

Etude de marché 2018

EDITION 2019

NÎMES

www.arthur-loyd-nimes.com



Le K Center
Promoteur : Kamuel Promotion
Architecte : Pascual architecte

BUREAUX - ENTREPÔTS - LOCAUX D'ACTIVITE - LOGISTIQUE - COMMERCES
INVESTISSEMENT - CONSEILS UTILISATEURS - MONTAGES D'OPERATIONS

SOMMAIRE

1

BUREAUX

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

- > Evolution des transactions
- > Répartition neuf / seconde main
- > Répartition par secteurs géographiques
 - Répartition vente / location en volume
- > Répartition par niveau de surface
 - Nombre de transactions par surface
- > Typologie des utilisateurs

P 10
P 11
P 12
P 14
P 15
16

LES VALEURS

ANALYSES ET PERSPECTIVES

SITUATION DE L'OFFRE

- > Le stock à 12 mois
- > Comparatif 2017

2

LOCAUX D'ACTIVITÉ

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

- > Evolution des transactions
- > Répartition neuf / seconde main
- > Répartition par secteurs géographiques
- > Répartition par niveau de surface
- > Typologie des utilisateurs
- > Répartition vente / location

P 22
P 23
P 24
P 26
P 27
P 28

LES VALEURS

P 28

ANALYSES ET PERSPECTIVES

P 29

SITUATION DE L'OFFRE

P 30

- > Le stock à 12 mois
- > Comparatif 2017

3

FONCIER D'ENTREPRISE

LE MARCHÉ DES TRANSACTIONS

- > Evolution des transactions P 34

SITUATION DE L'OFFRE

P 36

LES VALEURS

P 38

ANALYSES

P 38



L'EQUIPE

DIRECTION INVESTISSEMENT



Benoît TIROT



Michel PEINADO



Sonia COLLING

MARKETING



Capucine LESFARGUES

BUREAUX



Aurélie GUESNE



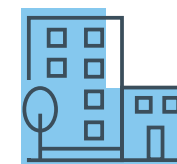
Antoine GHYSELEN



Aurélie CLOT



Lisa VIC



LOCAUX D'ACTIVITÉ



Guillaume GRANIER



Flavie DONATELLA



Aurore JAMELOT



Amandine GRIVIAU



COMMERCES



Nicolas GONZALEZ



Clément FABRE



Yoann GALLOUEDEC



Emmanuelle PHILIBERT



Nîmes en chiffres

DEMOGRAPHIE

- Nîmes : 20^{ème} ville française
- 39 communes dans l'agglomération administrative, Nîmes Métropole
- Aire urbaine : 260 000 habitants
- 4^{ème} aire urbaine de la région Occitanie après Toulouse, Montpellier et Perpignan
- Croissance annuelle de la population : 1%
- 10 600 étudiants

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- 20 000 entreprises - 100 000 emplois
- 3 pépinières d'entreprises
- 22 plateformes technologiques
- 4 parcs d'activités (Grézan ,Mitra, Georges Besse, Bouillargues)
- 3 pôles d'excellence : Risques et sécurité civile
Santé et dispositifs médicaux
Technologie numérique

LES GRANDS PROJETS

Centre des congrés.

Projet prévu en coeur de ville pour un démarrage des travaux en 2022.

Magna Porta.

Futur quartier économique qui sera le trait d'union entre Nîmes et la future gare TGV de Manduel-Redessan. Parc de loisirs à l'étude.

Porte Ouest

Requalification urbaine de l'entrée Ouest de Nîmes (route de Montpellier et St Césaire).

NPNRU 2019 - 2029

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain portant sur 3 quartiers : Pissevin - Valdegour, Chemin bas d'Avignon - Clos d'Orville et Mas de Mingue.

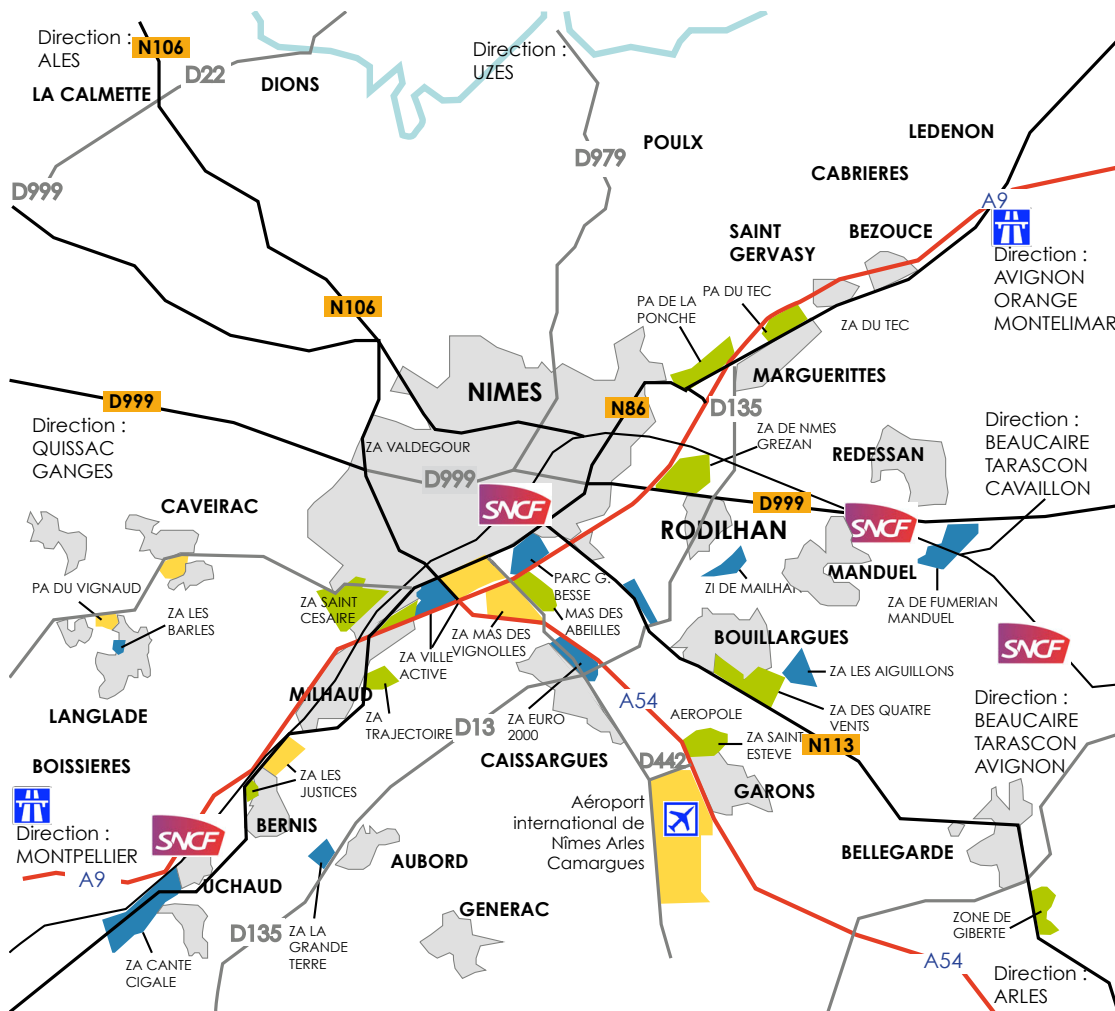
Ligne 2 du TramBus qui traversera la ville d'Est en Ouest.

Extension de la **Ligne 1** vers Caissargues.

LES LIAISONS

- Autoroute **A9**, axe Lyon - Espagne (2h de Lyon et 3h de Barcelone)
Autoroute **A54**, axe Marseille - Nîmes (1h30 de Marseille)
- **Aéroport international Nîmes Arles Camargues** avec des vols directs vers la Grande-Bretagne, la Belgique et le Maroc
- **Gare TGV** qui permet la liaison avec Paris en 2h50
- **TramBus** : Ligne 1 qui relie le sud de la ville au centre-ville

Cartographie Nîmes



Nîmes Est : Bezouze, Bouillargues, Manduel, Marguerittes, Redessan, Rodilhan, Poulx, ...

Nîmes Nord : La Calmette, ...

Nîmes Sud : Générac, Caissargues, Garons, ...

Nîmes Ouest : Bernis, Caveirac, Clarensac, Langlade, Milhaud, Saint-Côme-et-Maruéjols, Saint-Dionisy, ...

Nîmes Centre Ville : Centre ville historique, Parc Georges Besse, Grézan, Km delta, Saint-Césaire, ...

Ils nous ont fait ...



... confiance en 2018



1



LE MARCHÉ DES BUREAUX



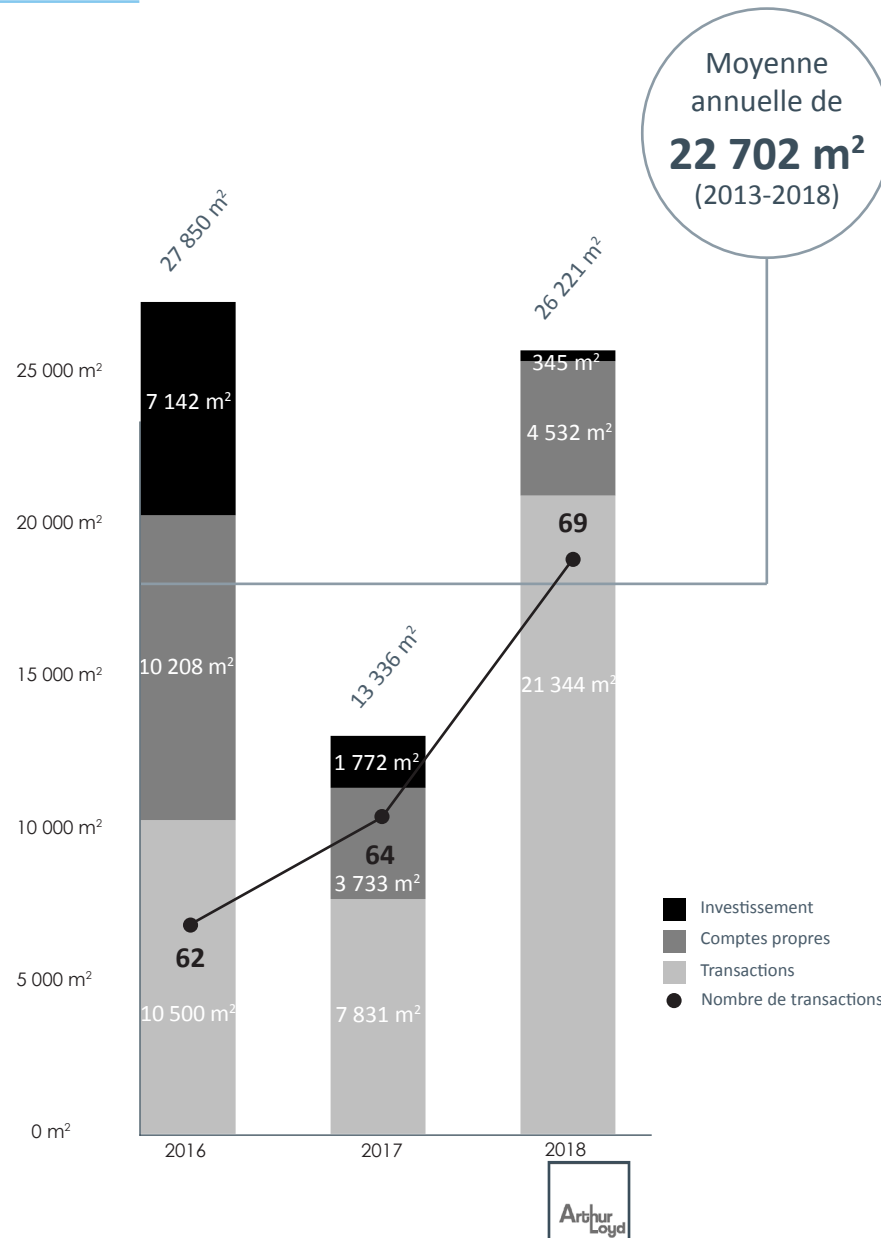
Le marché des transactions



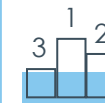
Evolution des transactions

69
transactions

26 221
m² placés



- > Doublement de la surface transactée
- > 2 transactions publiques majeures : Conseil Général sur un immeuble neuf de 10 000 m² et extension du siège de Nîmes Métropole de 3 500 m²
- > En dehors de ces 2 transactions, le marché est de 13 000 m², niveau comparable à 2017
- > Maintien du nombre de transactions : 63 contre 64 en 2017



Top 10 des marchés

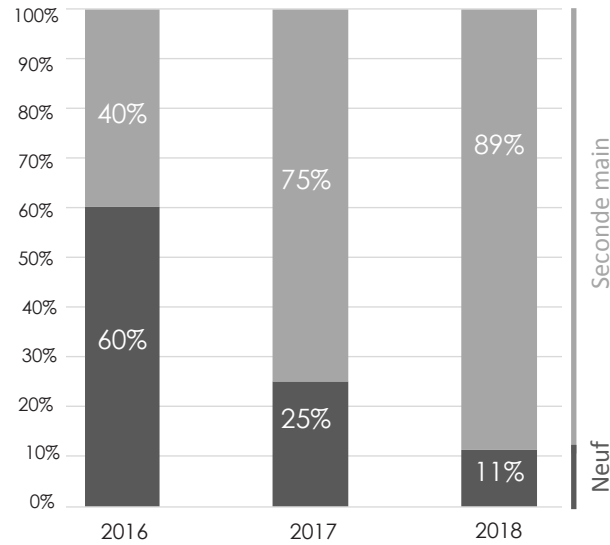
- > Paris : 2 504 000 m² => - 5%
- > Lyon : 331 000 m² => + 23%
- > Lille : 280 100 m² => + 31%
- > Toulouse : 178 000 m² => + 9%
- > Bordeaux : 149 000 m² => - 10%
- > Aix / Marseille : 121 000 m² => - 14%
- > Nantes : 106 000 m² => - 6%
- > Montpellier : 104 500 m² => + 28%
- > Rennes : 100 000 m² => - 8%
- > Grenoble : 63 000 m² => - 27%





Répartition neuf / seconde main

- > Les 2 transactions de 13 500 m² faussent la répartition avec 89% de neuf
- > En neutralisant ces 2 opérations, les surfaces neuves représentent 4 100 m² (en légère hausse par rapport à 2017) en 13 transactions



2018 restera sans aucun doute une année historique pour le volume tertiaire de Nîmes. Les 2 opérations publiques du Conseil Général 30 et de Nîmes Métropole ne pourront pas se reproduire tous les ans et le Parc Georges Besse connaîtra en 2019 et 2020 ses derniers programmes.

Il est désormais temps de travailler sur de nouveaux secteurs de la ville et de procéder à une transition de l'offre tertiaire de Nîmes : espaces partagés, coworking, mixité urbaine. C'est un défi nécessaire afin d'être en adéquation avec l'évolution de la demande des jeunes entreprises en terme de souplesse d'évolutivité, de modernité et de qualité des conditions de travail des salariés.

Michel PEINADO
Directeur Arthur Loyd Nîmes



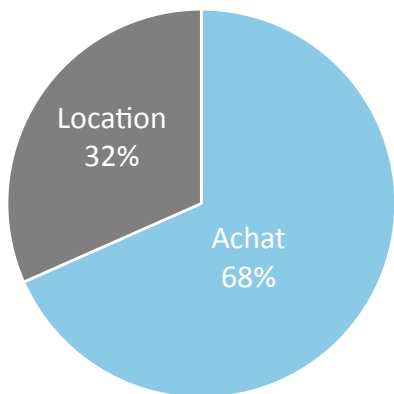


Répartition par secteurs géographiques

	M ² transactés			Nombre de transactions		
	Transactions	Comptes propres	Total	%	Nombre	%
Nîmes Sud	18 352 m ²	3 748 m ²	22 100 m ²	84 %	43	63 %
Nîmes Est	667 m ²	0 m ²	667 m ²	2,5 %	4	6 %
Nîmes Ouest	2 124 m ²	0 m ²	2 124 m ²	8,1 %	12	17 %
Nîmes Centre-ville	546 m ²	0 m ²	546 m ²	9 %	6	9 %
Nîmes Nord	0 m ²	784 m ²	784 m ²	2,1%	3	5 %
	21 689 m²	4 532 m²	26 221 m²		69	



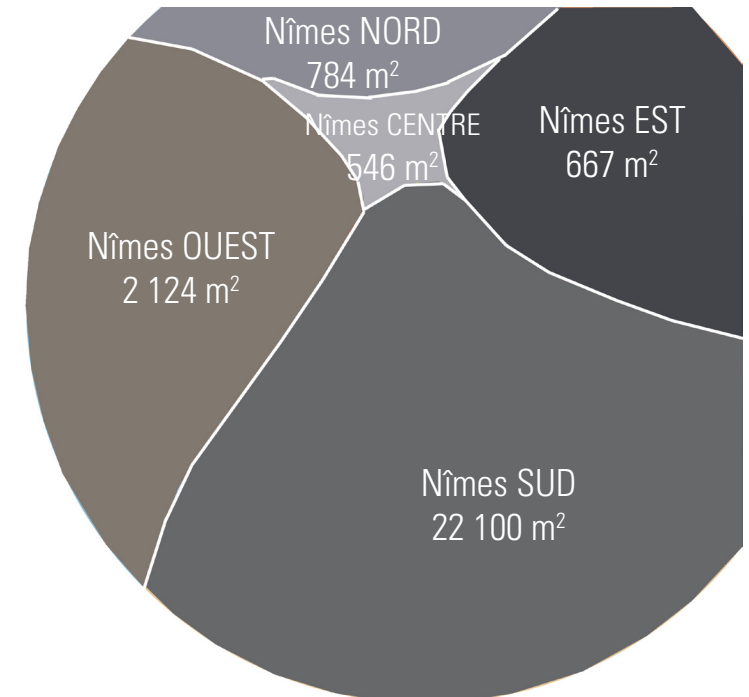
Répartition vente / location en volume (hors comptes propres)



- > Les 2 opérations majeures se trouvent dans le secteur Nîmes Sud
- > Nîmes Sud reste le principal secteur tertiaire avec le Parc Georges Besse et les immeubles de Salvador Allende
- > Faiblesse inquiétante du secteur Centre Ville
- > Le Conseil Général 30 s'est porté acquéreur de son immeuble d'où le point de l'acquisition
- > Sur les 63 transactions, 20 étaient à l'acquisition et 43 à la location

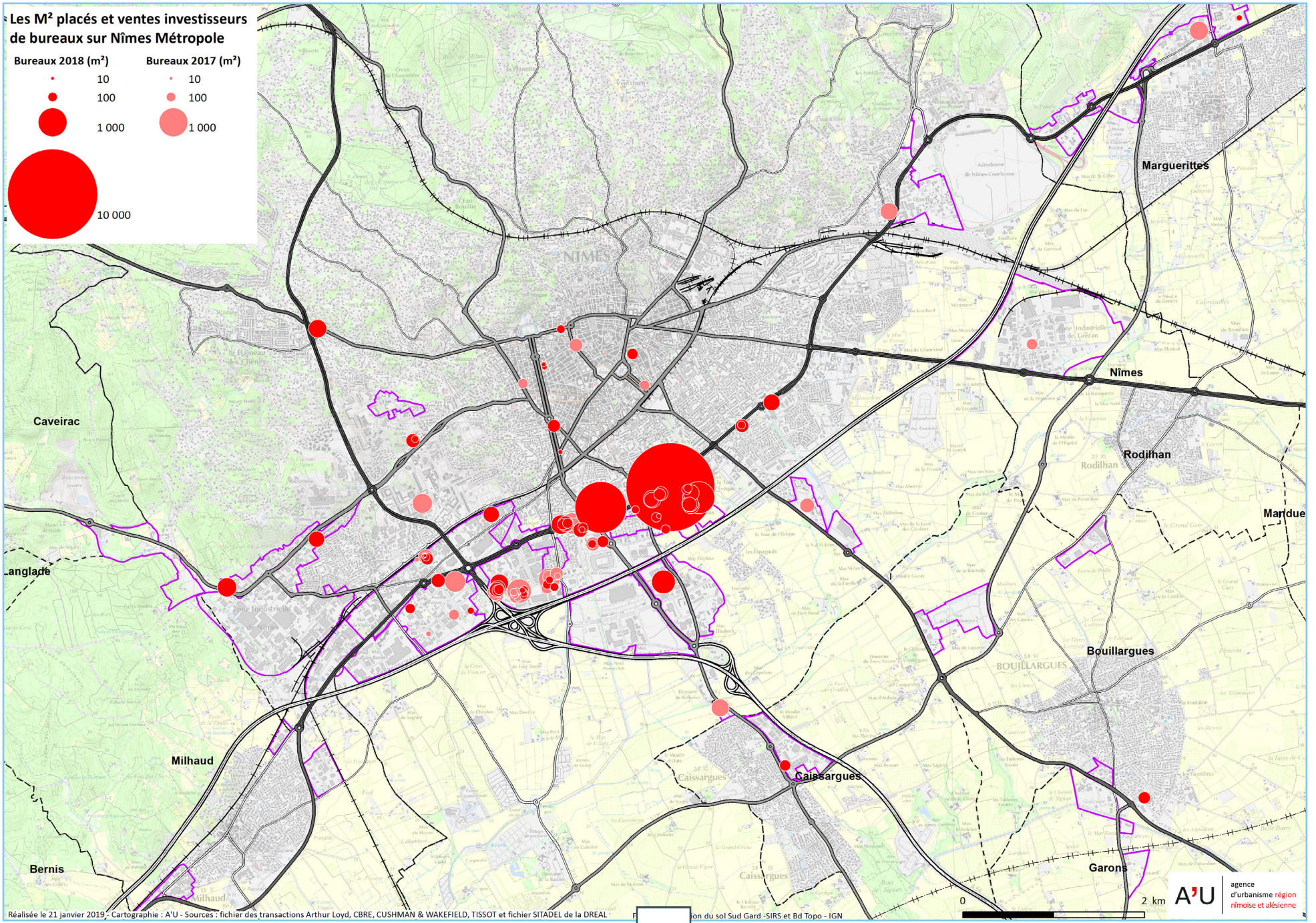
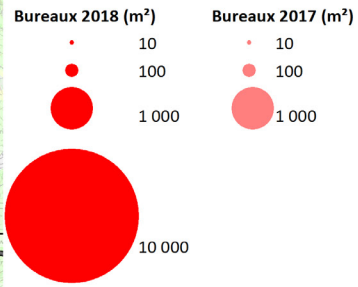
Rappel 2017 :

Location à 51% et vente à 49%



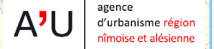


Les M² placés et ventes investisseurs de bureaux sur Nîmes Métropole



Réalisée le 21 janvier 2019 - Cartographie : A'U - Sources : fichier des transactions Arthur Loyd, CBRE, CUSHMAN & WAKEFIELD, TISSOT et fichier SITADEL de la DREAL

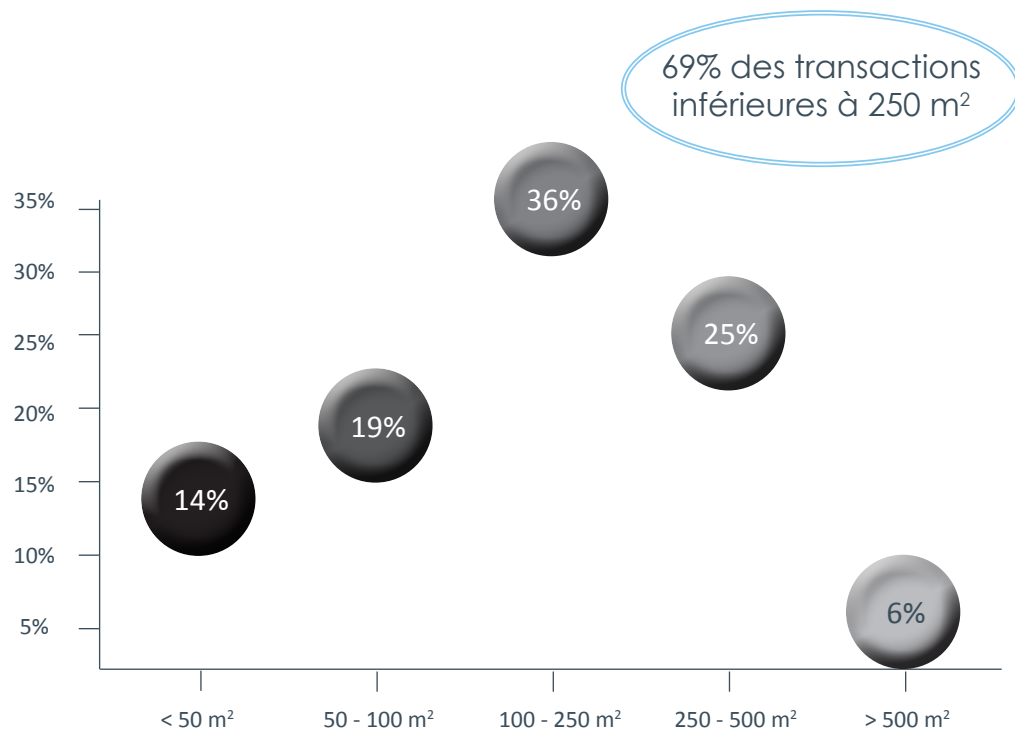
on du sol Sud Gard -SIRS et Bd Topo - IGN



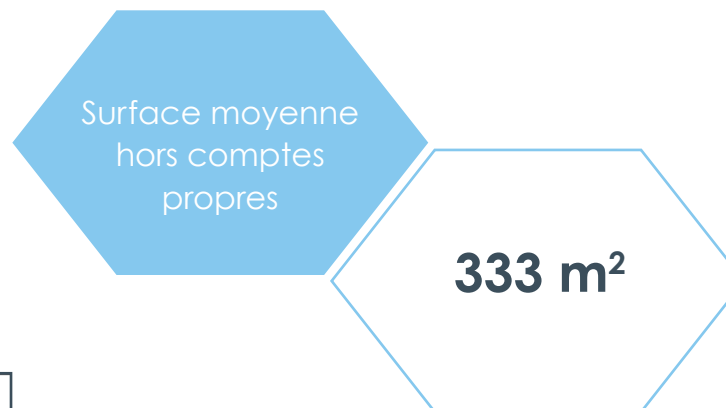
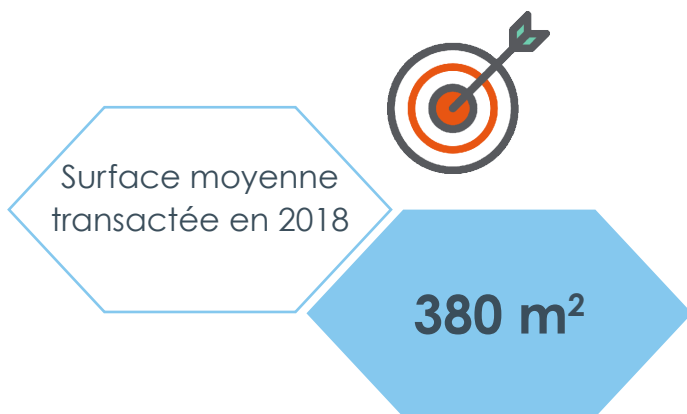
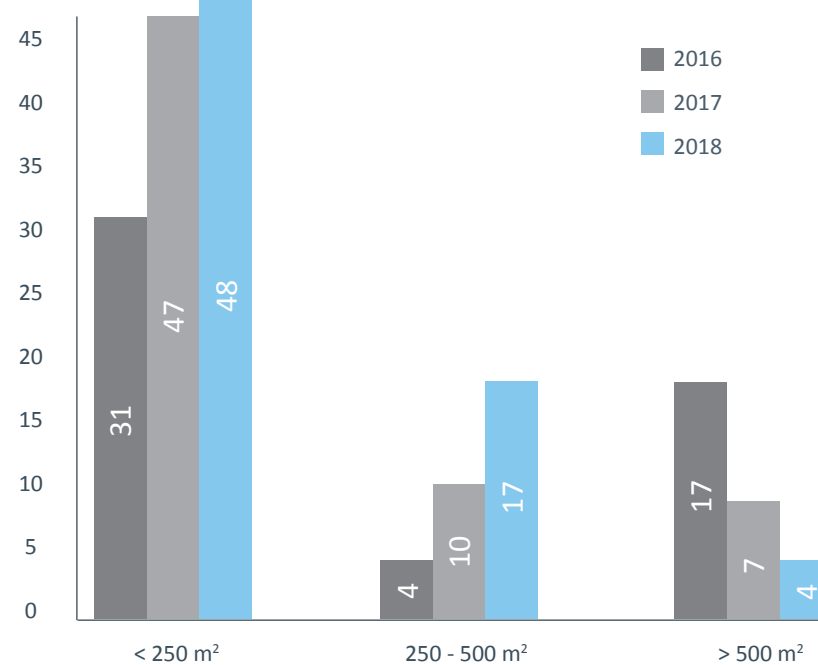


Répartition par niveau de surface

- Répartition des transactions par niveau de surface



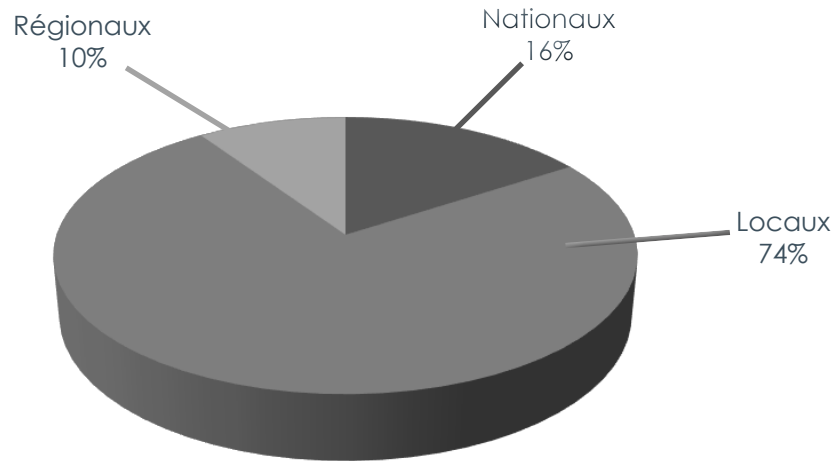
- Nombre de transactions par surface (comptes propres inclus)



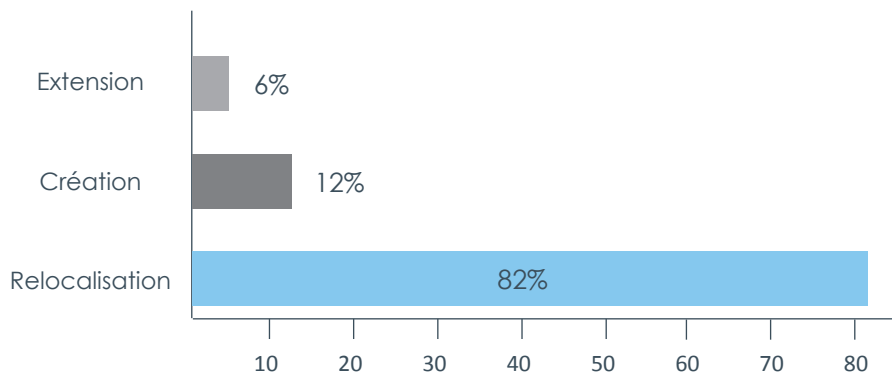
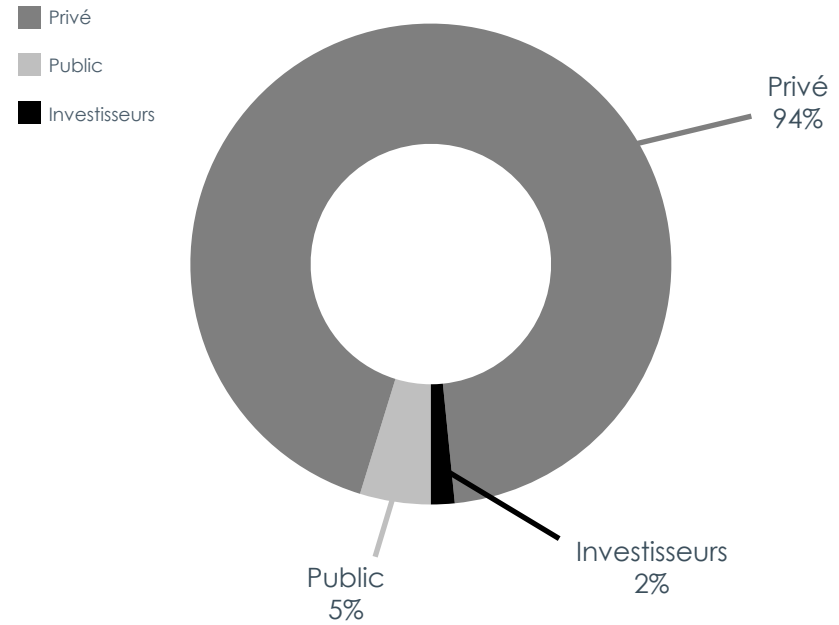


Typologie des utilisateurs en 2018

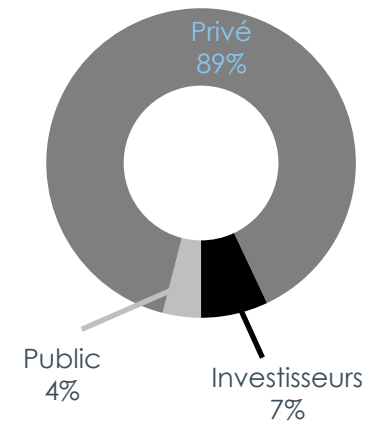
- Origine des utilisateurs en volume de transactions



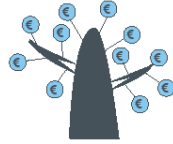
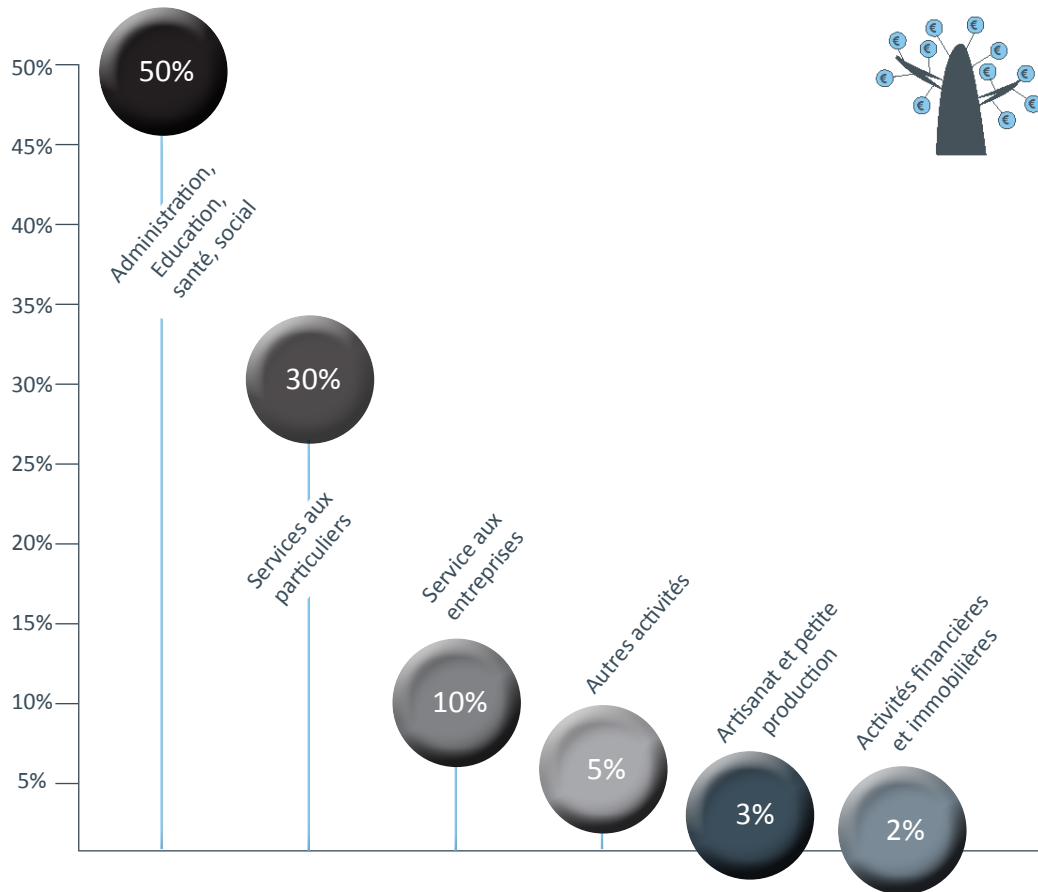
- Répartition privé / public en volume de transactions



Rappel 2017



- Activité des utilisateurs en volume de transactions



Les valeurs du marché

- **Neuf**

	Location	Vente
(*)		
Moyenne 2018	149 €	1 841 €

- **Seconde main**

	Location	Vente
(*)		
Moyenne 2018	123 €	1 320 €

(*) Hors parking, HT



- Confirmation de l'orientation à la hausse des valeurs
- Moyennes supérieures à 2017 (119 € à la location et 1 027 € à la vente)



Analyse & perspectives

Analyse 2018

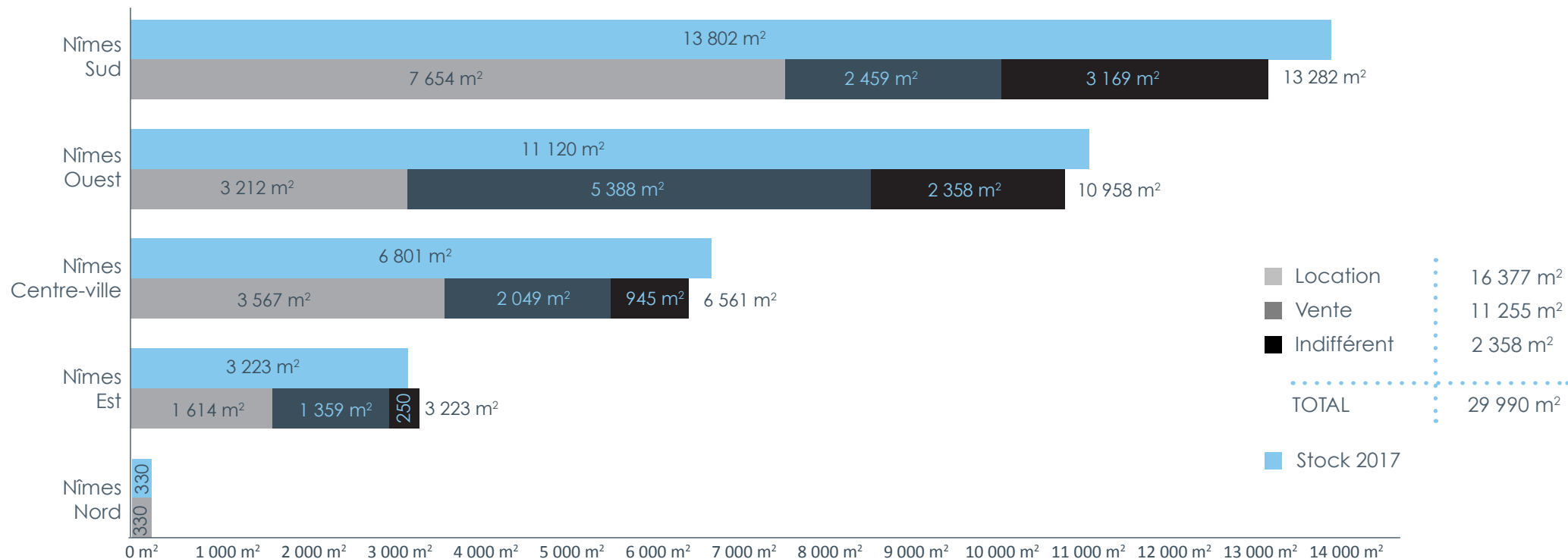
- > Année historique avec 26 221 m². Seul le volume de 2016 avait été plus élevé mais avec 7 142 m² de ventes à investisseurs
- > Année non représentative du marché nimois car faussé par les 2 transactions publiques majeures (CG30 sur 10 000 m² sur un immeuble Tissot Promotion signé Ricciotti et Nîmes Métropole en extension du siège de 3 500 m²)
- > Marché utilisateurs après neutralisation de ces 2 opérations : 13 000 m² conforme à la moyenne du marché
- > 63 opérations en 2018 conforme à la moyenne du marché
- > 43 transactions à la location et 20 à la vente
- > Très nette prédominance du secteur Nîmes Sud
- > Faiblesse inquiétante du Centre Ville
- > Marché essentiellement animé par des acteurs locaux et régionaux
- > Valeurs légèrement à la hausse

Perspectives 2019

- > 5 nouvelles opérations vont s'étaler sur les 3 prochaines années : 3 sur Georges Besse II, 1 sur Salvador Allende et 1 sur le parc Delta de Bouillargues
- > Projet de la Maison de l'Entreprise de 6 000 m² porté par la CCI sur le Parc Georges Besse II
- > Plusieurs mouvements privés attendus en 2019
- > Fin de la disponibilité foncière sur le Parc Georges Besse II
- > Nécessité de travailler sur le développement de nouveaux pôles tertiaires alliant mixité urbaine et nouveaux modes de travail (coworking, flex office, coliving, ...)

Situation de l'offre

Le stock à 12 mois - Comparatif 2017



> Avec près de 30 000 m², le stock de bureaux reste important

> Poids du stock mort : environ 10 000 m²

> Nécessité de réaliser des opérations de requalification vers du logement

> 5 nouvelles opérations attendues : Le Carré Noir, un immeuble de Tissot Promotion couplé à un parking silo, la 2^{ème} tranche d'Arteparc sur Georges Besse, l'Alphatis II sur Salvador Allende et le K-Center au Parc Delta à Bouillargues.

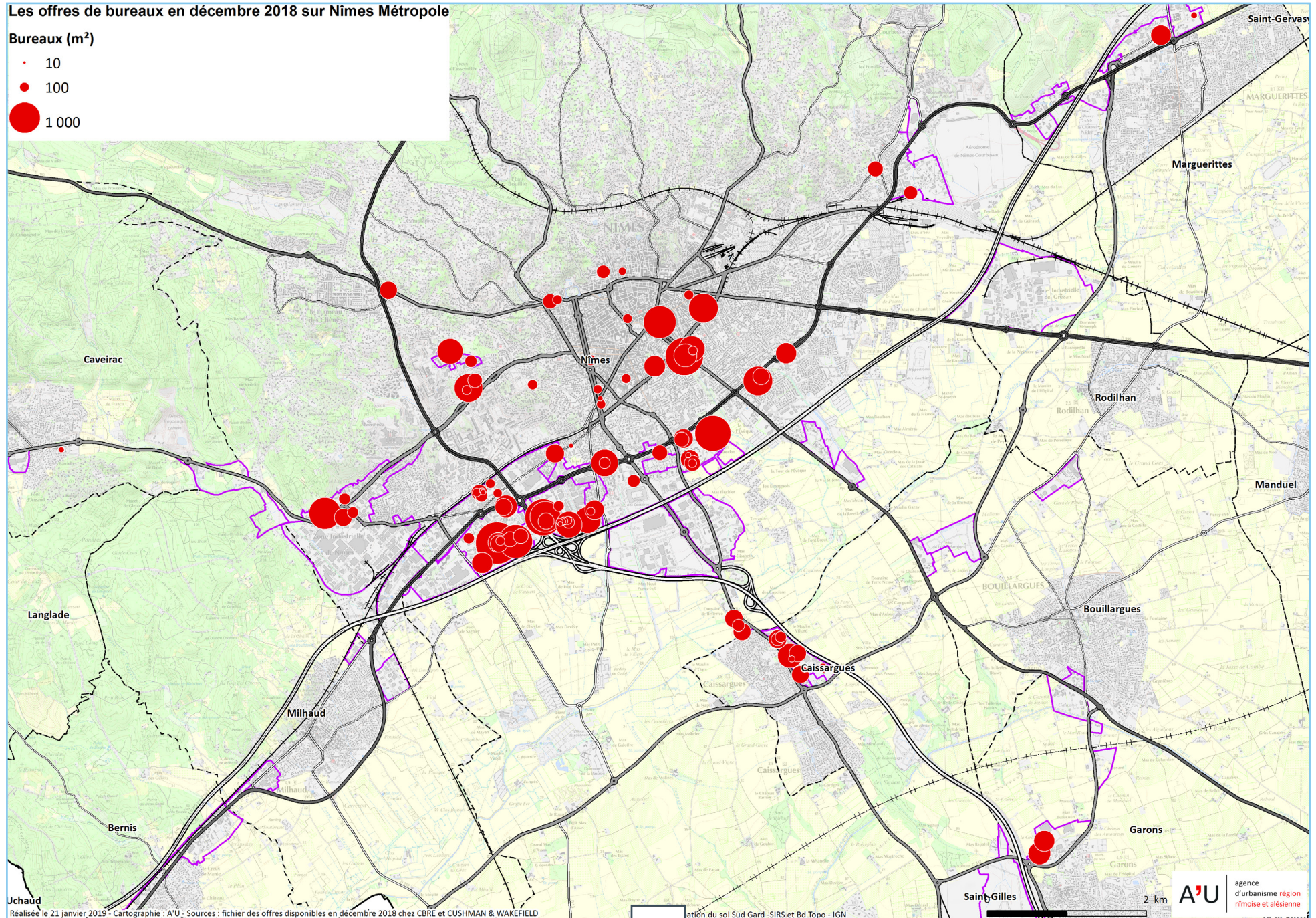




Les offres de bureaux en décembre 2018 sur Nîmes Métropole

Bureaux (m²)

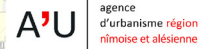
- 10
- 100
- 1 000



Jchaud
Réalisée le 21 janvier 2019 - Cartographie : A'U - Sources : fichier des offres disponibles en décembre 2018 chez CBRE et CUSHMAN & WAKEFIELD



Agence d'urbanisme de la Région Nîmoise et Alésienne





2



LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS & LOCAUX D'ACTIVITES



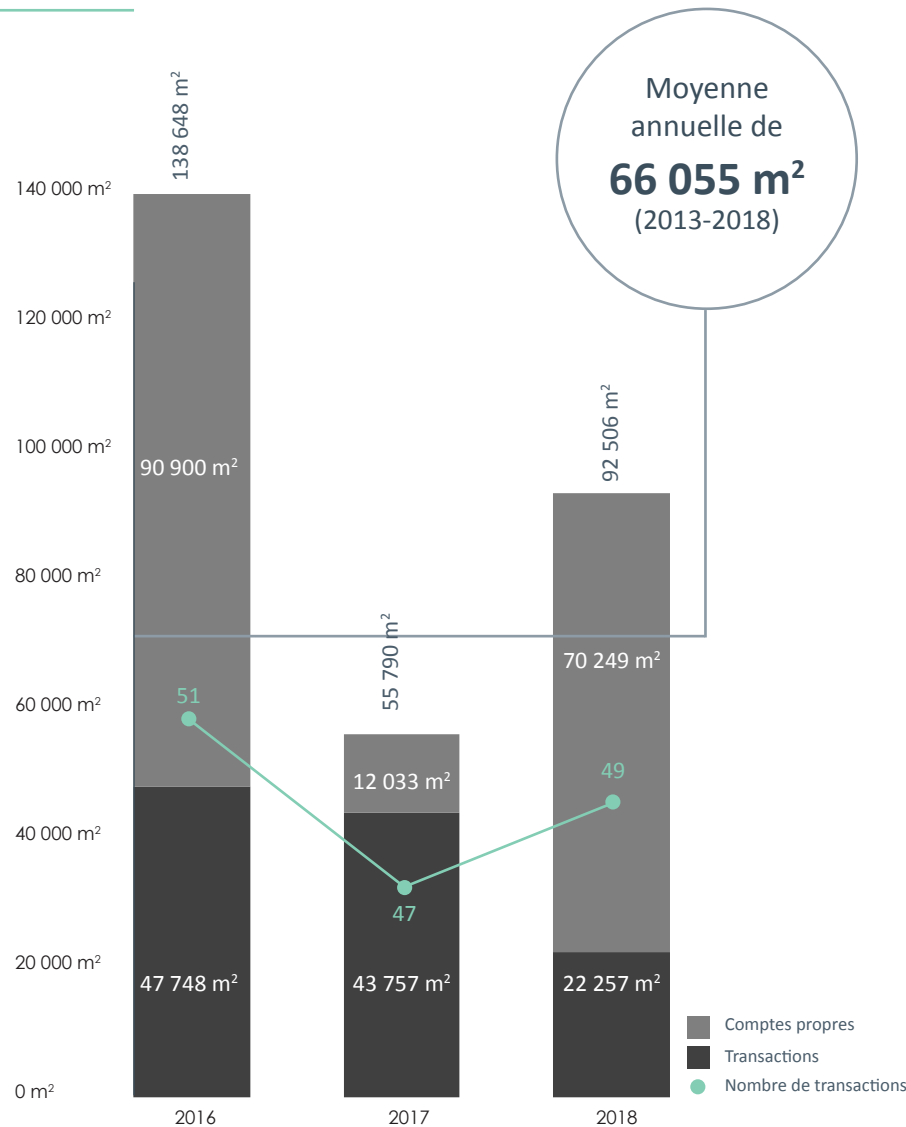
Le marché des transactions



Evolution des transactions

49
transactions

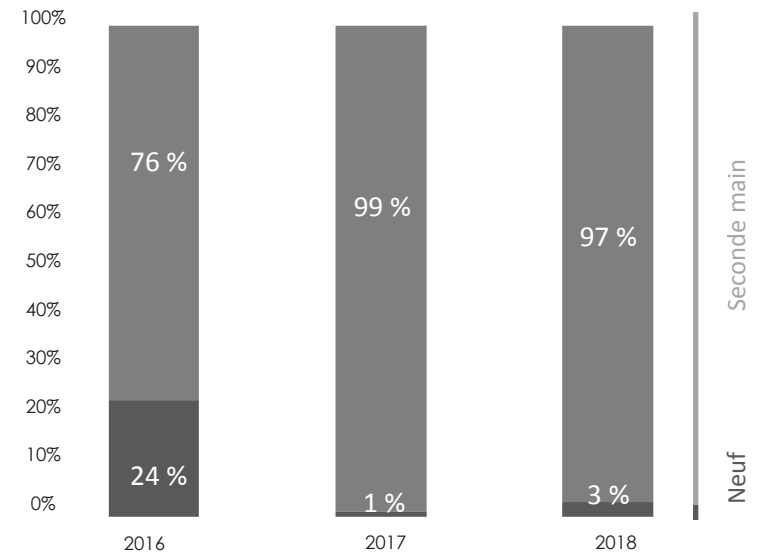
92 506
m² placés



- > Environ 30 % de transactions de plus qu'en 2017 et que la moyenne nationale.
Nombre de transactions équivalentes (47 en 2017)
- > Les comptes propres représentent plus de 70% du marché qui s'explique par l'implantation de nombreuses plateformes logistiques de grande surfaces.
- > 22 257 m² de transactions (hors comptes propres)



Répartition neuf / seconde main (hors comptes propres)



Le marché du neuf est sous-offreur avec seulement 3% du marché. Malgré tout, la demande de locaux neufs est très importante, probablement stimulée par des taux d'intérêt toujours très attractifs et des entreprises qui souhaitent du confort et de la modernité. 2018 fut l'année des comptes propres avec 70 249 m² transactés.

Guillaume GRANIER
Manager Locaux d'activités





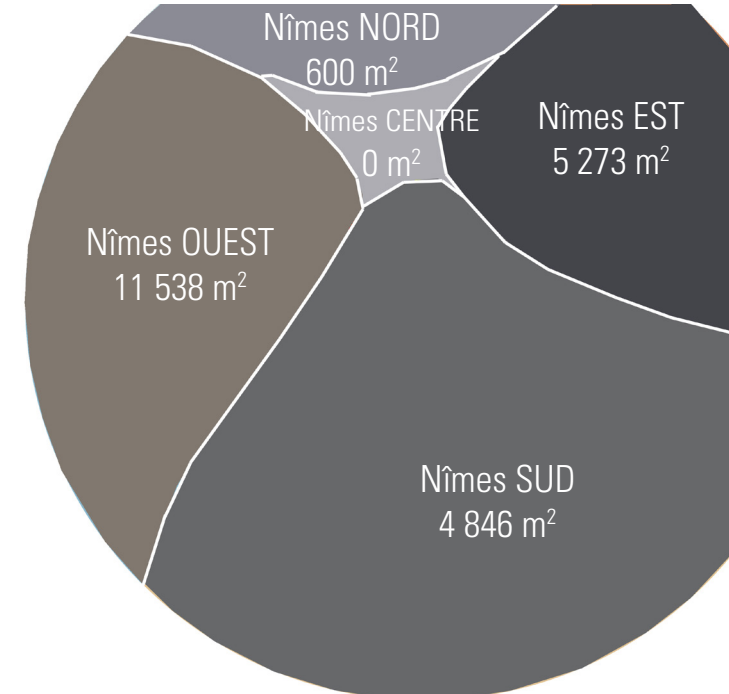
Répartition par secteurs géographiques

(hors comptes propres)

	M ² transactés		Nombre de transactions	
	Volume	%	Nombre	%
Nîmes Ouest	11 538 m ²	52%	19	61 %
Nîmes Est	5 273 m ²	24 %	5	16 %
Nîmes Sud	4 846 m ²	22 %	6	19 %
Nîmes Nord	600 m ²	3 %	1	3 %
	22 257 m²		31	

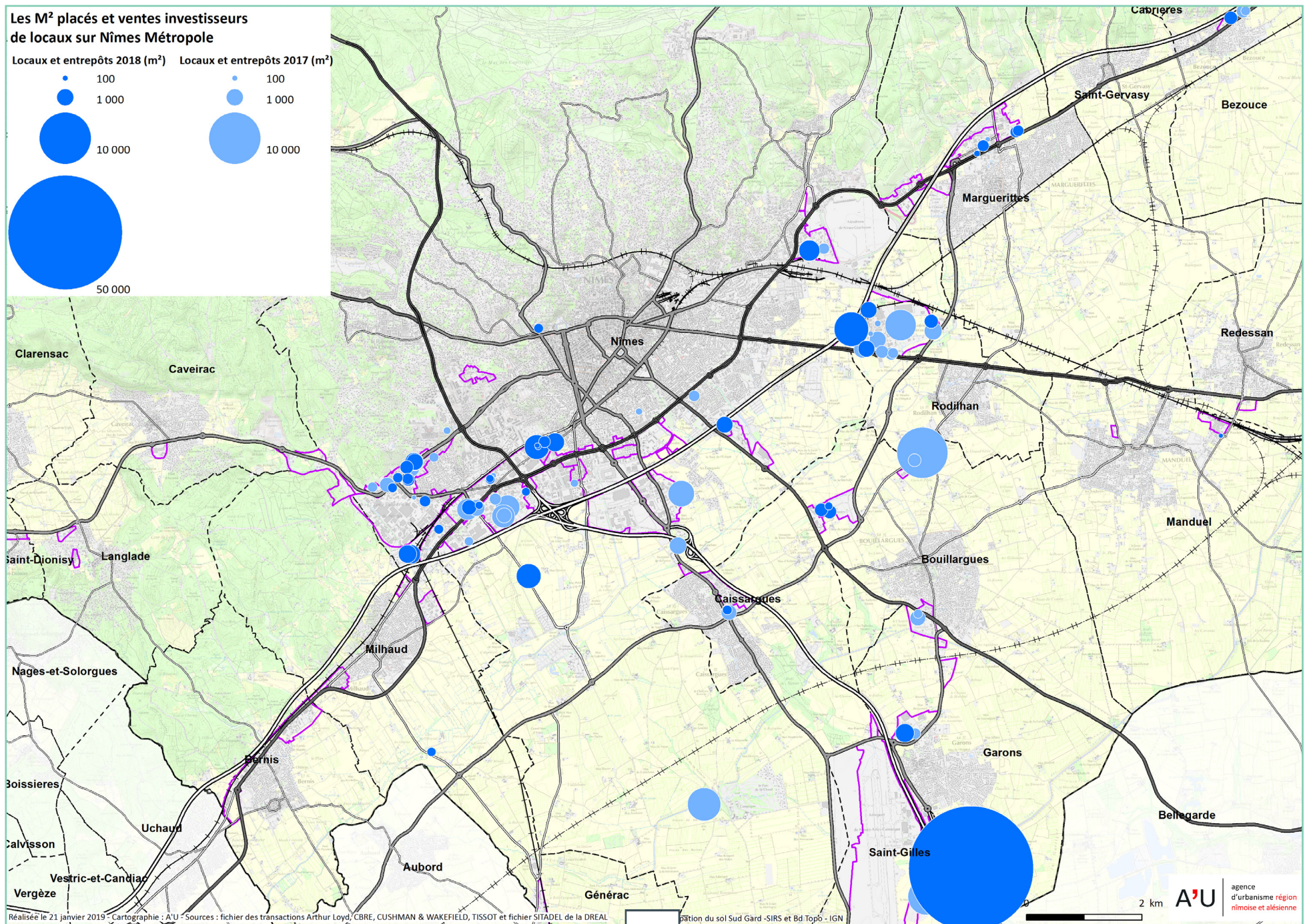
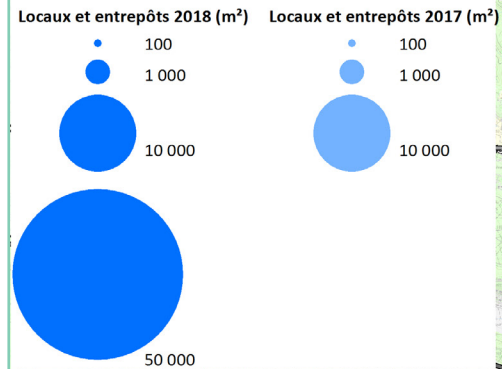


- > Un marché porté par les secteurs autour des deux autoroutes A9 et A54
- > Les transactions ont principalement porté sur les actiparcs de Nîmes (Grézan, Mitra, Bouillargues, Georges Besse)





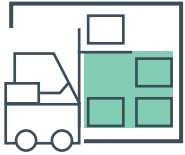
Les M² placés et ventes investisseurs de locaux sur Nîmes Métropole



Réalisée le 21 janvier 2019 - Cartographie : A'U - Sources : fichier des transactions Arthur Loyd, CBRE, CUSHMAN & WAKEFIELD, TISSOT et fichier SITADEL de la DREAL

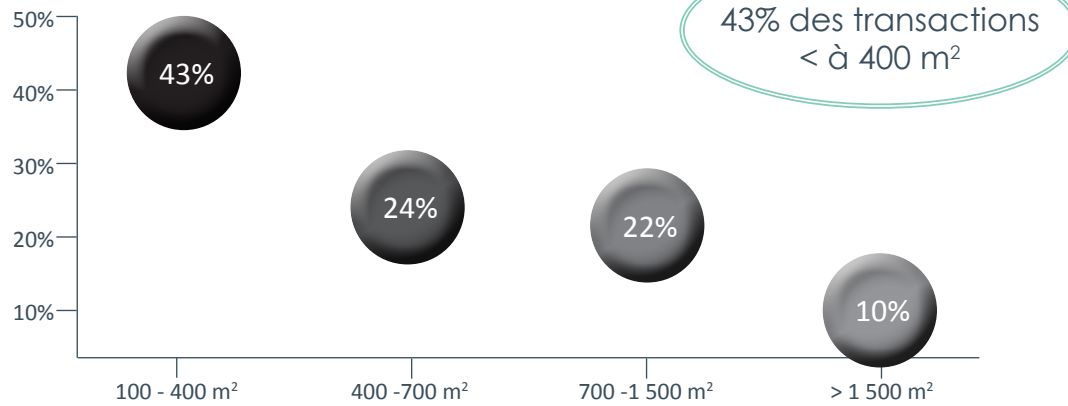
Station du sol Sud Gard -SIRS et Bd Topo - IGN



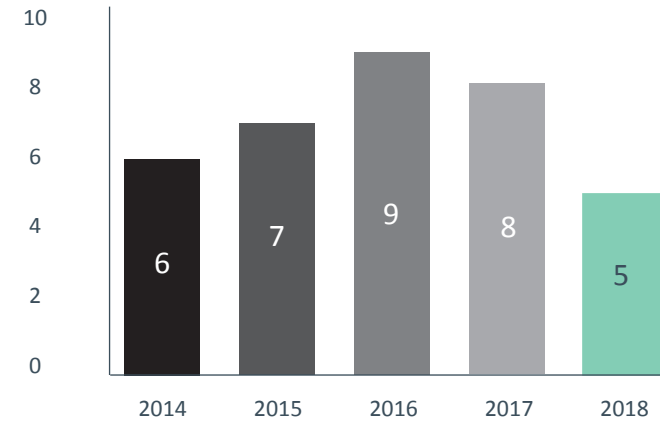


Répartition par niveau de surface

- Répartition par nombre de transactions



Nombre de transactions > 1 500 m²

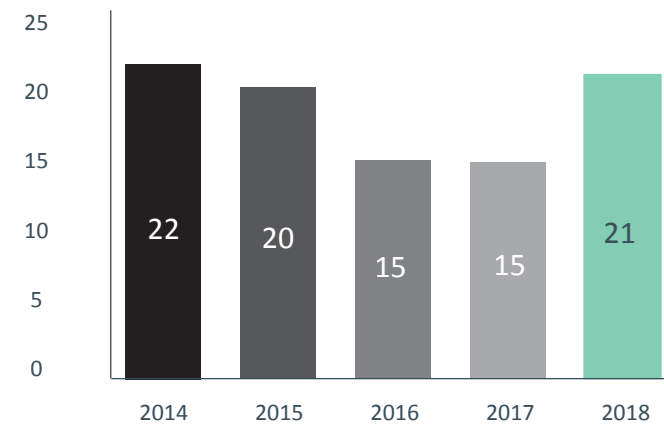


Surface moyenne transactée en 2018
(comptes propres inclus)

1 888 m²



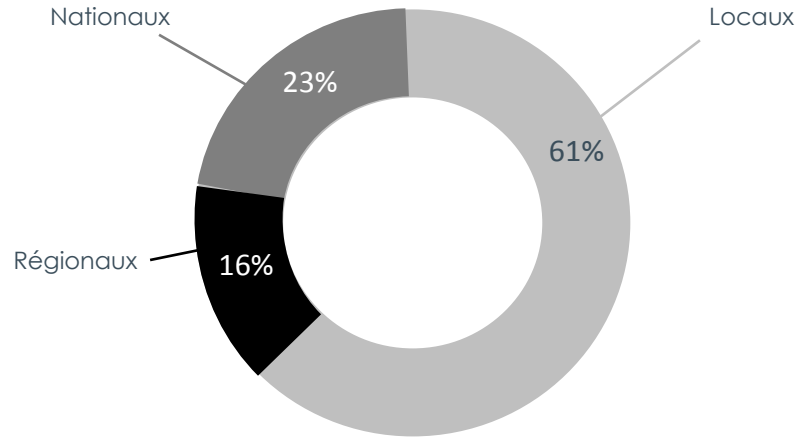
Nombre de transactions < 400 m²



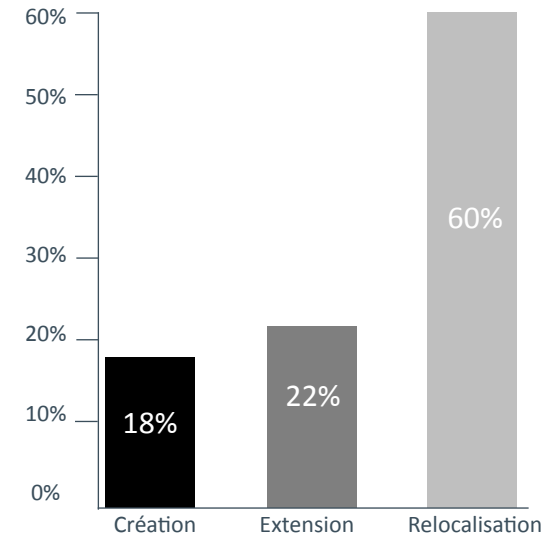


Typologie des utilisateurs en 2018

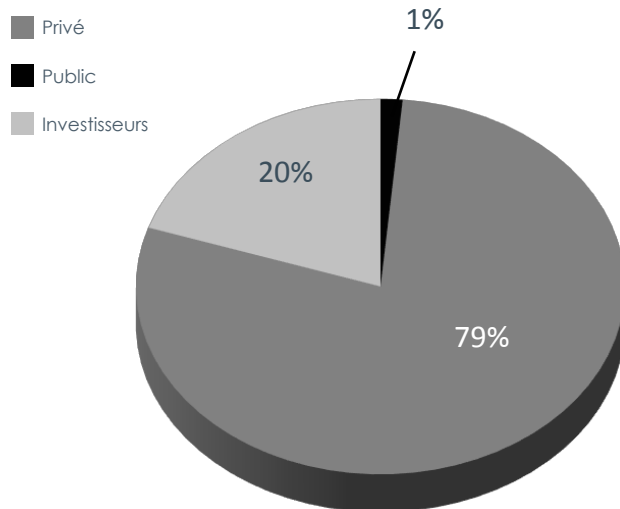
- Origine des utilisateurs en nombre de transactions



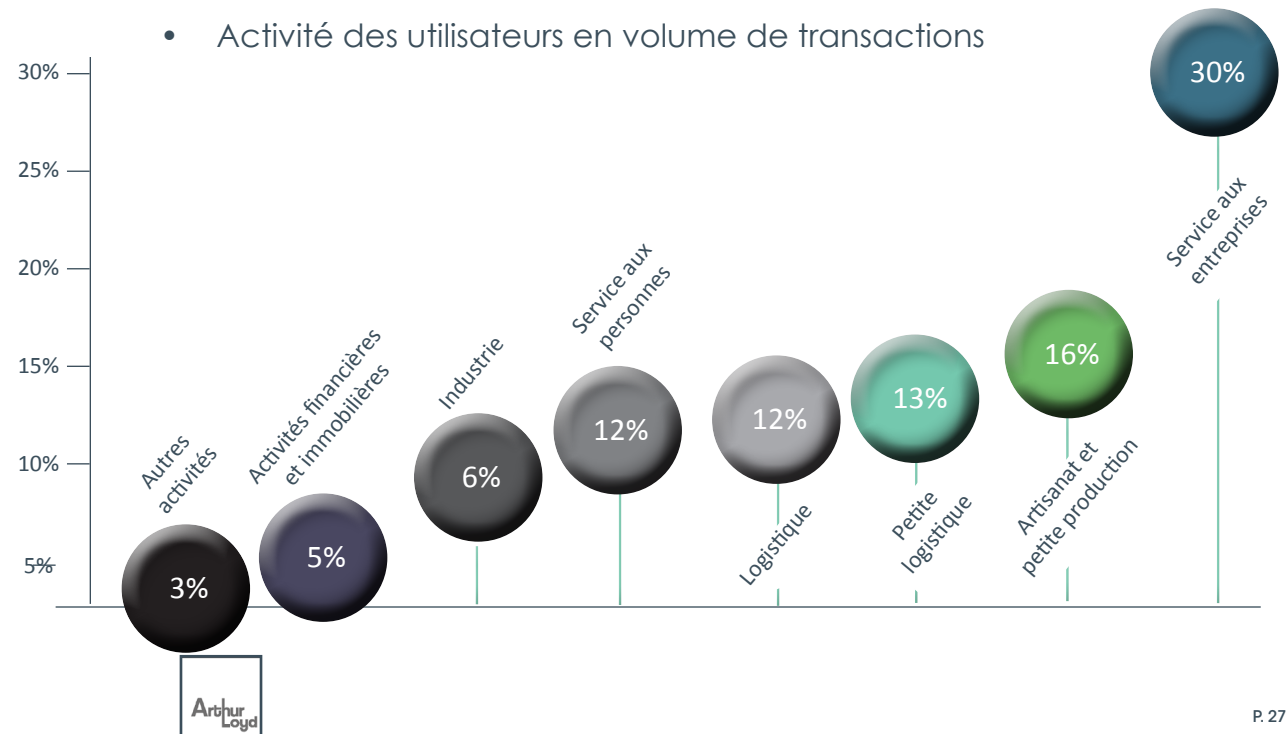
- Type de mouvement en volume de transactions



- Répartition privé / public en volume de transactions

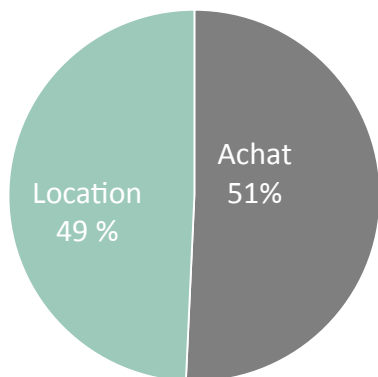


- Activité des utilisateurs en volume de transactions





Répartition vente / location (hors comptes propres)



- > Tendance maintenue à l'acquisition (47 % en 2017)
- > Une répartition vente/location souvent équilibré



- > Manque de locaux en bon état
- > Les prix de vente de l'ancien augmentent du fait de la rareté des offres à la vente
- > La valeur de l'actif augmente si l'immeuble est indépendant
- > Peu d'offre à la vente



Les valeurs du marché

• Locaux d'activités de seconde main

	Location	Vente
100 - 400 m ²	55 / 70 €	600 / 900 €
400 - 700 m ²	45 / 60 €	550 / 800 €
700 - 1500 m ²	40 / 50 €	500 / 750 €
Plus de 1500 m ²	30 / 45 €	250 / 450 €

• Locaux d'activités neufs :

Valeurs non significatives avec 3% des transactions faites en neuf

Analyse & perspectives

Analyse 2018

- > Une seule transaction de locaux d'activités neufs
- > Marché des locaux d'activités stable
- > Augmentation du nombre de transactions à l'acquisition
- > Transactions réalisées par des entreprises principalement locales et régionales
- > Les transactions se font au plus près de l'autoroute

Perspectives 2019

- > Stabilisation du nombre de transactions
- > Augmentation des transactions à la vente en conséquence de taux d'emprunt toujours au plus bas
- > De nombreux programmes de réhabilitations de locaux anciens
- > 2019 connaîtra une augmentation des valeurs à l'acquisition due aux nouveaux programmes de locaux de petites cellules rénovées proche du centre ville

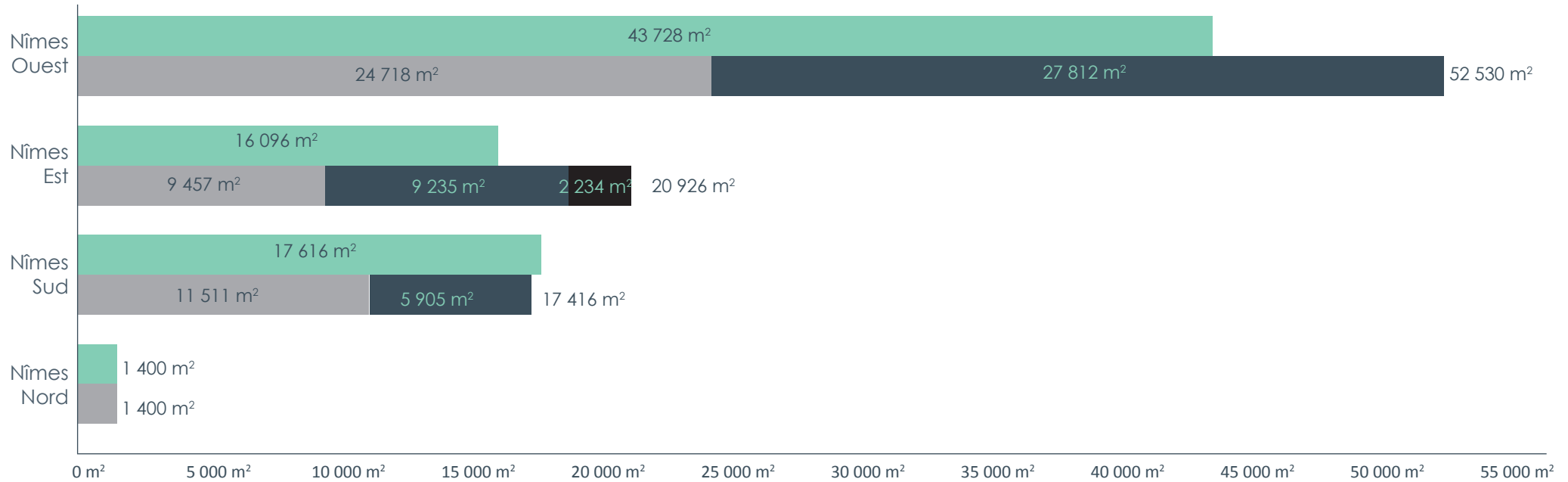




Situation de l'offre



Le stock à 12 mois - Comparatif 2017



■ Location	47 086 m²
■ Vente	42 952 m²
■ Indifférent	2 234 m²
..... TOTAL	92 272 m²
■ 2017	

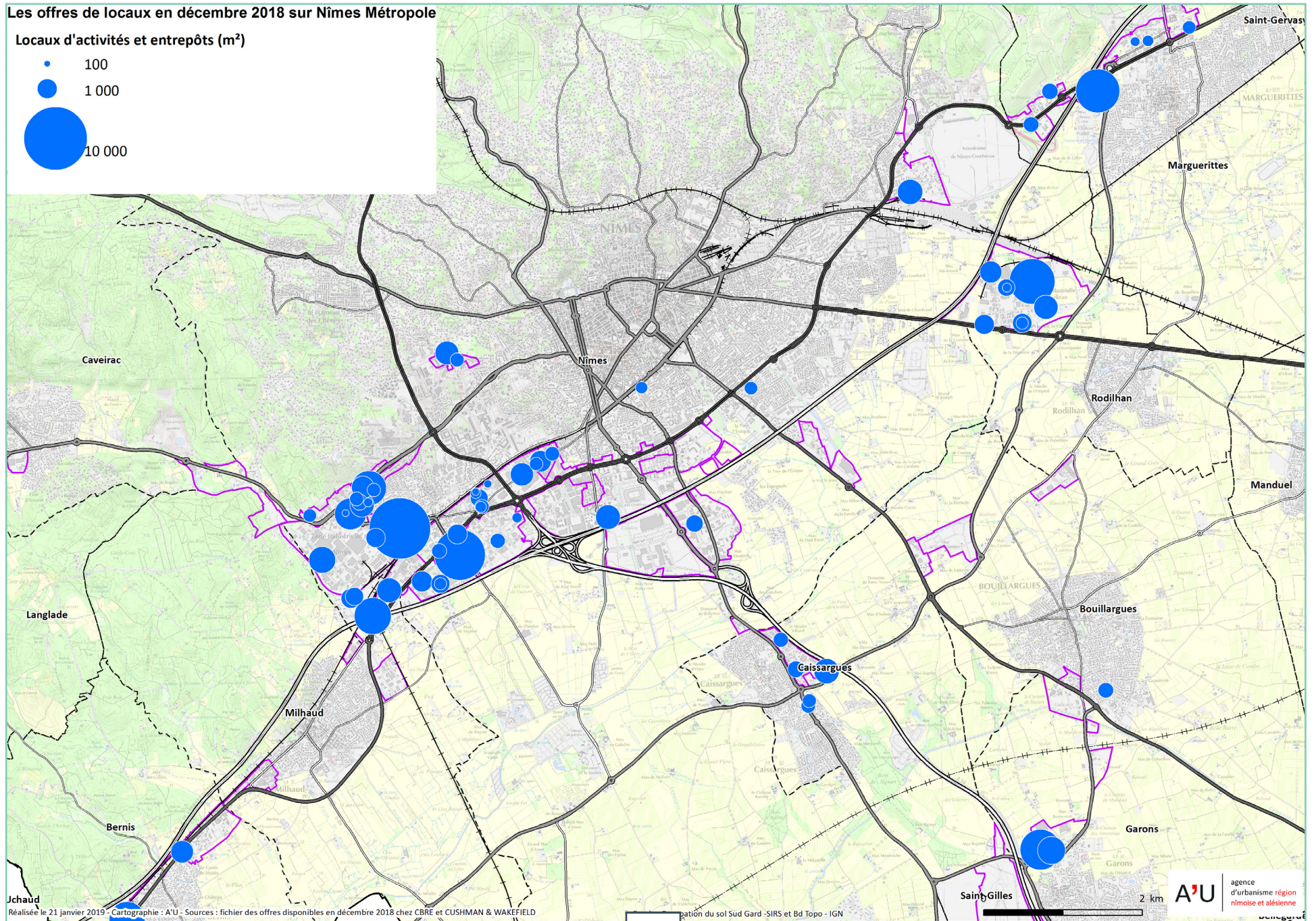
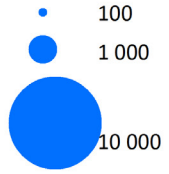


- Malgré les graphiques, le stock à 12 mois est plutôt faible compte tenu des locaux vieillissants ou obsolètes.
- Le secteur Ouest dispose du plus grand nombre de surfaces disponibles
- Sur les autres secteurs, le stock est en forte baisse



Les offres de locaux en décembre 2018 sur Nîmes Métropole

Locaux d'activités et entrepôts (m²)



Jchaud
Réalisée le 21 janvier 2019 - Cartographie : A'U - Sources : fichier des offres disponibles en décembre 2018 chez CBRE et CUSHMAN & WAKEFIELD

Station du Sud Gard - SIRS et Bd Topo - IGN







LE MARCHÉ DU FONCIER D'ENTREPRISE

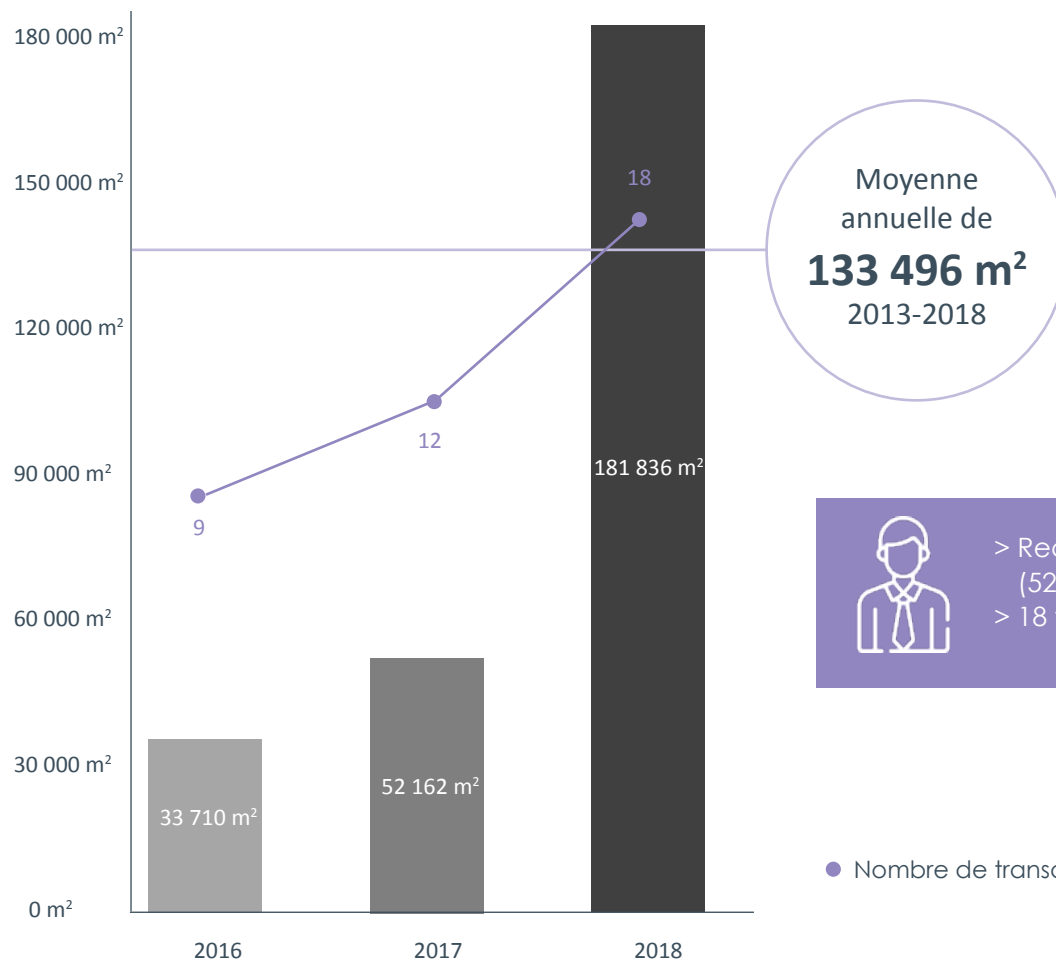


Le marché des transactions

Evolution des transactions foncières en m² terrain

18
transactions

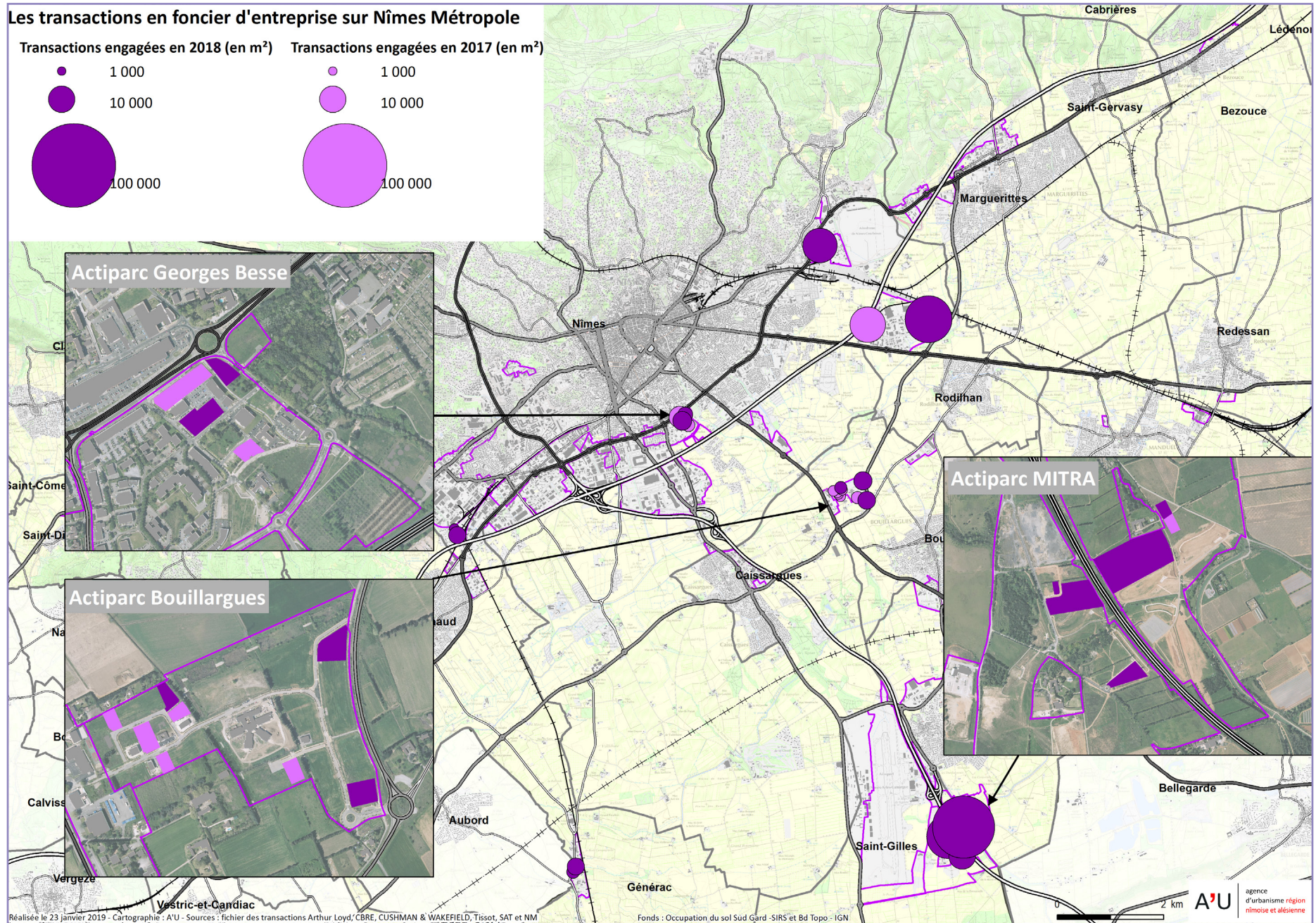
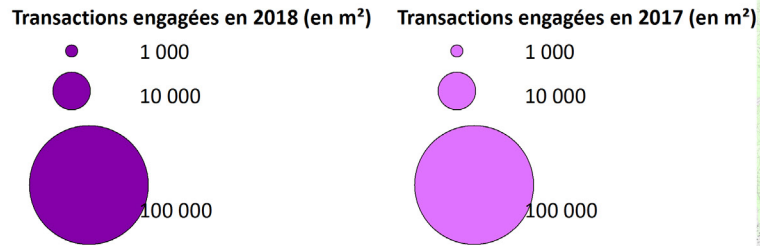
181 836
m² placés



- > Record historique de vente de foncier à bâtir (52 162 m² en 2017)
- > 18 transactions contre 12 en 2017



Les transactions en foncier d'entreprise sur Nîmes Métropole



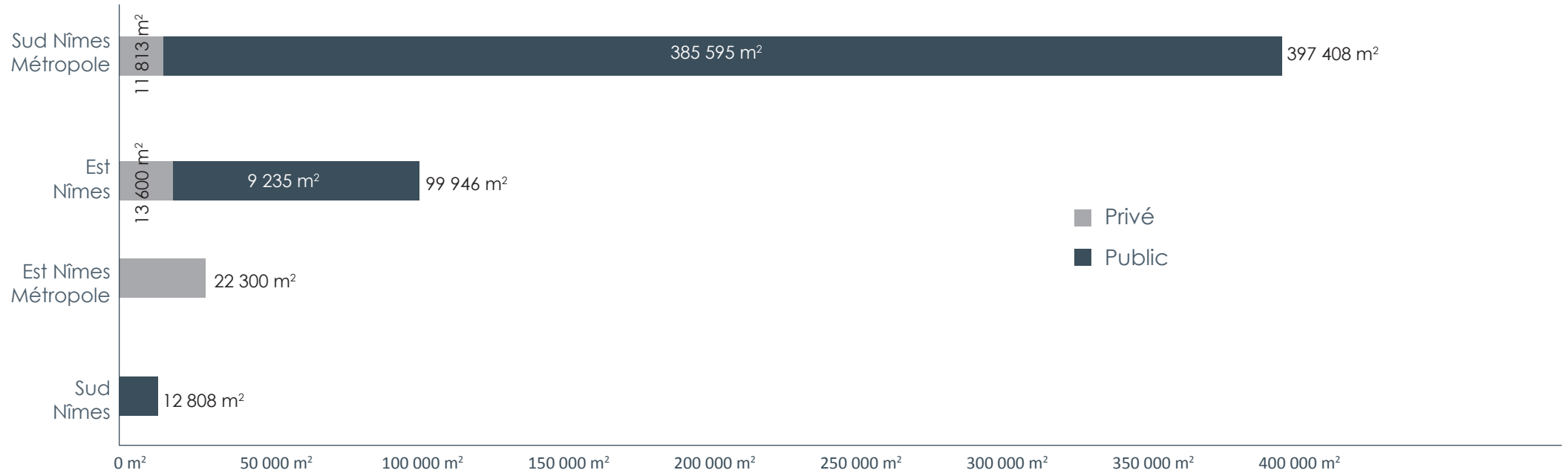
Réalisée le 23 janvier 2019 - Cartographie : A'U - Sources : fichier des transactions Arthur Loyd / CBRE, CUSHMAN & WAKEFIELD, Tissot, SAT et NM





Situation de l'offre

Le stock à 12 mois



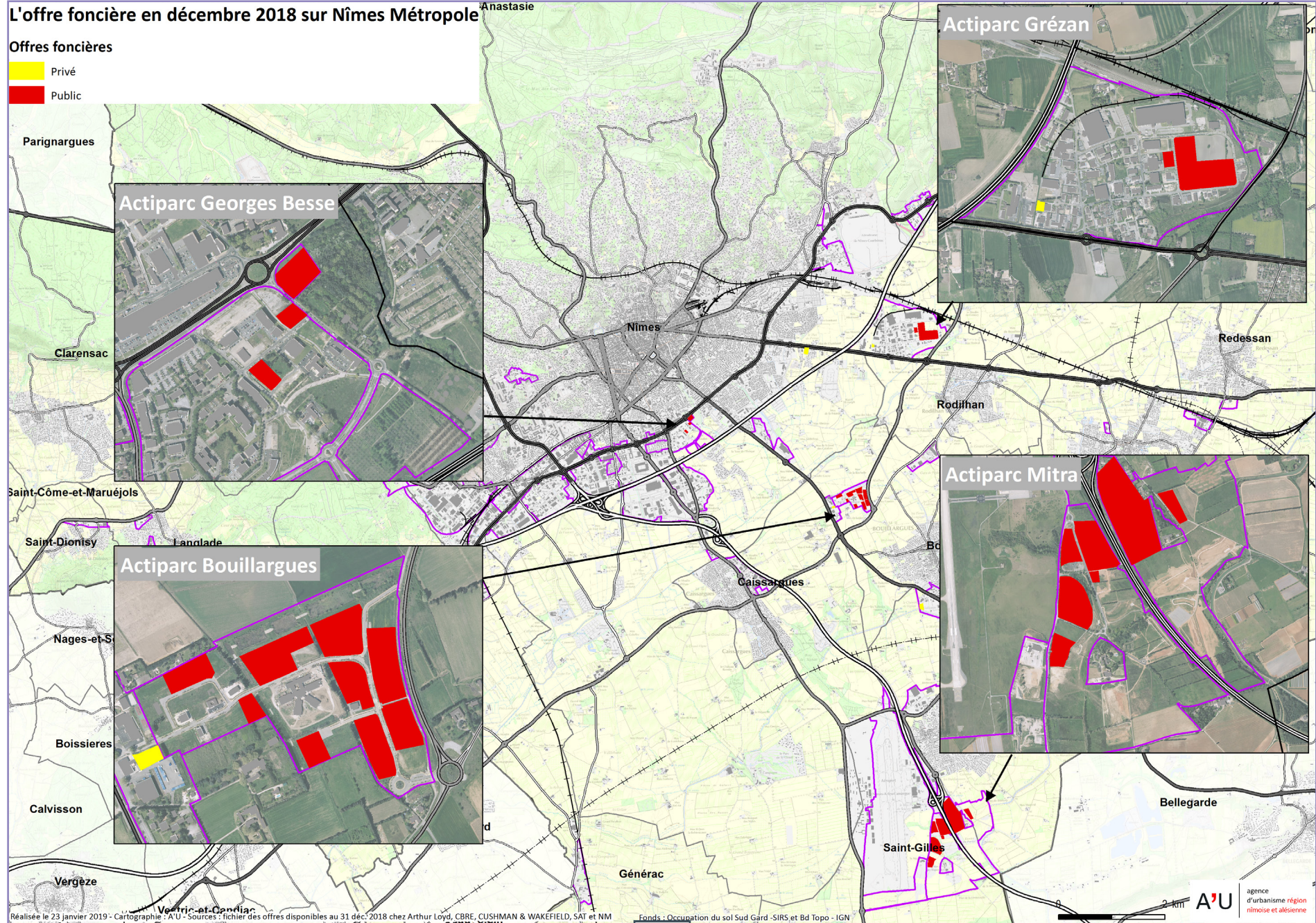
- > Rareté de l'offre foncière pour des plateformes logistiques
- > Peu de terrain de petite surface
- > Les ZAC 2019 offrent toujours plus de services (Fibre optique, réseau autoroutier à proximité, restauration de zone, etc ...)



L'offre foncière en décembre 2018 sur Nîmes Métropole

Offres foncières

- Privé
- Public



Réalisée le 23 janvier 2019 - Cartographie : A'U - Sources : fichier des offres disponibles au 31 déc. 2018 chez Arthur Loyd, CBRE, CUSHMAN & WAKEFIELD, SAT et NM





Les valeurs

Prix de vente des terrains aménagés en zone d'activité constructible

Actiparc Mitra Garons	De 50 à 65 €
Actiparc Grézan Nîmes	De 55 à 70 €
Actiparc Bouillargues	De 45 à 65 €
ZI St Césaire Nîmes	De 50 à 100 €

Prix de vente des terrains aménagés à vocation tertiaire constructible

(Surface Plancher Constructible)

	Minimum	Moyen	Maximum
Georges Besse II	200 €	215 €	250 €

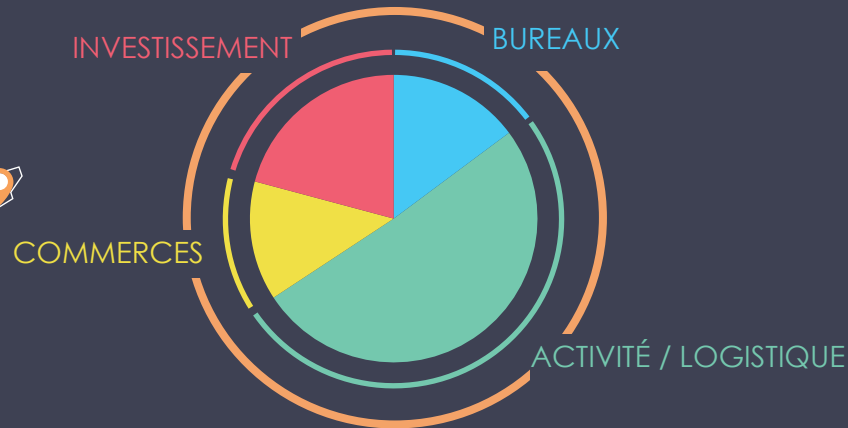
Analyse

Analyse 2018

- > Sur Nîmes Métropole, le prix du foncier est correct en comparaison d'autres agglomérations en France
- > Les tarifs sont équivalents à ceux de 2017
- > La tendance est à la construction clé en main pour le compte de sa propre entreprise
- > Rareté des terrains constructibles
- > Les valeurs varient en fonction de la taille, de la visibilité et des contraintes d'urbanisme

Arthur Loyd

1^{ER} RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE



3 équipes transverses



Arthur Loyd
a commercialisé
3,2 Millions de m² en 2018



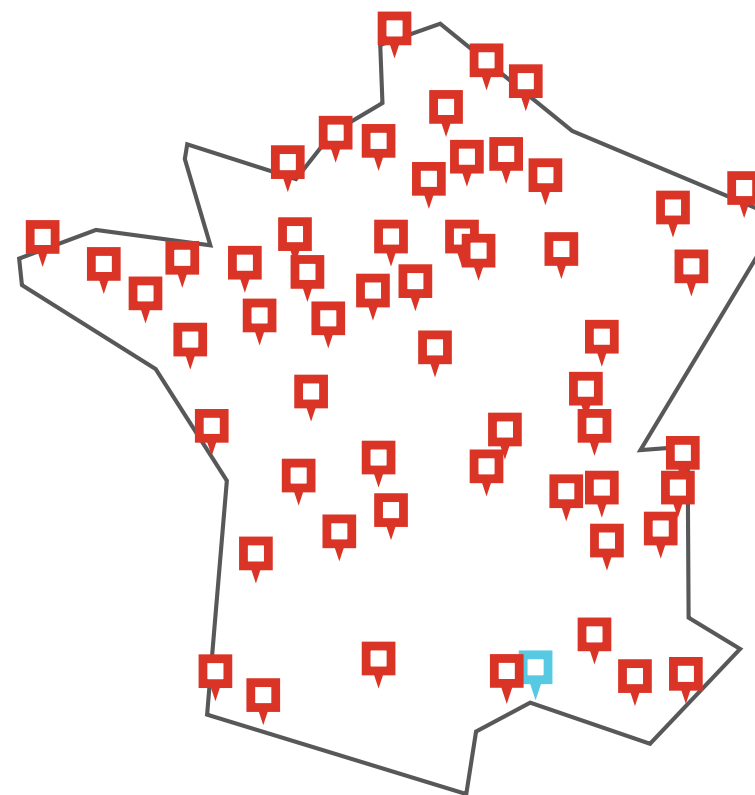
2 équipes support

Arthur Loyd Nîmes

Aphatis
55B Allée de l'Argentine
BP 20030
30023 Nîmes cedex 1
Tel : 04 66 23 11 55

arthur30@arthur-loyd.com

www.arthur-loyd-nimes.com



CRÉATEUR DE
POSSIBILITÉS

PREMIER RÉSEAU NATIONAL DE CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE