapage de 2020). La transaction moyenne passe à plus de 700 m² et le neuf est au-dessus des niveaux jamais observés. À noter que les 7 transactions les plus importantes consomment plus d'un quart des surfaces.

Adèle ROUX
Équipe Locaux d'Activité

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS EN NOMBRE ET EN SURFACE

Nombre de transactions selon la surface

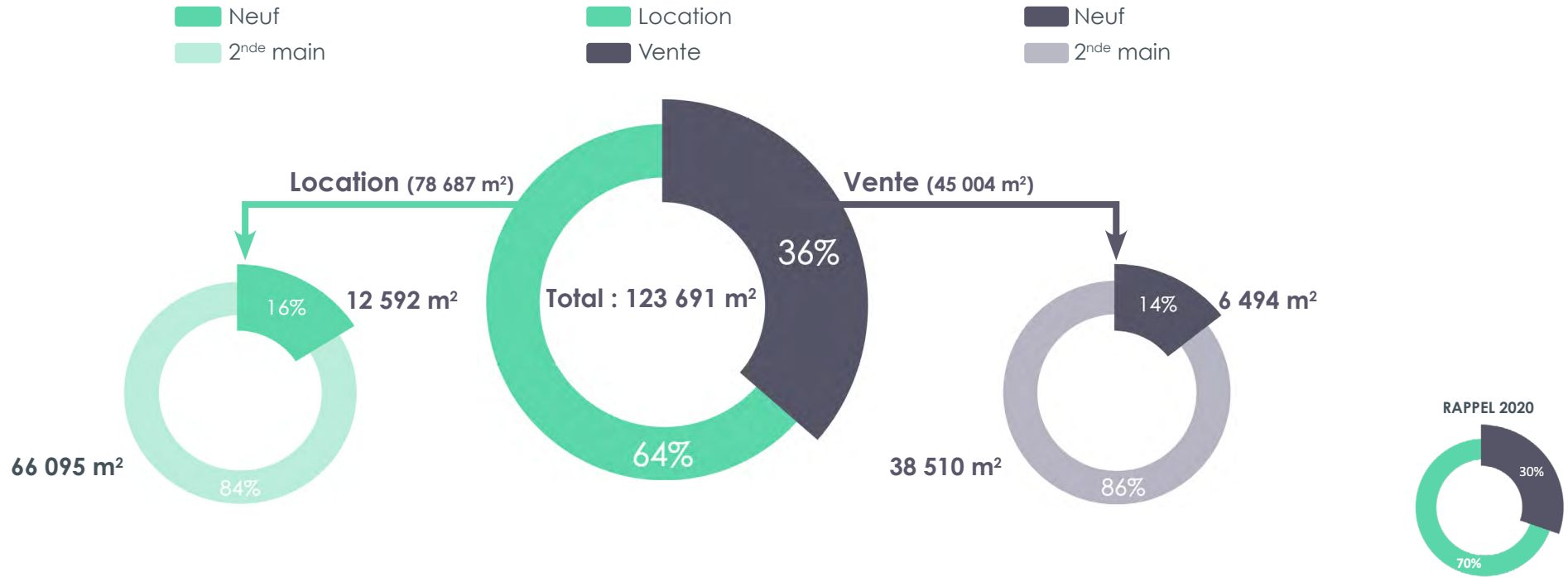
Surfaces (m ²)	Nombre de transactions	% du nombre de transactions
- 500	111	63%
500 à 1 499	44	25%
1 500 à 2 999	14	8%
+ de 3 000	7	4%
TOTAL	176	100%

Répartition des m²

Surfaces (m ²)	m ² transactés	% des m ² transactés
- 500	28 960	23%
500 à 1 499	36 970	30%
1 500 à 2 999	25 767	21%
+ de 3 000	31 994	26%
TOTAL	123 691	100%

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

RÉPARTITION ACHAT / LOCATION



COMPARATIF DES TRANSACTIONS EN LOCATION ET VENTE

LOCATION			VENTE	
2020	2021		2020	2021
55 624 m ²	78 687 m ²	Volumes placés	24 213 m ²	45 004 m ²
128	128	Nombre de transactions	27	46
435	615	Surface moyenne (m ²)	897	978



Le marché est toujours très largement sous-offreur à l'acquisition, en particulier sur des bâtiments en pleine propriété. La rareté des fonciers mais également une offre disponible insuffisante créent les conditions d'une inflation importante (amplifiée par l'augmentation des coûts de construction).

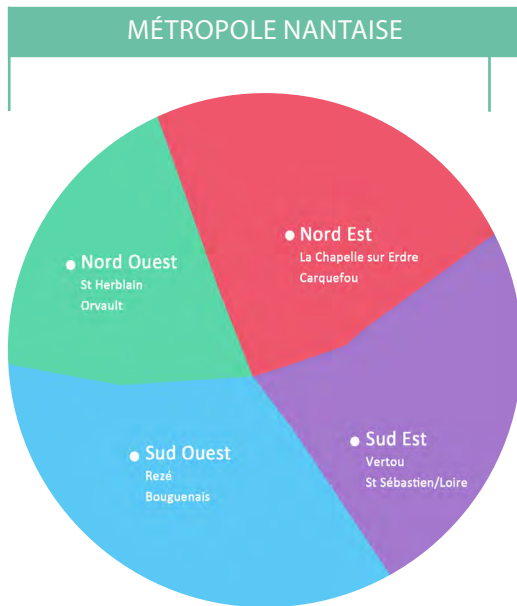
Sandrine BOUVIER
Équipe Locaux d'Activité



LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

RÉPARTITION DES TRANSACTIONS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

	2017	% du volume transacté	2018	% du volume transacté	2019	% du volume transacté	2020	% du volume transacté	2021	% du volume transacté
NORD OUEST	27 835 m ²	25	54 178 m ²	48	38 083 m ²	33	26 504 m ²	33	48 275 m ²	39
NORD EST	42 201 m ²	38	35 196 m ²	31	36 372 m ²	31	18 225 m ²	23	36 771 m ²	30
SUD OUEST	25 536 m ²	23	15 522 m ²	14	20 482 m ²	18	25 744 m ²	32	28 795 m ²	23
SUD EST	14 175 m ²	13	8 612 m ²	8	20 832 m ²	18	9 364 m ²	12	9 850 m ²	8
	109 747 m²	100%	113 508 m²	100%	115 769 m²	100%	79 837 m²	100%	123 691 m²	100%



FOURCHETTE DES LOYERS (€/m²/an) Neuf et seconde main

	NEUF	SECONDE MAIN	À RÉNOVER
BUREAUX	110 - 125	90 - 100	80 - 90
ACTIVITÉ	75 - 90	55 - 65	40 - 55





LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

LE STOCK À 1 AN AU 1^{er} JANVIER 2022

	2nde main	Neuf	TOTAL	Part du stock disponible/secteur
NORD OUEST	22 818 m ²	7 257 m ²	30 075 m ²	37%
NORD EST	13 061 m ²	0 m ²	13 061 m ²	16%
SUD OUEST	17 802 m ²	5 152 m ²	22 954 m ²	28%
SUD EST	8 539 m ²	7 250 m ²	15 789 m ²	19%
	62 220 m²	19 659 m²	81 879 m²	100%



Après une année record en volume, le stock disponible a véritablement fondu. Avec seulement 81 879 m², l'année 2022 démarre avec un volume disponible qui correspond tout juste à la moitié des besoins du marché.

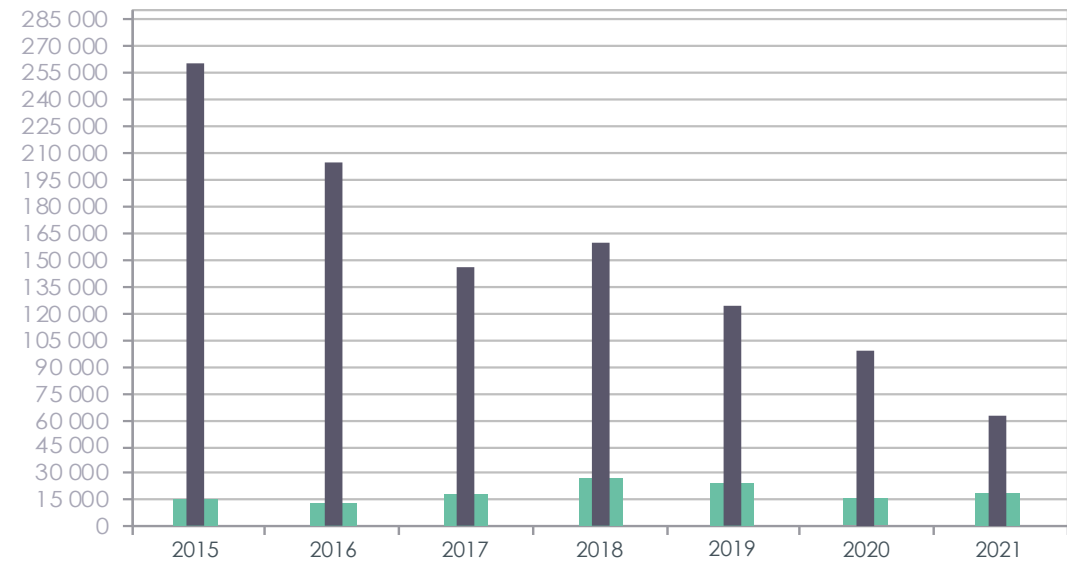
En conséquence, les activités qui ont besoin de fonciers importants s'éloignent de l'agglomération et la régénération du parc sur lui-même se réalise sur des valeurs bien supérieures.

Hugo MORIN
Équipe Locaux d'Activité

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU STOCK DEPUIS 7 ANS

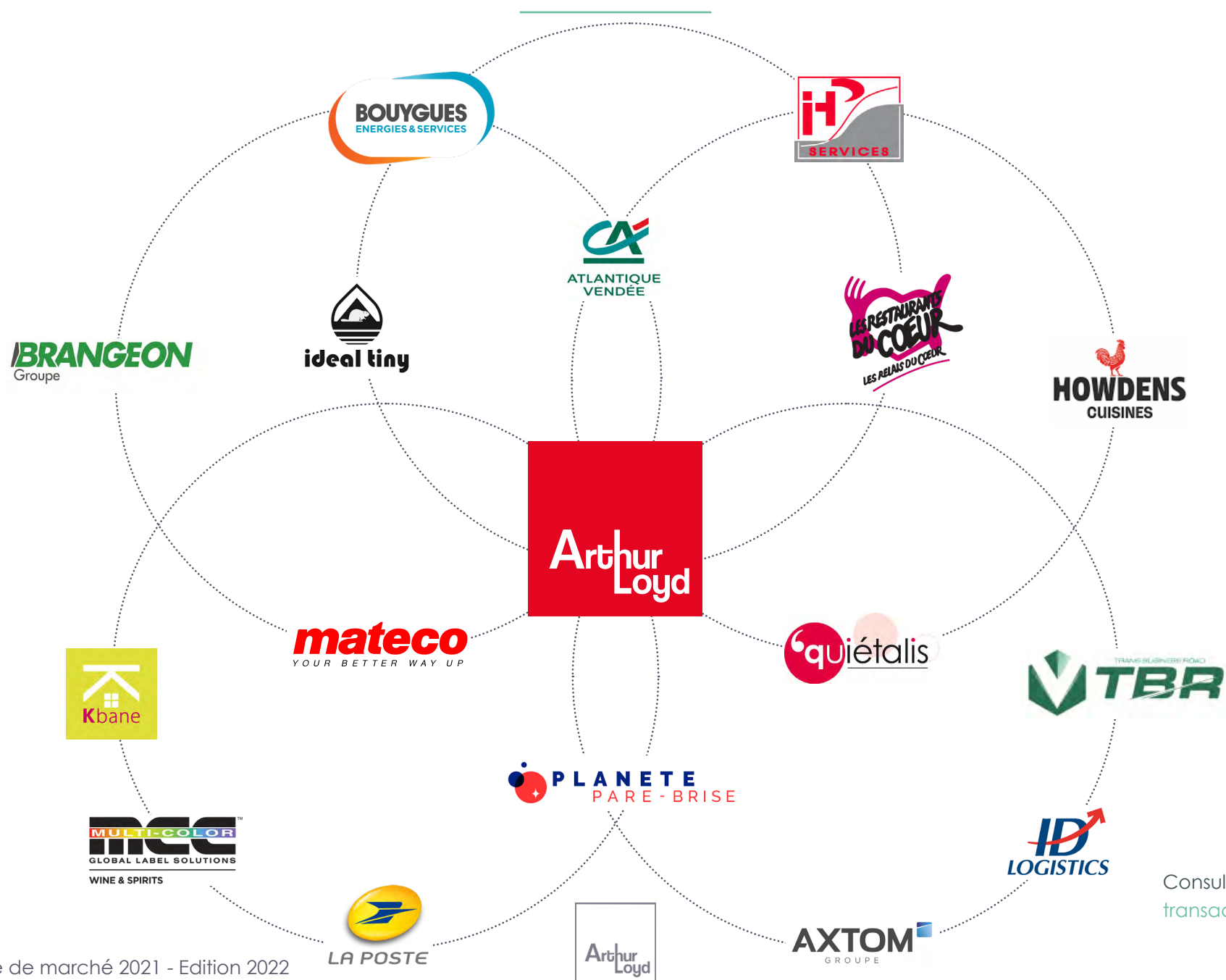
■ Seconde main ■ Neuf

Types	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2 ^{de} main (m ²)	247 431	194 873	132 482	132 903	123 155	98 051	62 220
Neuf (m ²)	13 176	11 065	15 822	26 391	24 995	13 669	19 659
TOTAL	260 607	205 938	148 304	159 294	148 150	111 820	81 879





ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN LOCAUX D'ACTIVITÉ EN 2021



Consulter nos transactions





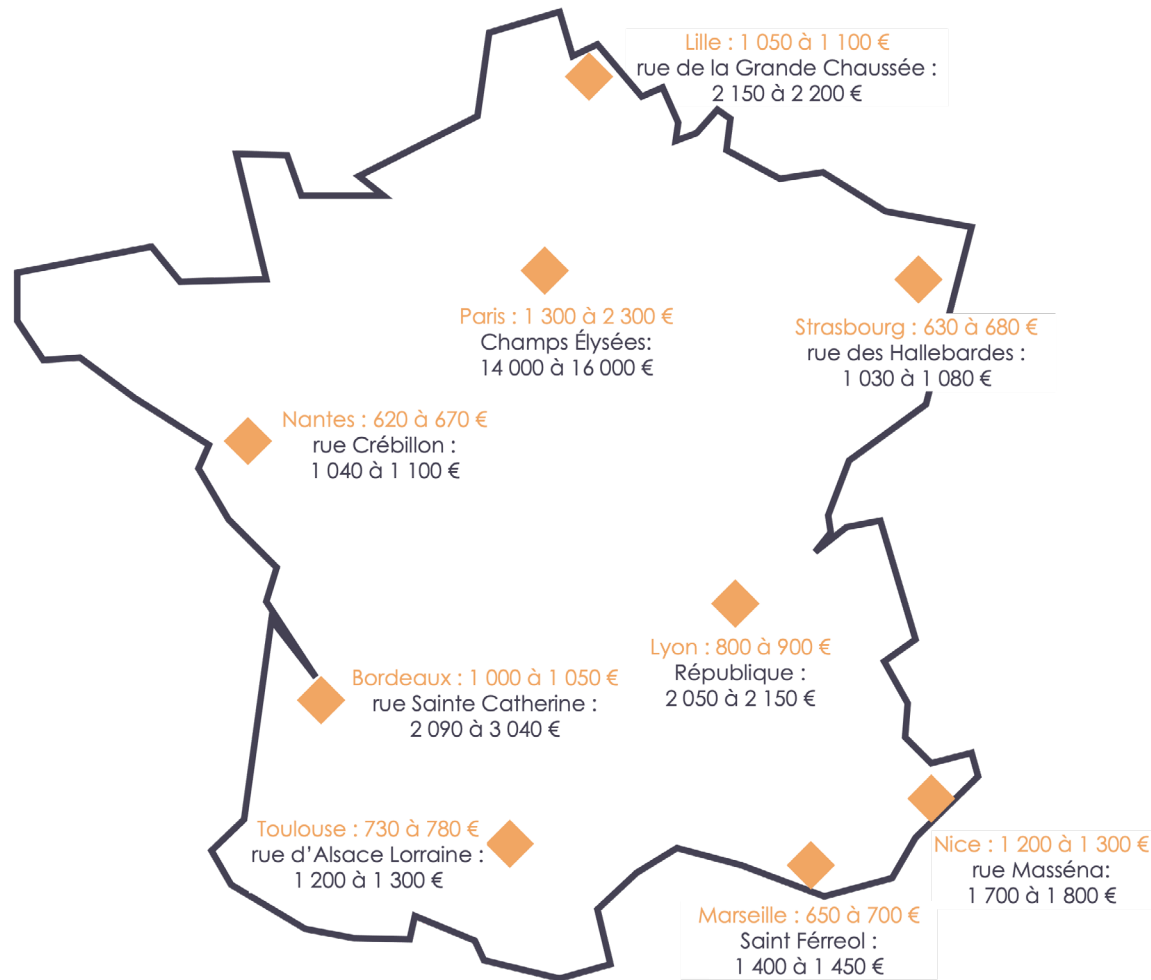
Le marché des commerces





LE MARCHÉ DES COMMERCES EN 2021 (en France métropolitaine)

CARTE NATIONALE DES VALEURS LOCATIVES 2021* (€/m²/an/HT/HC)



La valeur locative commerciale par m² par an équivaut au loyer annuel + 10 % du montant du DAB (Droit Au Bail), divisé par le nombre de m².

* Les valeurs ci-dessus sont données à titre indicatif



ÉVOLUTION DE LA VACANCE COMMERCIALE

	2020	2021	Évolution 2020/2021 (en points)
Taux national	10,02 %	9,74 %	- 0,28
Pieds d'immeubles	10,09 %	9,71 %	- 0,38
Centres commerciaux	13,21 %	13,78 %	+ 0,57
Zones commerciales	8,01 %	7,45 %	- 0,56

RÉPARTITION DES ENSEIGNES NATIONALES

	2020	2021	Évolution 2020/2021 (en points)
Taux national	48,34 %	47,63 %	- 0,71
Pieds d'immeubles	31,93 %	31,22 %	- 0,71
Centres commerciaux	71,37 %	70,57 %	- 0,80
Zones commerciales	64,12 %	63,27 %	- 0,85

RÉPARTITION DES COMMERCES INDÉPENDANTS

	2020	2021	Évolution 2020/2021 (en points)
Taux national	51,66 %	52,37 %	+ 0,71
Pieds d'immeubles	68,07 %	68,78 %	+ 0,71
Centres commerciaux	28,63 %	29,43 %	+ 0,80
Zones commerciales	35,88 %	36,73 %	+ 0,85

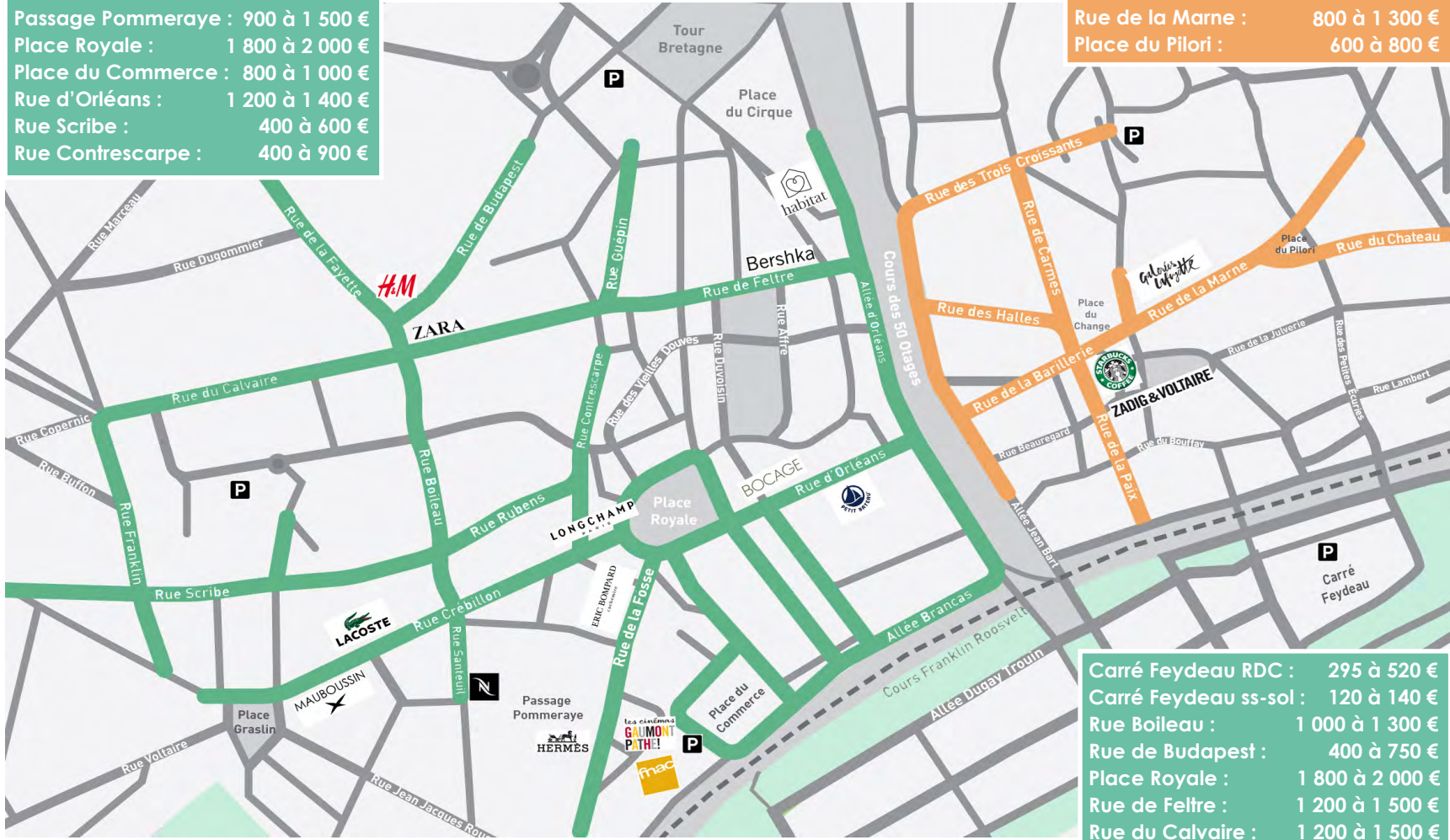
□ □ □ □ □ □
VALEURS LOCATIVES 2021*
NANTES CENTRE (€/m²/an/HT/HC)

QUARTIER GRASLIN

QUARTIER DECRÉ

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

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



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



L'année 2021 a été une année très active tant sur les demandes que sur les emplacements à céder ou à louer.

Les valeurs locatives demeurent stables avec un volume de demandes significatif dans le centre-ville de Nantes.

Concernant la crise de la Covid-19, les aides de l'état ont permis à beaucoup de commerçants de passer ce cap difficile.

Au chapitre des emménagements, nous avons eu le plaisir de déplacer Mauboussin, SFR et d'installer Mademoiselle Bio, Frichti, Promocash, Vapostore, Audisois, AXA... Cette variété étendue d'activités donne un élan de nouveauté au centre-ville.

Pour finir, le marché reste sous-occupé et le volume des demandes conséquent.

Christine MAHÉ
Équipe Commerces

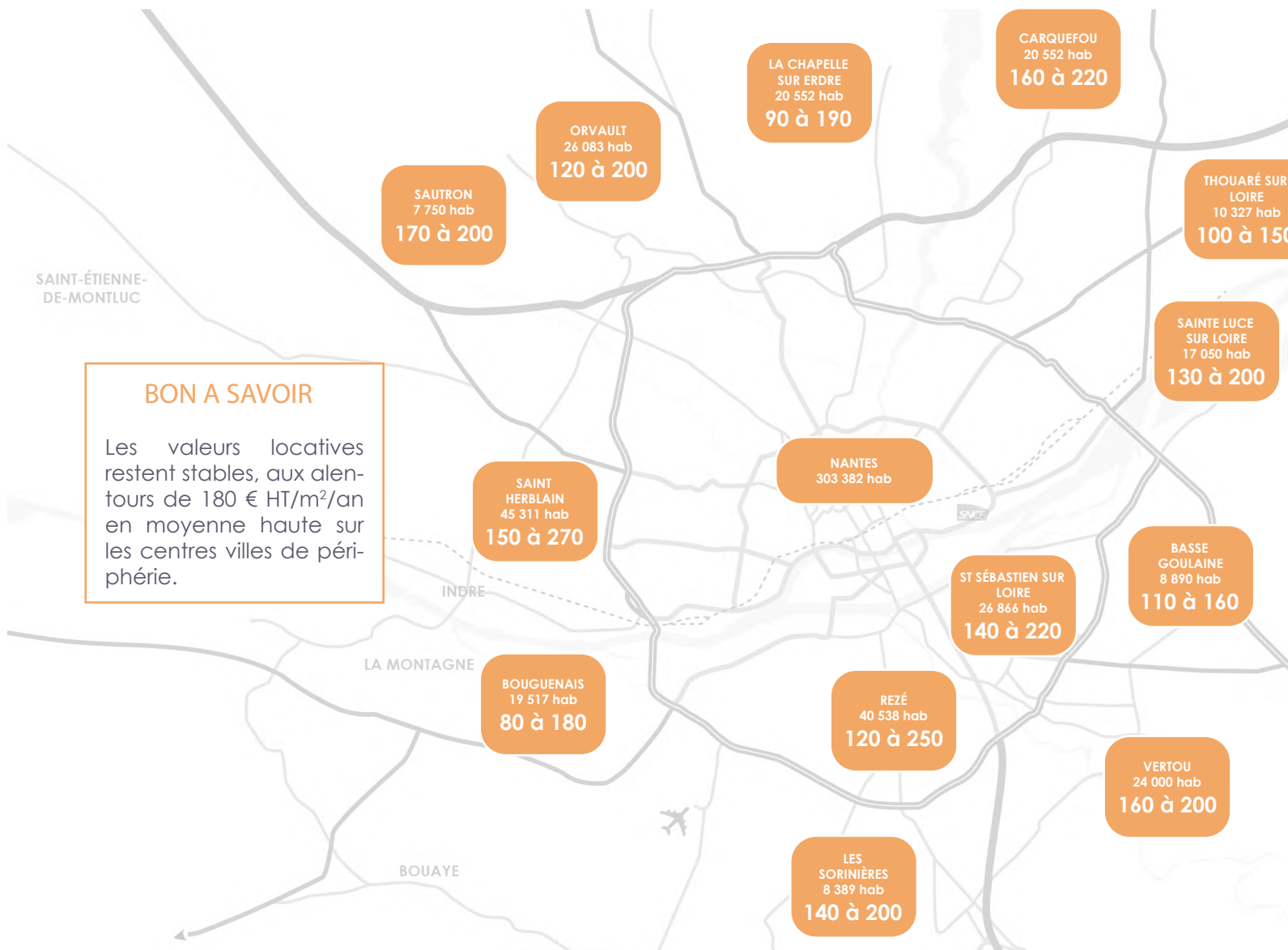
La valeur locative commerciale correspond au droit au bail divisé par 10 (années) auquel s'ajoute le loyer annuel. Nous divisons ensuite le résultat par les mètres carrés de la surface pondérée.

* Les valeurs ci-dessus sont données à titre indicatif





VALEURS LOCATIVES 2021* NANTES MÉTROPOLE (€/m² utile/an/HT/HC)



BON A SAVOIR
Les valeurs locatives restent stables, aux alentours de 180 € HT/m²/an en moyenne haute sur les centres villes de périphérie.



La dualité entre le grand nombre de recherche et l'infériorité des offres disponibles alimente la tension du marché nantais qui n'a cessé de s'accroître tout au long de l'année passée.

Cette tension accrue et le rapport de force inversé entre utilisateurs et propriétaires ont tiré les valeurs de marché vers le haut.

Joël-Henry CODO
Équipe Commerces

* Les valeurs ci-dessus sont données à titre indicatif



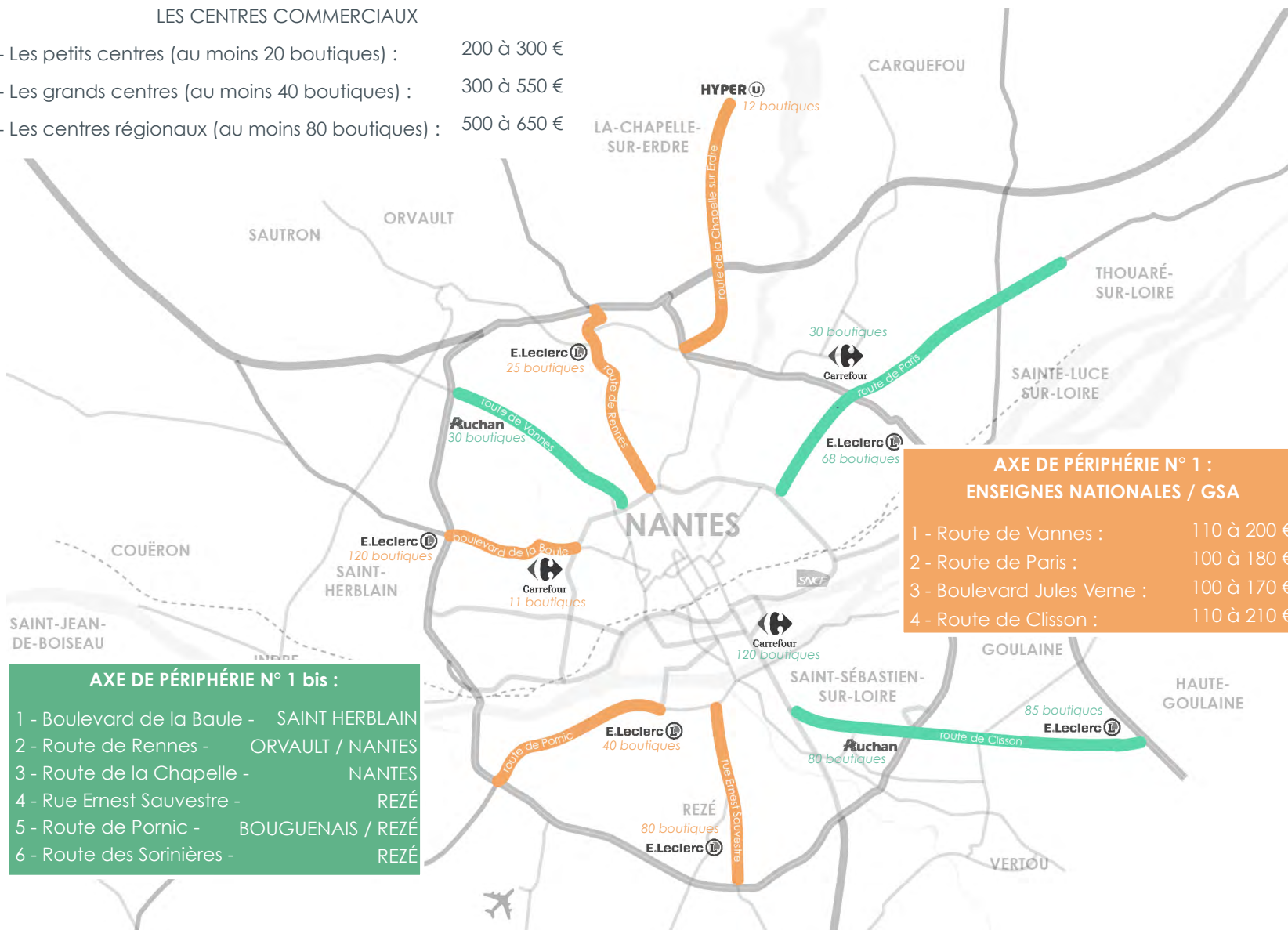


VALEURS LOCATIVES 2021*

GRANDS AXES (€/m² utile/an/HT/HC)

LES CENTRES COMMERCIAUX

- Les petits centres (au moins 20 boutiques) : 200 à 300 €
- Les grands centres (au moins 40 boutiques) : 300 à 550 €
- Les centres régionaux (au moins 80 boutiques) : 500 à 650 €



2021 ancre définitivement l'agglomération nantaise dans son statut de ville très attractive.

Ainsi, l'ensemble de l'agglomération a subi une forte demande sur tout type d'actifs, toutes surfaces ; et cela, pour des activités très variées.

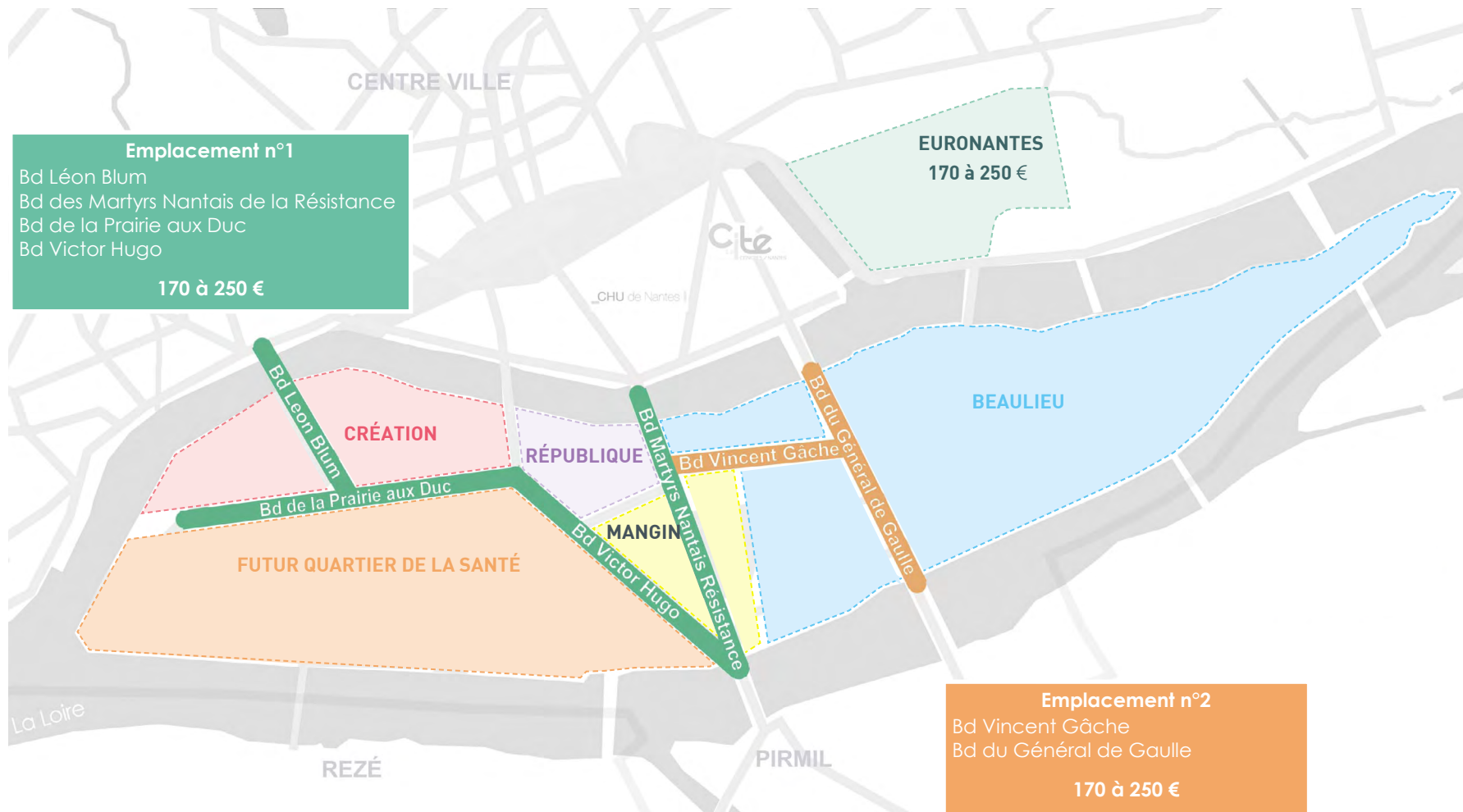
Joël-Henry CODO
Équipe Commerces

* Les valeurs ci-dessus sont données à titre indicatif



VALEURS LOCATIVES 2021*

EURONANTES / ILE DE NANTES (€/m² utile/an/HT/HC)



L'île de Nantes poursuit sa mutation.

L'esprit « ville du quart d'heure » a été adopté. Les résidents et usagers de bureaux peuvent désormais bénéficier de nombreux commerces et services à moins de 15 minutes à pieds.

Les polarités commerciales atteignent leur vitesse de croisière.

Par conséquent, l'île de Nantes attire toujours plus de demandes de location ou d'acquisition.

Joël-Henry CODO
Équipe Commerces

* Les valeurs ci-dessus sont données à titre indicatif



ILS NOUS ONT FAIT CONFIANCE EN COMMERCE



Consulter nos transactions





BAROMÈTRE ARTHUR LOYD

ATTRACTIVITÉ & DYNAMISME DES MÉTROPOLES FRANÇAISES

Pour la 5^{ème} année, le Pôle Études et Recherches d'Arthur Loyd, s'appuient sur 75 indicateurs quantitatifs regroupés autour de 4 grandes thématiques :

- Performances économiques
- Immobilier tertiaire et accueil des entreprises
- Connectivité, capital humain et innovation
- Qualité de vie

45 aires urbaines sont ainsi passées au crible afin de comprendre la dynamique des territoires et d'établir un classement.



Nous sommes fiers de vous annoncer que la ville de Nantes se hisse sur la 1^{ère} place du podium des Grandes Métropoles.



La métropole remporte les 2 premières places pour son bilan et sa résilience économique. En effet, elle enregistre l'évolution la plus forte du taux de création d'entreprises et son taux de chômage est demeuré stable malgré la crise (6,5 %).



Elle se positionne également en haut du tableau concernant la thématique de Connectivité et d'Innovation puisqu'elle comptabilise par exemple le plus grand nombre de levées de fonds par les startups.



Outre ce palmarès, retrouvez aussi l'analyse de l'impact du covid-19 sur l'emploi, le télétravail et les nouvelles aspirations des Français.

Consulter le
baromètre

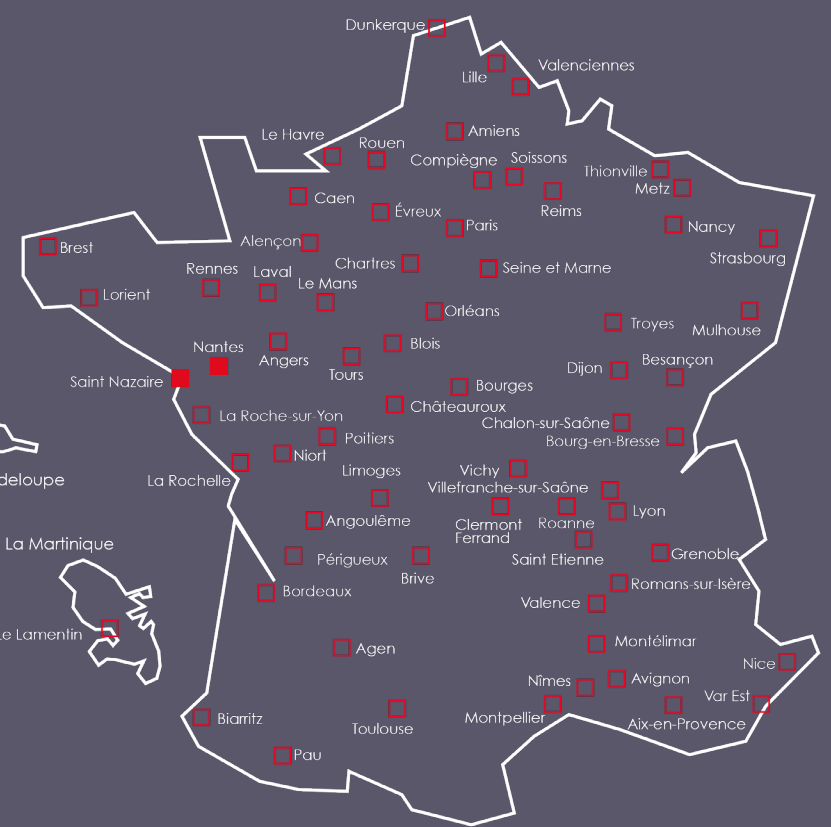
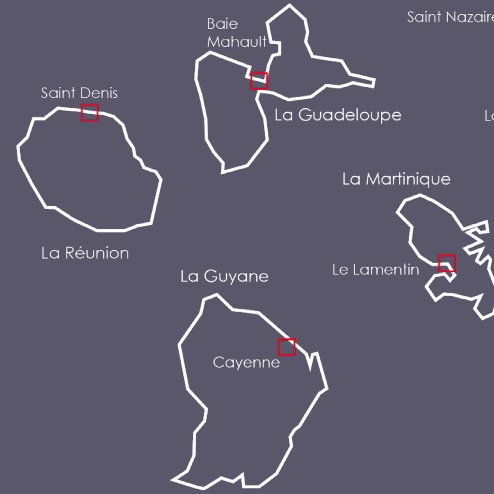


ARTHUR LOYD NANTES & SAINT-NAZAIRE

17 personnes à l'écoute de vos
besoins

1 numéro unique
02 40 74 74 74

Immeuble Arbor Jovis
3 Boulevard du Zénith
44800 Saint-Herblain
www.arthur-loyd-nantes.com



CRÉATEUR «DE» POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

© 2021 Étude de marché et évaluation des stocks par Arthur Loyd Nantes Saint-Nazaire - Sources extérieures utilisées pour le traitement des données : Nantes Métropole (Communauté Urbaine) - CINA (Club Immobilier Nantes Atlantique) - Le Point (juin 2019) - Le Figaro (février 2020) - Codata Digest 2021 (février 2022) - Le baromètre Arthur Loyd (novembre 2021)
Icon made by Freepik from www.flaticon.com - Crédit photo : Y.Quilicet, M.Porcheron, P.Segura, Couverture : Projet Le 4eme, Nantes, ZAC Madeleine Champ de Mars MOA ; Six-Ares / Avenirim Architecte ; jbm